

**Platné znění dotčených částí zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů, s vyznačením navrhovaných změn**

**ČÁST TŘETÍ
ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA**

**HLAVA II
VĚCNÁ PRÁVA**

**Díl 4
Spoluvlastnictví**

**Oddíl 5
Bytové spoluvlastnictví**

**Pododdíl 1
Obecná ustanovení**

§ 1158

(1) Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.

(2) Co je stanoveno v tomto oddílu o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.

§ 1159

Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.

Společné části

§ 1160

(1) Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

(2) Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

§ 1161

Neurčí-li se podíly na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

§ 1162

(1) Jsou-li podíly na společných částech určeny jinak než poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě nebo než jako stejné, má vlastník jednotky právo domáhat se změny tohoto určení, pokud se okolnosti změnily tak podstatně, že určení jeho podílu na společných částech je zjevně nespravedlivé.

(2) Nedojde-li na návrh vlastníka jednotky ke změně prohlášení (§ 1169), změni prohlášení soud.

Pododdíl 2

Vznik jednotky

§ 1163

Výstavba

Zavázaly-li se k tomu strany v souvislosti se stavbou domu nebo jeho změnou, vznikne jednotka výstavbou, pokud je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami.

§ 1164

Zápis do veřejného seznamu

(1) Zápisem do veřejného seznamu jednotka vznikne, pokud vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva prohlášením rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám.

(2) Zápisem do veřejného seznamu jednotka vznikne i v případě, že si to ujednají spoluvlastníci při oddělení ze spoluvlastnictví nebo při jeho zrušení a vypořádání, nebo že si to ujednají manželé při změně rozsahu nebo při vypořádání společného jmění. Ustanovení o prohlášení se na tato ujednání použijí přiměřeně.

§ 1165

Rozhodnutí soudu

Jednotka vznikne, pokud o tom rozhodne soud při oddělení ze spoluvlastnictví, při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, při zúžení společného jmění nebo při vypořádání společného jmění.

Prohlášení

§ 1166

(1) Při rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám se uvedou alespoň

a) údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území,

b) údaje o jednotce, zejména

1. pojmenování a označení jednotlivých bytů alespoň číslem a umístěním s určením účelu užívání,

2. určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky,

3. velikost podílů na společných částech,

c) poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku připadající na jednotku a

e) d) jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich.

~~(2) Má-li rozdělením vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, uvedou se v prohlášení i náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“). Nevznikne-li v souvislosti s rozdělením společenství vlastníků, určí prohlášení správce pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku.~~

~~(3) (2) K prohlášení se přiloží půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu bytů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů.~~

§ 1167

Dojde-li k zápisu vlastnického práva k jednotkám do veřejného seznamu, nelze prohlášení prohlásit za neplatné ani nelze určit, že vlastnické právo k jednotce nevzniklo, v případě, že věcné právo k jednotce nabyla další osoba.

§ 1168

Odstranění vady prohlášení

(1) Vymezuje-li prohlášení jednotku neurčitým nebo nesprávným způsobem a neodstraní-li je původce prohlášení bez zbytečného odkladu poté, co ho na vadu upozornila osoba, která na tom má právní zájem, mohou vadu odstranit vlastníci dotčených jednotek

společným prohlášením. Nedojde-li k tomu, rozhodne o odstranění vady soud na návrh osoby, která na tom má právní zájem.

(2) Určí-li prohlášení neurčitě nebo nesprávně podíl vlastníka jednotky na společných částech, nepřihlíží se k tomu.

§ 1169

Změna prohlášení

~~—— (1) Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Je-li jednotka zatížena, lze prohlášení změnit s předchozím souhlasem osoby oprávněné z věcného práva.~~

~~—— (2) Ke změně prohlášení se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. Účinnosti dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody.~~

§ 1169

Změna prohlášení

(1) Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Ke změně prohlášení se vyžaduje písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna bezprostředně dotkne; je-li taková jednotka zatížena, lze prohlášení změnit s předchozím souhlasem osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejich práv a povinností změna bezprostředně dotkne. Pro účinnost změny prohlášení se vyžaduje souhlas shromáždění, ledaže se změna dotýká všech vlastníků jednotek.

(2) Pouze souhlas shromáždění se vyžaduje ke změně prohlášení spočívající ve změně

a) společných částí, při které se nemění velikost podílu na společných částech, nejde-li o části ve výlučném užívání vlastníka jednotky,

b) účelu užívání bytu na základě žádosti jeho vlastníka, nebo

c) pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jsou-li určena v prohlášení.

(3) Shromáždění rozhoduje většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže prohlášení vyžaduje vyšší počet.

(4) Ustanovení odstavců 1 až 3 se použijí obdobně i před vznikem společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“).

Pododdíl 3

Výstavba domu s jednotkami

§ 1170

Smlouva o výstavbě

(1) Smlouvou o výstavbě se strany zavazují podílet se společně na výstavbě, dokončení nebo na změně domu za účelem zřízení nebo změny jednotek. Pro práva a povinnosti stran platí přiměřeně ustanovení tohoto zákona o společnosti.

(2) Ve smlouvě strany ujednají alespoň

a) údaje stanovené jako náležitosti prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,

b) způsob úhrady nákladů výstavby, popřípadě ocenění svépomocně prováděných prací, a

c) velikost spoluvlastnických podílů k domu, a má-li být dům součástí pozemku, velikost spoluvlastnických podílů k pozemku, na dobu, než výstavbou vznikne první jednotka; spoluvlastnické podíly se určí ve velikosti odpovídající velikosti podílu vlastníka jednotky na společných částech, a.

~~d) má-li výstavbou vzniknout dům alespoň s pěti jednotkami, náležitosti stanov společenství vlastníků, pokud již nebylo založeno.~~

(3) Smlouva vyžaduje písemnou formu.

§ 1171

Je-li smlouva o výstavbě uzavřena v době, kdy je dům již rozestavěn, ale byty ještě rozestavěny nejsou, ujednají si strany velikost spoluvlastnických podílů k nemovité věci ve velikosti odpovídající velikosti spoluvlastnických podílů budoucích vlastníků jednotek na společných částech.

§ 1172

(1) Má-li jednotka vzniknout nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou domu a nejsou-li v domě jednotky dosud vymezeny, ujednají strany ve smlouvě i vymezení jednotek v domě a vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva převede na zájemce o nabytí nové jednotky spoluvlastnický podíl k nemovité věci ve velikosti odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu jako vlastníka jednotky na společných částech.

(2) Má-li vzniknout nová jednotka nebo má-li být dosavadní jednotka změněna nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou v domě, kde jsou jednotky již vymezeny, ujednají strany ve smlouvě i změny velikosti spoluvlastnických podílů po vzniku nové jednotky nebo změně dosavadní jednotky a jejich převody tak, aby odpovídaly nově určeným velikostem spoluvlastnických podílů.

§ 1173

Neobsahuje-li smlouva o výstavbě výslovné ujednání o odchylkách od určení jednotek, považuje se výstavba za řádnou, pokud je odchylka jen nepatrná a dotčený spoluvlastník ji měl a mohl rozumně očekávat. Nedohodnou-li se strany, rozhodne soud, jak se důsledky odchylky od určení jednotek vypořádají.

§ 1174

(1) Vznikne-li výstavbou dům, zůstanou strany až do vzniku jednotky podílovými spoluvlastníky nemovité věci.

(2) Vznikem jednotky se podílové spoluvlastnictví nemovité věci mění v bytové spoluvlastnictví.

Pododdíl 4

Práva a povinnosti vlastníka jednotky

§ 1175

(1) Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

~~(2) Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.~~

(2) Vlastník jednotky udržuje a opravuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; stejně tak udržuje společné části uvnitř bytu a společné části, které má vyhrazeny ve výlučném užívání.

§ 1176

Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu ~~a pro~~ **a pozemku a** užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.

~~§ 1177~~

~~—— (1) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.~~

~~—— (2) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.~~

§ 1177

Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu a pozemku své jméno, bydliště, jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání, a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. To obdobně platí i v případě změny údajů.

§ 1178

(1) Osoba odpovědná za správu domu a pozemku vede seznam vlastníků jednotek a osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání, v rozsahu údajů podle § 1177.

(2) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu ~~jméno a adresu~~ a pozemku **jméno a bydliště kteréhokoli vlastníka jednotky nebo ~~nájemce v domě~~ osoby, které přenechal byt k užívání.**

§ 1179

Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu a **pozemku** hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů, **a pořizovat si z nich výpisy, opisy a kopie.**

§ 1180

~~(1) Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky ve výši odpovídající v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku poměr výše příspěvků i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.~~

Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku poměr výše příspěvků i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.

~~(2) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.~~

§ 1181

~~(1) Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) osoba odpovědná za správu domu a pozemku a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu tato osoba zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.~~

Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) osobou odpovědnou za správu domu a pozemku a má právo, aby mu tato osoba zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.

~~(2) Není-li určena doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh, jsou splatné k témuž dni do tří měsíců po uplynutí lhůty uvedené v odstavci 1.~~

§ 1182

(1) Vlastník jednotky předem oznámí osobě odpovědné za správu domu a pozemku stavební úpravu uvnitř svého bytu, která může mít dopad na společné části.

(2) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu osobou odpovědnou za správu domu a pozemku předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.

§ 1183

(1) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu **a pozemku**. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.

(2) Při poškození jednotky prováděním prací podle odstavce 1, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků, a nevzniklo-li, nahradí ji poměrně spoluvlastníci domu. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

~~§ 1184~~

~~Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.~~

§ 1184

(1) Na návrh osoby odpovědné za správu domu a pozemku může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu osoby odpovědné za správu domu a pozemku porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

(2) Ve výstraze podle odstavce 1 se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník porušování povinností zdržel a následky porušování povinností odstranil; k tomu se vlastníkovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.

(3) S podáním návrhu podle odstavce 1 musí shromáždění vyslovit souhlas většinou všech vlastníků jednotek. Věta první se použije obdobně i před vznikem společenství vlastníků.

§ 1185

Spoluvlastnictví jednotky

(1) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly, ledaže to bylo vyloučeno.

(2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

Zvláštní ustanovení o převodu jednotky

§ 1186

(1) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu ~~povinnost a pozemku povinnost vypořádat~~ příspěvky na správu domu ~~ke dni účinnosti převodu vypořádat a pozemku~~.

(2) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu **a pozemku**, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. ~~Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.~~

(3) Při převodu vlastnického práva k jednotce přechází s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči osobě odpovědné za správu domu a pozemku, ledaže je nabyvatel jednající v dobré víře nemohl z potvrzení doloženého převodcem zjistit nebo osoba odpovědná za správu domu a pozemku potvrzení bez zbytečného odkladu nevydala, ač o něj byla převodcem požádána, a nabyvatel jednal v dobré víře. **Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu a pozemku.**

§ 1187

(1) Vznikla-li jednotka rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám, má nájemce bytu předkupní právo k jednotce při jejím prvním převodu. To platí i v případě nájmu nebytového prostoru, pokud byl pronajat v souvislosti s bytem v tomtéž domě. Předkupní právo zanikne, nepřijme-li nájemce nabídku do šesti měsíců od její účinnosti.

(2) Je-li nájemcem právnická osoba, ustanovení odstavce 1 se nepoužije.

§ 1188

(1) Vznikne-li jednotka v domě ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví právnické osoby a je-li nájemcem člen nebo společník této právnické osoby, který se podílel prací nebo majetkovou účastí na pořízení nemovité věci, lze vlastnické právo k jednotce převést jen na něho. To platí i v případě, že se na pořízení nemovité věci podílel právní předchůdce společníka nebo člena.

~~(2) Vyžaduje-li jiný právní předpis k platnosti převodu stanovení hodnoty převáděného majetku na základě posudku znalce jmenovaného soudem, jeho ustanovení se nepoužijí.~~

§ 1188a

Je-li spolu s jednotkou převáděn

a) spoluvlastnický podíl na jiné jednotce zahrnující nebytový prostor, který je jejím příslušenstvím, nebo

b) spoluvlastnický podíl na nemovité věci, která je příslušenstvím nemovité věci rozdělené na jednotky,

spoluvlastníci nemovité věci nemají předkupní právo k převáděnému spoluvlastnickému podílu.

Správa domu a pozemku

§ 1189

(1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu **a pozemku** zahrnuje i činnosti spojené s **údržbou a opravou společných částí**, přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

(2) Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

§ 1190

Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků. Nevzniklo-li společenství vlastníků, je osobou odpovědnou za správu domu **a pozemku** správce.

Správa bez vzniku společenství vlastníků

§ 1191

~~— Nevzniklo-li společenství vlastníků, použijí se na správu pravidla určená v prohlášení a pro rozhodování ve věcech správy se přiměřeně použijí ustanovení o shromáždění; k rozhodnutí svolá vlastníky jednotek správce.~~

§ 1192

~~— (1) Má-li některý vlastník jednotky na společných částech podíl větší než poloviční, stává se správcem. Není-li takový vlastník jednotky, zvolí vlastníci jednotek správce většinou hlasů. Na návrh některého vlastníka jednotky soud správce odvolá a jmenuje nového správce, pokud je pro to důležitý důvod.~~

~~— (2) Správce může samostatně činit, co je nutné k zachování spravovaného majetku; pokud je určeno něco jiného, nepřihlíží se k tomu. To neplatí pro rozhodování o záležitostech, které podle tohoto zákona náleží do působnosti shromáždění.~~

§ 1193

~~— Jedná-li se o dům, kde je méně než pět jednotek, nepřihlíží se při rozhodování vlastníků jednotek k hlasům správce převyšujícím součet hlasů všech ostatních vlastníků jednotek.~~

§ 1191

(1) Nevzniklo-li společenství vlastníků, použijí se na správu pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí určená v prohlášení; bylo-li založeno společenství vlastníků a nejsou-li v prohlášení určena tato pravidla, použijí se na správu

pravidla obsažená ve stanovách.

(2) Pro rozhodování v záležitostech správy domu a pozemku se použijí obdobně ustanovení tohoto zákona o shromáždění. Vlastníky jednotek svolává správce. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a souhlas většiny všech vlastníků jednotek, ledaže prohlášení nebo stanovy vyžadují počet vyšší; ustanovení § 1209 není dotčeno.

§ 1192

Z právních jednání správce jsou vlastníci jednotek oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně; jde-li však o právní jednání v záležitosti, která je v působnosti shromáždění, jsou oprávněni a zavázáni, pouze pokud je k němu dán souhlas podle § 1191 odst. 2.

§ 1193

(1) První správce je určen v prohlášení. Při volbě nového správce se postupuje podle § 1191 odst. 2; správce lze odvolat pouze se současným zvolením nového správce.

(2) Má-li některý vlastník jednotky při vzniku jednotek podíl na společných částech větší než poloviční, jde o majoritního vlastníka, který je vždy správcem. Přestane-li být správce majoritním vlastníkem, mohou vlastníci jednotek zvolit nového správce.

(3) Je-li pro to důležitý důvod, soud na návrh některého vlastníka jednotky správce, který je majoritním vlastníkem, odvolá a jmenuje nového správce. Soudem jmenovaný správce může navrhnout soudu, aby jej odvolal, prokáže-li, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby správcem setrval. Přestane-li být soudem odvolaný správce majoritním vlastníkem, zvolí vlastníci jednotek bez zbytečného odkladu nového správce; okamžikem zvolení nového správce přestává být soudem jmenovaný správce správcem.

Společenství vlastníků

§ 1194

(1) Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

(2) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

§ 1195

(1) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

(2) Práva a povinnosti ze závazků spojených se správou domu a pozemku vzniklých před vznikem společenství vlastníků, z nichž jsou vlastníci jednotek oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně, přechází dnem vzniku společenství vlastníků na společenství vlastníků. Společenství vlastníků oznámí bez zbytečného odkladu po svém vzniku všem věřitelům a dlužníkům, kteří jsou oprávněni a zavázáni z pohledávek a dluhů podle věty první, že došlo ke vzniku společenství vlastníků.

⇨ (3) K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

(4) Společenství vlastníků, které vzniklo po převodu jednotek z vlastnictví právnické osoby podle § 1188 do vlastnictví jeho členů, může převzít, přistoupit nebo jinak zajistit dluh z úvěru poskytnutého této právnické osobě, jehož účelem byla oprava, údržba nebo stavební úprava domu, pokud s tím souhlasí všichni jeho členové; souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Je-li pro to důležitý důvod a lze-li to po členu spravedlivě požadovat, může společenství vlastníků navrhnout soudu, aby prohlášení vůle člena, který nesouhlasil s převzetím, přistoupením nebo zajištěním dluhu podle věty první, bylo nahrazeno soudním rozhodnutím.

§ 1196

(1) Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.

(2) Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.

§ 1197

Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu, **ledaže se jedná o případ uvedený v § 1195 odst. 4.**

§ 1198

(1) Nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek v **domě**, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň ~~tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce~~ **čtyři jsou ve vlastnictví čtyř různých vlastníků.**

(2) Do veřejného seznamu se nezapíše vlastnické právo k ~~další převedené jednotce~~ **jednotce převáděné dalšímu vlastníku**, pokud není prokázán vznik společenství vlastníků. ~~To neplatí při nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem.~~

§ 1199

Je-li v domě méně než pět jednotek, může být společenství vlastníků založeno, pokud s tím souhlasí všichni vlastníci jednotek.

§ 1200

Založení společenství vlastníků

~~(1) Společenství vlastníků se založí schválením stanov. Nebylo-li společenství vlastníků založeno prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, vyžaduje se ke schválení stanov souhlas vlastníků všech jednotek.~~

(1) Společenství vlastníků se založí schválením stanov; společenství vlastníků může založit i jediný vlastník všech jednotek. Ke schválení stanov se vyžaduje jejich přijetí na ustavující schůzi většinou hlasů všech vlastníků jednotek; ustanovení § 1209 není dotčeno.

(2) Stanovy obsahují alespoň

a) název obsahující slovo „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo,

b) sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo; není-li to možné, na jiném vhodném místě,

c) členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, jakož i způsob jejich uplatňování,

d) určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení,

e) určení prvních členů statutárního orgánu,

f) pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí,

~~g) pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.~~

~~(3) Stanovy vyžadují formu veřejné listiny. To neplatí, zakládá-li se společenství prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ujednáním ve smlouvě o výstavbě.~~

(3) Údaj podle odstavce 2 písm. e) lze po vzniku společenství vlastníků ze stanov vypustit; stanovy mohou svěřit toto rozhodnutí do působnosti statutárního orgánu. Rozhodnutí podle tohoto odstavce se nepovažuje za rozhodnutí o změně stanov.

(4) Rozhodnutí o přijetí stanov se osvědčuje veřejnou listinou, která obsahuje schválený text stanov. Zakládá-li společenství vlastníků jediný vlastník všech jednotek, mají stanovy formu veřejné listiny.

§ 1201

~~Bylo-li společenství vlastníků založeno prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, nepřihlíží se k změnám stanov provedeným před vznikem společenství vlastníků.~~

§ 1201

Ke změně stanov před vznikem společenství vlastníků se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet.

~~§ 1202~~

~~(1) Dokud má některý zakladatel společenství vlastníků většinu hlasů, je správcem domu a pozemku. Pro tento účel se na strany smlouvy o výstavbě hledí jako na jednu osobu.~~

~~(2) Na správu se použijí pravidla určená v prohlášení a pro rozhodování ve věcech správy se obdobně použijí ustanovení o shromáždění. K rozhodnutí svolá vlastníky jednotek správce; při rozhodování se nepřihlíží k hlasům správce převyšujícím součet hlasů všech ostatních vlastníků jednotek.~~

~~§ 1203~~

~~Ztratí-li správce většinu hlasů, podá nejpozději do šedesáti dnů jako statutární orgán společenství vlastníků návrh na zápis společenství vlastníků do veřejného rejstříku a nejpozději do devadesáti dnů svolá shromáždění. Neučiní-li to, může tak učinit kterýkoli vlastník jednotky.~~

§ 1204

Vznik společenství vlastníků

Společenství vlastníků vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku.

§ 1205

Orgány společenství vlastníků

(1) Nejvyšší orgán společenství vlastníků je shromáždění. Statutární orgán je výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků. Zřídí-li stanovy další orgány, nelze jim založit působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu.

(2) Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

Shromáždění

§ 1206

(1) Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

(2) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

(3) Působnost shromáždění vykonává ve společenství vlastníků s jediným vlastníkem tento vlastník.

§ 1207

(1) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.

(2) Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.

(3) Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají vlastníci jednotek podle odstavce 1, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.

§ 1208

(1) Do působnosti shromáždění patří

a) změna stanov,

~~b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,~~

e) **b)** volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,

~~⊕~~ **c)** schválení **rozpočtu**, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu **a pozemku**, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu **a pozemku** pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,

e) **d)** schválení druhu služeb a ~~výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,~~

~~⊕~~ **e)** rozhodování

1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,

~~2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,~~

~~3. o změně podlahové plochy bytu,~~

4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,

~~5. o změně podílu na společných částech,
6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,~~

7. 2. o opravě nebo stavební úpravě společné části údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,

~~g) f) udělování předchozího souhlasu~~

1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,

3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,

4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

~~h) g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti a rozhodnutí o její změně,~~

~~h) h) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.~~

(2) Rozhodnutí o změně stanov se osvědčuje veřejnou listinou pouze při změně náležitostí podle § 1200 odst. 2 písm. c).

~~§ 1209~~

~~(1) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.~~

~~(2) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.~~

§ 1209

(1) Přehlasovaný vlastník jednotky může navrhnout soudu, aby rozhodl, že rozhodnutí shromáždění nemá vůči němu právní účinky, nebo aby takové rozhodnutí zrušil; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Přehlasovaní vlastníci, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, mohou také navrhnout soudu, aby rozhodnutí shromáždění změnil tak, že uspořádá právní poměry vlastníků jednotek podle slušného uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má rozhodnutí uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění, anebo zda se uskutečnit vůbec nemá.

(2) Vlastník jednotky může navrhnout soudu, aby o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se, rozhodl a v rozhodnutí uspořádal právní poměry vlastníků jednotek podle slušného uvážení.

(3) Soud rozhodnutí podle odstavce 1 nezruší, je-li v rozporu s dobrými mravy nebo došlo-li k porušení zákona nebo stanov, aniž to mělo závažné právní následky a je-li to v zájmu společenství vlastníků, nebo vlastníků jednotek před vznikem společenství vlastníků, hodném právní ochrany. Soud rozhodnutí nezruší ani tehdy, bylo-li by tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře.

(4) Návrh podle odstavce 1 může vlastník jednotky podat do tří měsíců ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku ode dne přijetí rozhodnutí, jinak jeho právo zaniká. Návrh podle odstavce 2 může vlastník jednotky podat do tří měsíců ode dne, kdy se o nepřijetí rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy o záležitosti mělo být rozhodnuto, jinak jeho právo zaniká.

(5) Odstavce 1, 3 a odstavec 4 věta první se použijí obdobně i na rozhodnutí jiných orgánů společenství vlastníků tehdy, byla-li činěna v působnosti shromáždění; návrh může podat každý vlastník jednotky.

Rozhodnutí mimo zasedání

~~§ 1210~~

~~————(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.~~

~~————(2) V jiných případech lze mimo zasedání rozhodnout, pokud to připustí stanovy.~~

§ 1210

Náhradní shromáždění

Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají 40 % všech hlasů.

Rozhodování mimo zasedání

§ 1211

(1) Připouští-li stanovy rozhodování mimo zasedání, zašle osoba oprávněná ke svolání shromáždění všem vlastníků jednotek návrh rozhodnutí.

(2) Vyžaduje-li zákon, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníků jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Ustanovení § 1208 odst. 2 se použije obdobně.

(3) Návrh musí obsahovat alespoň návrh ~~usnesení~~ **rozhodnutí**, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že lhůta činí patnáct dní.

§ 1212

K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. **Vyžaduje-li zákon, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen.**

§ 1213

Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

~~§ 1214~~

~~——— Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.~~

§ 1214

Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek.

Zrušení společenství vlastníků

§ 1215

(1) Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.

(2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě **nebo počet vlastníků** klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a ~~pro příspěvky na ni~~ **užívání společných částí.**

§ 1216

Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

Pododdíl 6

Zrušení bytového spoluvlastnictví

§ 1217

(1) Dohodnou-li se vlastníci jednotek o přeměně bytového ~~vlastnictví~~ **spoluvlastnictví** v podílové spoluvlastnictví nemovité věci, změní se bytové ~~vlastnictví~~ **spoluvlastnictví** v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu. Má se za to, že se velikost spoluvlastnického podílu každého spoluvlastníka rovná velikosti podílu, jaký měl jako vlastník jednotky na společných částech.

(2) Jsou-li všechny jednotky v domě ve společném jmění a dohodnou-li se manželé o přeměně ~~bytového vlastnictví~~ **bytového spoluvlastnictví** na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění, změní se ~~bytové vlastnictví~~ **bytové spoluvlastnictví** ve vlastnictví nemovité věci ve společném jmění zápisem do veřejného seznamu.

(3) Dohoda podle odstavců 1 a 2 vyžaduje písemnou formu.

§ 1218

(1) Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové ~~vlastnictví~~ **spoluvlastnictví** zanikne zápisem do veřejného seznamu.

(2) Prohlášení vyžaduje písemnou formu.

§ 1219

Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového ~~vlastnictví~~ **spoluvlastnictví** souhlas osoby oprávněné z věcného práva udělený v písemné formě.

Pododdíl 7

Společná ustanovení

§ 1220

(1) Změní-li se prohlášení, vyhotoví jeho úplné znění osoba odpovědná za správu domu **a pozemku** a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin u orgánu, u něhož je nemovitá věc zapsána ve veřejném seznamu; to platí i v případě, že jsou náležitosti prohlášení obsaženy ve smlouvě o výstavbě.

(2) Je-li osoba odpovědná za správu domu **a pozemku** zapsána do veřejného rejstříku, založí bez zbytečného odkladu prohlášení v úplném znění i do sbírky listin u orgánu, který vede veřejný rejstřík.

§ 1221

Nevyplývá-li z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku. Nepoužijí se však ustanovení o shromáždění delegátů, **ani** dílčích členských schůzích ~~ani o náhradní členské schůzi~~.

§ 1222

Prováděcí právní předpis stanoví, jakým způsobem se vypočte podlahová plocha bytu v jednotce, o kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společné, a podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku.

Platné znění dotčených částí zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 177/2018 Sb., s vyznačením navrhovaných změn

§ 24

(1) Pokud bytové družstvo uvedené v § 24 odst. 1 a 2 zákona o vlastnictví bytů, které bylo původním vlastníkem budovy, nebo bytové družstvo, které je jeho právním nástupcem, plnilo povinnosti správce podle § 9 zákona o vlastnictví bytů ve znění účinném do 30. června 2000 a jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu se nesnížil ke dni nabytí účinnosti občanského zákoníku na méně než jednu polovinu, je bytové družstvo ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona správcem domu a pozemku; na správu se přiměřeně použijí ustanovení § 1191 až 1193 občanského zákoníku. Ustanovení § 1198 občanského zákoníku se zde nepoužije.

(2) Sníží-li se po dni nabytí účinnosti tohoto zákona spoluvlastnický podíl správce uvedeného v odstavci 1 na společných částech domu na méně než jednu polovinu, svolá správce nejpozději do 90 dnů ode dne, kdy mu budou doručeny listiny dokládající snížení jeho spoluvlastnického podílu, shromáždění vlastníků jednotek k založení společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“). Neučiní-li to, může tak učinit kterýkoliv vlastník jednotky. Návrh na zápis do veřejného rejstříku musí statutární orgán společenství podat nejpozději do 30 dnů ode dne založení společenství.

(3) Ke schválení stanov společenství se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů; ~~ustanovení § 1200 odst. 1 věty druhé občanského zákoníku se nepoužije.~~

(4) Funkce správce uvedeného v odstavci 1 zaniká dnem vzniku společenství.

(5) Do doby vzniku společenství způsobem a ve lhůtách podle odstavce 2 jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni z právních jednání týkajících se společné věci v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Ustanovení § 1127 a 1192 **část věty před středníkem** občanského zákoníku se nepoužije do vzniku společenství, došlo-li k založení společenství a podání návrhu na zápis společenství do veřejného rejstříku nejpozději ve lhůtách stanovených v odstavci 2, jinak pouze do doby uplynutí 90 dnů ode dne, kdy budou správci doručeny listiny, dokládající snížení jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu na méně než jednu polovinu.

(6) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti většiny všech vlastníků jednotek a přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek a souhlas většiny přítomných vlastníků jednotek, ledaže prohlášení nebo stanovy vyžadují počet vyšší.