

BYTOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ podle OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Zákon č. 89/2012 Sb., podrobně upravuje práva a povinnosti vlastníka jednotky. Pokud se jednotka nachází v budově, kde vzniklo nebo bylo založeno společenství vlastníků, pak se dále řídí práva spoluvlastníků ustanovením v prohlášení, ve stanovách společenství nebo dle usnesení společenství vlastníků.

V ostatních domech, do doby založení společenství vlastníků, se řídí práva a povinnosti spoluvlastníků ustanovením zákona a prohlášení.

PRÁVA VLASTNÍKA JEDNOTKY

- svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
- obdržet od osoby odpovědné za správu domu jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě (nájemce jednotky toto právo nemá),
- seznámit se s informacemi o hospodaření a správě domu a pozemku,
- obdržet vyúčtování služeb a dlouhodobé zálohy.

POVINNOSTI VLASTNÍKA JEDNOTKY

Hradit včas:

- příspěvky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající podílu vlastníka na společných částech a na společné části domu určené k výlučnému užívání jen některému vlastníku (DZ)
- zálohy na služby a nedoplatek z jejich vyúčtování
- úrok z prodlení v případě prodlení s placením příspěvků na správu a záloh na služby
- na odměňování správce domu, vedení účetnictví a podobné náklady vlastní správní činnosti

Oznámit:

- správci domu do 30 dnů nabytí vlastnictví jednotky
- správci domu adresu, kontakt (telefon, e-mail) na vlastníka jednotky, příp. doručovací adresu
- správci domu počet osob v jednotce, v případě pronájmu i jméno, adresu těchto osob a kontakt na ně
- správci domu číslo bankovního účtu, pokud chce zasílat přeplatky, výnosy z pronájmů
- jakoukoli změnu těchto informací bez zbytečného odkladu
- výboru provádění stavebních úprav jednotky
- výboru nutnost opravy společného zařízení nacházejícího se v jednotce
- výboru kontakt na osobu, která umožní vstup do jednotky v případě havárie
- určit společného zástupce v případě spoluvlastnictví jednotky (i u manželů, je-li jednotka v SJM)

Umožnit:

- umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení
- při provádění stavebních úprav v bytě umožnit přístup do bytu pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části

Zdržet se:

- všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, a umožnit za účelem jejich provádění přístup do bytu nebo společné části ve výlučném užívání vlastníka jednotky (totéž za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií)
- odkládání věcí ve společných prostorách domu (osobní věci, zařizovací předměty, jiný materiál, odpad)

Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je SVJ. Pokud SVJ nevzniklo, pak je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku správce (družstvo).