# Vybraná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
# ve znění platném k 1. 11. 2022

## 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), změní prohlášení soud.

### Prohlášení

**§ 1166**

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

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

ii. 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,

iii. velikost podílů na společných částech,

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

(3) 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. Ke změně prohlášení se vyžaduje písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se rovněž písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejích práv a povinností změna dotkne. Pro účinnost změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek.

(2) Ke změně prohlášení postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, týká-li se změna

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) Pro přezkoumání rozhodnutí o změně prohlášení se ustanovení § 1209 použije přiměřeně.

## 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 spravuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu**; jde-li však o společné**

**části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy.**

§ 1176

**Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká** vlastníku jednotky **povinnost řídit se pravidly pro správu domu 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

**Vlastník** jednotky **oznámí bez zbytečného odkladu** osobě odpovědné za správu domu a pozemku (dále jen "osoba odpovědná za správu domu**") své jméno, bydliště, jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání** na dobu nikoli přechodnou, **a počet osob, které budou mít v bytě domácnost**. To platí i v případě změny těchto údajů.

§ 1178

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

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

§ 1179

**Vlastník** jednotky **má právo seznámit** se, **jak osoba odpovědná za správu domu 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) Vlastník jednotky **přispívá na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech,** nebylo-li v prohlášení určeno jinak, zejména se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění společné části, která slouží jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, a k rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.

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

§ 1181

**Vlastník** jednotky **platí zálohy na** plnění spojená nebo související s užíváním bytu **(služby**) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala.

§ 1182

(1) **Vlastník** jednotky **předem oznámí** osobě odpovědné za správu domu **stavební úpravu uvnitř svého bytu**.

(2) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní osobě odpovědné za správu domu na základě její předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to popřípadě i přístupem do bytu.

(3) Vlastník jednotky předem oznámí osobě odpovědné za správu domu podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou.

§ 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**. 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 jednotek (dále jen "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

(1) Na návrh osoby odpovědné za správu domu může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu osoby odpovědné za správu domu porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv 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, popřípadě aby následky porušování povinností odstranil; k tomu se vlastníkovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.

(3) S podáním návrhu podle odstavce 1 musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek; při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka podle odstavce 1.

§ 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 vypořádat příspěvky na správu domu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu**.

(2) **Při převodu vlastnického práva** k jednotce **přecházejí** s jednotkou **na nabyvatele dluhy převodce** vůči osobě odpovědné za správu domu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.

(3) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké má dluhy podle odstavce 2, popřípadě že takové dluhy nejsou; potvrzení vydá nabyvateli se souhlasem převodce také osoba odpovědná za správu domu. Má se za to, že nabyvatel nemohl tyto dluhy zjistit, pokud je nemohl zjistit z potvrzení osoby odpovědné za správu domu nebo nevydala-li tato osoba potvrzení bez zbytečného odkladu, ač o něj byla požádána.

# PODODDÍL 5
# Správa domu a pozemku

§ 1189

(1) **Správa domu a pozemku zahrnuj**e 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 je společenství vlastníků**. Nevzniklo-li společenství vlastníků, je osobou odpovědnou za správu domu správce.

## 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 těchto pohledávek a dluhů, že došlo ke vzniku společenství vlastníků. Vlastníci jednotek ručí za splnění dluhu společně a nerozdílně, ledaže věřitel bez zbytečného odkladu vyslovil souhlas s tím, aby vlastníci jednotek ručili podle § 1194 odst. 2.

(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 dluh z úvěru poskytnutého této právnické osobě na opravu, údržbu nebo stavební úpravu domu, převzít, přistoupit k němu nebo jej zajistit, 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 takového dluhu, 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.

.

§ 1200

## Založení společenství vlastníků

(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, nebo shoda všech vlastníků jednotek na jejich obsahu; 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,

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.

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

(4) Rozhodnutí ustavující schůze o přijetí stanov se osvědčuje veřejnou listinou, která obsahuje schválený text stanov. Zakládá-li se společenství vlastníků přijetím stanov všemi vlastníky jednotek, vyžadují stanovy formu veřejné listiny. Zakládá-li společenství vlastníků jediný vlastník všech jednotek, stanovy formu veřejné listiny nevyžadují.

(5) **Při změně stanov se forma veřejné listiny nevyžaduje**.

§ 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 rozho**dnutí 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

**Do působnosti shromáždění** patří

a) změna stanov,

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,

d) **schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky**,

e) rozhodování

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

2. o opravě nebo 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,

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,

g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně,

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

§ 1209

(1) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku 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) Soud 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.

(3) 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.

§ 1210

## Náhradní shromáždění

Připouští-li stanovy konání náhradního shromáždění, je náhradní shromáždění způsobilé usnášet se **za přítomnosti** vlastníků jednotek, kteří mají **alespoň 40 % všech hlasů**.

## Rozhodování mimo zasedání

§ 1211

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. V jiných případech lze navrhnout přijetí rozhodnutí mimo zasedání, pokud to připustí stanovy.

(2) Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou.

(3) Návrh musí obsahovat alespoň návrh 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 nebo stanovy, 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

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

# PODODDÍL 7
# Společná ustanovení

§ 1220

(1) Změní-li se prohlášení, vyhotoví jeho úplné znění osoba odpovědná za správu domu 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 zapsána do veřejného rejstříku, založí bez zbytečného odkladu prohlášení v úplném znění i do sbírky listin u orgánu, který vede veřejný rejstřík.

§ 1221

(1) Nevyplývá-li z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku, zejména ustanovení o svolání, zasedání a rozhodování kolektivních orgánů, o neplatnosti rozhodnutí nebo o následcích jeho rozporu s dobrými mravy. Nepoužijí se však ustanovení o shromáždění delegátů ani o dílčích členských schůzích.

(2) Stanoví-li zákon ve věcech bytového spoluvlastnictví působnost vlastníkům jednotek, lze ji vykonat i jejich rozhodnutím přijatým na shromáždění.

§ 1222

Prováděcí právní předpis (Poznámka: ***Nařízení vlády 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím***) 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.