9. seminář OPH II, 30. 11. 2016

**Téma: Bytové spoluvlastnictví**

**Otázky k procvičení látky:**

1. Co se rozumí bytovým spoluvlastnictvím?
2. Za jakého předpokladu může bytové spoluvlastnictví vzniknout?
3. Co je tzv. (bytová) jednotka a jaký má charakter věci?
4. Vymezte společné části bytového domu a způsob stanovení podílu na nich
5. Jakými způsoby (bytová) jednotka vzniká?
6. Jak dochází ke zřízení jednotek výstavbou?
7. Vyjmenujte práva a povinnosti vlastníka jednotky
8. Vymezte spoluvlastnictví jednotky
9. Lze jednotku převést, a jakým způsobem?
10. Co zahrnuje správa domu a pozemku, a kdo je za ni odpovědný?
11. Co je společenství vlastníků?
12. Jak se zakládá a jak vzniká společenství vlastníků?
13. Jaké má společenství vlastníků orgány?
14. Co náleží do působnosti shromáždění společenství vlastníků a jak probíhá hlasovací proces?
15. Lze se bránit proti přehlasování?
16. Jak/kdy se zrušuje a jak/kdy zaniká společenství vlastníků?

**Příklady k řešení:**

1. Podílový spoluvlastník (v rozsahu id. ½) pozemku s domem se dvěma bytovými jednotkami a ve spoluvlastnictví 2 rovnodílných spoluvlastníků podal žalobu soudu na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Jak může soud rozhodnout?
2. Po převodu vlastnictví k bytové jednotce požadovala stavební společnost jako věřitel po nabyvateli bytové jednotky doplatek ceny rekonstrukce kuchyně, provedené na základě smlouvy mezi ním a převodcem bytové jednotky před převodem vlastnictví. Posuďte, zda jej její postup oprávněný.
3. Po převodu vlastnictví k bytové jednotce upozornil po určité době (1,5 roku) předseda společenství vlastníků nového vlastníka, že nemá uhrazen příspěvek na správu domu a vyzval jej k jeho úhradě včetně úroku z prodlení. Nový vlastník argumentoval, že mu tato povinnost ani výše příspěvku nebyly známy a neměl možnost se s nimi seznámit. Posuďte, zda, případně v jakém rozsahu je nový vlastník povinen uhradit příspěvek.
4. Jak by se změnila situace popsaná v předchozím příkladu, kdyby byl nový vlastník jednotky vyzván k úhradě poměrné části dluhu společenství vlastníků jednotek, který vznikl před nabytím jeho vlastnictví z provedeného zateplení domu? Má význam argumentace nového vlastníka, že neprojevil vůli stát se členem SVJ?
5. Sdružení vlastníků jednotky hodlalo koupit a provozovat rekreační areál u nedalekého rybníka. Posuďte, zda je tento záměr v souladu s právní úpravou.