

## **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.  $\frac{1}{2}$ ) 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 provedení 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.