



Informace pro vlastníky bytů ve správě SBD Kolín a jejich právní nástupce při převodech vlastnických bytů

Vážení,

podepsáním smlouvy o převodu bytu do vlastnictví jste se stali vlastníky bytu a podílu na společných částí Vašeho domu. Současně Vás chceme upozornit na to, že jste jako vlastník jednotky vstoupil, do dalších smluvních vztahů. Hlavně se jedná o smlouvy o pojištění, o dodávkách el. energie a plynu do společných prostor, o dodávkách SV, TUV a ÚT, o servisu na výtahy, případně do dalších smluvních vztahů.

Ve smlouvě o převodu bytu do vlastnictví je uvedeno, že v případě převodu jednotky, na dalšího vlastníka jste povinen ohlásit tento převod správci domu, ve vašem případě SBD Kolín.

Převodem jednotky vstupuje nový nabyvatel do všech smluvních vztahů vázajících se k předmětnému bytu. V souvislosti s tím bychom Vás rádi upozornili na některá práva i povinnosti, která z těchto skutečností vyplývají.

Práva i povinnosti vlastníků jednotek se řídí Zákonem, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů) **72/1994 Sb.** v platném znění, zejména § 13 až 16 tohoto zákona:

§13)

(1) Vlastník jednotky se podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak.

(2) Vlastník jednotky je povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají. K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek oprávněných vlastníků vzniklých z neplnění povinnosti uvedené ve větě první vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu ostatním vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka a na věcech movitých obdobně jako zástavní právo na zajištění nájemného.¹⁰⁾

(3) Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě (§ 17) uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě. Ustanovení zvláštních právních předpisů⁷⁾ tím nejsou dotčena.

(4) Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku, je vlastník jednotky povinen umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky. Vlastník jednotky je povinen umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot.

(5) O nájmu a podnájmu bytu platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.⁸⁾
O nájmu a podnájmu nebytového prostoru platí zvláštní předpisy.⁹⁾

(6) Jsou-li v domě prostory a zařízení, které slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek, např. kotelny, výměňkové stanice, kryty civilní ochrany, prádelny, sušárny a zařízení provozní povahy, přecházejí práva a povinnosti dosavadního vlastníka budovy, týkající se těchto prostorů a zařízení, na vlastníky jednotek, popřípadě jejich právní nástupce nabytím vlastnictví k jednotce.

(7) Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

§ 14

Zasahuje-li vlastník jednotky do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého z vlastníků nařídit prodej jednotky.

§ 15

(1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu (§ 8 odst. 2).

(2) K účelu uvedenému v odstavci 1 skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky jako zálohu. Výši záloh si určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech. Výši částky a den její splatnosti sděluje vlastníkům jednotek výbor nebo pověřený vlastník. Není-li výbor nebo pověřený vlastník zvolen, rozhoduje se o výši částek podle odstavce 1 nadpoloviční většinou všech vlastníků jednotek v domě. Ustanovení § 11 odst. 6 platí obdobně.

(3) K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek vlastníků jednotek z povinností uvedených v odstavci 1 vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu vlastníkům

(4) Pokud vznikla právnická osoba (§ 9), jsou finanční prostředky zálohově poskytnuté vlastníky závazkem právnické osoby vůči vlastníkům jednotek. Při vypořádání závazku právnické osoby vůči bývalému vlastníku jednotky se nepřihlíží k zálohám, které uhradil jako zálohy podle odstavce 2.

§ 16

(1) Pohledávky vlastníků jednotek vzniklé z neplnění povinností uvedených v § 13 odst. 2 a § 15 odst. 1 se při rozvrhovém jednání uspokojí z podstaty podle § 337 odst. 1 občanského soudního řádu po uspokojení pohledávek daní a poplatků, před ostatními pohledávkami.

(2) O věcech movitých, které jsou v jednotce a patří vlastníkovu jednotky nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti, se při výkonu zástavního práva přiměřeně použijí ustanovení o zástavním právu na zajištění nájmemného,¹⁰⁾ s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí.

7) § 54 a násl. zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

8) § 685 a násl. občanského zákoníku.

9) Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

10) § 672 občanského zákoníku.

Abychom předešli různým nedorozuměním, chceme Vás upozornit ještě na další pravidla, která byste neměli opomenout:

- Při převodu bytu je bezpodmínečně nutné abyste nezapomněli, pokud tak nebylo učiněno již při podpisu smlouvy, předat správci vzájemně odsouhlasené stavy vodoměrů SV i TUV, případně požádat technický úsek o zajištění odpočtů rozlišovačů topných nákladů v bytě.
- Při nastěhování do bytu kontaktujte předsedu samosprávy v domě, nebo předsedu společenství vlastníků, nebo pověřeného vlastníka či pověřeného správce. Pokud nebudete vědět o koho se jedná, každý ze sousedů Vám poradí, nebo se informujte na SBD Kolín. Předseda samosprávy Vás seznámí s provozem domu, s provozním pořádkem prádelny, sušárny, případně mandlu, s rozpisem a prováděním úklidu na patře i ve společných prostorách, případně s rozpisem úklidu u popelnic, v zimním období s úklidem sněhu, případně posypem namrzlých chodníků.
- Dle §15 máte povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Zásady SBD Kolín pro vybírání záloh doporučují provádět úhrady prostřednictvím SIPO. K založení nového inkasa je třeba se dostavit na Inkasní středisko České pošty a.s. (náměstí Republiky - vedle hlavního vchodu do pošty), kde požádáte o přidělení nového čísla SIPO. Číslo je třeba založit na adresu nového bytu, nikoliv na trvalé bydliště, pokud se s novým bytem neshoduje. Toto číslo využijte pro všechny Vaše nové úhrady. Toto nové číslo laskavě sdělte písemně, nebo osobně v co nejkratším termínu paní Nymšové na SBD Kolín. Abychom mohli inkasnímu středisku včas předat předpis výše záloh na příspěvek a služby, je nutné číslo SIPO sdělit nejpozději do 10-tého dne v měsíci předcházejícímu příslušné platbě inkasa. Pokud tento termín nedodržíte, je nutné uhradit ekonomicky oprávněné náklady a zálohy na služby v pokladně družstva do 25-tého dne příslušného měsíce. Pokladní hodiny jsou :

pondělí	6.30 - 10.30	12.00 - 14.30
čtvrtek	6.30 - 10.30	12.00 - 16.00

Placením záloh na příspěvek a služby formou sdruženého inkasa se vyhnete opomenutí platby a z toho vyplývajících možných sankcí uplatněním úroku z prodlení. Zálohy na příspěvek a služby běžného měsíce mají být uhrazeny nejpozději do 25-tého dne běžného měsíce.

Další důležité informace:

- **Dodržování klidu v domě** se řídí domovním řádem, který je vyvěšen v každém vchodě. Pokud není vyvěšen, informujte se u výboru samosprávy v domě. nebo na SBD Kolín.
- **Odpočty měřidel.** Dle zákona 72/94 Sb., § 13, odst. 4 je povinností vlastníka umožnit po předchozím oznámení vstup do bytu za účelem oprav na

společných částech domu (stoupačky, rozvod tepla, oprava balkonu, lodžie nebo oken), nebo za účelem odpočtu stavu vodoměrů, nebo rozlišovačů topných nákladů, případně měřiče tepelné pohody.

- **Stavební úpravy bytu.** Pokud budete chtít realizovat nějaké stavební úpravy bytu, je nutné o ně požádat SBD Kolín, jako spoluvlastníka společných prostor a vyžádat si i stanovisko výboru samosprávy, nebo pověřeného správce. V případě že se jedná o společenství vlastníků jednotek, je nutné požádat o vyjádření k stavebním úpravám výbor společenství, nebo pověřeného vlastníka (viz zákon 72/94 Sb., § 13, odst. 3).
- V případě, že se jedná o výměnu a změnu podlahové krytiny a původní linoleum budete chtít nahradit parketami, plovoucí podlahou, dlaždičkami, nebo jiným druhem podlahové krytiny, je nutné vyžádat si i souhlasné stanovisko nájemníka nebo vlastníka obývacího byt pod místnostmi v nichž má ke změně dojít.
- Zákon č.197/1998 Sb. uvádí v § 54, že lze stavby, jejich změny a udržovací práce na nich provádět jen na základě stavebního povolení, nebo ohlášení stavebnímu úřadu. V případě, že dojde k provedení stavebních prací tzv. "na černo", bez povolení, nebo bez souhlasu stavebního úřadu, bude stavební úřad postupovat dle § 105 stavebního zákona - přestupky občanů proti stavebnímu řádu, kde je stanovena výše pokuty za provedení stavebních úprav, ke kterým je nutné ohlášení stavebnímu úřadu do výše 10.000,-Kč a za stavební úpravy provedené bez stavebního povolení je rozmezí pokuty od 25.000,- Kč do 50.000,- Kč. Udržovací práce, které nevyžadují ohlášení stavebnímu úřadu jsou uvedeny v § 14 vyhlášky 132/1998 Sb. Stavební úpravy je vždy nutné ohlásit majiteli objektu. Pokud se jedná o stavební úpravy většího rozsahu, nebo dochází ke změně původního půdorysu některých místností, je nutné předložit projekt, případně posouzení statika. Žádost o povolení stavebních úprav je postoupena po kladném vyjádření výboru samosprávy a schválení technickou komisí představenstva SBD Kolín stavebnímu odboru příslušného MěÚ , případně stavebnímu odboru příslušného OÚ s tím, že požadované poplatky uhradí nájemník bytu. Pokud dochází i k zásahu do elektroinstalace, je nutné předložit i revizní zprávu. Aby nedošlo ke zbytečnému dohadování, je lepší dotázat se předem na vše potřebné u technického úseku SBD Kolín, tel.č. 321722460.
- **Ohlašovací povinnost počtu osob v bytě.** Pokud dojde ke změně počtu osob v bytě, je nutné tuto skutečnost nahlásit do 30 dnů písemně technickému úseku. Tento údaj je důležitý pro úhrady za svoz TDO.
- **Nájem vlastnického bytu.** Pokud budete chtít vlastnický byt pronajmout nájemníkovi, je nutné ho informovat o těchto pravidlech, aby bylo zajištěno ostatním uživatelům nerušené bydlení.

Dne 22.1.2004

Petr Krčmář
předseda představenstva
SBD Kolín