

# Informační povinnost nového vlastníka jednotky

Kontakt SVJ svj1116@centrum.cz

Nový vlastník jednotky má povinnost (§1177, Zákon č. 89/2012 Sb. – Občanský zákoník) bez zbytečného odkladu informovat správce domu o:

- Nabytí vlastnictví jednotky, svém jménu a bydlišti;
- Jménu a bydliště osob, kterým byl přenechán byt k užívání (na dobu delší než přechodnou, bude-li se tedy jednat především o nájemce či podnájemce);
- Celkovém počtu osob, které budou spolu s vlastníkem či nájemcem v bytě bydlet a sdílet domácnost (tyto osoby není nutné uvádět jménem).

S informační povinností nového vlastníka souvisí povinnost SVJ vést seznam vlastníků jednotek. A to právě v rozsahu jména a bydliště každého vlastníka. Správce domu má také povinnost vést v seznamu i další osoby, kterým vlastník jednotky přenechal byt k užívání (vždy jméno a bydliště). Pro správu domu a pro řešení případných krizových situací je třeba znát **e-mail vlastníka** a jeho **telefonní číslo**. Všechny údaje jsou SVJ evidovány v souladu s GDPR.

Správce domu je povinen na základě žádosti kteréhokoli vlastníka poskytnout jméno a bydliště vlastníka jiné jednotky či osoby, které byl určitý byt přenechán k užívání.

## Z dalších informačních povinností vlastníka:

Povinnost informovat správce domu o jakékoliv plánované stavební úpravě v bytě. Bez ohledu na to, jakého rozsahu a zda je k ní potřeba stavební povolení nebo ohlášení. Na základě předchozí výzvy má pak SVJ právo přístupu do bytu za účelem ověření, zda takové stavební úpravy neohrožují, nepoškozují či nemění společné části.

Oznamovací povinnost správci domu o podnikání nebo jiné činnosti v bytě, která by mohla narušit obvyklý klid a pořádek v domě.

## **SVJ a dluhy předchozího vlastníka jednotky**

Vlastník jednotky je povinen hradit příspěvky na správu domu a zálohy na služby. Nově SVJ jako osoba odpovědná za správu domu nemá při převodu bytu na nového vlastníka povinnost vypořádání dlužných nebo přebývajících příspěvků nebo záloh s původním vlastníkem. Na nového vlastníka jednotky ale přejdou případné dluhy dosavadního vlastníka vůči SVJ jen tehdy, pokud nový vlastník měl možnost tyto dluhy zjistit. Původní vlastník má ze zákona povinnost doložit novému vlastníkovi potvrzení SVJ o existenci nebo neexistenci dluhů a SVJ má povinnost takové potvrzení vystavit. Praxe je taková, že prodávající požádá SVJ o potvrzení o "bezdlužnosti" a to následně předloží kupujícímu. Jde tak zejména o to, aby potvrzení bylo vyhotoveno přesně. SVJ tak nebude muset v případném sporu čelit komplikacím při prokazování, že kupující se o dlužích dozvěděl.

## **Seznámení nového vlastníka se stanovami, fungováním a hospodařením SVJ**

Tato povinnost není dána zákonem. Je však pro nového vlastníka jednotky zásadní. Ve stanovách je zakotven seznam práv a povinností členů a také pravidla domovního řádu a chování v domě. Dále obsahují postup pro konkrétní situace, ke kterým může dojít a které se týkají celého domu. Nebo pravidla pro rozhodování o domě a bydlení v něm.

# Potřebné informace od nového vlastníka pro SBD Nový Domov

## Při získání jednotky na základě kupní smlouvy:

- Vyrozumění o provedení vkladu do katastru (vlastníkovi zasílá katastr)
- Předávací protokol mezi prodávajícím a kupujícím
- Dojednání způsobu platby záloh s SBD

## Při získání jednotky darem nebo dědictvím:

- Vyrozumění o provedení vkladu do katastru (vlastníkovi zasílá katastr)
- Dojednání způsobu platby záloh s SBD

## Kontakty SBD (červen 2024)

### **Pohunková Daniela**

Tel. 242 488 108

E-mail: [pohunkova@sbdnovydomov.cz](mailto:pohunkova@sbdnovydomov.cz)

Referent členské a **bytové  
evidence**

### **Píšková Jitka**

Tel. 242 488 120

E-mail: [piskova@sbdnovydomov.cz](mailto:piskova@sbdnovydomov.cz)

Nájemné, **platby záloh**