



Správní bytové družstvo Rozvoj
Jihlavská 1276/17, 140 00 Praha 4

Vážení přátelé,

Vyúčtování při změně vlastnictví dle nové právní úpravy

1/ Zákon č. 163/2020 Sb. s účinností od 1.7.2020 změnil ust. § 1186 obč. zák. takto:

(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.

2/ Vyúčtování zálohových plateb by proto mělo být provedeno podle toho, jaký byl vlastnický stav k 31.12. daného roku a případný dluh plynoucí z vyúčtování by hradil nový vlastník.

3/ Pokud budou původní a nový vlastník žádat od roku 2022 tzv. oddělené (dvojí) vyúčtování - výhradně z důvodu změny vlastnického práva -, po předchozím oznámení výboru SVJ zároveň se žádostí uhradí částku ve výši 1 000,-Kč bez DPH na správcem zadané platební údaje (možno i hotově v pokladně správce) budou provedena dvě samostatná vyúčtování. Žádost bude přílohou oznámení vlastníků výboru SVJ o změně vlastnictví nebo jako součást předávacího protokolu.

4/ Výnosy z pronájmu společných částí nebo nebytových prostor nejsou součástí vyúčtování zálohových plateb připadají výhradně vlastníkům a na nového vlastníka proto nemohou přejít.

Doporučujeme projednat na shromáždění vlastníků převod těchto částek na dlouhodobou zálohu na opravy.

Ing. Martina Bulecová
ředitelka

Bulecová

SPRAVNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
ROZVOJ
PRAHA 4, Jihlavská 1276/17

V Praze dne 22.12.2021

IČ:00033006, DIČ:CZ00033006

Obchodní rejstřík vedeném Městským soudem v Praze, oddíl DrXC VIII, vložka 237