

Postup pri zmene vlastníka bytu/nebytového priestoru (ďalej NP)

Pri predaji, darovaní, výmene bytu majú vlastníci povinnosť voči správcovi oznámiť mu túto skutočnosť a zabezpečiť všetky úkony spojené s ukončením bývania a zmenou vlastníka.

K zapísaniu nového vlastníka bytu na Okresnom úrade, katastrálny odbor je povinnou prílohou Návrhu na vklad Vyhlásenie správcu, že vlastník (ci) nema(jú) žiadne nedoplatky na preddavkoch za služby spojené s bývaním a na fonde prevádzky, údržby a opráv. Správca potvrdenie vystaví až po úhrade zálohy na ročné vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu vo výške 2- násobku predpísaného mesačného preddavku za byt v zmysle uzatvorenej Zmluvy o výkone správy.

Poplatok za vystavenie potvrdenia vo výške 7,97 € s DPH sa hradí priamo v pokladni SBD Bytča.

Z dôvodu vykonania zmien u správcu dostavia sa v čase stránkových hodín na SBD Bytča vlastníci bytu aj nový nadobúdateľ bytu/NP.

Správcovi predložia nasledovné dokumenty:

- * Preukazy totožnosti
- * Originál zmluvy, s tým, že originál posluži iba k nahliadnutiu správcovi. V prípade, že návrh na vklad neobsahuje identifikačné údaje nového vlastníka, správca si vyhotoví kópiu časti zmluvy v časti – zmluvné strany, predmet zmluvy
- * Návrh na vklad do katastra potvrdený katastrálnym odborom - originál
- * Protokol o odpočte pomerových meračov tepla a vody v byte. Súčasťou protokolu je ustanovenie o ukončení bývania k dátumu (posledný deň v mesiaci). Vlastnícke právo k bytu vzniká až zapísaním zmien v liste vlastníctva. Protokol podpisujú obidve zúčastnené strany.
- * Čestné vyhlásenie o počte osôb v byte

Na základe odovzdaných dokumentov správca vykoná zmeny a novému vlastníkovi bytu/NP vystaví mesačný preddavok za byt. Nový vlastník je povinný uhradiť v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. § 10 platbu vopred (t.j. v mesiaci, kedy sa stáva vlastníkom 2 úhrady).

Upozorňujeme:

Ak dochádza k zmene vlastníctva v druhej polovici roka, počas vykurovacieho obdobia predpísaný preddavok za byt nemusí pokryť skutočné náklady spojené s bytom a vo vyúčtovaní nákladov za rok môže byť nedoplatok, napriek tomu, že vlastník bude mať preddavky uhradené.

Zúčastnené strany môže pri vybavovaní úkonov zastupovať splnomocnená osoba s úradne overeným podpisom u notára, resp. na matrike.

Všetky úkony sa vykonávajú v čase stránkových hodín SBD Bytča

Potrebné tlačivá sa nachádzajú na webovej stránke: www.sbdbytca.sk

Zmena vlastníka - Nadobudnutie bezpodielového/podielového vlastníctva k bytu dedičským konaním

V prípade dedičského konania je dedič povinný bezodkladne po vyznačení právoplatnosti predložiť správcovi osvedčenie o dedičstve, aby správca vykonal zmeny vo svojej evidencii.

Upozorňujeme:

V prípade podielové vlastníctva bytu vyplývajú pre všetkých spoluvlastníkov predmetného bytu rovnaké práva a povinnosti. Jednou zo základných povinností vlastníka bytu je zúčastňovať sa schôdzí vlastníkov. Za byt/NP je 1 hlas. To platí aj v prípade spoluvlastníkov bytu/NP. O tom, či s návrhom podielový spoluvlastníci súhlasia alebo nie, rozhodujú medzi sebou väčšinovým princípom určeným podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov. Hlasovať môže aj iba jeden zúčastnený spoluvlastník, musí byť však na byte/NP väčšinový podiel. Doporučujeme podielovým vlastníkom, aby medzi sebou uzatvorili splnomocnenie v zmysle § 14 zákona č. 182/1993 Z. z.

Zmena vlastníka – darovacia zmluva

Pri zmene vlastníka bytu sa postupuje rovnakým spôsobom ako pri kúpnej zmluve, výmene.

Ak darujete byt/NP, ale naďalej ho budete užívať a **chcete užívať byt so všetkými právami vlastníka a povinnosťami viažucimi sa k bytu**, zúčastňovať sa schôdzí vlastníkov bytov a NP, nový vlastníka bytu Vám musí dať splnomocnenie v zmysle § 14 zákona č. 182/1993 Z.z., ktoré musí byť úradne overené. Splnomocnenie je potrebné doručiť správcovi a zároveň sa splnomocnením (originál) preukazovať pri zápise do prezenčnej listiny na začiatku každej schôdze.