

POSTUP PŘI VÝMĚNĚ (PRODEJI) BYTU

1. Uzavřít smlouvu o převodu družstevního podílu (u s.r.o. obchodního podílu).
Důležité: *Smlouva musí obsahovat převzetí všech pohledávek a závazků ve vztahu k bytu a k družstvu (SRO) převodce nabyvatelem a to i zpětně + další podmínky, např. odpovědnost za stav bytu (vzájemné vypořádání smluvních stran možné).*
2. Originál a dvě kopie smlouvy předložit na vědomí statutárnímu orgánu (představenstvo družstva, jednatel s.r.o.) spolu s vyplněným **Dotazníkem nové obsazenosti bytu a novým spojovacím číslem SIPO na nového nájemníka** (přiděluje inkasní středisko pošty).
3. Na originál smlouvy a dotazníku potvrdí statutární orgán majitele domu datum vzetí na vědomí a vrátí ho majiteli. Jednu **kopii smlouvy o převodu** s potvrzením statutárního orgánu majitele domu + vyplněný originál **dotazníku** + podepsaný tento **postup** + kopii **protokolu o převzetí bytu** (se záznamy stavu měřidel vody pokud jsou instalovány) předat správci.
4. V případě dodání těchto listin správci **do 15. dne v měsíci**, bude vyhotovena nová nájemní smlouva* od **1. dne následujícího měsíce** i s novým rozpisem služeb. V ostatních případech bude nájemní smlouva od **1. dne druhého měsíce** následujícího od měsíce předání. To platí i pro následné vyúčtování služeb (datum vystěhování převodce a nastěhování nabyvatele dle nájemní smlouvy) týkajících se předmětného bytu. **V žádném případě nelze svévolně upravovat výši záloh na služby podle skutečného počtu osob v bytě. Tato záležitost je plně v kompetenci správce.**

POSTUP PŘI ZMĚNĚ SKUTEČNOSTÍ SOUVISEJÍCÍCH S PLATBOU NÁJEMNÉHO A ZÁLOH NA SLUŽBY

Změna nájemného - např. tzv. „doplacení bytu“, příplatek za podnájem apod.

- U „doplacení bytu“ spojit se předem se správcem a dohodnout postup.
- V jiných případech (příplatek za podnájem apod.) předložit podnájemní smlouvu ke schválení majiteli domu, vyplnit aktualizovaný dotazník, dodat statutárnímu orgánu majitele domu, který s potvrzením (souhlasem) dodá správci. Ke změně předpisu nájmu dojde ve stejných termínech jako u převodu (výměně či „prodeji“ bytu). Nevytváří se nová nájemní smlouva. **Nelze zpětně upravovat výši nájmu.**

Změny počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce, je nutné opět nahlásit takto:

- Vyplnit **Dotazník aktualizace obsazenosti** a dodat statutárnímu orgánu, který s potvrzením zašle správci. Lze oznámit i zpětně v běžném roce - **důležité!** → **uvést i zpětné datum aktualizace.**
- K eventuální změně předpisu záloh na služby (v případě parametricky nastavených záloh) dojde ve stejných termínech jako u prodeje jednotky.
- Nevytváří se nová nájemní smlouva. **Pouze v případě úmrtí jednoho z manželů (majitelů podílu - nájemců) lze požádat o vyhotovení nové nájemní smlouvy* znějící pouze na pozůstalého manžela (nájemce) v termínech jako u převodu podílu – po obdržení usnesení soudu o vypořádání dědictví.** V případě rozvodu nájemců či úmrtí jediného majitele podílu (nájemce) a dědění podílu ze zákona, dodat dohodu o vypořádání SJM (komu připadne podíl u rozvodu), či dědictví nebo rozsudek soudu, kde bude součástí vypořádání i podíl v družstvu (s.r.o.). V případě svatby majitele podílu (nájemce) dodat kopii oddacího listu. Lze požádat o vyhotovení nové nájemní smlouvy* znějící na manžele v termínech jako u převodu podílu.

* nová nájemní smlouva za poplatek

Beru na vědomí dne

podpis:

Příslušné formuláře lze nalézt zde: <http://www.spravanemovitosti-pribyl.cz/formulare>