



Ekonomická
fakulta
Faculty
of Economics

Jihočeská univerzita
v Českých Budějovicích
University of South Bohemia
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Ekonomická fakulta
Katedra účetnictví a financí

Bakalářská práce

Koupě nemovité věci

Vypracovala: Terezie Blažková
Vedoucí práce: JUDr. Rudolf Hrubý

České Budějovice 2020

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Akademický rok: 2018/2019

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: Terezie BLAŽKOVÁ
Osobní číslo: E17142
Studijní program: B6208 Ekonomika a management
Studijní obor: Účetnictví a finanční řízení podniku
Téma práce: Koupě nemovitě věci
Zadávající katedra: Katedra práva

Zásady pro vypracování

Cíl práce:

Cílem bakalářské práce je posoudit změny, které nastaly v oblasti převodu nemovitostí po účinnosti občanského zákoníku, nového katastrálního zákona a dalších souvisejících předpisů. Práce bude zkoumat nové prvky, které jsou uplatňovány s výše uvedenými změnami se zaměřením na zajištění a utvrzení závazků vznikajících při převodu nemovitě věci či vznikajících věcných práv k věcem cizím. Práce se též bude zabývat převodem nemovitostí prostřednictvím reálních kancelářů. V neposlední řadě bude významnou součástí této práce účetnictví a daňové aspekty vznikající při převodech nemovitých věcí.

Metodický postup:

Nejprve bude zpracována literární rešerše vycházející především z nejnovějších právních předpisů týkajících se dané problematiky, popřípadě pro částečné srovnání bude využita i starší právní úprava či evropská právní úprava. Na teorii naváže praktická část, ve které se autorka bude zabývat konkrétními případy, postupy a způsoby při převodech nemovitých věcí.

Rámcová osnova:

1. Úvod
2. Literární rešerše
3. Cíle a metodika
4. Praktická část
5. Syntéza výsledků
6. Závěr
7. Použitá literatura
8. Přílohy

Rozsah pracovní zprávy: 40-50 stran
Rozsah grafických prací: dle potřeby
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná

Seznam doporučené literatury:

Baudyš, P. (2014). *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck.
Baudyš, P. (2010). *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck.
Novotná, M., Koubovský, P. (2016). *Zákon o dani z nemovitých věcí*. Praha: Wolters Kluwer.
Syrůček, V., Sabotínov, V. a kol. (2018). *Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi*. Praha: C. H. Beck.
Zuklínová, M. (2014). *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde Praha, a.s.
Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon.
Internetové zdroje zabývající se daným tématem.

Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Rudolf Hrubý
Katedra práva

Datum zadání bakalářské práce: 11. března 2019
Termín odevzdání bakalářské práce: 13. dubna 2020

V Českých Budějovicích dne 18. března 2019

v2 klp
doc. Dr. Ing. Dagmar Škodová Parmová
děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 (1)
370 05 České Budějovice

R. Hrubý
JUDr. Rudolf Hrubý
vedoucí katedry

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci jsem vypracoval/a samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury. Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to - v nezkrácené podobě/v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Ekonomickou fakultou - elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích

Terezie Blažková

Poděkování

Děkuji panu JUDr. Rudolfu Hrubému za metodické vedení a odbornou pomoc při vypracování této bakalářské práce. Dále děkuji realitním kancelářím za poskytnuté informace, zejména RK Žáček i za poskytnuté materiály.

Anotace

Tato práce se zabývá koupí nemovité věci. Zaměřuje se na smlouvy, které se této problematice týkají. Tato práce zkoumala, proč je důležitý katastr nemovitostí, které zákony se váží ke koupí nemovité věci a jak jsou závazky zajištěny či potvrzeny. Významnou částí práce jsou daně, které se ke koupí vážou, jako například daň z nemovitosti nebo daň z přidané hodnoty. K získání dat byly využity dotazníky. Zaměstnanci realitních kanceláří odpověděli na otázky, například jakou strategii jejich kancelář využívá nebo kolik nemovitostí prodají během roku. Další dotazníky byly vyplněné lidmi, kteří jsou vlastníky nemovité věci nebo kteří mají zkušenost s realitními kancelářemi.

Klíčová slova: daně, daň z přidané hodnoty, daň z nemovitosti, realitní kanceláře, katastr nemovitostí

Annotation

This work is dealt with a purchase of real estate concern. It is focused on the contracts which are concerned this problematic. This work explored why the cadastre of real estate is important, which laws the transfer of real estate are tied to and how the commitments are ensured or confirmed. A significant part of the work are taxes such as tax on real estate or value added tax which are connected to the purchase. To gain the data the questionnaires are used. The employees of the real estate agencies answered which strategy their agency are had or how many the real estates are sold during the year. The other questionnaires are filled by people who are either owners of the real estate or those who have experience with real estate agencies.

Key words: tax, value added tax, tax on real estate, real estate agencies, cadastre registers

Obsah

Úvod a cíl práce	3
Literární rešerše	4
1. Obecné pojmy související s koupí nemovité věci	4
2. Přípravné smlouvy	9
2.1. Zprostředkovatelské smlouvy	9
2.1.1. Pevná provize	12
2.2. Rezervační smlouvy	14
2.3. Smlouva o smlouvě budoucí	15
2.4. Kupní smlouva	16
2.4.1. Předkupní právo	18
2.4.2. Superficies solo cedit aneb superficiální zásada	19
3. Práva související s koupí nemovité věci	21
3.1. Právo stavby	21
3.2. Převod vlastnického práva	21
3.2.1. Výhrada vlastnického práva	22
3.3. Zástavní právo	22
3.3.1. Vznik a zánik zástavního práva	23
3.4. Věcné břemeno	24
4. Daně	26
4.1. Daň z příjmů fyzických osob	27
4.2. Daň z příjmů právnických osob	28
4.3. Daň z nabytí nemovitých věcí	29
4.4. Daň z nemovitých věcí	33
4.5. Daň z přidané hodnoty	36
4.6. Účetní pohled	37

5. Živnost realitního makléře	39
Praktická část	44
6. Úvod	44
7. Dotazníkové otázky	46
7.1. Vyhodnocení dotazníkového šetření	54
8. Řízený rozhovor.....	56
8.1. Řízený rozhovor s Realitní kancelář Dalibor Žáček.....	56
8.2. Řízený rozhovor s Krigarová reality.....	59
8.3. Řízený rozhovor s Rondo reality.....	61
8.4. Vyhodnocení řízeného rozhovoru.....	63
9. Daňové přiznání z nabytí nemovitých věcí.....	65
Závěr.....	67
Zdroje	69
Seznam příloh.....	71
Přílohy	72

Úvod a cíl práce

Cílem mé bakalářské práce bude podrobný postup při koupi nemovitých věcí, analýza jednotlivých právních kroků pro uskutečnění převodu vlastnického práva a následné daňové povinnosti, které se týkají zúčastněných stran.

Jedná se o velice široké téma, ve kterém může docházet k mnoha variantám podle různých aspektů, záležitosti, o kterou nemovitou věc se bude jednat. Proto jsem v práci především zdůraznila typy smluv, které souvisí s koupí nemovitosti a kterých je potřeba k převodu vlastnického práva.

V úvodu práce budu popisovat konkrétní typy smluv, které se váží ke koupi. Popíši, jaké nezbytnosti se musí ve smlouvách vyskytnout a jaké povinnosti má prodávající i kupující strana.

Dále se budu zabírat převodem vlastnického práva, předkupním právem, zástavním právem a věcným břemenem.

Součástí práce je také porovnání změn, které nastaly v důsledku změny nového občanského zákoníku a rovněž popis změn, které se v oblasti realitních kanceláří chystají.

V následné části se budu podrobně věnovat daňovým povinnostem, které souvisí s koupí nemovité věci. Popíši veškeré náležitosti, které s daňovými povinnostmi souvisejí a se kterými se kupující, popřípadě prodávající, může setkat a na které si musí dát pozor. Zmíním také účetní aspekt, který se týká nemovitých věcí.

V praktické části se budu zabírat realitními kanceláři, jaké možnosti poskytují pro své klienty, jak vysokou mají provizi a jak vypadá koupě nemovitosti z jejich pohledu. Dále porovnáím názory lidí na realitní kanceláře a koupi nemovitostí. Navíc popíši, jak probíhá podání daňového přiznání z nabytí nemovitých věcí.

Literární rešerše

1. Obecné pojmy související s koupí nemovité věci

V první kapitole, obecné pojmy související s koupí nemovité věci, se budu zabývat teoretickými pojmy, které jsou důležité pro základní pochopení dané problematiky od pojmu nemovité věci až po vlastnické právo a převodu tohoto práva. Je důležité pochopit tyto zásadní pojmy, které budu citovat z vybraných zákonů, či vlastním přepisem.

Pojem nemovitá věc

Pro danou problematiku je nezbytné si uvědomit, co občanský zákoník myslí pojmem nemovitá věc. Občanský zákoník říká, že:

„(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“

(§498 zákon č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákon)

Z tohoto ustanovení můžeme usoudit, že za nemovitou věc se považuje:

- Pozemek (včetně součástí – staveb, prostorů)
- Podzemní stavba (samostatně účelově určená)
- Věcná práva
- Stavba, která není součástí pozemku

Vlastnické právo

Vlastnické právo je vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné jsou jeho vlastnictvím. Poctivý držitel vlastnického práva smí v mezích právního řádu věc držet a užívat ji, může ji i poškodit nebo s ní jinak nakládat a není z toho nikomu odpovědný. *(§1011 zákon č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákon)*

Vlastnické právo může být:

- Výlučné (to znamená, že vlastníkem je pouze jedna osoba)
- Podílové spoluvlastnictví (několik osob vlastní určitý podíl na nemovité věci)
- Společné jmění manželů

Společné jmění manželů

Problematika manželského majetkového práva je velmi rozsáhlá. Upravuje ji § 708 až 751 Občanského zákoníku. Obecně platí, že v tzv. běžných záležitostech manželů může jednat kterýkoliv z manželů (§713) a v záležitostech, které se nepovažují za běžné, je nutné, aby manželé jednali společně či jeden z nich, ale pouze se souhlasem druhého manžela (§714). Toto platí vždy, pokud manželé své manželské majetkové právo nijak neupravili.

Pokud se jedná o úkony, které se týkají dispozice s domem anebo bytem, kde manželé sdílí společnou domácnost, není rozhodné, zda je vlastníkem nemovitosti jeden z manželů či nikoliv. Pokud se jedná o rodinnou domácnost, má absolutní přednost její ochrana před volnou dispozicí i s výlučným majetkem. Pokud by se prostor, kde rodina sdílí domácnost, měl prodávat, zatěžovat anebo pronajímat – vše co by mohlo bydlení v domácnosti ohrozit či znemožnit, musí s tím druhý z manželů vyslovit souhlas, který musí být písemný.

(Dvořák, Jan. Spáčil. Jirí. Společné jmění manželů v teorii a v judikatuře, 2011, str. 127)

Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je veřejný seznam, ve kterém jsou obsaženy údaje o nemovitých věcech. Údaje jsou vymezeny zákonem a zahrnují jejich soupis, popis, polohové a geometrické určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Katastr obsahuje informace, „*které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické.*“ (zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí)

(1) V katastru se evidují

pozemky v podobě parcel,

budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,

budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,

jednotky vymezené podle občanského zákoníku,

jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,

právo stavby,

nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis

(2) Pozemky se člení dle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jsou zemědělskými pozemky.

(3) K evidovaným nemovitostem se zapisují práva a další skutečnosti, o kterých to stanoví právní předpis.

(4) Nemovitosti se v katastru evidují podle katastrálních území

(5) Nemovitosti důležité pro obranu a bezpečnost státu se v katastrální mapě zobrazují a práva k nim se v katastru evidují podle údajů poskytnutých Ministerstvem obrany, Ministerstvem vnitra pro objekty Ministerstva vnitra a organizačních složek státu, které jsou součástí Policie České republiky nebo Hasičského záchranného sboru České republiky, nebo Bezpečnostní informační službou. Evidence těchto nemovitostí odpovídající skutečnému stavu vede příslušný poskytovatel údajů podle věty první. Zápisy, které se týkají práv, se do katastru provádějí vkladem, záznamem či poznámkou. Vklad znamená zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, dále práva ujednaná jako věcná, nájem a pacht. Záznam je zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva. Poznámka je zápis do katastru, pomocí něhož se

zapisují významné informace týkající se nemovitostí, které jsou evidovány nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných. (§ 3 zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí)

Zápisy, které se týkají práv, se do katastru provádějí vkladem, záznamem anebo poznámkou. Vkladem se zapisuje vznik, zánik, změna, promlčení a uznání existence či neexistence práv, jako je například vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno či zástavní právo.

Záznam je zápis do katastru, který se používá, když se hospodaří s majetkem krajů nebo se pomocí záznamu zapisuje právo hospodařit s majetkem státu. Návrh na zápis záznamem podává ten, kdo má na jeho provedení právní zájem, zpravidla orgán veřejné moci nebo územní samosprávný celek.

Poznámku zapíše katastrální úřad na základě rozhodnutí či oznámení soudu nebo státního zástupce, soudního exekutora, insolvenčního správce nebo policejního orgánu. K nemovitosti se především zapisuje poznámka o například „*podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti, zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti a podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva*” (zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí), dále o exekučním příkazu, zahájení pozemkových úprav nebo o insolvenčním řízení.

Zápisy práv se do katastru provádějí na základě písemností v listinné anebo elektronické podobě. Pokud má listina elektronickou podobu, musí být též opatřena kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem. Jestliže je listina v elektronické podobě podepsána elektronickým podpisem, musí být k podepsání použit uznávaný elektronický podpis.

Pokud nejsou podpisy na soukromé listině úředně ověřeny, musí ten, kdo zápis navrhuje, podpisy ověřit a potvrdit jejich pravost. Pokud tak nebude učiněno ve lhůtě 30 dnů od podání návrhu zápisu, katastrální úřad řízení o povolení vkladu zastaví nebo listinu vrátí tomu, kdo ji předložil.

Jestliže se právo, které má být na základě listiny zapsáno do katastru, týká jen části pozemku evidovaného v katastru, musí být s listinou spojen i geometrický plán, který danou část pozemku vymezuje. Tento plán se považuje za součást listiny.

(Syrůček, Vladimír a Vencislav Sabotinov. Realitní právo, 2018)

Převod vlastnického práva k nemovité věci

Převod vlastnického práva k nemovité věci se uskutečňuje na základě návrhu k převodu nemovité věci na zahájení vkladového řízení, kde musí být podán stanovený formulář. Přílohou k tomuto návrhu je listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru nemovitostí. Je nutné, aby na této listině byly úředně ověřené podpisy. Katastrální úřad povolí vklad, pouze jsou-li splněny podmínky. Nejdříve však po uplynutí lhůty dvaceti dnů od zaslání informace všem zúčastněným stranám, že právní poměry nemovité věci jsou dotčeny změnou. Během této lhůty se mohou dotčené strany k této situaci vyjádřit. Pokud se žádná z dotčených stran nevyjádří, dojde k převodu vlastnického práva k nemovité věci. *(zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí)*

Převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.

S vlastnickým právem na nabyvatele přechází i práva a povinnosti s věcí spojená.

Kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady vážnoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu; jiné závady přejímá, měl-li a mohl-li je z okolností zajistit nebo bylo-li ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon. Závady, které nepřejdou, zanikají. *(zákon č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákon)*

O provedení vkladu nemovité věci jsou obě strany informovány katastrálním úřadem vrozuměním. *(zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí)*

2. Přípravné smlouvy

Smlouvou chápeme dvoustranné či vícestranné právní jednání, které spočívá ve vzájemných a obsahově shodných projevech vůle smluvních stran. Smlouva směřuje ke vzniku, zániku či změně práv a povinností.

Při koupi nemovité věci je smlouva nezbytností. Můžeme se setkat hned s několika typy smluv, které s koupí souvisejí.

2.1. Zprostředkovatelské smlouvy

Zprostředkovatelská smlouva je definována jako úplatná smlouva, která se vztahuje k jednorázovému či opakovanému plnění, nikoliv k průběžné činnosti. Smlouva patří ke smlouvám typovým, výslovně v občanském zákoníku upraveným. V případě takovýchto smluv je možné vycházet ze zákona. Z občanského zákoníku vyplývá, že smlouvou o zprostředkování se zprostředkovatel zavazuje, že zprostředkuje pro zájemce uzavření určité smlouvy s třetí osobou, a zájemce se zavazuje zaplatit zprostředkovateli provizi. (Dvořák, Švestka, Zuklínová, *Občanské právo hmotné*, str 227)

Forma zprostředkovatelské smlouvy

Zprostředkovatelská smlouva nemá dle zákona určenou obligatorní písemnou formu. K tomu, aby byla smlouva platná, postačí i ústní forma. V praxi samozřejmě převažuje písemná forma, aby nedošlo ke sporu mezi účastníky, ohledně obsahu sjednané smlouvy. (Dvořák, Švestka, Zuklínová, *Občanské právo hmotné*, str 228)

Zprostředkovatel

Činnost zprostředkovatele lze definovat pomocí prvorepublikové judikatury, ze které vyplývá: "*Sprostředkovatelem není jen ten, kdo sdělí příkazateli příležitost k ujednání smlouvy, o níž tento dosud nevěděl nebo kdo mu přivede uchazeče dosud neznámého, nýbrž činnost sprostředkovatelova může záležeti i v tom, že podáváním informací, vhodnými návrhy a podobně působí v zájmu příkazatele na uchazeče již známého, by svolil ku smlouvě příkazatelem*" (NS ČSR Rv I 1169/27).

Jinak řečeno, zprostředkovatel má za úkol nalézt zájemce o předmět zprostředkování

nebo přesvědčí již známého, avšak dosud nerozhodnutého zájemce, aby souhlasil s uzavřením smlouvy vztahující se k předmětu činnosti.

Předmět zprostředkování a předmět prodeje

Předmětem zprostředkování je činnost zprostředkovatele, která směřuje k obstarání příležitosti zájemce k uzavření zprostředkovatelské smlouvy s třetí osobou nebo popřípadě k samotnému uzavření zprostředkovatelské smlouvy, za niž zprostředkovatel obdrží od zájemce úplatu.

Předmět prodeje pak musí být popsán přesně a srozumitelně. Avšak není nezbytné, aby byl popis předmětu koupě pojat stejně (formalisticky) jako v rámci kupní smlouvy. *(Dvořák, Švestka, Zuklínová, Občanské právo hmotné, str 228)*

Úplatnost jako pojmový znak zprostředkovatelské smlouvy

S ohledem na základní ustanovení § 2445 ObčZ lze konstatovat, že je u zprostředkovatelské smlouvy vždy dán pojmový znak, který spočívající v úplatnosti zprostředkovatelské činnosti „*a zájemce se zavazuje zaplatit zprostředkovateli provizi*“.
(§ 2445 zákona č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník)

Ohledně úplaty se lze v praxi setkat s několika různými variantami.

a) Zprostředkovatelská smlouva s výslovně sjednanou provizí včetně její výše

Toto je nejčastější varianta. Z textu zprostředkovatelské smlouvy bude vyplývat jak výslovné ujednání o nároku zprostředkovatele na úplatu, tak zároveň i ujednání o výše provize. Výše provize by vždy měla být určitá a srozumitelná

Během sjednávání provize je nutné zohlednit skutečnost, zdali zprostředkovatel je či není plátcem DPH. Tato skutečnost je důležitá jak pro zprostředkovatele, tak i pro jeho klienta.

Pokud zprostředkovatel je plátcem DPH, tak by tato skutečnost měla být uvedena v textu zprostředkovatelské smlouvy. Pokud tak není učiněno, tak se zprostředkovatel vystavuje riziku, že mu nárok na úhradu DPH nebude přiznán.

Samotná zmínka o tom, že zprostředkovatel je plátcem DPH, nemusí být dostačující, jelikož je dále namístě uvést, jestli sjednaná provize je včetně DPH či zda k ní má být teprve DPH připočtena. Pokud tato poznámka chybí, tak se bude mít za to, že sjednaná

provize je včetně DPH, což může pro zprostředkovatele znamenat snížení jeho skutečné provize.

Výše provize se ujednává různými způsoby. Typy provize jsou pevná, procentuální a kombinovaná.

(Syrůček, Vladimír a Vencislav Sabotinov. Realitní právo, 2018)

Povinnosti zprostředkovatele

Povinnosti zprostředkovatele rozlišujeme na zákonné a smluvní. Zákonné jsou ty, které vyplývají ze zákona a smluvní jsou takové, které se ujednají smluvními stranami v rámci konkrétní zprostředkovatelské smlouvy. Mezi hlavní povinnosti zprostředkovatele především patří povinnost vykonávat zprostředkovatelskou činnost s náležitou znalostí a pečlivostí, která je s touto činností spojená. To znamená, že ten kdo vystupuje jako profesionál či odborník, by měl zvážit, zda danou problematiku ovládá a pokud ne, neměl by poskytovat žádné rady nebo informace. Platí zde pravidlo, že neznalost zákona neomlouvá. *(Syrůček, Vladimír a Vencislav Sabotinov. Realitní právo, 2018)*

Další povinností pro zprostředkovatele je, že musí jednat poctivě. Neměl by zakázku zkreslovat či naléhat na klienta.

Zprostředkovatel nesmí být ve střetu zájmů. Platí zde § 2450 ObčZ „*Zprostředkovatel nemá právo na provizi a na úhradu nákladů, byl-li v rozporu se smlouvou činný také pro druhou stranu zprostředkované smlouvy.*” (§ 2450 zákona č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník)

Mezi další povinnosti patří například archivační povinnost zprostředkovatele, čili že musí pro potřebu zájemce dodat doklady, které nabyl v souvislosti se zprostředkovatelskou činností.

Dále prevenční povinnost, dle které, podle § 2452 ObčZ, vyplývá: „*Zprostředkovatel nesmí navrhnout zájemci uzavření smlouvy s osobou, o které má důvodnou pochybnost, zda povinnost ze zprostředkované smlouvy řádně a včas splní, nebo o které vzhledem k okolnostem takovou pochybnost mít měl. Požádá-li o to zájemce, sdělí mu zprostředkovatel údaje potřebné k posouzení důvěryhodnosti osoby, s níž mu uzavření smlouvy navrhuje.*” (§ 2452 zákona č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník)

Povinnost zájemce

Zájemce má povinnost jednat poctivě. § 6 ObčZ říká: *“Každý má povinnost jednat v právním styku poctivě. Nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.”*(§ 6 zákona č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník)

Dále platí informační povinnost zájemce. Z té vyplývá, že je zájemce je povinen sdělovat zprostředkovateli všechny skutečnosti, které pro něho mají rozhodný význam pro uzavření smlouvy.

Další povinností zájemce je poskytnout zprostředkovateli nezbytnou součinnost. Tato povinnost sice nevyplývá ze zákona, avšak je nezbytná ke k tomu, aby došlo k naplnění předmětu zprostředkování. Zájemce by měl umožnit prohlídku předmětu prodeje.

(Syrůček, Vladimír a Vencislav Sabotinov. Realitní právo, 2018)

2.1.1. Pevná provize

Provize se rovná konkrétní částce, bez ohledu na tom za jakou kupní cenu bude předmět prodeje ve skutečnosti reálně prodán. Tato provize není klienty zprostředkovatelů preferována, jelikož z jejich pohledu postrádá pevná provize motivační faktor ze strany zprostředkovatele, aby dosáhl co nejlepší kupní ceny, a tím by se mu i navýšila provize. Avšak pevná provize je pro obě smluvní strany maximálně „čitelná“, a v praxi se tedy nakonec často používá. *(Syrůček, Vladimír a Vencislav Sabotinov. Realitní právo, 2018)*

Procentuální provize

Tato provize se odvíjí od konečné ceny předmětu prodeje. Jedná se tedy tak o nejspravedlivější odměnu, jelikož odráží úspěšnou či méně úspěšnou činnost zprostředkovatele. *(Syrůček, Vladimír a Vencislav Sabotinov. Realitní právo, 2018)*

Kombinovaná provize

Jedná se o kombinaci pevné a procentuální provize. Pevná provize představuje v praxi tzv. minimální provizi zprostředkovatele, kterou je klient vždy povinen uhradit, za předpokladu splnění podmínek pro vznik nároku na provizi, a to bez ohledu na reálně dosaženou cenu, kterou má předmět zprostředkování. Složka pevné provize může ale

představovat i standardní pevnou provizi, přičemž je nad rámec této ještě ujednán nárok zprostředkovatele na tzv. bonusovou odměnu, která se váže na dosaženou vyšší kupní ceny. Takové ujednání se pak může považovat za příklad kombinace pevné a procentuální provize.

b) Zprostředkovatelská smlouva s ujednáním o provizi bez stanovení její výše

V tomto případě bude ze smluvní úpravy vyplývat, že zprostředkovatel má nárok na provizi, ale její výše není ve smlouvě určena.

c) Zprostředkovatelská smlouva vylučující nárok zprostředkovatele na provizi

Tato smlouva nemůže být s ohledem na platnou právní úpravu posouzena jako smlouva zprostředkovatelská. Avšak to neznamena, že by smlouva byla neplatná, je podle svého obsahu posouzena jako smlouva příkazní, popřípadě smíšená. *(Syrůček, Vladimír a Vencislav Sabotinov. Realitní právo, 2018)*

Vznik nároku na provizi

Občanský zákoník nově fakticky připouští tři rozdílné a různě přísné varianty, kdy nastává okamžik vzniku zprostředkovatele na provizi:

1. Zprostředkovatel obstará příležitost k uzavření zprostředkovatelské smlouvy s třetí osobou
2. Až uzavřením zprostředkované smlouvy, což je přísnější varianta
3. K okamžiku, kdy klient zprostředkovatele obdrží plnění dle zprostředkované smlouvy, případně dále ve spojení i s jinou podmínkou, např. v podobě tzv. zavkládání vlastnického práva ve prospěch kupující strany, pokud jsou předmětem prodeje nemovité věci podléhající zápisu do katastru nemovitostí.

(Syrůček, Vladimír a Vencislav Sabotinov. Realitní právo, 2018)

Splatnost provize

Ohledně splatnosti provize pojednává §2447 ObčZ tak, že provize je splatná dnem uzavření zprostředkované smlouvy. Pokud byla smlouva uzavřena s odkládací podmínkou, tak je provize splatná až splněním podmínky. Ze zákona je tedy zprostředkovatelská provize splatná fakticky okamžitě. *(§ 2447 zákona č. 89/2012 Sb.*

2.2. Rezervační smlouvy

Rezervační smlouvu označujeme jako tzv. smlouvu nepojmenovanou. Je to proto, že obsah smlouvy se odvíjí zásadně od ujednání smluvních stran. Rezervační smlouvy jsou oblíbené, především pokud se obchod řeší prostřednictvím realitních kanceláří.

Rezervační smlouva může být smlouvou spotřebitelskou v případě, že je prodávající stranou osoba, která při uzavírání a plnění rezervační činnosti jedná v rámci své obchodní nebo jiné podnikatelské činnosti, a zájemcem je fyzická osoba, která při uzavírání a plnění smluv nejedná v rámci své obchodní nebo jiné činnosti nebo v rámci samostatného výkonu svého povolání.

Forma rezervační smlouvy nemá podle občanského zákoníku stanovenou písemnou formu, k platnému sjednání postačí ústní forma.

Hlavním cílem uzavření smlouvy je závazek zájemce, že zaplatí peněžní částku a tím tak potvrdí zájem o nabytí nemovitosti. Této částce se říká rezervační poplatek. Strana prodávající se zas zavazuje rezervovat danou nemovitost po sjednanou dobu ve prospěch zájemce. Primárním cílem je však uzavřít v rámci rezervační doby cílovou smlouvu tj. smlouvu o budoucí kupní smlouvě nebo přímo kupní smlouvu.

(Syrůček, Vladimír a Vencislav Sabotinov. Realitní právo, 2018)

Typy rezervačních smluv

a) Původní dvoustranné rezervační smlouvy (zájemce - zprostředkovatel)

Původní rezervační smlouvy byly dvoustranné a týkaly se zájemce a realitní kanceláře, ta byla přímý účastník. Realitní kanceláře se zavazovaly k tomu, že nebudou po dobu trvání rezervační smlouvy nabízet nemovitost k prodeji a že zajistí, aby prodávající strana uzavřela cílovou smlouvu. Tento typ se již nepoužívá, jelikož realitní kanceláře se nemohly zavázat k tomu, že se uzavře cílová smlouva. Navíc dle judikatury nelze, aby smlouvu uzavřel někdo jiný než účastníci smlouvy, kterou mají v budoucnu uzavřít.

b) Nové varianty rezervačních smluv

1. Dvoustranná rezervační smlouva (zájemce - prodávající strana)

Tato varianta, tj. že vedle zájemce je druhou smluvní stranou přímo prodávající, je nejjistější. Avšak pro realitní kanceláře může být tento typ problematický, protože

budou muset zařídit podepsání rezervační smlouvy prodávající stranou. Další problém pro realitní kanceláře je ten, že v případě, že zájemce odmítne podepsat cílovou smlouvu, nedostanou se k případně smluvní pokutě, protože ta bude náležet výhradně prodávající straně.

2. Trojstranná rezervační smlouva (zájemce - prodávající strana - zprostředkovatel)

Nejčastěji se používá, pokud je obchod zprostředkován právě přes realitní kancelář. Strana prodávající a zprostředkovatel se dělí o případnou smluvní pokutu mezi sebou.

3. Modifikovaná dvoustranná rezervační smlouva (zájemce - zprostředkovatel)

Nově zde platí, že zájemce není postihován za neuzavření cílové smlouvy, ale za to, že zprostředkovateli neposkytl součinnost, která je nezbytná k uzavření cílové smlouvy. Tato varianta také znemožňuje prodávající straně, aby měla nárok na případné sjednané smluvní pokutě, jakož i na tom, že nezaručuje kupující straně žádnou garanci od prodávajícího, že neprodá předmět zprostředkování.

(Syrůček, Vladimír a Vencislav Sabotinov. Realitní právo, 2018)

2.3. Smlouva o smlouvě budoucí

Může se stát, že z určitých důvodů věcných či časových okolností nemůže být uzavřena cílová smlouva hned. Avšak obě strany chtějí vzájemně potvrdit svůj zájem na uzavření cílové smlouvy a proto se domluví na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí. Smlouvou o smlouvě budoucí se strany zavazují, že uzavřou po výzvě a v ujednané lhůtě budoucí smlouvu, jejíž obsah je ujednan alespoň obecným způsobem. (§1785 zákona č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník)

Smlouva o smlouvě budoucí je upravena v občanském zákoníku a využívá zejména ustanovení o smluvních pokutách, které mají zajistit splnění závazku. Mimo základních náležitostí smlouva obsahuje i dobu, po kterou jsou smluvní strany svým závazkem vázány. Smlouva nemusí být nutně v písemné podobě, avšak vzhledem k tomu, že se jedná o nemovité věci, nemusí ústní forma postačovat.

Obsahem této smlouvy je, že zavázané straně vzniká povinnost uzavřít budoucí smlouvu poté, co ji k tomu vyzve druhá strana v souladu se smlouvou o smlouvě

budoucí. (§1786 zákona č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník)

1. „Nesplní-li zavázaná strana povinnost uzavřít smlouvu, může oprávněná strana požadovat, aby obsah budoucí smlouvy určil soud nebo osoba určená ve smlouvě. Neurčí-li tato osoba obsah budoucí smlouvy v přiměřené lhůtě nebo odmítne-li jej určit, může oprávněná strana navrhnout, aby jej určil soud.“
2. *Obsah budoucí smlouvy se určí podle účelu, který má uzavření budoucí smlouvy zřejmě sledovat. Přitom se vychází z návrhů stran a přihlédne se k okolnostem, za kterých byla smlouva o smlouvě budoucí uzavřena, jakož i k tomu, aby práva a povinnosti stran byly poctivě uspořádány.“*

(§1787 zákona č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník)

1. „Nevyzve-li oprávněná strana zavázanou stranu k uzavření smlouvy včas, povinnost uzavřít budoucí smlouvu zaniká.“
2. *Změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí zřejmě vycházely, do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby smlouvu uzavřela, povinnost uzavřít budoucí smlouvu zaniká. Neoznámí-li zavázaná strana oprávněné straně změnu okolností bez zbytečného odkladu, nahradí oprávněné straně škodu z toho vzniklou.“*

(§1788 zákona č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník)

2.4. Kupní smlouva

Jedná se o tzv. smlouvu typovou, to znamená, že je výslovně upravena v občanském zákoníku. Upravuje ji § 2079 až 2183 ObčZ. §2079 říká: „Kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabytí vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu. Neplyne-li ze smlouvy nebo zvyklostí něco jiného, jsou prodávající a kupující zavázáni splnit své povinnosti současně.“ (Ústav práva a právní vědy, 2014, str. 200)

Forma kupní smlouvy

Jelikož se jedná o kupní smlouvu na nemovité věci, tak podle § 2128 ObčZ se při prodeji a koupi nemovité věci vyžaduje smlouva formu podle § 560 ObčZ. Tento

paragraf říká, že: „*Písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.*“ (§ 560 zákona č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník)

Z toho tedy vyplývá, že smlouva musí být nezbytně v písemné formě, jinak by mohla být neplatná. Nesmějí chybět ani podpisy obou stran, které nemusejí být úředně ověřené. Avšak požadavek na ověření podpisů jednajících osob je dán zvláštním předpisem, jelikož předmětem kupní smlouvy jsou nemovité věci a ty podléhají evidenci v katastru nemovitostí. (Coufalová&Kubíková, 2017)

Obsahové náležitosti

Je nezbytné, aby se v kupní smlouvě vyskytly tyto náležitosti

- Vymezení předmětu koupě
- Vymezení smluvních stran a jejich povinností
- Vymezení kupní ceny
- Projev vůle prodávající strany převést úplatně své vlastnické právo k předmětu prodeje
- Určení okamžiku převzetí nemovité věci

Kupující strana

Kupující strana má ze zákona povinnost jednat poctivě. Zákon v případě kupující strany předpokládá, že se jedná o osobu, která je způsobilá nabýt vlastnické právo k předmětu koupě. Osobu, která je schopná dostát svému závazku a to zaplatit kupní cenu, na které se dohodla s prodávajícím.

Povinnost zaplatit kupní cenu vyplývá z § 2079 i z § 2118 Občz. Tyto paragrafy říkají, že: „*Kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu. Neplýne-li ze smlouvy nebo zvyklostí něco jiného, jsou prodávající a kupující zavázáni splnit své povinnosti současně.*” Zaplacení kupní ceny je vymahatelné soudní cestou.

(Tichý. Pipková, Balarin, 2014, str. 220-221)

Prodávající strana

Prodávající strana má za povinnost dodržovat dané sliby a plnit uzavřené smlouvy. Povinnosti prodávající strany a kupující strany ze sebe vzájemně vyplývají a prolínají se. Mimo jiné prodávající strana nesmí zkreslovat stav předmětu prodeje. Dále k jejím povinnostem patří informační povinnost, která vyplývá z § 2084 ObčZ, ten říká, že je prodávající strana povinna informovat kupující stranu o tom, zda se na předmětu koupě nacházejí nějaké vady, avšak kupující strana má povinnost upozornit, že na předmětu koupě sama nějaké vady shledala. (*Ústav práva a právní vědy, 2014, str. 187*)

Předmět koupě (prodeje)

Předmět, jehož se smlouva týká, musí být v rámci kupní smlouvy popsán srozumitelně a určitě. Nemovitá věc musí být evidována v katastru nemovitostí. Pozemek musí být označený parcelním číslem a musí mít určené přesné katastrální území. U budov je nutné zjistit, zda jsou součástí pozemku, uvést číslo popisné či evidenční číslo budovy a označit část obce, kde se budova nachází. Kupní smlouvu není možné bez určení předmětu koupě uzavřít a smlouva se tak stává neplatnou. (*Havliš, 2013*)

2.4.1. Předkupní právo

Existuje tzv. zákonné předkupní právo. Je upraveno mimo tak i v rámci občanského zákoníku. Předkupní právo znamená, že při prodeji musí prodávající nejprve upřednostnit předkupníka a nabídnout nejprve nemovitost jemu za stejných podmínek jako by ji nabídl kupujícímu.

Mimo občanský zákoník je předkupní právo nabídnuto státu, pokud by se jednalo o nemovitost, která by byla označena za kulturní památku nebo pokud by to bylo v zájmu ochrany přírody a krajiny.

V rámci občanského zákoníku je předkupní právo poskytnuto, pokud se jedná o:

- Nemovitost tvořící součást rodinného závodu
- Nemovitost, která je v podílovém spoluvlastnictví
- Jednotce, pokud jde o její první převod

(*Syruček, Vladimír a Vencislav Sabotinov. Realitní právo, 2018*)

Změna předkupního práva

Poslanci se rozhodli zrušit předkupní právo spoluvlastníků k převáděným podílům. Nový občanský zákoník omezil předkupní právo jen na případy, kdy spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit. Právo bude podle schválené novely i v těchto případech znovu omezeno na půl roku od vzniku spoluvlastnictví. Časové omezení nebude platit ve vztahu k zemědělskému závodu.

„V roce 2012, když byl přijímán nový občanský zákoník, byla zvolena nějaká koncepce předkupního práva v případě spoluvlastnictví. Byla to koncepce, že pouze pokud to spoluvlastnictví vznikne nečekaně, v případě smrti a dalších věcí, tak tam existuje po nějakou dobu předkupní právo. Tato koncepce byla za ministra Pelikána v roce 2016 změněna na to, že se předkupní právo vrátilo. Já už jsem to tehdy pokládal za velkou chybu,“ řekl poslanec Marek Benda z ODS.

Novela má také mimo jiné jednoznačně stanovit, že když dojde k prodeji bytu, tak přecházejí na nabyvatele i případné dluhy původního vlastníka bytu, které souvisejí se správou domu či užíváním bytu. Dále vlastník bytové jednotky bude muset podle novely nově oznamovat všechny zamýšlené stavební úpravy uvnitř bytu, a to i ty úpravy, u kterých stavební zákon nevyžaduje ani ohlášení. Tato změna již proběhla v poslanecké sněmovně, kde se na ní téměř jednohlasně shodli všichni poslanci. Zákon nyní ještě čeká na posouzení senátem a následně prezidentem, než nabyde platnosti.

(https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/snemovna-obcansky-zakona-predkupni-pravo-spoluvlastniku.A200212_092750_domaci_kop)

2.4.2. Superficies solo cedit aneb superficiální zásada

Je to nově zavedená zásada v občanském zákoníku, která souvisí s předkupním právem. Superficiální zásada se dá přeložit ve smyslu “povrch ustupuje půdě”. Nově tedy platí, že všechny stavby jsou částí pozemku. Do té doby než občanský zákoník zavedl superficiální zásadu, byly stavby považované za samostatné nemovité věci. Pokud je vlastník pozemku odlišný od vlastníka budovy, která na pozemku stojí, platí vzájemné předkupní právo pro oba vlastníky, ať už pozemku či budovy. Toto předkupní právo nelze vyloučit a to ani do budoucna.

(Syrůček, Vladimír a Vencislav Sabotinov. Realitní právo, 2018)

Superficiální zásada před 1. 1. 2014

Základní východisko formulovala soudní praxe a to v usnesení Nejvyššího soudu tak, že podle § 506 nedopadá na stavby, které jsou samostatnou věcí a vznikly ještě před 1. 1. 2014. Základní pravidlo je, že stavba, která nebyla podle zákona součástí pozemku, na kterém stojí, přestává být dnem, kdy nabyde občanský zákoník účinnosti (1. 1. 2014) samostatnou věcí a stává se součástí pozemku - pokud k danému datu byla vlastníkem pozemku i stavby jedna a ta samá osoba.

Pokud vlastníkem není stejná osoba, je zachován odlišný vlastnický podíl a tak se stavba nestane součástí pozemku a zůstane samostatnou.

(Syrůček, Vladimír a Vencislav Sabotinov. Realitní právo, 2018)

Superficiální zásada po 1. 1. 2014

U staveb, které jsou postavené po 1. lednu 2014 vychází občanský zákoník ze superficiální zásady. Předpokládá, že stavba bude součástí pozemku. Avšak občanský zákoník předpokládá, že i nadále některé stavby součástí pozemku nebudou. Jde o stavby, které mají povahu samostatných nemovitých věcí. Takovými věcmi se rozumí:

- a) Podzemní stavby, které mají samostatné účelové určení
- b) Věcná práva k pozemkům a podzemním stavbám, které mají samostatné účelové určení.
- c) Práva, jež za nemovité věci prohlásí zákon
- d) Případy, kdy zákon určí, že daná věc není součástí pozemku, a nelze-li ji přenést z místa na místo, aniž by se porušila její podstata

(Syrůček, Vladimír a Vencislav Sabotinov. Realitní právo, 2018)

3. Práva související s koupí nemovité věci

3.1. Právo stavby

Je také nově zavedeno v občanském zákoníku. Je věcí nemovitou a zatěžuje pozemek jakožto věcné právo k věci cizí a podléhá zápisu do katastru nemovitostí. Právo je předmětem vlastnického práva, lze ho tedy převádět, zatížit či použít jako zástavu.

Je to způsob, jak docílit, aby se stavba nestala součástí pozemku a stavebník, jenž není vlastníkem pozemku, kde se stavba nachází, nepřestal být jejím vlastníkem. Bez zřízení práva stavby, se každá stavba od 1. 1. 2014 stává součástí pozemku.

Právo stavby vznikne vkladem do katastru nemovitostí, je dočasné – max. 99 let, ale i přesto musí být v katastru uvedeno konkrétní datum konce.

Právo vzniká smlouvou, rozhodnutím veřejného orgánu či vydržením. Avšak v případě vydržení je doba jeho trvání omezena na 40 let. Právo naopak zaniká uplynutím doby nebo zřeknutím se práva, ale i přesto se musí jednat o dohodu obou stran. Se zánikem práva stavby zaniknou i jeho všechna zatížení. Do katastru nemovitostí se provede vklad zániku, tím se tedy zruší list vlastnictví a případná budova se stane součástí pozemku.

(§1240 zákona č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník)

3.2. Převod vlastnického práva

Platí zde tzv. intabulační princip. Je to velice důležitá zásada vedení veřejné evidence nemovitostí. Zásada je dána tím, že vlastnické právo vzniká současně zápisem do veřejné knihy tj. katastru nemovitostí. Tento princip zajišťuje, že právo k nemovitosti tedy nemůže nově vzniknout nikomu, kdo v katastru nemovitostí není zapsán.

Nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je evidovaná v katastru nemovitostí, má tedy dva stupně. Nejprve musí být uzavřená platná kupní smlouva a následně musí být absolvováno úspěšné zapsání do katastru nemovitosti. Nelze, aby bylo vlastnické právo nabyto jen na základě kupní smlouvy, tak je tomu pouze v případě nemovitých věcí, které nejsou evidované v katastru nemovitostí.

(Baudyš, Petr. Katastrální zákon, 2014, str. 84)

3.2.1. Výhrada vlastnického práva

Výhrada vlastnického práva se může sjednat i mimo rámec kupní smlouvy. Tato výhrada se dá pochopit jako podmínka, která může být ujednána a kupující strana ji musí splnit, aby se stala vlastníkem nemovité věci. Předpokládá se, že touto podmínkou bude úplné zaplacení kupní ceny. Je důležité si uvědomit, že výhrada vlastnického práva není totéž co odkládací podmínka. Odkládací podmínka znamená, že kupní smlouva sice bude platná, ale vůbec nenabude účinnosti. Zatímco u výhrady vlastnického práva je smlouva platná i účinná a prodávající strana bude mít povinnost odevzdat předmět prodeje, ale nevzniká jí povinnost, aby umožnila kupující straně nabýt vlastnického práva. Kupující strana tak může užívat předmět koupě i přesto, že k němu nemá vlastnické právo. (Syrůček, Vladimír a Vencislav Sabotinov. Realitní právo, 2018)

3.3. Zástavní právo

Zástavní právo se řadí mezi práva věcná, tj. práva k věcem, a současně je právem působícím vůči každému tj. absolutním. Právo je upraveno v občanském zákoníku § 1309. Stojí zde: „Při zajištění dluhu zástavním právem vznikne věřiteli oprávnění, nesplní-li dlužník dluh řádně a včas, uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do ujednané výše, a není-li tato ujednána, do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy. Ujednání zakazující zřídit zástavní právo má účinky vůči třetí osobě, jen je-li tento zákaz zapsán do rejstříku zástav podle jiného právního předpisu nebo do veřejného seznamu, anebo byl-li jí znám.” (§ 1309 zákona č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník)

Předmětem zástavního práva může být každá věc, s níž je možné obchodovat. Může být zřízeno i k věci, ke které zástavnímu dlužníkovi vznikne vlastnické právo až v budoucnu. Je-li věc zapsána ve veřejném seznamu, je možné zástavní právo zapsat pouze, pokud s tím vlastník věci souhlasí. Zástavní právo lze zřídit k:

- Nemovité věci
- Movité věci

- Hromadné věci
- Nehmotné věci

K zástavě se může použít i věc cizí. Je samozřejmé, že zástavní věc se může použít pouze se souhlasem jejího vlastníka. Mimo shora vyjmenované věci dále lze zástavním právem zatížit:

- Předkupní právo
- Právo zpětné koupě
- Právo zpětného prodeje

Tyto body jsou věcná práva, která však mají charakter nemovité věci. Platí zde podmínka, že musejí být volně převoditelná a také se vyžaduje souhlas osoby, která je oprávněná z daného práva.

(Syrůček, Vladimír a Vencislav Sabotinov. Realitní právo, 2018)

3.3.1. Vznik a zánik zástavního práva

Zástavní právo může vzniknout pouze, jsou-li splněny nějaké podmínky. První podmínka je, že pohledávka zástavního věřitele je způsobilá k tomu, aby byla zajištěna zástavním právem. Dále platí, že do zástavy musí být dán způsobilý předmět tj. určitá věc. A v neposlední řadě musí být splněna podmínka, kterou je právní skutečnost, na jejímž základě může zástavní právo vzniknout.

Zástavní smlouva je pro vznik zástavního práva pouze závazkovým základem. Ten je totiž třeba ještě doplnit o další právní skutečnosti, které se liší podle toho, o jaký druh zástavy jde. Pokud je zástavou věc, která je zapsaná ve veřejném seznamu, tak zástavní právo k věci vzniká až jeho zápisem do takového seznamu.

(Švestka, Dvořák, Fiala, Občanské právo hmotné, 2015, str. 904)

Nejčastěji zástavní právo zaniká, když zanikne zajištěný dluh. Mimo to občanský zákoník určuje i další způsoby, kdy zaniká zástavní právo, ale dluh ne, ten trvá dál. Je to například, když se zástavní věřitel vzdá zástavního práva nebo vrátí zástavu. Pokud zástavní právo zaniklo, musí zástavní věřitel požádat o jeho výmaz ať už z rejstříku zástav nebo z veřejného seznamu. *(Syrůček, Vladimír a Vencislav Sabotinov. Realitní právo, 2018)*

Forma

Nejčastěji se zástavní právo řeší zástavní smlouvou, jejíž náležitosti jsou upraveny i v občanském zákoníku. Mezi smluvní strany patří zástavní věřitel, ten který zástavu přijímá, a zástavce, který je dlužníkem. Ve smlouvě musí být označeno, co je zástavou a pro jaký dluh je toto zástavní právo zřízeno. Pokud je zástavou nemovitá věc, musí mít smlouva vždy písemnou formu. *(Syrůček, Vladimír a Vencislav Sabotinov. Realitní právo, 2018)*

Nové úpravy zástavního práva

K úpravě zástavního práva došlo 1. 1. 2014 a mezi novinky patří například, že existuje možnost, kdy se strany dohodnou na způsobu zpeněžení zástavy, avšak s omezením pro spotřebitele nebo smluvní stranu, která je slabší. Dále výhrada pořadí nebo záměna pořadí zástavního práva. A také od daného data platí, že s převodem zástavního práva, kterým je zatížená nemovitost, přechází celý takto zajištěný dluh. Další novinkou je budoucí zástavní právo. To znamená, že lze zastavit i věc, ke které ještě dlužník nemá vlastnické právo, tj. získá ho až v budoucnu anebo je vlastníkem někdo jiný, jenž věc prodává. *(Syrůček, Vladimír a Vencislav Sabotinov. Realitní právo, 2018)*

3.4. Věcné břemeno

Věcné břemeno řadíme mezi věcná práva, která se vztahují na movité nebo nemovité věci a dále práva vznikají na věci existující a individuálně určené. Věcná břemena mají své rozdělení. Dělí se na pasivní, jinak řečeno služebnosti, a aktivní, která se dají jinak nazvat jako reálná. Věcným břemenem lze zatížit všechny nemovité věci, včetně práva stavby.

Obsahem věcného břemene může být vše, co si strany sjednají a co se bude týkat zákonné definice věcných břemen, jejichž podstata musí být zachována. To znamená, že u služebností:

- a) Něco strpět
- b) Něčeho se zdržet

A u reálných břemen:

- c) Něco konat

d) Něco dát

(Spáčil Jiří, Věcná práva, str. 175)

Služebnosti

Služebnosti upravuje § 1257, který říká: „*Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet. Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.*”

Dělí se na:

- a) Osobní služebnosti - ty platí pouze pro konkrétní osobu
- b) Pozemkové služebnosti – ty jsou zřízené ve prospěch jiného pozemku
- c) Nepravidelná služebnost – kombinace pozemkové a osobní služebnosti

Zákonná úprava služebnosti je dispozitivní, to znamená, že si strany mohou služebnost sjednat individuálně, avšak obsah služebnosti vždy musí odpovídat tomu, že zavazuje vlastníka služebné věci k určité pasivitě. Služebnost je možné sjednat na dobu určitou i neurčitou nebo s možností výpovědi.

(Spáčil Jiří, Věcná práva, str. 179)

Reálná břemena

Jsou spojená s aktivitou tj. něco dávat či něco konat. Na rozdíl od služebnosti reálná břemena nelze vydržet. Časově neomezená reálná břemena musí být vykoupitelná, za předem známou cenu. Reálným břemenem lze pouze zatížit věc, která je zapsaná ve veřejném seznamu, typicky tedy nemovitou věc. *(Spáčil Jiří, Věcná práva, str. 201)*

4. Daně

Obecná definice

Daň nabývá různých forem, avšak má vlastnosti, které platí v každém případě:

- Daň je povinná platba
- Zákonem uložená platba
- Platba, která plyne do veřejného rozpočtu
- Daň je nenávratná
- Daň je neekvivalentní
- Daň je zpravidla neúčelová

Jelikož jsou daně určeny k hrazení potřeb, které jsou pro všechny společné, plynou do státního/veřejného rozpočtu. Z tohoto rozpočtu se následně dané potřeby hradí. Daň, níž se jednotlivci se podílí na společných příjmech, nemá žádný vztah k tomu, v jaké výši bude mít plátce daně účast na výdajích veřejných rozpočtů. *(Vančurová, A., Láchová, L., Daňový systém ČR 2018)*

Daně také plní plnou řadu funkcí, jako jsou například:

- Fiskální
- Alokační
- Stimulační
- Stabilizační
- Redistribuční

Daňové aspekty se samozřejmě týkají i koupě nemovité věci a realit obecně. Platí několik pravidel a postupů, které se musejí dodržovat v průběhu pořizování nemovité věci. *(Vančurová, A., Láchová, L., Daňový systém ČR 2018)*

4.1. Daň z příjmů fyzických osob

Nabytí nemovitosti

Fyzická osoba může nemovitosti získat několika různými způsoby a to i bezúplatně. Nemění to nic na věci, že i tak se osoba setká s daní.

Dědění

Daň dědická se nachází v zákoně o daních z příjmů, avšak v roce 2014 došlo k osvobození od všech takových příjmů, tj. příjmů z nabytí dědictví či odkazu. Čili se jedná o příjmy, které se nezdaňují, fyzická osoba je neuvádí v přiznání k dani. Neznamená to, že dědici nevzniká žádná jiná povinnost. Od 1. 1. 2015 má fyzická osoba povinnost oznámit osvobozený příjem správci daně, příjem, jež je od daně z příjmů osvobozen a je vyšší než 5 000 000 Kč. Fyzická osoba oznámí výši příjmu a okolnosti, za kterých příjem nabyla a datum vzniku příjmu. Toto vše je příjemce povinen nahlásit finančnímu úřadu a to do konce lhůty pro podání daňového přiznání za zdaňovací období, ve kterém byl příjem obdržen. Daňové přiznání o dani z příjmu fyzických osob se podává nejdéle do tří měsíců po uplynutí zdaňovacího období. Tím je v případě této daně kalendářní rok. *(Hana Marková, Daňové zákony, 2020)*

Darování

U darování už se řeší, zdali nabyvateli nemovitosti nevzniká zdanitelný příjem. Bezúplatné příjmy řadíme do předmětu daně z příjmů fyzických osob. Avšak zákon o daních z příjmů vyčleňuje několik výjimek, kdy jsou příjmy od daně osvobozené. Proto je i možnost, že darování nemovitosti nebude daní z příjmů fyzických osob zdaněna. Nejčastějším případem je nabytí nemovitosti darem od příbuzného v přímé linii, ale i vedlejší linii. V takovémto případě nabytá nemovitost nepodléhá dani. Platí zde ale i výše popsání oznamovací povinnost. *(Hana Marková, Daňové zákony, 2020)*

Převod nemovitosti

Velice častým případem nabytí nemovitosti je její převod na nového vlastníka. Potom jsou zde povinnosti převodce ve vztahu k dani z příjmů fyzických osob.

1. Prodej nemovitostí

2. Směna nemovitostí
3. Vypořádání spoluvlastnictví

4.2. Daň z příjmů právnických osob

Právnické osoby dělí zákon na osoby podnikatelského nebo nepodnikatelského typu. Do skupiny osob podnikatelských se řadí veřejné obchodní společnosti, společnosti s ručením omezeným, komanditní společnosti, družstva či investiční fondy. Nepodnikatelské osoby se jinak mohou nazvat veřejně prospěšní poplatníci. Mezi ně patří politické strany, náboženské společnosti či registrované církve, veřejné vysoké školy nebo nadace a nadační fondy.

Působení zákona o daních z příjmů není omezeno jen na poplatníky, kteří mají sídlo v České republice, ale lze podle něj zdaňovat i poplatníky, kteří mají sídlo i v zahraničí. Hovoříme o rezidentech a nerezidentech. Rezidenti jsou ti, kteří mají na území České republiky své sídlo, čili adresu, ze které je poplatník řízen. Rezidenti zdaňují příjmy, které jim plynou ze zdrojů z území ČR, tak i příjmy které jim plynou ze zahraničních zdrojů. S ohledem na to, jestli má Česká republika s danou zemí uzavřenou dohodu o tzv. zamezení dvojího zdanění – v souladu s touto smlouvou se započte daň uhrazená v zahraničí tj. metoda zápočtu nebo se zohlední příjmy, které byly zdaněny v zahraničí tj. metoda vynětí. Daňový nerezident je ten, kdo nemá na území České republiky své sídlo nebo to o něm stanoví mezinárodní smlouvy. Daňoví nerezidenti mají daňovou povinnost v České republice, která se vztahuje jen a pouze na příjmy ze zdrojů na území ČR. Pokud tedy má právnická osoba sídlo v jiném státě a v České republice uskutečňuje podnikatelskou činnost, má za povinnost tyto příjmy v České republice i vykázat. Pokud smlouva o zamezení dvojímu zdanění s daným státem nestanoví jinak, tyto příjmy jsou podrobeny dani z příjmů v České republice.

Co se týče předmětu daně, musí se rozlišovat příjmy, které se zdaňují a příjmy, které se nezdaňují. Příjmy, které se nezdaňují, se dále dělí na příjmy, které nejsou předmětem daně a příjmy, které jsou od daně osvobozeny. Při stanovení daňové povinnosti pro právnické osoby je třeba příjmy osvobozené od daně a příjmy které nejsou předmětem daně vyloučit z výsledku hospodaření. Pro právnické osoby obecně platí, že předmětem daně z příjmů jsou příjmy, které plynou z:

- Veškerých činností právnické osoby

- Z nakládání s veškerým majetkem
- Z bezúplatných příjmů (od roku 2014)

(Hana Marková, *Daňové zákony*, 2020)

4.3. Daň z nabytí nemovitých věcí

Tato daň je součástí daňové soustavy od roku 1993, ač byla dříve označena jako daň z převodu nemovitostí. Daň z nabytí nemovitých věcí je označována jako majetková daň, její sazba je lineární a to 4% ze základu daně. Jedná se o daň, která je jednorázová a příležitostná, nikoliv opakující se.

Poplatníkem daně je od 1. 11. 2016 jen a pouze nabyvatel vlastnického práva. Proto nelze, aby se v kupní smlouvě či jiné smluvní strany dohodly, že poplatníkem bude převodce. Daňové priznání je poplatník daně povinen podat nejpozději do třetího kalendářního měsíce, jenž následuje po měsíci, ve kterém byl proveden předmětný vklad do katastru nemovitostí. Pokud není nemovitá věc evidována v katastru, podává poplatník taktéž ve lhůtě tří měsíců daňové priznání, avšak následujících po měsíci, ve kterém došlo k nabytí nemovité věci. Daňové priznání se podává u správce daně, v jehož obvodu územní působnosti se nachází nemovitá věc.

(zákon č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí)

Vyjádření senátu

Dne 3. 5. 2019 bylo zahájeno jednání parlamentu. Řešil se mimo jiné i návrh zákona, kterým se měnilo zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění zákona č. 254/2016 Sb. Podle webové stránky <https://www.senat.cz/xqw/xervlet/pssenat/hlasovani?action=steno&O=12&IS=6214&D=03.05.2019> je vyjádření senátora Vladislava Vilímce ke změně plátce daně z nabytí nemovitých věcí následující: „V zásadě se vybírá podle mého soudu pouze z toho důvodu, že přináší do státního rozpočtu nějaké peníze. Navíc to nepatří mezi sdílené daně, takže vlastně 100 % výběru této daně přísluší státnímu rozpočtu. Podle mého názoru skutečně v drtivé většině případů jde o jakési dvojí zdanění, protože se zdaňuje něco, co už se zdaňovalo předtím v rámci daně z příjmů. A myslím, že by se mělo od výběru této daně jednoznačně upustit. V tomto ohledu je podle mě používání daně zcela neakceptovatelné a určitě i nemorální.“

Předmět daně

Předmětem daně je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci. Nejčastěji se tedy jedná o pozemek, stavbu nebo právo stavby, za předpokladu, že se nemovitost nachází na území České republiky. Předmětem daně může být také spoluvlastnický podíl, nikoliv však společné jmění manželů, ti platí daň společně a nerozdílně a podávají pouze jedno daňové přiznání. Předmětem daně je také nabytí všech výše uvedených nemovitých věcí na základě zajišťovacího převodu práva a úplatného postoupení pohledávky, která je takovým zajišťovacím převodem právem zajištěna. *(Hana Marková, Daňové zákony, 2020)*

Osvobození od daně

Osvobození od daně se dělí na věcné a osobní. Avšak zákonné opatření upravuje výhradně věcné osvobození od daně. Konkrétně věcné osvobození ve veřejnoprávní oblasti, u nových staveb a u jednotek.

Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno nabytí vlastnického práva v případě, že nabyvatelem je členský stát Evropské unie nebo jiný stát, pokud je zaručena vzájemnost. Dále jsou od daně osvobozeny územní samosprávné celky a dobrovolné svazky obcí.

Dále je od daně osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k pozemku či právu stavby, jejichž součástí je dokončené anebo užívaná stavba rodinného domu. Taktéž je osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k dokončené či užívané jednotce v bytovém domě, za předpokladu, že tato jednotka nezahrnuje nebytový prostor. Avšak pro osvobození u nových staveb je společnou podmínkou to, že k nabytí vlastnického práva musí dojít do pěti let ode dne dokončení, popřípadě zahájení užívání.

(Hana Marková, Daňové zákony, 2020)

Základ daně

Základ daně udává částku, ze které se daň vypočítává. U daně z nabytí nemovitých věcí je základem daně nabývací hodnota, která je snižena o uznatelný výdaj. Uznatelným výdajem je podle § 24 DNNem odměna a náklady, která nabyvatel platí znalci za znalecký posudek, pomocí něhož se určuje zjištěná cena, a nabyvatel nemovité věci jej

uplatní v daňovém zákoně. (Hana Marková, *Daňové zákony*, 2020)

Nabývací hodnota

Nabývací hodnotu, která určuje základ daně lze v souladu se zákonem stanovit čtyřmi způsoby, a to ke dni, kdy nastala skutečnost, která je předmětem daně, tj. došlo k nabytí vlastnického práva k nemovité věci. Nabývací hodnota pro určení základu daně se stanoví jako:

- Sjednaná cena
- Srovnávací daňová hodnota
- Zjištěná cena
- Zvláštní cena

Sjednaná cena

„Sjednanou cenou se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí rozumí úplata za nabytí vlastnického práva k nemovité věci.“

(§13 zákonného opatření 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí)

Sjednanou cenou zákon myslí úplatu za nabytí vlastnictví např. kupní cenu.

Srovnávací daňová hodnota

„(1) Srovnávací daňová hodnota je částka odpovídající 75%

a) směrné hodnoty, nebo

b) zjištěné ceny

(2) Poplatník si může zvolit, zda k určení srovnávací daňové hodnoty použije směrnou hodnotu nebo zjištěnou cenu.

(3) Pro určení srovnávací daňové hodnoty se vždy použije zjištěná cena,

a) neposkytne-li poplatník údaje o nemovité věci nutné k určení směrné hodnoty,

b) nelze-li určit směrnou hodnotu

(4) K určení srovnávací daňové hodnoty v případě zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k více nemovitým věcem, jejichž spoluvlastníci jsou totožní, se souhrn

hodnot všech podílů spoluvlastníka na nemovitých věcech po vypořádání a před vypořádáním určí buď použitím zjištěné ceny, nebo použitím směrné hodnoty.“

(§14 zákonného opatření 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí)

Srovnávací daňová hodnota je částka, která odpovídá 75% směrné hodnoty nebo 75% zjištěné ceny. Směrnou hodnotu lze určit pouze u nemovitých věcí, které jsou uvedené v § 15 zákonného opatření. Pokud je nabýváno vlastnictví k nemovitým věcem, u nichž lze směrnou hodnotu určit, poplatník si zvolí v přiznání, jestli pro určení srovnávací daňové hodnoty použije směrnou hodnotu nebo zjištěnou cenu.

Směrná daňová hodnota

Postup při výpočtu směrné hodnoty je podstatným zjednodušením ocenění nemovitých věcí porovnávacím způsobem podle právních předpisů, které upravují oceňování majetku. Cílem této nové úpravy je snížit počet případů, kdy je pro stanovení základu daně nezbytné vypracování znaleckého posudku, který určuje zjištěnou cenu, a tím i snížit náklady poplatníků na zajištění těchto posudků.

„Směrodatná hodnota se určuje pouze u:

a) pozemku, jehož součástí je stavba rodinného domu, stavba pro rodinnou rekreaci nebo stavba garáže, a u pozemku tvořícího s těmito stavbami funkční celek,

b) stavby rodinného domu, stavby pro rodinnou rekreaci nebo stavby garáže, nejsou-li tyto stavby součástí pozemku ani práva stavby, a u pozemku tvořícího s těmito stavbami funkční celek,

c) jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, a u pozemku tvořícího s touto jednotkou funkční celek,

d) nemovité věci tvořící příslušenství k nemovitým věcem uvedeným v písmenech a) až c),

e) pozemku bez trvalého porostu, na němž není zřízena stavba a k němuž nebylo zřízeno právo stavby.

Z výše uvedených nemovitostí nelze směrnou hodnotu určit u

- Lesního pozemku s lesním porostem,*
- Pozemku, který je vodní plochou,*

- Stavby hromadné garáže a u pozemku, jehož součástí je stavba hromadné garáže,
- Nedokončené stavby nebo jednotky a u pozemku, jehož součástí je nedokončená stavba.

Podrobný postup určování směrné hodnoty upravuje prováděcí vyhláška Ministerstva financí k zákonnému opatření. “

(§15 zákonného opatření 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí)

Zánik daňové povinnosti

Pokud není nabytí vlastnického práva trvalé, je možnost, že daňová povinnost zanikne. Aby daňová povinnost zanikla, musí se jednat o zákonem vymezenou situaci, vlastníkem nemovitosti se opět stane její původní vlastník a tato skutečnost je vůči správci daně uplatněna poplatníkem v daňovém přiznání.

Mezi situace, kdy může daňová povinnost zaniknout, patří například:

- Odstoupení od smlouvy, na základně níž došlo k nabytí vlastnického práva
- Zrušení smlouvy
- Zánikem zajišťovacího převodu, zde bylo nabytí vlastnického práva považováno za dočasné

(Hana Marková, Daňové zákony, 2020)

4.4. Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí je upravena v zákoně č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí. Tato daň je součástí daňové soustavy od roku 1993 a ještě před rokem 2014 byla nazývána jako daň z nemovitostí. Tato daň je daní přímou a je vázána na konkrétní nemovitou věc. Daň je majetková a nebere ohled na příjmy poplatníka ani na právní vady nemovitosti. Daň z nemovitých věcí má specifický základ, čímž je výměra pozemku či zastavěná plocha. Základ daně se tedy nestanovuje na základě hodnoty dané nemovitosti.

Dani z nemovité věci jsou podrobeny stavby, jednotky a pozemky. Daňové přiznání k této dani podává poplatník daně u příslušného správce do 31. ledna zdaňovacího období a to pouze pokud jej poplatník podává poprvé nebo pokud došlo ke změně okolností,

kteře byly rozhodující pro stanovení daně. Daň z nemovitých věcí je splatná ve dvou splátkách a to do 31. května a do 30. listopadu. Pokud je daňová povinnost do 5000 Kč, je splatná pouze v jedné splátce do 31. května zdaňovacího období.

Navíc pro daň z pozemků, staveb a jednotek platí, že zákon o dani z nemovitých věcí podle § 12 zmocňuje obce a ty mohou vydat obecně závazné vyhlášky, pomocí nichž mohou obce stanovit pro celé své území tzv. místní koeficient. Hodnota tohoto koeficientu je 2, 3, 4 nebo 5, žádná jiná. Tímto koeficientem se vynásobí daň, kterou platí poplatník za jednotlivé druhy nemovitých věcí, které dani z nemovitých věcí podléhají. Koeficient musí být stejný pro všechny nemovité věci, které jsou předmětem zdanění.

(Hana Marková, Daňové zákony, 2020)

Daň z pozemků

Pozemek, který se daní:

- Je na území České republiky
- Evidovaný v katastru nemovitostí
- Není v kategorii pozemků, které jsou z daně vyjmuty

Dani nepodléhá pozemek, který není na území České republiky, i kdyby byl vlastníkem český občan. Avšak pokud je pozemek na státním území, ale vlastníkem je cizinec, pozemek dani podléhá. Pozemky, které jsou zastaveny zdanitelnými stavbami, taktéž nepodléhají dani v celé své výměře. Jen v rozsahu, v jakém není zastaven. Dále dani nepodléhají pozemky, na kterých se nachází ochranné lesy nebo lesy zvláštního určení, vodní plochy, mimo rybníky pro chov ryb, a pozemky, které slouží k obraně České republiky.

Poplatníkem daně z pozemku je vlastník pozemku, který je v katastru nemovitosti uveden k 1. lednu zdaňovacího období, na které se daň stanoví. Pokud se pozemek nachází ve vlastnictví fondu, poplatníkem daně je fond. U pozemků které jsou zatíženy právem stavby, je poplatníkem daně z pozemků stavebník a to v míře v jaké není pozemek zastavěn zdanitelnou stavbou.

Základem této daně je výměra pozemků a to v metrech čtverečních k 1. lednu zdaňovacího období. Sazba daně záleží na tom, o jaký typ pozemku se jedná. Dále u

daně z pozemku existuje tzv. polohový koeficient. Výše daně se liší podle toho, kde se pozemek nachází. Polohový koeficient je určen podle počtu obyvatel obce, kde se pozemek nachází. Výsledná daň se tedy stanovuje jako součin základu daně a její sazby vynásobené daným polohovým koeficientem.

(Syrůček, Sabotínov a kol., Realitní právo, Nemovitosti v realitní praxi)

Daň ze staveb a jednotek

Zdanitelná stavba je podle § 2 písm. 1) v katastrálním zákoně: „*nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí*“. Zdanitelná jednotka je vymezená v zákoně č. 72/1994 Sb., tak podle občanského zákoníku. V obou případech se musí jednat jak o dokončenou stavbu tak i jednotku. Dokončená stavba či jednotka znamená, že je způsobilá k užívání.

Poplatníkem daně je vlastník zdanitelné stavby či jednotky. Pokud jednotku či stavbu vlastní nějaký specifický subjekt, platí to samé, jako u daně z pozemků.

Základem této daně je výměra zastavěné plochy v metrech čtverečních téže jako u daně z pozemku k 1. lednu zdaňovacího období. „*U zdanitelných jednotek je základem daně podlahová plocha k 1. lednu zdaňovacího období, která se vynásobí koeficientem 1,22, pokud se jednotka nachází v bytovém domě a její součástí je podíl na pozemku či je vlastník jednotky spoluvlastníkem jiného pozemku, jenž je užíván společně s těmito jednotkami. Pokud jednotka nesplňuje tyto podmínky, pak je její podlahová plocha pro stanovení základu daně násobena koeficientem 1,20. Do podlahové plochy bytové jednotky se nezahrnuje podlahová plocha společných částí domu, které jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Podlahová plocha těchto spoluvlastněných společných částí bytových domů se do výpočtu daně ze staveb a jednotek nijak nezahrnuje, a proto součet zdaněné podlahové plochy obytného domu bude vždy nižší než celková podlahová plocha takového domu.*“

(Syrůček, Sabotínov a kol., Realitní právo, Nemovitosti v realitní praxi, str. 870)

Abychom určili, jakou sazbou daně má být základ daně vynásoben, musíme stavbu zařadit do kategorie, která je dána zákonodárcem. Základní sazba je 2 Kč/m². Touto sazbou jsou zdaněny budovy obytných domů a budovy, které mají výměru nad 16m², které tvoří příslušenství k těmto domům. Budovy musejí být ve vlastnictví jedné a té

samé osoby. Budovy, které slouží k rodinné rekreaci, mají sazbu 6 Kč/m², téže sazbou jsou zdaněny i domy, které jsou podle stavebních předpisů rodinné, ale neslouží k trvalému bydlení, pouze k rodinné rekreaci. Garáže, tj. samostatné stavby postavené odděleně, jsou zdaněny sazbou 8 Kč/m². Pokud se jedná o stavbu, která je z převážující části podlahové plochy užívána k podnikání, je její sazba 10 Kč/m². Zdanitelné stavby, které nespádají do žádné skupiny z uvedených, mají sazbu daně ve výši 6 Kč/m² a u ostatních zdanitelných jednotek 2 Kč/m².

(Syrůček, Sabotínov a kol., Realitní právo, Nemovitosti v realitní praxi str. 871)

4.5. Daň z přidané hodnoty

DPH je upravena zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění všech pozdějších předpisů. Mimo zákona ale patří k právní úpravě daně velice důležitá směrnice Rady 2006/112/ES o společném systému daně z přidané hodnoty. Směrnice upravuje jednotný systém DPH v rámci EU. Směrnice určí členským zemím cíl, kterého má být dosaženo, ale členské státy mají na výběr podoby a metody, díky kterým má dojít k naplnění cíle.

Předmětem daně z přidané hodnoty je dodání zboží či poskytnutí služby za úplatu osobou povinnou k dani v rámci uskutečňování ekonomické činnosti s místem plnění v tuzemsku. Platí pět podmínek, aby mohla být transakce zatížena českou DPH:

1. Dodání zboží nebo poskytnutí služby,
2. Za úplatu,
3. Osobou povinnou k dani,
4. V rámci uskutečňování ekonomické činnosti,
5. S místem plnění v tuzemsku

DPH je daň, která zatěžuje spotřebu a to vždy u konečného spotřebitele. Ten, kdo poskytuje plnění, je povinen DPH odvést. Ten, kdo přijímá plnění, má za určitých a přesně stanovených podmínek nárok na vrácení daně.

Je důležité mít na paměti, že daň z přidané hodnoty podle českého zákona o DPH se používá pouze na plnění, která mají místo plnění v tuzemsku. Pokud by se místo plnění nacházelo v jiném členském nebo i nečlenském státě EU a nebylo by možné použít

ustanovení o dodání zboží nebo služby do jiného členského státu nebo ustanovení o vývozu, není možné, aby se aplikoval náš zákon o DPH.

Osoba, která je povinna platit daň je fyzická nebo právnická, která samostatně provozuje ekonomickou činnost. Ekonomickou činností se rozumí činnost, kterou osoba povinná k dani uskutečňuje soustavně. Soustavně může znamenat i jen část roku. Za ekonomickou činnost se považuje i nájem a podnájem pozemků či bytů a staveb. Za osobu povinnou k dani považuje nejen tuzemská osoba, ale i osoba z jiného členského státu či třetí země.

Plátce DPH se určuje dle obratu. Plátcem je osoba se sídlem v tuzemsku, jejíž obrat za maximálně 12 bezprostředně předcházejících po sobě jdoucích kalendářních měsíců, nikoliv kalendářní rok, přesáhne 1 000 000 Kč. Pokud dojde k překročení obratu, je osoba povinna podat přihlášku a to do 15 dnů po skončení kalendářního měsíce, ve kterém byl obrat překročen.

(Hana Marková, Daňové zákony, 2020)

Základ daně definuje § 36 odstavec 1 DPHZ. „Základem daně je vše, co jako úplatu obdržel nebo má obdržet plátce za uskutečněné zdanitelné plnění, včetně částky na úhradu spotřební daně od osoby, pro kterou je zdanitelné plnění uskutečněno, nebo od třetí osoby, a to bez daně za toto zdanitelné plnění.”

(§36 zákona č.235/2004 Sb. Zákon o dani z přidané hodnoty)

Sazba daně je 21%, 15% a 10%. Podle zákona se sazba daně uplatní na dodané uskutečněné plnění ke dni vzniku povinnosti přiznat daň ze zdanitelného plnění.

4.6. Účetní pohled

Stavbou je chápána každá stavba bez ohledu na její provedení, účel či dobu trvání. Stavba navíc může být považována i za věc movitou tj. ta stavba, která není spojena se zemí pevným základem, je možné ji přemístit. Budova je obecně stavbou s vnitřními účelovými prostory.

Stavby patří mezi dlouhodobý hmotný majetek a to bez ohledu na výši jejich ocenění a dobu jejich použitelnosti. Dlouhodobý majetek je majetek, jehož částka překročí 40 000 Kč (podle zákona o daních z příjmů). Stavby mají účetní třídu 021. Stavby (budovy) řadíme do odpisové třídy č. 6 a doba odepisování je 50 let. Je možné je technicky

zhodnotit, tím se rozumí zásah do majetku uvedeného do užívání. Technické zhodnocení zvyšuje vstupní cenu. Jedná se o:

1) Rekonstrukce - zásahy do majetku, které mají za následek změnu účelu použití nebo technických parametrů

2) Modernizace - rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku

Pozemky mají účetní třídu 031 a neodepisují se, jelikož neztrácejí na hodnotě. Naopak jejich hodnota s postupem čas stoupá.

(České účetní standardy)

5. Živnost realitního makléře

Živnost realitního makléře se řídí zákonem č. 455/91 Sb. zákon o živnostenském podnikání. Tento zákon upravuje podmínky pro živnostenské podnikání a kontroluje jejich dodržování.

Živnost

Obecně je živností soustavná činnost, která je provozována samostatně, vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku a za podmínek stanovených tímto zákonem. Za živnost se podle živnostenského zákona považuje jakákoliv podnikatelská činnost, pokud není zákonem zakázána nebo není ze živnostenského zákona vyloučena.

Živnost může provozovat fyzická nebo právnická osoba, splní-li podmínky stanovené zákonem. Některé živnosti potřebují státní povolení k provozování, takovému povolení se říká koncese a vyžaduje se jen v případech vymezených živnostenským zákonem. (*§2 zákona č. 455/1991 Sb. Zákon o živnostenském podnikání*)

Podmínky provozování

Všeobecné podmínky k provozování činnosti jsou plná svéprávnost a bezúhonnost. Dále mohou být vyžadovány zvláštní podmínky k provozování živosti a k těm patří odborná nebo jiná způsobilost. Pokud nejsou podmínky splněny, je to absolutní překážka k provozování činnosti. Mimo absolutních překážek existují i relativní překážky, jako je například zákaz činnosti uložený soudem. (*§ 6, 7 zákona č. 455/1991 Sb. Zákon o živnostenském podnikání*)

Rozdělení živností

Živnosti se rozdělují na:

- a) Ohlašovací - musí být splněny stanovené podmínky a živnost je provozována na základě ohlášení
- b) Koncesované - způsobilost je přísnější, je potřebná odborná způsobilost, živnost se provozuje na základě koncese

Dále můžeme rozlišovat tři druhy ohlašovacích živností:

- a) Řemeslné - je zde požadován výuční list nebo jiné odborné vzdělání, praxe
- b) Vázané - je zde požadován výuční list, maturita nebo vysoká škola, praxe
- c) Volné - nevyžaduje se doklad o odborné způsobilosti

(§ 9 zákona č. 455/1991 Sb. Zákon o živnostenském podnikání)

Realitní makléř jako vázaná živnost

V České republice se povolání realitní makléř považuje za živnost volnou. To znamená, že makléři k vykonávání své profese nepotřebují doklad o odborné způsobilosti, stačí, aby splnili všeobecné podmínky. Momentálně živnost provozuje 14 tisíc osob a to Českou republiku, po přepočtu na počet obyvatel, řadí ke špičce v Evropě.

Avšak 21. 1. 2019 schválila vláda návrh zákona o realitním zprostředkování. Živnost realitního makléře by se tedy změnila z volné na vázanou. Tato změna by představovala, že makléři by museli mít odbornou způsobilost k vykonávání živnosti. Bude potřeba určitá praxe, a to minimálně 3 roky, a úroveň vysokoškolského vzdělání. Vláda si od změny zákona slibuje zvýšení kvality služeb na realitním trhu. Nicméně zákon stále čeká na schválení parlamentem a poté musí být podepsaný prezidentem. (https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/realitni-makleri-trh-nemovitosti-ministerstvo-promistni-rozvoj-dostalova-zakon-legislativa.A190118_130652_domaci_lre)

Realitní zprostředkování

Realitní zprostředkování se nachází v zákoně č. 39/2020 Sb. Zákon pochází ze dne 19. 12. 2019 o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů a parlament se na tomto zákoně usnesl.

Předmět úpravy obsahuje podmínky pro poskytování realitního zprostředkování a některá práva povinnosti, které s tím souvisejí.

Pojmy související se zákonem:

1. „Realitní zprostředkování zahrnuje vždy vyhledání toho, kdo má zájem o uzavření realitní smlouvy se zájemcem.
2. Realitní zprostředkování zahrnuje zpravidla
 - a) poskytnutí inzertní služby,

- b) posouzení stavu nemovité věci a zpracování návrhu nabídkové ceny,*
- c) zpracování marketingu nemovité věci,*
- d) zajištění prohlídky nemovité věci,*
- e) obstarání stavebně technické dokumentace související s nemovitou věcí,*
- f) zprostředkování poskytnutí právních služeb,*
- g) zprostředkování úschovy za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy. “*

(§3 zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování)

- 1. „Realitní zprostředkovatel v rámci zprostředkovávané záležitosti není oprávněn nabízet*
 - a) úschovu za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy,*
 - b) zprostředkování poskytnutí takové úschovy někým jiným než bankou, zahraniční bankou vykonávající v České republice činnost prostřednictvím pobočky, notářem, advokátem nebo v souvislosti s exekucním, soudním nebo jiným řízením soudním exekutorem.*
- 2. Na žádost zájemce podanou v písemné formě na samostatné listině může realitní zprostředkovatel poskytnout úschovu peněžních prostředků za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy, pokud*
 - a) smlouva o úschově je v písemné formě,*
 - b) účet u banky, zahraniční banky vykonávající v České republice činnost prostřednictvím pobočky nebo spořitelního a úvěrního družstva (dále jen „banka“), na kterém jsou uloženy peněžní prostředky, je*
 - c) zřízen pro každého uschovatele jako samostatný účet úschovy, veden na jméno realitního zprostředkovatele zapsaného ve veřejném rejstříku, informuje banku v souladu se zákonem o bankách o tom, že majitelem uschovaných peněžních prostředků je třetí osoba, každé úschově učiní záznam v jím vedené evidenci úschov,*
- 3. Přijetí peněžních prostředků do úschovy a jejich vydání z úschovy lze jen bezhotovostním převodem; jiným způsobem nelze peněžní prostředky předat.*
- 4. Současně s poskytnutím první úschovy peněžních prostředků za účelem zajištění*

plnění z realitní smlouvy informuje realitní zprostředkovatel o této skutečnosti obecní živnostenský úřad.

5. Realitní zprostředkovatel není oprávněn použít peněžní prostředky na účtu úschovy jinak než v souladu s účelem realitní smlouvy.“

(§4 zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování)

Pojištění realitního zprostředkovatele

- 1. „Realitní zprostředkovatel musí být po celou dobu výkonu své činnosti pojištěn pro případ povinnosti nahradit zájemci újmu způsobenou výkonem realitního zprostředkování, s limitem pojistného plnění nejméně ve výši 1750000 Kč na jednu pojistnou událost a nejméně ve výši 3500000 Kč pro případ souběhu více pojistných událostí v jednom roce.*
- 2. Pojištění podle odstavce 1 musí být sjednáno u pojistitele, který je podle zákona upravujícího pojišťovnictví oprávněn provozovat toto pojištění na území České republiky, a musí být sjednáno tak, aby spoluúcast, byla-li sjednána, nepřekročila 5000 Kč nebo 1 % z výše pojistného plnění.*
- 3. Pojistitel může povinné pojištění podle odstavce 1 vypovědět pouze z důvodů uvedených v ustanoveních občanského zákoníku upravujících pojistnou smlouvu.*
- 4. Realitní zprostředkovatel předloží Ministerstvu pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) do 10 pracovních dnů ode dne uzavření smlouvy o pojištění stejnopis nebo úředně ověřenou kopii této smlouvy. Obdobně postupuje realitní zprostředkovatel při každé změně smlouvy o pojištění, která má vliv na změnu limitu pojistného plnění nebo výše sjednané spoluúčasti, a v případě výpovědi nebo odstoupení od smlouvy o pojištění ministerstvo o této skutečnosti informuje.*
- 5. Limity pojistného plnění podle odstavce 1 se snižují na 50 % realitním zprostředkovatelům, kteří jsou na základě smlouvy uzavřené v písemné formě s jinou právnickou osobou, jež je realitním zprostředkovatelem, oprávněni poskytovat realitní zprostředkování pouze jménem takové právnické osoby nebo svým jménem s nezaměnitelným užitím obchodního jména či obchodní značky takové právnické osoby.“*

(§7 zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování)

Praktická část

6. Úvod

Tato bakalářská práce se v praktické části bude věnovat řízenému rozhovoru s realitními kanceláři a dotazníkovému šetření. V obou případech byly předem stanovené hypotézy, které jsem se snažila potvrdit anebo vyvrátit. Na závěr jsem popsala nezbytnosti k daňovému přiznání z nabytí nemovitých věcí.

Průzkum o realitních kancelářích

V této kapitole je popsán výzkumný projekt, jehož se účastnily tři realitní kanceláře z Českých Budějovic. Cílem tohoto výzkumu bylo zjistit, jak realitní kanceláře postupují při koupi (či prodeji) nemovitých věcí, jak jsou odměňováni makléři, ale také jaký mají názor na změnu živnosti realitního makléře. K provedení výzkumu byl využit řízený rozhovor, ve kterém zúčastněné kanceláře odpovídaly na otázky. Rozhovor obsahoval celkem deset otázek. Dále byl k výzkumu využit internetový dotazník, na který odpovídali lidé. Před samotným výzkumem byly stanoveny hypotézy, které díky šetření budou potvrzeny nebo vyvráceny v závěru práce.

Dotazníkové šetření

Dotazníkové šetření bylo zvoleno pro výzkum mezi lidmi. Dotazník byl vytvořen pomocí webové aplikace Moje anketa (www.mojeanketa.cz). Obsah a forma dotazníku byla sepsána tak, aby otázky, které respondent zodpovídal, byly srozumitelné, jednoduché a zabraly co nejméně času. Aplikace Moje anketa umožňuje vytvořit všemožné typy otázek. Otázky zjišťovací tj. s odpovědí pouze ano/ne, doplňovací, kde měl respondent možnost odpovědět svými slovy nebo vylučovací, kde respondent vybíral odpověď jen z několika možných variant. V úvodu dotazníku byly položeny identifikační otázky, které se týkaly pohlaví, věku, vzdělání a zaměstnání. V další části dotazníku již byly pokládány otázky, které byly stěžejní pro tento výzkum. Tato část dotazníku zkoumala, zdali je respondent vlastníkem nemovité věci, popřípadě jakého typu. Dále se zjišťovalo, jestli potřeboval ke koupi hypotéku a jestli využil pomoc realitních kanceláří, popřípadě zdali byl s pomocí spokojen. Cílem bylo oslovit především skupinu respondentů starších osmnácti let, kde je již možnost, že jsou

vlastníky nemovitosti a především, že s ní mohou nakládat dle libosti. Dotazník vyplnilo celkem 50 respondentů. Z toho 60% žen a 40% mužů, jejichž průměrný věk byl 42,4 let a nejčastější dosažené vzdělání bylo středoškolské s maturitou a magisterské (32%). Až na jednoho z dotazovaných byl každý respondent v zaměstnaneckém poměru.

Vyhodnocení výzkumných otázek

V následujících podkapitolách budou vyhodnoceny výzkumné otázky, které jsou součástí dotazníku. Odpovědi nám potvrdí či vyvrátí stanovené hypotézy:

- Je vhodnější při koupi/prodeji nemovité věci využít služeb realitní kanceláře?
- Ovlivňuje výše provize rozhodování při využití služeb realitních kanceláří?
- Postupují realitní kanceláře podle právnických a etických norem?
- Je kupní cena zajištěna hypotečním úvěrem?

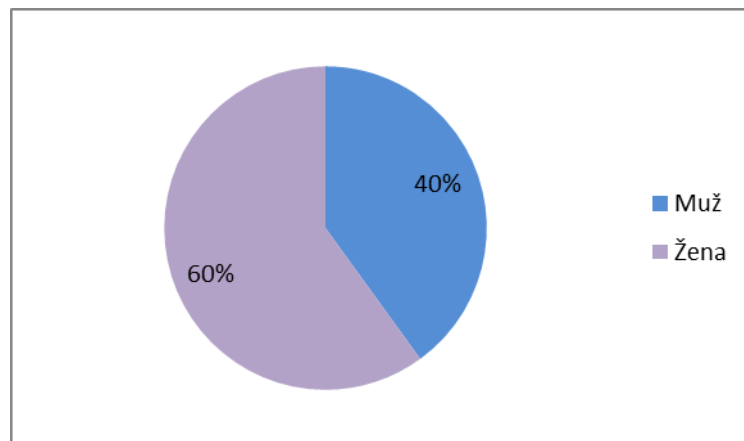
7. Dotazníkové otázky

Část I. – Identifikační údaje:

Otázka č. 1: Jste muž nebo žena?

První otázka měla identifikovat respondenta, zda jde o muže či o ženu. Otázka neměla hlubší význam, šlo pouze o rozlišení respondentů.

Graf 1: Jste muž nebo žena?

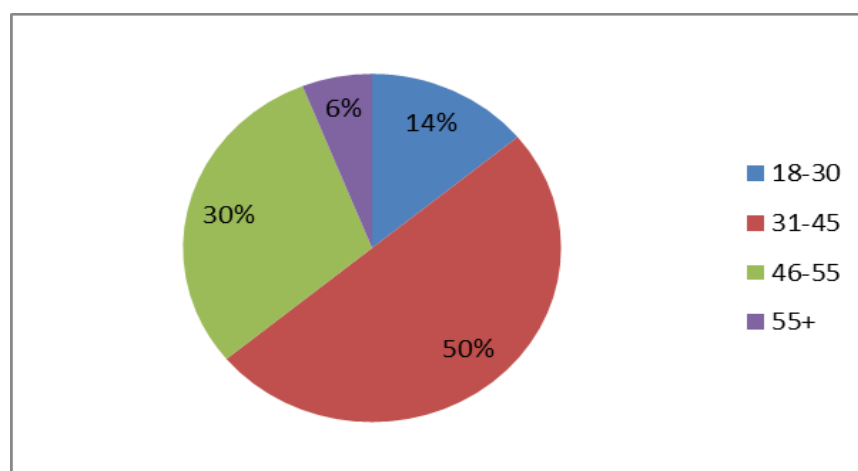


Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 2: Kolik je vám let?

V této otázce měli dotazovaní uvést svůj věk. Nejvíce respondentů je ve věku 31 – 45 let (50%) a ve věku 46 – 55 let (30%).

Graf 2: Kolik je vám let?

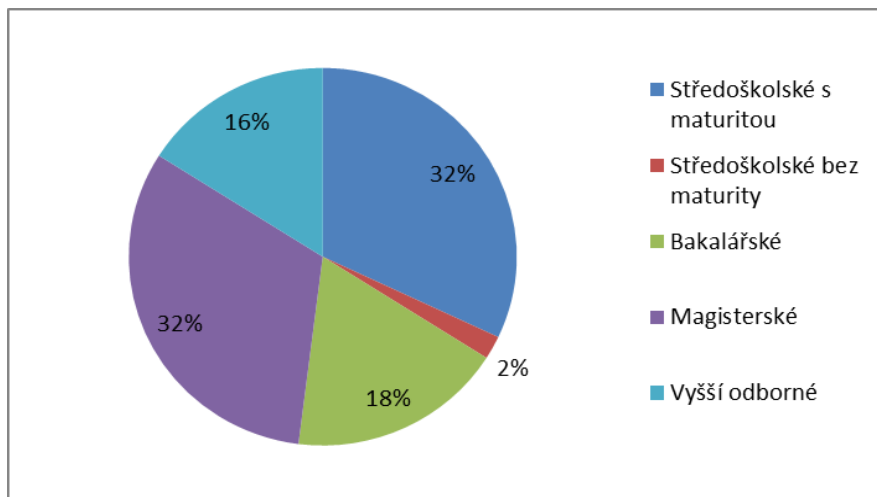


Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 3: Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání?

V této otázce měli dotazovaní uvést své nejvyšší dosažené vzdělání. Nejvyšší počet respondentů má vzdělání středoškolské s maturitou a magisterské (oboje 32%). Druhé, respektive třetí, nejvyšší dosažené vzdělání je bakalářské (18%).

Graf 3: Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání?

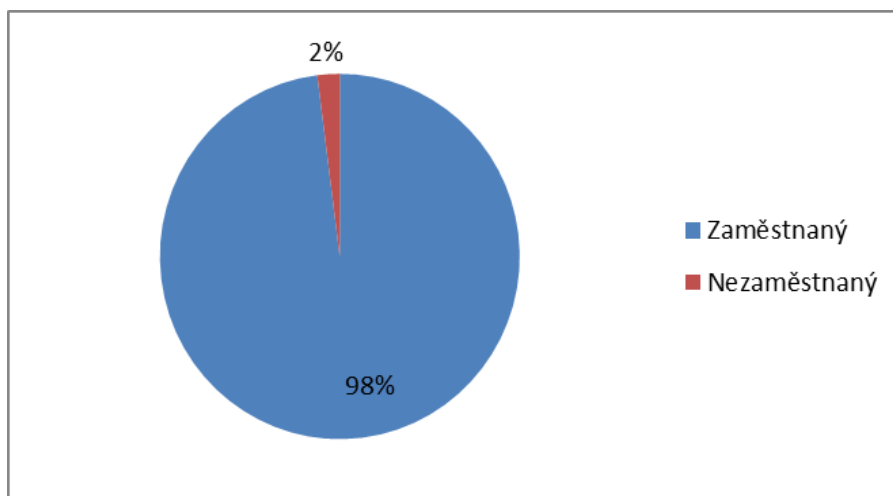


Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 4: Jaké je Vaše zaměstnání?

V této otázce měli respondenti na výběr z několika oborů zaměstnání včetně výběru, že jsou nezaměstnaní či v domácnosti. Obory respondentů byly velice pestré, avšak pro průzkum stačí, že 98% dotazovaných je zaměstnaných a pouze 2% ne.

Graf 4: Jaké je Vaše zaměstnání?



Zdroj: vlastní zpracování

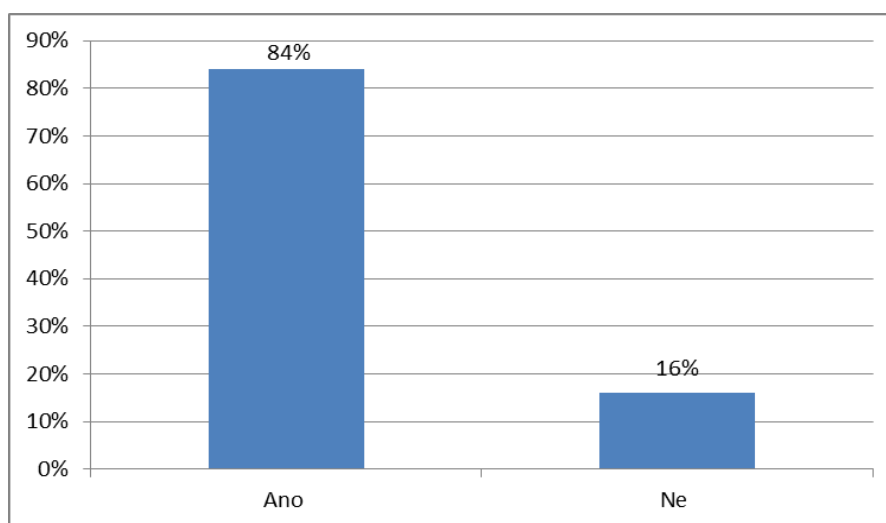
Část II.

Tyto otázky již byly pro průzkum významnější. Zvolila jsem sloupcové grafy, aby odpovědi respondentů co nejlépe vynikly.

Otázka č. 5: Uveďte, jestli jste vlastníkem nemovité věci:

Tato otázka byla poměrně klíčová pro celý výzkum. Měla za úkol zjistit, jestli jsou respondenti vlastníky nemovité věci. Podle odpovědí je 84% dotazovaných vlastníkem nemovité věci a 16% ne.

Graf 5: Jste vlastníkem nemovité věci?

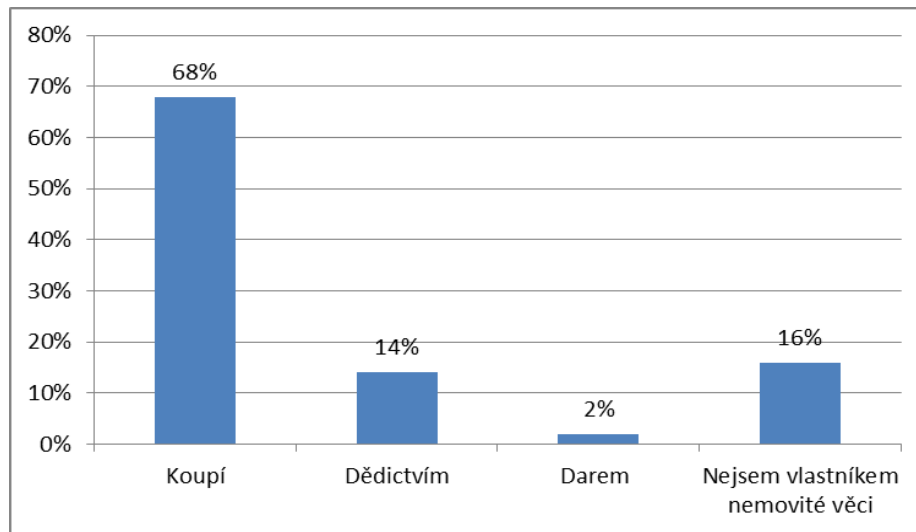


Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 6: Uveďte, jakým způsobem jste nemovitost získal/a:

Tato otázka měla zjistit, jak respondent nemovitost nabyt. Nejvíce respondentů odpovědělo, že koupí (68%), další nejčastější způsob bylo dědictvím (14 %.)

Graf 6: Jakým způsobem jste nemovitost získal/a?

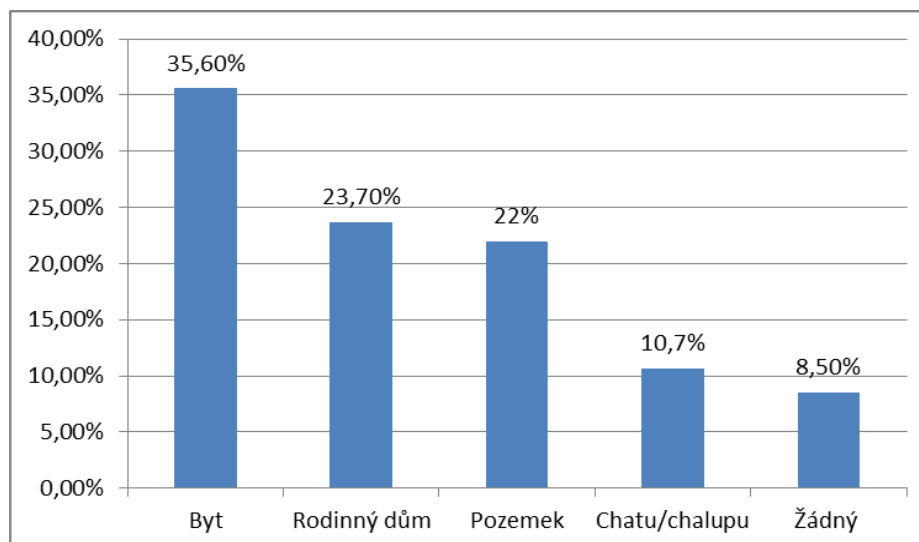


Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 7: Uveďte, jaký typ nemovitosti jste pořizoval/a:

Touto otázkou se mělo zjistit, jaký typ nemovitosti respondenti vlastní. Lidé mohli zvolit více odpovědí, jelikož bylo předpokládáno, že je možnost, že bude respondent vlastníkem více typů nemovitých věcí. Respondenti nejčastěji vlastní byt (35,60%) a na druhém místě rodinný dům (23,70%).

Graf 7: Jaký typ nemovitosti jste pořizoval/a?

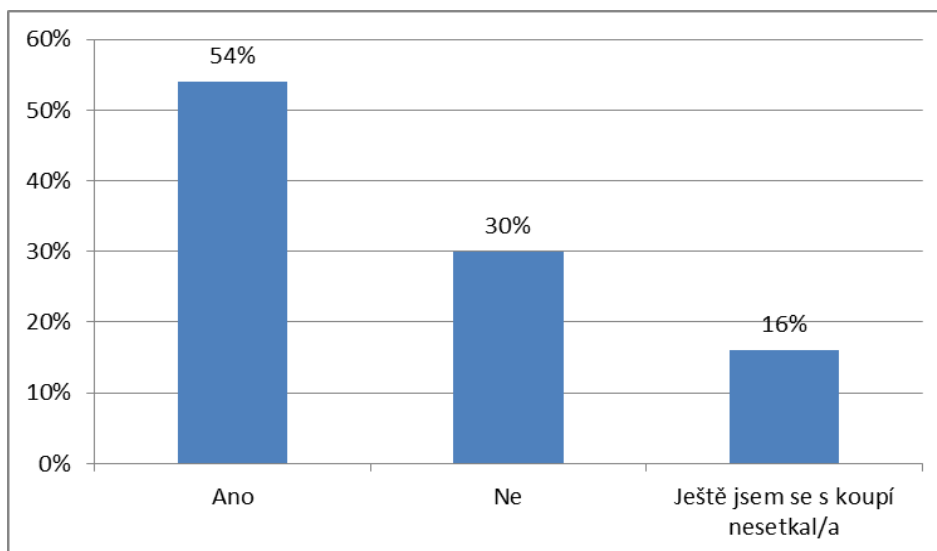


Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 8: Uved'te, jestli jste potřeboval/a ke koupi půjčku/hypotéku:

U této otázky jsme se pokusili zjistit, jestli dotazovaní potřebovali hypotéku při pořizování nemovité věci. Odpověď byla celkem překvapivá, 54% respondentů potřebovalo ke koupi hypotéku a 30% nikoliv. Zbýlých 16% respondentů se s koupí zatím neseťkalo.

Graf 8: Potřeboval/a jste ke koupi půjčku/hypotéku?

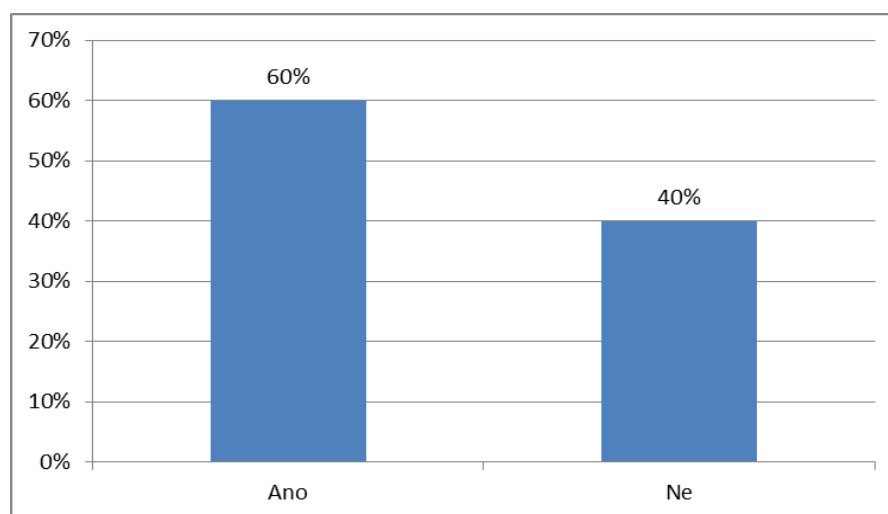


Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 9: Uved'te, zdali jste využil/a (i teoreticky) služeb realitních kanceláří při prodeji/koupi nemovité věci:

Tato otázka měla zjistit, kolik z dotazovaných upřednostní profesionální pomoc během koupi či prodeje nemovité věci. Většina respondentů využilo (nebo v budoucnu využije) pomoc realitních kanceláří (60%).

Graf 9: Využil/a jste (i teoreticky) služeb realitních kanceláří při prodeji/koupi nemovité věci?

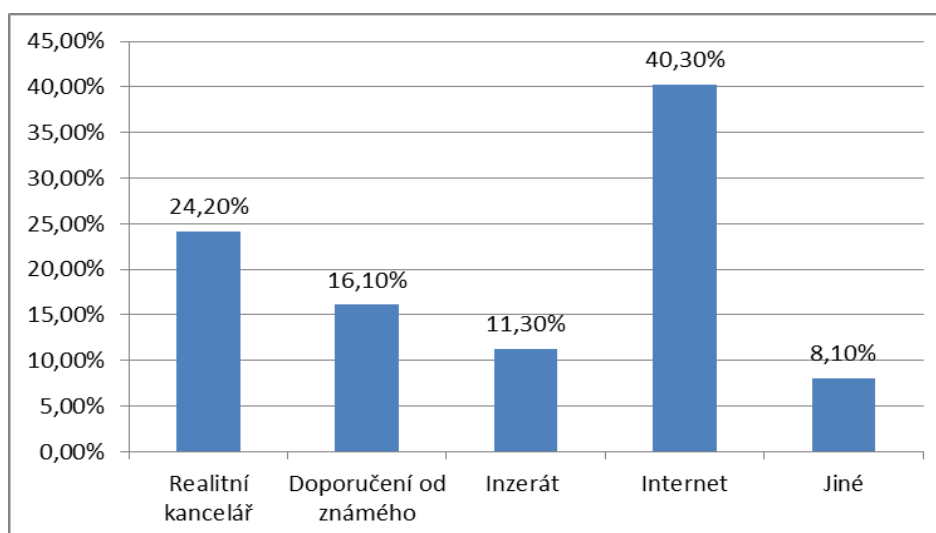


Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 10: Uveďte, pomocí jakých zdrojů jste se dozvěděl/a o prodeji nemovité věci:

Otázka měla poukázat na to, kde lidé věnují největší pozornost nabídkám na koupi/prodej nemovité věci. Respondenti mohli vybrat více odpovědí. Nejčastější odpovědí byl zdroj na internetu (40,30%).

Graf 10: Pomocí jakých zdrojů jste se dozvěděl/a o prodeji nemovité věci?

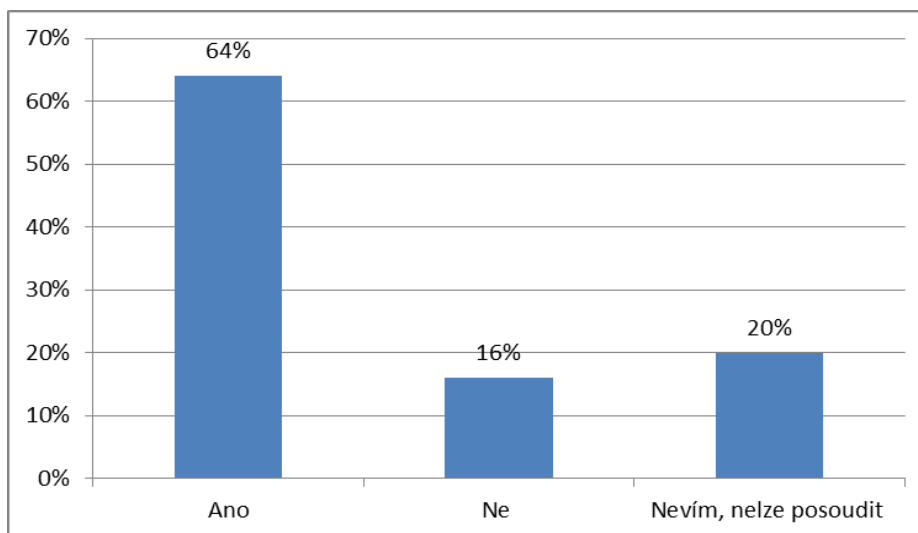


Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 11: Uved'te, jestli považujete za přínosnou pomoc realitní kanceláře při koupi/prodeji nemovité věci:

Toto otázkou se mělo zjistit, jestli je pro lidi, kteří využijí služeb realitních kanceláří, jejich pomoc dostačující a považují ji za přínosnou. Většina respondentů se shodla na tom, že pomoc realitních kanceláří je prospěšná (64%).

Graf 11: Považujete za přínosnou pomoc realitní kanceláře při koupi/prodeji nemovité věci?

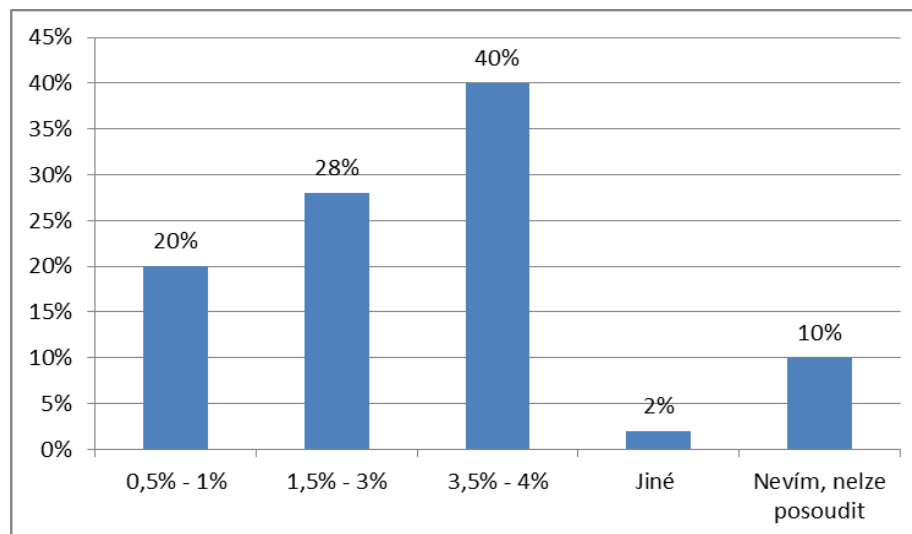


Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 12: Uved'te, jaké procento provize považujete za adekvátní:

Tato otázka zjišťovala, jestli mají respondenti přehled o provizích., které si berou realitní kanceláře a měla zjistit, jaká procenta provize, jsou podle nich přiměřená. Nejvíce respondentů se shodlo, že provize 3,5% - 4% je odpovídající (40%).

Graf 12: Jaké procento provize považujete za adekvátní?

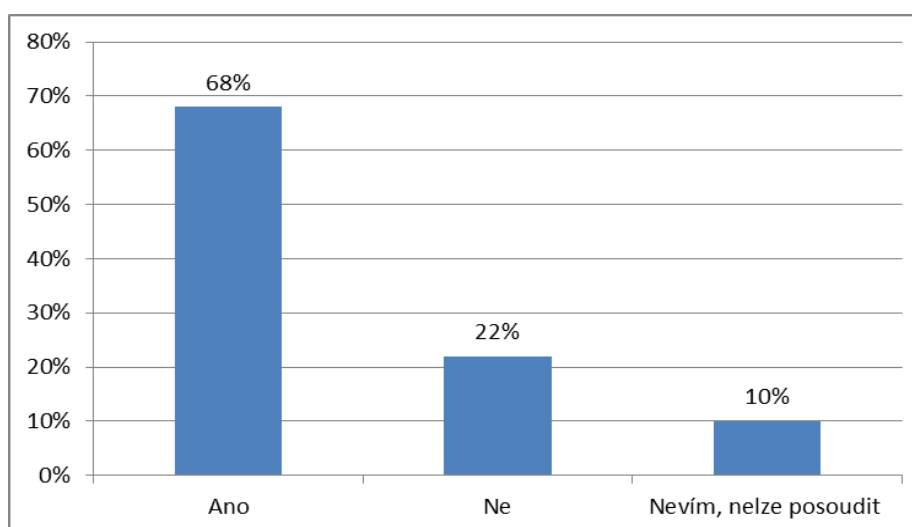


Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 13: Myslíte si, že je většina realitních kanceláří solidních?

Tato otázka měla zjistit, jestli respondenti vůbec považují realitní kanceláře za slušné a řádné a mohou jim věřit. Valná většina dotázaných respondentů si myslí, že kanceláře jsou důvěryhodné a spolehlivé (68%).

Graf 13: Myslíte, že je většina realitních kanceláří solidních?



Zdroj: vlastní zpracování

7.1. Vyhodnocení dotazníkového šetření

Dotazníkové šetření se skládalo ze dvou částí, přičemž z identifikačních údajů závěry vyvozovat nebudu. Za zajímavé považuji pouze zjištění, že polovina respondentů měla vysokoškolské vzdělání a téměř všichni, až na jednoho z dotazovaných, byli v zaměstnaneckém poměru. Pro tento průzkum byla důležitá druhá část dotazníku, kde jsem se snažila zjistit, zda se respondenti setkali s koupí nemovité věci, jestli spolupracovali s realitní kanceláří, zda potřebovali hypoteční úvěr nebo jestli si myslí, že pomoc kanceláří je přínosná. Snažila jsem se najít odpovědi na výše stanovené hypotézy.

1. Je vhodnější při koupi/prodeji nemovité věci využít služeb realitní kanceláře?

Podle průzkumu bylo zjištěno, že 60% respondentů využilo (nebo v budoucnu využije) služby realitní kanceláře. 40% respondentů služeb nevyužilo, ani o tom nepřemýšlí. Dále z průzkumu vyplývá, že 64% dotazovaných považuje pomoc realitní kanceláře za přínosnou a pouze 16% respondentů si myslí, že pomoc realitní kanceláře není užitečná. Byla potvrzena hypotéza, že si lidé myslí, že je dobré využít služeb realitních kanceláří.

2. Ovlivňuje výše provize rozhodování při využití služeb realitních kanceláří?

Průzkum vyvrátil hypotézu, že by si lidé, kteří byli dotazováni mysleli, že 4% provize je pro makléře hodně. Nejvíce lidí - 40% tuto provizi považuje za adekvátní, 28% dotazovaných si myslí, že je dostačující provize 1,5 – 3%. Jen 10% respondentů si myslí, že je pro makléře dostačující provize 0,5 - 1%. Zbytek dotazovaných odpověděl, že neví či nemůže posoudit, jaké procento provize je adekvátní a 2% dotazovaných uvedlo odpověď „jiné“.

3. Postupují realitní kanceláře podle právnických a etických norem?

Výzkum potvrdil hypotézu, že většina dotazovaných si myslí, že realitní kanceláře jsou slušné a důvěryhodné a postupují podle stanovených pravidel jak právních tak i etických. Až 68% dotazovaných uvedlo, že si myslí, že realitní kanceláře jsou poctivé a spolehlivé. Pouze 22% uvedlo opačný názor. 10% dotazovaných nevědělo, jak posoudit otázku.

4. Je kupní cena zajištěna hypotečním úvěrem?

Průzkum nám nedal zcela jednoznačnou odpověď na tuto otázku. Podle dotazovaných si muselo 54% z nich vzít ke koupi nemovité věci hypoteční úvěr, 30% respondentů uvedlo, že hypotéku nepotřebovali a zbylých 16% respondentů se ještě s koupí nemovité věci nesešlo, takže nemuseli řešit otázku, zda potřebují hypotéku či nikoliv. Hypotéza tedy byla spíše potvrzena, jelikož přes polovinu dotazovaných úvěr potřebovalo, ale není zde markantní rozdíl.

8. Řízený rozhovor

Součástí praktické části bakalářské práce byl také řízený rozhovor. Rozhovoru se zúčastnily tři realitní kanceláře z Českých Budějovic - Realitní kancelář Dalibor Žáček, Krigarová reality a Rondo reality.

Sešla jsem se se zástupci jednotlivých realitních kanceláří a zeptala jsem se jich na několik otázek, které by měly pomoci najít odpovědi na předem stanovené hypotézy a potvrdit je či vyvrátit.

Hypotézy jsou následující:

- Realitní kanceláře vyžadují exkluzivitu
- Realitním kancelářím vadí změna živnosti realitního makléře z volné na vázanou
- Realitní kanceláře požadují minimální provizi 5%
- Realitní kanceláře se zaměřují především na prodej domů

Na základě stanovených hypotéz se pokládaly otázky realitním kancelářím. Na následujících stránkách jsou celé řízené rozhovory se všemi oslovenými realitními kancelářemi.

8.1. Řízený rozhovor s Realitní kancelář Dalibor Žáček

1. Jaký je postup při prodeji/koupi nemovité věci?

Postup je diametrálně odlišný při prodeji a koupi nemovité věci. Pokud se rozhodnete prodávat nemovitou věc u naší realitní společnosti, společně si sedneme a ujednáme si podmínky, tj. výše provize, kde se nemovitost nachází a v dalším kroku se tam dojedeme podívat. Pokud se jedná o stavbu a je to možné, dáte nám stavební nákresy, pokud se jedná o pozemek tak snímek z pozemkové mapy. My se podle toho budeme snažit spočítat, za kolik si myslíme, že je nemovitost prodejná. Pokud se naše představy o ceně shodnou, tak uzavřeme zprostředkovatelskou smlouvu a zahájíme prodej nemovitosti. Prodej se realizuje na základě nemovitostních serverů i našeho serveru. Domluvíme se, jakým způsobem chtějí prodávající kupní cenu hradit, pokud nemají peníze v hotovosti, snažíme se lidem pomoci získat hypotéku nebo úvěr. Když je toto

vyjasněné, vezmeme si od prodávajícího zálohu a začneme připravovat kupní smlouvu. V naší realitní kanceláři je to tak, že vždy celá kupní cena jde k prodávajícímu a ten poté vyplácí provizi a popřípadě další pohledávky.

Pokud se jedná o koupi nemovitosti, kterou například najdete na našem serveru, tak my vám předložíme podklady, ze kterých je patrné, že na nemovitosti není žádná závada, právní i fyzická. Domluvíme se, jakým způsobem bude klient platit. Kupující neplatí žádnou provizi, tu platí prodávající. Kupující má jedinou povinnost danou ze zákona a to zaplatit daň z převodu nemovitosti ve výši 4%.

2. Kolik nemovitostí v průměru prodáte za rok?

Dost těžko jde odpovědět na kusy, kolik nemovitostí se prodá. Spíše podle obratu. Přesné číslo ale nejsem schopen říci.

3. Jaké jsou výhody spolupráce s RK?

Nutno říci, že naše realitní kancelář byla první v Českých Budějovicích. Dnes jich je zde spousta. Řada realitních kanceláří není ale solidní a potýká se s finančními problémy a z toho se odvíjí i postup, kterým s klientem jednají.

Pokud je realitní kancelář zavedená a má renomé, a já věřím, že jich je většina, měla by klienta od takového jednání ochránit. Ochránit ho od toho, aby špatně prodal či koupil. To znamená, říci klientovi reálnou cenu, za kterou je možné nemovitost prodat. Netvrdit mu nižší částku, ač je možné získat víc. Poskytnout klientovi poradenskou činnost při koupi nemovitosti, poradit mu pouze to, co je na trhu obvyklé.

4. Jakou máte marketingovou strategii pro svou RK?

Naše realitní kancelář funguje od roku 1990, tudíž jsme obhospodařili spousty lidí, kteří se k nám vrací. Když se ale nový klient zeptá, co udělám pro to, aby se nemovitost, kterou chce prodat, dostala mezi lidi, tak dám nabídku samozřejmě na všechny realitní servery, aby si to mohl každý přečíst, dám ji do vitrín. Avšak zavedená kancelář by měla vědět, ještě ke všemu na takhle malém městě jako jsou České Budějovice, zhruba o všech zájemcích, kteří by mohli mít zájem o koupi.

5. Jak jsou odměňování realitní makléři?

My si bereme od 3 do 5% provize. Může se stát, že si vezmeme nižší částku. Avšak po revoluci, když jsme zakládali asociaci realitních kanceláří, tak jsme se učili v Německu

a tam byla zavedená praxe, že se bere od 3 do 5%. Jsou realitní kanceláře, které si řeknou, že, když mají ostatní kanceláře 3%, oni si dají 1,5% a pohrnou se jim nabídky. Každá realitní kancelář má na tohle svůj náhled. Provize dostáváme teprve tehdy, když klient dostane celou kupní cenu a je spokojený. Ne, jako je nyní moderní u jiných realitních kancelářích, že si klientovi peníze dají na účet a řeknou, až bude nemovitost zapsaná, tak až poté dostanou peníze.

6. Kolik procent činí provize makléře z prodeje nemovité věci?

3 až 5%.

7. Specializujete se na určitý typ nemovitosti?

Nespecializujeme se na konkrétní typ. Ale poslední dobou prodáme nejvíce pozemků.

8. Co určuje prodejní cenu?

Záleží na typu nemovitosti. U pozemků určuje cenu územní plán, aby bylo jasné, že na pozemku lze stavět rodinný dům či nelze. U bytů v centru by mělo být jasné, zda v něm mohou být byty nebo ne, jestli lze byt předělat například na hospodu. Dále pak parkovací místa, výtah, poloha.

9. Co všechno v sobě výsledná prodejní cena zahrnuje?

Jako kupující máte jedinou povinnost a to zaplatit daň z převodu nemovitosti. Prodávající platí provizi.

10. Jaký máte názor na změnu živnosti realitního makléře z volné na vázanou?

Volná činnost je o tom, že realitní kancelář provozuje v Českých Budějovicích třeba až 3000 lidí. V tu chvíli, kdy se živnost změní na vázanou, tak tři čtvrtina lidí přijde o licenci a skončí na pracovním úřadě a stát bude muset vyplácet podporu. Vázaná živnost by měla chránit lidi, kteří spolupracují s realitní kancelářích, aby se nedostali do problémů. Když bude chtít realitní makléř zákazníka okrást, nezáleží na tom, zda má licenci nebo ne, či zda je vysokoškolák či nikoliv. Člověk si musí především sám ohlídat, když prodává nebo kupuje nemovitost. Když si jde koupit automobil, taky člověka nechrání stát či nějaká asociace, aby ho někdo neokradl. Jsem k tomuto skeptický. Mé připomínky byly, že realitní kancelář by neměla být v "aktovce". Hodnotil bych solidnost realitní kanceláře, kde má sídlo, zda ji mohu navštívit, s kým

spolupracuje, kdo pro ni dělá právní stránku věci. To bych řekl, že jsou podstatnější věci, zjistit si reference, zda makléř není podvodník, nebyl zavřený či není v registru dlužníků. To by bylo pro mě více hodnotící než to, jestli má makléř vysokou školu stavební či ne.

11. Vyžaduje Vaše realitní kancelář exkluzivitu?

Rádi bychom vyžadovali exkluzivní smlouvy a také jsme je dříve vyžadovali. V dnešní „realitní džungli“ to však již není možné.

8.2. Řízený rozhovor s Krigarová reality

1. Jaký je postup při prodeji/ koupi nemovité věci?

Většina klientů chce poradit od makléře, samy mají o ceně představu, ale nejsou si jisti, zda je správná. Také se zajímají o postup, jaký bude při zadání nemovitosti do prodeje, o délce trvání smlouvy, zda bude řešena úschova peněz v depositu, kde bude inzerát vidět, na kterých webových stránkách, co od nich budu potřebovat za doklady a jiné.

Je nejlepší se sejít přímo na té dané nemovitosti, která se má prodávat, aby mohl makléř stanovit cenu, po té následuje druhá schůzka, kdy se už strany dohodnou v kanceláři, na jakou dobu a za jakou cenu se bude nemovitost nabízet, podepíše se smlouva o zprostředkování realitních služeb.

Následuje samotný prodej, jestliže je nemovitost prázdná, prohlídky se zájemci jsou bez prodávajícího, jinak samozřejmě po domluvě s majitelem.

V momentě kdy zprostředkovatel (realitní kancelář) zajistí klienta, seznámí prodávajícího s postupem a úhradou peněz. Každý klient má jiné možnosti, hotovost, hypotéční úvěr, stavební spoření, prodej jiné nemovitosti, termínované účty a jiné.

Po té se připraví kupní smlouva dle těchto možností klienta, a dá se do banky.

Jakmile finance dorazí na účet schovatele (právníka) ten podává návrh na vklad kupní smlouvy do katastru a začne proces přepisu nemovitosti. Po zapsání vkladu se uschovaná částka (kupní cena) vyplácí prodávajícímu a obchod je po přepisu energií, a předání nemovitosti dokončen.

2. Kolik nemovitostí v průměru prodáte za rok?

Má kancelář v průměru má 3 obchody za měsíc, a to i pronájmů, tzn: 36 za rok

3. Jaké jsou výhody spolupráce s RK?

Správný makléř (jsou i špatní makléři) by měl dobře poradit klientovi, jak nejlépe nemovitost nabízet, a snažit se mu co nejvíce ušetřit čas a zařídit za něj vše potřebné.

Musí mít za sebou pevné zázemí právnické kanceláře, znalosti ohledně daní, i právních věcí. Správný makléř umí u nemovitosti podtrhnout její výhody, a zdůraznit důvody proč by měl zájemce nemovitost koupit.

4. Jakou máte strategii pro svou RK?

Mít co nejvíce spokojených klientů, kteří mne doporučují.

5. Jak jsou odměňováni realitní makléř?

Odměna je jiná u zaměstnanců, a u majitelů kanceláří. Má odměna je provize, ve většině případů 2-5% z ceny nemovitosti, záleží na tom, zda jsou vysoké náklady na ten daný případ. U prodeje garáží je většinou odměna 5%, pak se snižuje, u domů je třeba 2% + DPH.

6. Kolik procent činí provize makléře z nemovité věci?

Odpověď již u předešlého.

7. Specializujete se na určitý typ nemovitosti?

Ne.

8. Co určuje prodejní cenu?

Prodejní cena v sobě odráží kvalitu bydlení, velmi záleží na tom, jak je nemovitost udržovaná, zda se jedná o novostavbu, jak je stavba energeticky náročná, zda nejsou v blízkosti nějaké negativní vlivy, jako např. blízkost dálnice, autolakovna. V ceně se odráží dobrá dostupnost, vlakové či autobusové spojení, infrastruktura v místě, pracovní příležitosti v místě, ale i patro (v případě bytu), výhoda balkonu, teras, či lodžii, a jiné.

9. Co všechno v sobě výsledná prodejní cena zahrnuje?

Cena je včetně provize zprostředkovatele, ta zahrnuje inzertní portály, odměny makléře, právní servis, úschovu financí, kolek, a v mém případě i DPH.

10. Jaký máte názor na změnu živnosti realitního makléře z volné na vázanou?

Nevadí mi to, člověk se stále má co učit, zákony se mění, a musíme se stále vzdělávat. Já pracuji v tomto oboru od roku 2003. Jestli si však myslíme, že již nebudou žádní nekvalitní makléři, tak to je omyl, protože ti si vždy cestu najdou, jak obejít zákon a podnikat v tomto oboru. V první řadě musí jít o kvalitu, a ne o kvantitu, a to v jakémkoli oboru, to nám dnes poněkud uniká.

11. Vyžaduje Vaše realitní kancelář exkluzivitu?

Ne, nevyžaduje.

8.3. Řízený rozhovor s Rondo reality

1. Jaký je postup při prodeji/koupi nemovité věci?

Nejprve je to o kontaktu s klientem. Domluvíme si spolu s klientem schůzku, kdy on nás seznámí s tím, co chce realizovat, zda chce kupovat nebo prodávat. Většinou když chce prodávat, tak se setkáváme v místě nemovitosti. V opačném případě se setkáme v naší kanceláři, kde si klienta vyslechneme, jaké má požadavky, kolik je schopen investovat do nemovitosti. Vysvětlíme mu, co vše obnáší spolupráce s naší kanceláří, jaké jsou výhody. Postaráme se o prohlídku dané nemovitosti, snažíme se za něj vyřešit všechny kroky.

Při prodeji se připraví koncept rezervační smlouvy, klient nám sdělí, na koho se bude nemovitost převádět. Navzájem si odsouhlasíme rezervační smlouvu, ta se následně podepíše. Pak záleží, jestli klient platí bankovním převodem nebo přes banku. Připraví se koncept kupní smlouvy a smlouvy o úschově, to vše se pošle klientům, popřípadě bance. Počká se, až banka vydá úvěrovou dokumentaci a pak se vše najednou podepíše. Když dojde k zaplacení celé kupní ceny, advokát vloží kupní smlouvu do katastru nemovitostí. V momentu, kdy to katastr zapíše, převádí se kupní cena a odevzdává se nemovitost.

2. Kolik nemovitostí v průměru prodáte za rok?

Těžko říct. Nelze toto kalkulovat. Může se prodat pět bytů či domů za měsíc nebo jeden. Nelze říci ani průměr za rok, pokaždé je to jiné.

3. Jaké jsou výhody spolupráce s RK?

Zařídíme vše důležité, vložíme kupní smlouvy do katastru, zařídíme notářskou úschovu peněz a veškeré právní záležitosti. Řešíme přepisy energií, u bytů přepis evidenčního listu. Klient se nemusí o nic víc starat, má na starost své zaměstnání a my nechceme, aby k tomu řešil i další věci, o které se má starat realitní kancelář.

4. Jakou máte marketingovou strategii pro svou RK?

Snažíme se o viditelnost firmy - auta s polepy, billboardy. Snažíme se mít "dobré jméno". Budějovice jsou malé město, zpětně na sebe vážeme klientelu. Jakmile se něco udělá špatně, hned to ví každý a naopak a lidé se za vámi pak vrací.

5. Jak jsou odměňování realitní makléři?

Každá realitní kancelář pracuje jinak. Někdy jsou to franšízy, kde makléři pracují na živnost. Nebo jsou realitní kanceláře, jako my, kde jsou makléři zaměstnání a dostávají základní plat + odměnu. Ta se odvíjí pokaždé jinak, je to specifické.

6. Kolik procent činí provize makléře z prodeje nemovité věci?

Provizní systém je nastavený z kupní ceny. Je to tak 3-5%. Odvíjí se to od toho, jak se kupní cena pohybuje. Záleží, jestli nemovitost stojí 500 000 Kč nebo 3 000 000 Kč.

7. Specializujete se na určitý typ nemovitosti?

Nespecializujeme se na žádný typ, nemáme žádné zaměření. Naším regionem jsou jižní Čechy, převážně Budějovicko. Záleží, co po nás trh chce. Nyní jsou to nejvíce byty.

8. Co určuje prodejní cenu?

Stáří, lokalita, typ nemovitosti. Samozřejmě to závisí i na tržních cenách, které jsou v daném období na trhu. Ceny se velice rychle mění.

9. Co všechno v sobě výsledná prodejní cena zahrnuje?

Celková prodejní cena v naší realitní kanceláři zahrnuje veškerý právní servis, notářskou úschovu peněz, vložení do katastru, ověření podpisů. Jediné co neobsahuje je daň z nabytí, která nyní přešla na kupující.

10. Jaký máte názor na změnu živnosti realitního makléře z volné na vázanou?

Za nás jsme pro. Ustálila by se síť realitních kanceláří. Avšak nevím, jak je to myšlené

zákonem, že člověk může dělat makléře až po 5 letech praxe, ale jak tu praxi jinak získá? Když někde bude na praxi, bude zaměstnaný jako makléř... Ale jinak za nás to je v pořádku, nevadí nám to. Realitní kanceláře by mohly být více důvěryhodné. Když někde nastane nějaký problém, tak se táhne se všemi.

11. Vyžaduje Vaše realitní kancelář exkluzivitu?

Ne, naše realitní kancelář nevyžaduje exkluzivní smlouvy.

8.4. Vyhodnocení řízeného rozhovoru

Řízený rozhovor se skládal z 11 různorodých otázek. Cílem bylo zjistit, jak jednotlivé kanceláře postupují, jaké mají kroky při prodeji či koupi nemovité věci, na co si dávají pozor, co vše klientům nabízejí a naopak co od nich očekávají. Cílem bylo také zodpovězení hypotéz, které jsem stanovila na začátku.

1. Vyžadují realitní kanceláře exkluzivitu?

Pojem exkluzivita znamená, že má privilegium pouze daná realitní kancelář, u které klient je. Kanceláře, které byly osloveny, exkluzivní smlouvy nevyžadují a jedna z kanceláří dokonce zmínila, že v dnešní době, kdy je nesčetně mnoho realitních kanceláří, to ani není možné, aby realitní kancelář byla exkluzivní. Tato hypotéza je vyvrácena.

2. Vadí realitním kancelářím změna živnosti realitního makléře z volné na vázanou?

Na toto téma se názory realitních kanceláří poněkud rozchází. Dvě z kanceláří jsou pro změnu živnosti z volné na vázanou a zbývající kancelář je k tomuto tématu skeptická, jelikož zastává názor, že změna významně nepomůže v kvalitě realitních makléřů. Ostatně na tom se shoduje i s kanceláří Krigarová reality, která je pro změnu, avšak si také myslí, že změna nepomůže k pouze skvělé kvalitě makléřů, ale také zastává názor, že nekvalitní makléři si cestu najdou i přes změnu v zákoně. Avšak ani jedna z kanceláří nezastávala jen a pouze negativní názor na tuto změnu. Tato hypotéza je vyvrácena.

3. Požadují realitní kanceláře minimální provizi 5%?

Všechny dotazované kanceláře se shodly, že provize pro jejich makléře činí 3 – 5%.

Kanceláře ale také uvedly, že % se mění v závislosti na kupní ceně nebo na typu nemovité věci. Ani jedna kancelář si ale nebere více než 5% provize, čili je tato hypotéza vyvrácena.

4. Zaměřují se realitní kanceláře pouze na prodej domů?

Žádná z realitních kanceláří není konkrétně zaměřena pouze na jeden typ nemovitosti. Snaží se nabízet to, po čem je poptávka. U některých kanceláří je popřípadě větší frekvence prodeje určitého typu nemovité věci, ale neznamená to, že by kancelář byla na daný typ zaměřena a výhradně nabízela či vyhledávala tento typ. Tato hypotéza je vyvrácena.

9. Daňové přiznání z nabytí nemovitých věcí

Je nezbytné, aby lidé, kteří koupili nemovitou věc, následně podali daňové přiznání z nabytí nemovité věci. Vzor daňového přiznání z nabytí nemovitých věcí je k nahlédnutí v přílohách.

Základ daně a výpočet

Základ daně je nabývací hodnota, jež je snížena o uznatelný výdaj. Nabývací hodnotou je myšlena sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena anebo zvláštní cena. Uznatelný výdaj je odměna či náklady, které byly prokazatelně zaplacené poplatníkem znalci za znalecký posudek, který určuje zjištěnou cenu.

Sazba daně činí 4% a vypočte se jako součin základu daně zaokrouhleného na celé stokoruny a sazby daně nahoru. Výnos je příjmem do státního rozpočtu.

Čili například pokud se jedná o pořízení nemovitosti v hodnotě 5 000 000 Kč, daň z nabytí nemovitosti bude činit 200 000 Kč (výpočet: 4% z 5 000 000) a odvede ji nabyvatel, tj. kupující.

Správa daně

Místně příslušným ke správě daně z nabytí nemovitých věcí je správce daně, v jehož obvodu územní působnosti se nachází nemovitá věc, u které dochází k nabytí vlastnického práva nebo pozemek, jenž je zatížený právem stavby

Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je poplatník povinen podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce, který následuje po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitosti proveden vklad vlastnického práva k nemovité věci nebo práva stavby či změny spočívající v prodloužení doby, na kterou je toto právo zřízeno. Pokud nemovitá věc není evidovaná v katastru nemovitostí je poplatník povinen daňové přiznání podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém došlo k nabytí vlastnického práva k nemovité věci.

Přílohy daňového přiznání

Přílohou k daňovému přiznání je písemnost, na jejímž základě bylo zapsáno vlastnické právo, právo stavby nebo změny spočívající v prodloužení doby, na kterou je toto právo zřízeno. Popřípadě písemnost, kterou se potvrzuje či osvědčuje nabytí vlastnického práva k nemovité věci, není-li nemovitá věc evidovaná v katastru nemovitostí. Pokud je nabývací hodnotou zvláštní cena, daňové přiznání obsahuje i přílohu, která potvrzuje či osvědčuje zvláštní cenu.

Všechny přílohy daňového přiznání stačí přiložit v kopii v listinné podobě nebo v elektronické podobě. Písemnost, jakožto příloha daňového přiznání se nevyžaduje, pokud správce daně může způsobem, který umožňuje dálkový a nepřetržitý přístup informačních systémů veřejné správy takovou písemnost získat či ověřit. Správce daně na své úřední desce zveřejní, či dálkovým přístupem umožní zjistit, která písemnost se nevyžaduje jako příloha daňového přiznání.

Stanovení a placení daně

V daňovém přiznání je poplatník povinen sám vyčíslit zálohu a uvést údaje, které jsou nutné k určení směrné hodnoty. Údaje se týkají velikosti, druhu, polohy, stavu, stáří, účelu, vybavení nebo stavebně technických parametrů nemovité věci. Poplatník ale v přiznání nevyčísluje daň z nabytí nemovité věci. Poplatník je povinen platit daň z nabytí nemovité věci prostřednictvím zálohy a to ve výši 4% sjednané ceny. Záloha je splatná v poslední den lhůty stanovené pro podání daňového přiznání.

(Hana Marková, Daňové zákony 2020)

Závěr

Problematika koupě nemovité věci se dotýká mnoho občanů, a proto by o ní lidé měli mít přehled a mít v této oblasti určité povědomí. Cílem této bakalářské práce bylo podat ucelený pohled na úpravu koupě nemovité věci především podle nového občanského zákoníku.

Práce byla zpracována s použitím literární rešerše a pomocí dotazníkového šetření, které hledalo odpovědi na předem stanovené hypotézy. Bylo provedeno porovnání původních právních předpisů s novým občanským zákoníkem a představeny změny, které se chystají v oblasti povolání realitních makléřů. Při psaní práce bylo čerpáno z odborných publikací, komentářů nového občanského zákoníku, daňových zákonů a internetových zdrojů.

V úvodu práce jsem se věnovala konkrétnímu popisu nemovité věci a všemu, co s ní souvisí. Dále jsem navázala smlouvami, které jsou při koupi nezbytné nebo s ní souvisejí. Popsala jsem práva a povinnosti kupní i prodávající strany a zmínila jsem se o novele, která se chystá a týká se realitních makléřů. V neposlední řadě jsem zdůraznila daňové povinnosti kupujícího i prodávajícího, které ke koupi nemovité věci neodmyslitelně patří.

Hlavním cílem praktické části bylo najít odpovědi na předem stanovené hypotézy pomocí dotazníkového šetření a řízených rozhovorů s realitními kanceláři. Mou prioritou bylo poukázat na smysl realitních kanceláří a na výhodu, která spočívá v jejich pomoci, během koupě nemovité věci.

V praktické části jsem také popsala průběh daňového přiznání k dani z nabytí nemovité věci, které se nachází i v přílohách a je nezbytně důležité, aby o něm měl kupující povědomí, jelikož je to jeho povinnost podat daňové přiznání z nabytí nemovité věci.

K dosažení cíle bylo použito porovnání rozhovorů realitních kanceláří a potvrzení či vyvrácení stanovených hypotéz. Stejně tak jsem porovnávala i výsledky dotazníkových šetření, které jsem navíc shrnula v přehledných grafech. V obou případech se mi povedlo dokázat nebo alespoň poukázat na výhody, které realitní kanceláře poskytují.

Na závěr lze říci, že i přesto, že někteří lidé mají předsudky vůči realitním kancelářím, většina dotázaných je jiného názoru. V řízených dotaznících je navíc prokázáno, že

realitní kanceláře jsou solventní a je jejich prioritou vyhovět klientovi a nabídnout mu maximální služby, během koupi, popřípadě prodeje, nemovité věci.

Zdroje

Literatura:

DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. Občanské právo hmotné. 2., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016-. ISBN 978-80-7552-187-3

SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. Realitní právo. V Praze: C.H. Beck, 2018. Praktická knihovna (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-701-9.

Právo: časopis pro právní teorii a praxi: články - zajímavosti z praxe - judikáty. Praha: Ústav práva a právní vědy, 2011. ISSN 1802-9116.

TICHÝ, Luboš. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2079-2183]. V Praze: C.H. Beck, 2014. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-521-3.

BAUDYŠ, Petr. Katastrální zákon: komentář. V Praze: C.H. Beck, 2014. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-525-1

SPÁČIL, Jiří. Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8.

VANČUROVÁ, Alena, Hana ZÍDKOVÁ a Lenka LÁCHOVÁ. Daňový systém ČR: cvičebnice. V Praze: 1. VOX, 2018. Daň (1. VOX). ISBN 978-80-87480-68-7.

MARKOVÁ, Hana. Daňové zákony 2020: úplná znění platná k 1. 1.: včetně daňového balíčku. 31. vydání. Praha: Grada, 2020. ISBN 978-80-271-1333-0.

NOVOTNÁ, Monika. Zákon o dani z nemovitých věcí: komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7552-002-9.

České účetní standardy pro podnikatele

Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Zákon č. 340/2013 Sb., daň z nabytí nemovité věci

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

NS ČSR Rv I 1169/27

Webové odkazy:

<https://www.senat.cz/xqw/xervlet/pssenat/hlasovani?action=steno&O=12&IS=6214&D=03.05.2019>

https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/realitni-makleri-trh-nemovitosti-ministerstvo-pro-mistni-rozvoj-dostalova-zakon-legislativa.A190118_130652_domaci_lre

Seznam příloh

Příloha č. 1: Rezervační smlouva

Příloha č. 2: Zprostředkovatelská smlouva exkluzivní

Příloha č. 3: Zprostředkovatelská smlouva neexkluzivní

Příloha č. 4: Kupní smlouva

Příloha č. 5: Smlouva o smlouvě budoucí

Příloha č. 6: Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí

Přílohy

Rezervační smlouva

SMLOUVA o rezervaci bytové jednotky v Rezidenci Ledňáček. Mladé (dále jen „rezervační smlouva“)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli účastníci, dle svého prohlášení plně způsobilí k právním úkonům, a to:

1. KINGFISHER CB INVESTMENT, s.r.o., se sídlem Pražská tř.1813/3, České Budějovice 3, 370 04, IČO: 06696864
Zastoupena: Tomášem Jarošem, nar. 29.11.1978, Krčínova 1092/10, České Budějovice 2, 370 11 a Petrem Jarošem, nar. 6.7.1972, Hvozdec 46, okres České Budějovice 373 72

(jako budoucí prodávající)

2. RK STEJSKAL.cz s.r.o., se sídlem Pražská tř. 1247/24 České Budějovice, 370 04 IČO: 26112981, DIČ: CZ26112981, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 14743, zastoupená jednatelem Janem Stejskalem, zplnomocňující na základě plné moci k podpisu rezervační smlouvy pana Hynka Iru,

(zprostředkovatel)

a

3. pan/paní ... , r.č., bytem ...
tel.: ..., email: ...

(jako zájemce a budoucí kupující)

a po seznámení s příslušnými právními předpisy, po prohlášení, že jim nejsou známy žádné překážky, které by jim bránily učinit následující úkon, uzavřeli tuto

Smlouvu o rezervaci bytové jednotky v Rezidenci Ledňáček

I.

Úvodní ustanovení

1. Budoucí prodávající **KINGFISHER CB INVESTMENT, s.r.o.** prohlašuje, že je jediným vlastníkem nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, na LV č. 3964, pro obec a k.ú. České Budějovice a označené tam mimo jiné jako **pozemek parc. č. 2220/1, 2220/2, 2221**

2. Budoucí prodávající seznámil zájemce s tím, že na pozemcích bude realizována stavba bytového domu – Residence Ledňáček o celkem 14 bytových jednotkách a 1 nebytové jednotce (dále jen bytový dům). Výstavba bytového domu je realizována podle územního rozhodnutí vydaného dne 26.11.2018 odborem stavebního úřadu v Českých Budějovicích pod č.j. SU/3963/2018-5, které nabylo právní moci dne 12.1.2019 a stavebního povolení vydaného dne 5.8. 2019 stavebním odborem Magistrátu města v Českých Budějovicích pod č.j. SU/3766/2019-4, dále jen stavební povolení.

3. Budoucí prodávající dále seznámil zájemce s tím, že realizace stavby Bytového domu blíže uvedeného v odst. 2, byla zahájena v měsíci září 2019 a její dokončení je plánováno do

06/2021 tak, že v této lhůtě bude vydán kolaudační souhlas povolující jeho užívání a Budově bude přiděleno číslo popisné.

II. **Předmět smlouvy**

1. Zámecce prohlašuje, že má zájem stát se vlastníkem bytové jednotky označené v projektu pod písmenem ..., o dispozici ..., v ... NP Bytového domu o předpokládané výměře ... m² s terasou (balkonem) o výměře ... m², sestávající se ze:

- vstupní haly o výměřem²,
- obývacího pokoje o výměře.....m²,
- pokoje o výměře.....m²,
- pokoje o výměřem² a
- koupelny s WC o výměře.....m².

K bytové jednotce dále náleží sklep v ... NP (číslo ...) o výměře cca ...m² .
Součástí budoucího prodeje bude parkovací stání č.

2. Předmětná bytová jednotka bude budoucímu kupujícímu předána budoucím prodávajícím po úplném uhrazení budoucí kupní ceny, kdy toto předání je plánováno dle harmonogramu stavby do konce 06/2021.

III. **Kupní cena**

1. Celková kupní cena za zájemcem vybranou bytovou jednotku včetně podílu na společných částech budovy a podílu na pozemku, na kterém se Bytový dům bude nacházet (zastavěná plocha), bude činit ..., -Kč včetně DPH v zákonné výši platné v době podpisu kupní smlouvy.

2. Zámecce se zavazuje do 10ti (slovy.deset) pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy složit na vázaný účet vedený u Raiffeisenbank a.s. č.budoucího prodávajícího částku **ve výši ..., -Kč včetně DPH, tj. ve výši ..., -Kč (slovy: ... korun českých)**, jako depozitum na rezervaci předmětu smlouvy (dále jen „rezervační depozitum“). Za účelem identifikace této platby je zájemce povinen uvést jako variabilní symbol své rodné číslo

3. V případě, že zájemce neuhradí rezervační depozitum uvedenou v čl. III. odst. 2. této smlouvy nejpozději ve lhůtě 14 (slovy.čtrnáct) pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy, nenabude tato smlouva účinnosti.

IV. **Závazek budoucího prodávajícího**

1. Budoucí prodávající se na základě této smlouvy zavazuje, že **do 2019** neuzavře rezervační smlouvu na bytovou jednotku blíže popsanou v čl. II. této smlouvy s třetí osobou než se zájemcem nebo jím zplnomocněnou osobou, pokud tato smlouva nabude účinnosti, tj. zaplacením rezervačního depozita ve stanovené lhůtě.

2. Budoucí prodávající se zavazuje vrátit zájemci uhrazenou částku rezervačního depozita zálohy pro případ, že nebude v době účinnosti této smlouvy uzavřena Smlouva o budoucí kupní smlouvě ve vztahu k předmětu smlouvy specifikovanému v čl. II. z důvodu na straně budoucího prodávajícího, a to ve lhůtě 14-ti dnů ode dne skončení platnosti a účinnosti této rezervační smlouvy.

V.

Závazek budoucího kupujícího

1. Zájemce jako budoucí kupující se zavazuje uzavřít s budoucím prodávajícím Smlouvu o budoucí kupní smlouvě ve znění, na kterém se účastníci této smlouvy shodnou nejpozději ve lhůtě (slovy.....) pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy. Pokud budoucí kupující uzavře ve stanovené lhůtě s budoucím prodávajícím Smlouvu o budoucí kupní smlouvě týkající se předmětné bytové jednotky, zaplacené rezervační depozitum dle čl. III. odst. 2 se započte do celkové budoucí kupní ceny předmětné bytové jednotky.

2. V případě, že zájemce jako budoucí kupující poruší svoji povinnost stanovenou v čl. V. odst. 1 této smlouvy tím, že ve stanovené lhůtě neuzavře s budoucím prodávajícím budoucí kupní Smlouvu o budoucí kupní smlouvě a svým jednáním tak zmaří uzavření budoucí Kupní smlouvy, je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu odpovídající výši rezervačního depozita, tedy částku ve výši, -Kč (slovy: tisíc korun českých), a to ve lhůtě nejpozději do 14 (čtrnáct) pracovních dnů ode dne marného uplynutí lhůty pro uzavření Smlouvy o budoucí kupní smlouvě. Budoucí prodávající a budoucí kupující se dohodli, že budoucí prodávající je oprávněn započíst si na úhradu sjednané smluvní pokuty zaplacené rezervační depozitum budoucím kupujícím dle čl. III. odst. 2 této smlouvy.

3. V případě, že zájemce jako budoucí kupující poruší svoji povinnost stanovenou v čl. V. odst. 1 této smlouvy tím, že ve stanovené lhůtě neuzavře s budoucím prodávajícím Smlouvu o budoucí kupní smlouvě a svým jednáním tak zmaří uzavření budoucí Kupní smlouvy, je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu také veškeré účelně vynaložené náklady za provedené úpravy na předmětu prodeje, které si vyžádal oproti standardnímu vybavení, např. veškeré náklady vyplývající s provedením těchto úprav oproti standardnímu stavebnímu řešení a sortimentu zařizovacích prvků předmětu prodeje, náklady na provedení změny projektové dokumentace a náklady právních služeb spolupracujícího advokáta, které budoucí prodávající k poslednímu dni stanovené lhůty prokazatelně účelně vynaložil, a to ve lhůtě nejpozději do 14 (čtrnáct) pracovních dnů ode dne, kdy budoucí prodávající vyčíslí takto vynaložené náklady. Budoucí prodávající a budoucí kupující se dohodli, že budoucí prodávající je oprávněn započíst si na úhradu těchto účelně vynaložených nákladů zaplacené rezervační depozitum budoucím kupujícím dle čl. III. odst. 2 této smlouvy.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem, kdy na účet bude připsané rezervační depozitum na rezervaci předmětu smlouvy.

2. Tato smlouva pozbývá účinnosti a zaniká marným uplynutím rezervační lhůty dle čl. IV. této smlouvy. Zánik této smlouvy však nemá vliv na právo budoucího prodávajícího požadovat po zájemci zaplacení smluvní pokuty dle čl. V. odst. 2 této smlouvy a účelně vynaložených nákladů dle čl. V. odst. 3 této smlouvy.

3. Účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetli, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Českých Budějovicích dne2019

.....
.....
budoucí prodávající

zájemce a budoucí kupující

Přílohy

- standardy bytové jednotky
- půdorys bytové jednotky a sklepu
- půdorys parkovacího stání
- půdorys celého podlaží

Zprostředkovatelská smlouva exkluzivní

Smlouva o zprostředkování

Smluvní strany:

1. Realitní kancelář: Dalibor Žáček

místem podnikání: Hradební 476/9a, 370 01 České Budějovice,

IČO: 47232269, DIČ: CZ7203121222,

(dále jen "RK")

a

2. pan, r.č., bytem, České Budějovice

(dále jen "majitel")

uzavřely dne, měsíce a roku níže uvedeného tuto smlouvu o zprostředkování:

I.

1. RK se zavazuje provádět pro majitele činnost realitní kanceláře (tj. např. inzerce, propagace, osobní jednání, zajištění sepsání kupní smlouvy) vedoucí k tomu, aby měl majitel příležitost uzavřít s třetí osobou/osobami (dále jen „kupující“) kupní smlouvu či smlouvu o budoucí smlouvě kupní (dále jen „kupní smlouva“) na prodej těchto nemovitostí: dům č.p., na parcele č., za kupní cenu,- Kč (dále jen „nemovitost“), když tato kupní cena může být dohodou smluvních stran snížena nebo zvýšena.
2. Majitel tímto zmocňuje RK k jednání se zájemci o koupi nemovitosti, která jsou vhodná či nutná k uzavření kupní smlouvy, zároveň majitel uděluje RK plnou moc k tomu, aby se zájemci o koupi nemovitosti uzavíral rezervační smlouvu a přebíral od nich zálohu na zaplacení kupní ceny.

3. RK je oprávněna být činná při zajišťování příležitosti uzavřít s kupujícím kupní smlouvu i pro kupujícího.
4. Majitel se zavazuje, že RK poskytne potřebnou součinnost k zajištění shora uvedeného úkolu RK, že bude RK průběžně informovat o všech důležitých okolnostech souvisejících s předmětem této smlouvy a předá RK veškeré informace a podklady, které jsou potřebné k uzavření kupní smlouvy.

II.

1. Majitel se zavazuje zaplatit RK za splnění její povinnosti podle článku I. této smlouvy provizi ve výši 5 % z kupní ceny.
2. Nárok na provizi vzniká RK dnem, kdy bude RK majiteli předložen návrh na uzavření kupní smlouvy s konkrétním kupujícím, který obdržel od RK informaci o možnosti uzavřít kupní smlouvu specifikovanou v čl. I.
3. Provize RK je splatná do 10 dnů ode dne, kdy majitel obdrží z kupní smlouvy kupní cenu, nejpozději však do 1 měsíce od předložení návrhu na uzavření kupní smlouvy s konkrétním kupujícím majiteli.
4. Nárok na provizi vzniká RK i v případě, že za doby trvání této smlouvy nebo do jednoho roku po zániku této smlouvy uzavře majitel kupní smlouvu s osobou, která se dozvěděla o prodeji nemovitosti na základě činnosti RK nebo s osobou blízkou takové osobě nebo s osobou jednající ve shodě s takovou osobou nebo osobou s ní jakkoliv spřízněnou, sám bez součinnosti s RK. Provize RK je pak splatná do 10 dnů ode dne uzavření kupní smlouvy.
5. Majitel souhlasí s tím, aby si RK započítala na provizi zálohu na zaplacení kupní ceny přijatou od kupujícího.
6. V provizi je zahrnuta i náhrada nákladů vynaložených RK. V případě, že RK nevznikne nárok na zaplacení provize, nemá RK nárok ani na náhradu vynaložených nákladů.

III.

1. Majitel se zavazuje, že po dobu trvání této smlouvy nepověří stejnou záležitostí jakoukoliv jinou osobu (tj. např. jako zprostředkovatele, příkazníka, či obstaravatele) a ani sám bez účasti RK nevstoupí v jednání o uzavření kupní smlouvy s třetí osobou (osobami).
2. Majitel se dále zavazuje, že po dobu trvání této smlouvy neuzavře kupní smlouvu s třetí osobou (osobami), s níž nezprostředkovala uzavření kupní smlouvy RK.
3. Poruší-li majitel některou z těchto povinností uvedených v tomto ustanovení smlouvy, zavazuje se majitel zaplatit RK smluvní pokutu ve výši touto smlouvou

sjednané provize RK.

IV.

1. Tato smlouva se uzavírá s účinností ode dne jejího podpisu na dobu 6 měsíců. Platnost této smlouvy může být písemně prodloužena, nejdříve však 30 dnů před ukončením její platnosti.
2. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že souhlasí s jejím obsahem, který vyjadřuje jejich svobodnou a vážnou vůli. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Českých Budějovicích dne

.....

RK

.....

majitel

Zprostředkovatelská smlouva neexkluzivní

Smlouva o zprostředkování

Smluvní strany:

1. Realitní kancelář: Dalibor Žáček

místem podnikání: Hradební 476/9a, 370 01 České Budějovice,

IČO: 47232269, DIČ: CZ7203121222,

(dále jen "RK")

a

2. pan, r.č., bytem, České Budějovice

(dále jen "majitel")

uzavřely dne, měsíce a roku níže uvedeného tuto smlouvu o zprostředkování:

I.

5. RK se zavazuje provádět pro majitele činnost realitní kanceláře (tj. např. inzerce, propagace, osobní jednání, zajištění sepsání kupní smlouvy) vedoucí k tomu, aby měl majitel příležitost uzavřít s třetí osobou/osobami (dále jen „kupující“) kupní smlouvu či smlouvu o budoucí smlouvě kupní (dále jen „kupní smlouva“) na prodej těchto nemovitostí: dům č.p., na parcele č., za kupní cenu,- Kč (dále jen „nemovitost“), když tato kupní cena může být dohodou smluvních stran snížena nebo zvýšena.
6. Majitel tímto zmocňuje RK k jednání se zájemci o koupi nemovitosti, která jsou vhodná či nutná k uzavření kupní smlouvy, zároveň majitel uděluje RK plnou moc k tomu, aby se zájemci o koupi nemovitosti uzavíral rezervační smlouvu a přebíral od nich zálohu na zaplacení kupní ceny.

7. RK je oprávněna být činná při zajišťování příležitosti uzavřít s kupujícím kupní smlouvu i pro kupujícího.
8. Majitel se zavazuje, že RK poskytne potřebnou součinnost k zajištění shora uvedeného úkolu RK, že bude RK průběžně informovat o všech důležitých okolnostech souvisejících s předmětem této smlouvy a předá RK veškeré informace a podklady, které jsou potřebné k uzavření kupní smlouvy.

II.

7. Majitel se zavazuje zaplatit RK za splnění její povinnosti podle článku I. této smlouvy provizi ve výši 5 % z kupní ceny.
8. Nárok na provizi vzniká RK dnem, kdy bude RK majiteli předložen návrh na uzavření kupní smlouvy s konkrétním kupujícím, který obdržel od RK informaci o možnosti uzavřít kupní smlouvu specifikovanou v čl. I.
9. Provize RK je splatná do 10 dnů ode dne, kdy majitel obdrží z kupní smlouvy kupní cenu, nejpozději však do 1 měsíce od předložení návrhu na uzavření kupní smlouvy s konkrétním kupujícím majiteli.
10. Nárok na provizi vzniká RK i v případě, že za doby trvání této smlouvy nebo do jednoho roku po zániku této smlouvy uzavře majitel kupní smlouvu s osobou, která se dozvěděla o prodeji nemovitosti na základě činnosti RK nebo s osobou blízkou takové osobě nebo s osobou jednající ve shodě s takovou osobou nebo osobou s ní jakkoliv spřízněnou, sám bez součinnosti s RK. Provize RK je pak splatná do 10 dnů ode dne uzavření kupní smlouvy.
11. Majitel souhlasí s tím, aby si RK započítala na provizi zálohu na zaplacení kupní ceny přijatou od kupujícího.
12. V provizi je zahrnuta i náhrada nákladů vynaložených RK. V případě, že RK nevznikne nárok na zaplacení provize, nemá RK nárok ani na náhradu vynaložených nákladů.

III.

3. Tato smlouva se uzavírá s účinností ode dne jejího podpisu na dobu devíti měsíců.
Pokud kterákoliv ze stran nesdělí druhé smluvní straně písemně alespoň jeden měsíc před uplynutím této lhůty, že nemá zájem na dalším prodloužení účinnosti smlouvy, platí, že smlouva o zprostředkování byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně na dobu dalších devíti měsíců.
4. Byla-li tato smlouva uzavřena mimo prostory obvyklé k podnikání RK, je

majitel oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit do 14 dnů od jejího uzavření, a to bez udání důvodu.

Písemné odstoupení od smlouvy obsahující jednoznačné prohlášení majitele o odstoupení

od smlouvy je třeba zaslat realitní kanceláři Dalibor Žáček, na adresu: Hradební 476/9a,

370 01 České Budějovice. Aby byla dodržena lhůta pro odstoupení od této smlouvy, postačuje odeslat sdělení o uplatnění práva odstoupit od smlouvy před uplynutím stanovené lhůty. Pokud majitel odstoupí za těchto podmínek od této smlouvy, smlouva se od počátku ruší

a smluvní strany mají povinnost si vrátit již poskytnutá plnění. Došlo-li již v této lhůtě ke splnění povinností RK dle čl. I. této smlouvy, nemá majitel právo od smlouvy již odstoupit.

Majitel výslovně prohlašuje, že souhlasí s tím, aby RK splnila své povinnosti dle čl. I. této smlouvy před uplynutím lhůty pro odstoupení od smlouvy. Přílohou této smlouvy je vzorový formulář pro odstoupení od smlouvy.

5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že souhlasí s jejím obsahem, který vyjadřuje jejich svobodnou a vážnou vůli. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Českých Budějovicích dne

.....

RK

.....

majitel

Kupní smlouva

Kupní smlouva

Smluvní strany:

1

na jedné straně jako „prodávající“

a

2)

na druhé straně jako „kupující“

uzavřely dne, měsíce a roku níže uvedeného tuto kupní smlouvu:

I.

Prodávající je podle rozhodnutí Pozemkového úřadu České Budějovice o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě ze dne 31. 8. 2007, č.j. 3301-1681/2007-833/04-2/Bg/0-KPÚ/754331/K01/1/1-Bg, právní moc dne 9. 4. 2009, výlučným vlastníkem parcely č. m², když tato nemovitost je zapsána na LV č. 601 pro obec Staré Hodějovice a katastrální území Staré Hodějovice v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm České Budějovice.

II.

Prodávající touto smlouvou převádí vlastnické právo k parcele č. uvedené v čl. I. této kupní smlouvy, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi (dále jen „nemovitost“) a zavazuje se tuto nemovitost předat kupujícím. Kupující převáděnou nemovitost takto od prodávajícího do svého

- podílového spoluvlastnictví, každý jednou ideální polovinou
- společného jmění manželů SJM
- výlučného vlastnictví

kupují a zavazují se nemovitost převzít a zaplatit za ni kupní cenu dle čl. III této kupní smlouvy.

III.

- 1) Smluvní strany sjednaly vzájemnou dohodu za převod nemovitosti podle čl. II. této smlouvy kupní cenu v celkové výši,- Kč (slovy korun českých korun českých), Dohodnutou kupní cenu se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu nejpozději do2020, a to na účet prodávajícího, č.ú., vedený u UniCredit Bank.
- 2) V případě, že kupní cena nebude zaplacená ve lhůtě dle bodu ad. 2) tohoto ustanovení kupní smlouvy, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit písemným oznámením zasláným kupujícímu na adresu bydliště kupujícího uvedenou v záhlaví této kupní smlouvy. Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší a strany jsou povinny vrátit si vzájemně poskytnutá plnění.

IV.

- 1) Prodávající prohlašuje, že na převáděné nemovitosti neváznou žádné dluhy, věcná břemena, nájemní práva, zástavní práva, exekuční řízení či příkazy a ani jiná práva třetích osob, ať již zapsané či nezapsané do katastru nemovitostí. Dále prodávající prohlašuje, že žádným právním úkonem, který není v katastru nemovitostí dosud zapsán, nezatížil nebo nepřevodil vlastnictví k převáděné nemovitosti na třetí osobu.
- 2) Prodávající rovněž prohlašuje, že není předlužen a není mu známo, že by bylo zahájeno vůči němu insolvenční řízení či řízení o prohlášení konkurzu na jeho majetek. Prodávající dále prohlašuje, že vůči němu není v právní moci žádné soudní rozhodnutí, rozhodnutí rozhodčího soudu nebo rozhodce či rozhodnutí správního, daňového či jiného státního orgánu na plnění, které by mohlo být důvodem exekuce nebo výkonu rozhodnutí, a že žádné exekuční či vykonávací řízení nebylo proti prodávajícímu zahájeno a ani v době uzavření této smlouvy neprobíhá. Prodávající rovněž prohlašuje, že nebylo vydáno žádné rozhodnutí o předběžném opatření, které by prodávajícího omezovalo v dispozici s převáděnou nemovitostí nebo mu dokonce prodej převáděné nemovitosti zakazovalo.
- 3) Prodávající prohlašuje, že prodává nemovitost ve stavu odpovídajícím jejímu opotřebení a že mu nejsou známy žádné vady a skutečnosti, na něž kupujícího neupozornil a že nemovitost není zatížena ekologickými škodami.
- 4) V případě, že se po podpisu této smlouvy ukáže prohlášení prodávajícího uvedená v tomto ustanovení smlouvy jako nepravdivá, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit písemným oznámením zaslaným prodávajícímu na adresu sídla prodávajícího uvedenou v záhlaví této smlouvy. Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší a strany jsou povinny vrátit si vzájemně poskytnutá plnění.
- 5) Kupující prohlašuje, že je s faktickým i právním stavem převáděné nemovitosti seznámen.
- 6) Prodávající se zavazuje na žádost kupující uzavřít s financující bankou zástavní smlouvu za účelem poskytnutí úvěru kupující určeného na úhradu kupní ceny dle této smlouvy.
- 7) Účastníci jsou srozuměni s tím, že v době podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy budou převáděné nemovitosti zatíženy zástavním právem financující banky, a to z důvodu zajištění úvěru poskytnutého na úhradu kupní ceny dle této kupní smlouvy.

V.

- 1) Kupující nabude vlastnické právo k převáděné nemovitosti vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm České Budějovice. Smluvní strany se zavazují, že podají návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve lhůtě 5 dnů od podpisu této smlouvy. Do doby realizace vkladu tohoto práva jsou obě smluvní strany vázány svými smluvními projevy. Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu ke dni, kdy návrh na vklad vlastnického práva byl jmenovanému katastrálnímu úřadu doručen.
- 2) Smluvní strany se zavazují učinit veškeré potřebné kroky nutné k tomu, aby příslušný katastrální úřad mohl řádně rozhodnout o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k nemovitosti, a to v co nejkratším termínu. Za tímto účelem se strany zavazují poskytnout si vzájemně nezbytnou součinnost.
- 3) Nedojde-li na základě této smlouvy k pravomocnému rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí (zamítnutí vkladu, zastavení řízení o povolení vkladu), jsou smluvní strany vzájemně zavázány ve lhůtě do dvou týdnů od právní moci negativního rozhodnutí katastrálního úřadu (zamítnutí vkladu, zastavení řízení o povolení vkladu), uzavřít mezi sebou novou smlouvu se stejným účelem a obdobným obsahem tak, aby vyhověly požadavkům katastrálního úřadu a bez zbytečného odkladu po uzavření nové smlouvy podat návrh na povolení vkladu vlastnického práva podle této nové smlouvy. Nelze-li důvody, pro které nedošlo k pravomocnému rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího dle této smlouvy odstranit ani uzavřením nové smlouvy stejného účelu a obdobného obsahu, je každá ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit písemným oznámením zaslaným druhé smluvní straně na adresu jeho bydliště, uvedenou v záhlaví této kupní smlouvy. V takovém případě jsou smluvní strany povinny si navzájem vrátit vše, co na základě této smlouvy obdržely od druhé smluvní strany této smlouvy, a to bez zbytečného odkladu. Smluvní strana, z jejíž viny nedošlo k pravomocnému rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva, je povinna druhé smluvní straně tímto vzniklou škodu uhradit, a to bez zbytečného odkladu.

VI.

- 1) Prodávající se zavazuje nejpozději ve lhůtě 5 dnů od zaplacení kupní ceny prodávajícímu převáděnou nemovitost předat kupujícímu k řádnému užívání.

VII.

Podle této kupní smlouvy lze na příslušném listu vlastnictví zapsat do katastru nemovitostí vlastnické právo ohledně převáděné nemovitosti ve prospěch kupujícího.

VIII.

- 1) Správní poplatek za návrh na vklad do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu hradí prodávající.
- 2) Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je v souladu s § 1 odst. 1 písm. a) zákonného opatření senátu o dani z nabytí nemovitých věcí č. 340/2013 Sb. Kupující.

IX.

- 1) Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každý z účastníků smlouvy a jedno bude přílohou návrhu na vklad spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 2) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že souhlasí s jejím obsahem, který vyjadřuje jejich svobodnou a vážnou vůli. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Českých Budějovicích dne

V Českých Budějovicích dne

.....

.....

prodávající

kupující

Smlouva o smlouvě budoucí

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ O PŘEVODU NEMOVITÉ VĚCI

uzavřená zejména podle ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, níže uvedeného dne, měsíce a roku (dále také jen „**smlouva**“) mezi

a

Dalibor Žáček

IČO: 47232269

místem podnikání: Hradební 332/9, 370 01 České Budějovice

(dále jen jako „**Realitní kancelář**“)

jako vedlejším účastníkem

A.

I. Prohlášení smluvních stran

I.1. Budoucí prodávající prohlašuje, že má ve výlučném vlastnictví následující celou nemovitou věc:

- **pozemek parc. č.,**

v katastrálním území a obci Staré Hodějovice, zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 601 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště České Budějovice (dále jen jako „**Nemovitost**“ nebo „**předmět převodu**“).

I.2. Budoucí kupující prohlašují, že mají zájem Nemovitost koupit.

II. Předmět smlouvy

II.1. Budoucí prodávající a Realitní kancelář se každý jednotlivě zavazují v termínu od 15. 04. 2019 do 30. 04. 2019 na základě písemné výzvy Budoucích kupujících, která bude odeslána nejpozději 31. 03. 2019, uzavřít s Budoucími kupujícími Kupní smlouvu o převodu nemovité věci, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k Nemovitosti, následujícího znění:

B.

KUPNÍ SMLOUVA

O PŘEVODU NEMOVITÉ VĚCI

uzavřená zejména podle ust. § 2079 a násl. a § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, níže uvedeného dne, měsíce a roku (dále také jen „**smlouva**“)
mezi

(dále jen jako „**Prodávající**“)

na straně jedné

a

(dále jen jako „**Kupující 1**“)

společně s

(dále jen jako „**Kupující 2**“)

(Kupující 1 a Kupující 2 společně dále jen jako „**Kupující**“)

na straně druhé

a

Dalibor Žáček

IČO: 47232269

místem podnikání: Hradební 332/9, 370 01 České Budějovice

(dále jen jako „**Realitní kancelář**“)

jako vedlejším účastníkem

I. Prohlášení Prodávajícího

I.1. Prodávající prohlašuje, že má ve výlučném vlastnictví následující celou nemovitou věc:

- **pozemek parc. č.,**

v katastrálním území a obci Staré Hodějovice, zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 601 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště České Budějovice (dále jen jako „**Nemovitost**“ nebo „**předmět převodu**“).

II. Předmět smlouvy

II.1. Prodávající touto smlouvou prodává Kupujícím a Kupující od Prodávajícího kupují do spoluvlastnictví, každý z Kupujících ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2, v bodu I.1. této smlouvy specifikovaný předmět převodu spolu se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím podle stavu, který je oběma smluvním stranám znám, neboť se shora specifikovaným předmětem převodu podle této smlouvy se Kupující řádně seznámili a prohlédli si jej.

III. Kupní cena

III.1. Prodávající prodává Kupujícím a Kupující od Prodávajícího kupují předmět převodu za vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši , - Kč za m², tedy v celkové výši, - **KČ** (slovy: korun českých) (dále jen „**Kupní cena**“). Sjednaná Kupní cena je úplná a konečná.

III.2. Kupující prohlašují, že Kupní cenu uhradí částečně prostřednictvím hypotečního úvěru, sjednaného „Smlouvou o úvěru č. a Dodatku ke smlouvě o stavebním spoření č. 1“ ze dne 31. 08. 2018 (dále jen „**Smlouva o úvěru**“) se společností Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., IČO: 60192852, se sídlem Praha 2, Bělehradská 128, čp.222, PSČ 12021, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2281 (dále jen „**Banka**“).

III.3. Kupující potvrzují, že tato smlouva je uzavřena díky zprostředkovatelské a realitní činnosti Realitní kanceláře, které náleží za zprostředkování uzavření této smlouvy a za další činnosti realitní kanceláře poplatek ve výši korun českých) (dále jen „**Poplatek**“), na který vzniká Realitní kanceláři nárok podpisem této smlouvy všemi účastníky (včetně vedlejšího účastníka) a vkladem vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, a který hradí Kupující nad rámec Kupní ceny.

III.4. Smluvní strany se dohodly, že celkovou Kupní cenu ve výši **1** stejně jako Poplatek ve výši), tedy částku celkem ve výši korun českých) uhradí Kupující Prodávajícímu a Realitní kanceláři následovně:

- z části z vlastních zdrojů, a to v částce (slovy: korun českých), tedy podílem 10 % k celku,
- z části ze Smlouvy o Úvěru od Buřinky a o stavebním spoření s účtem číslo 000051-1051322629/8060, uzavřené dne 01. 10. 2018 se společností Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., IČO: 60197609, a to v částce korun českých), tedy podílem 10 % k celku,
- a z části prostřednictvím hypotečního úvěru, sjednaného Smlouvou o úvěru s Bankou, a to v částce korun českých), tedy podílem 80 % k celku,

to vše za podmínek sjednaných touto smlouvou a Smlouvou o advokátní úschově peněz a listin (dále jen „**Smlouva o úschově**“) uzavřenou smluvními stranami s, advokátem, se sídlem Mladíkov 1045, 252 42 Jesenice (dále jen „**Schovatel**“) do úschovy Schovatele na bankovní účet č. [●]/0600 vedený u MONETA Money Bank, a.s. (dále jen „**Úschova**“).

III.5. Kupující zaplatí Kupní cenu a Poplatek, tj. zaplatí částku ve výši celkem **1** korun českých) do Úschovy Schovatele **nejpozději do 15 pracovních dnů** od podpisu této smlouvy a zároveň poté, co budou Bance ze strany Kupujících předloženy zejména následující listiny:

- Prostá kopie jednoho vyhotovení této smlouvy s ověřenými podpisy smluvních stran,
- originál **Zástavní smlouvy k nemovitostem**, reg. číslo: [•], uzavřené dne [•] mezi Bankou jako zástavním věřitelem, Prodávajícím jako zástavcem a Kupujícími jako zástavními dlužníky (dále jen „**Zástavní smlouva**“), kterou bylo zřízeno zástavní právo k Nemovitosti ve prospěch Banky k zajištění pohledávek zejména ze Smlouvy o úvěru (dále jen „**Zástavní právo**“),
- originál návrhu na vklad Zástavního práva k Nemovitosti ve prospěch Banky do katastru nemovitostí, opatřený razítkem podatelny příslušného katastrálního úřadu, potvrzujícím přijetí tohoto návrhu, na němž bude uvedeno číslo jednací, pod kterým návrh na vklad Zástavního práva povede katastrální úřad,
- originál výpisu z katastru nemovitostí, týkající se zastavované Nemovitosti, na němž bude vyznačena tzv. plomba značící, že právní vztahy, týkající se Nemovitosti, jsou dotčeny změnami právních vztahů – vkladem Zástavního práva podle Zástavní smlouvy, přičemž číslo jednací vyznačené na listu vlastnictví bude shodné s číslem jednacím ve smyslu podaného návrhu.

Kupující se zavazují včas splnit veškeré další podmínky a závazky ze Smlouvy o úvěru, nutné k řádnému čerpání úvěru ze strany Banky.

III.6. Poruší-li Kupující svou povinnost zaplatit celou Kupní cenu a / nebo Poplatek ve lhůtě sjednané v bodu III.5. smlouvy, má Prodávající právo od této smlouvy odstoupit.

III.7. Do Úschovy složená Kupní cena a Poplatek podle tohoto oddílu smlouvy budou z Úschovy vyplaceny v souladu s podmínkami sjednanými ve Smlouvě o úschově následovně:

- a) částka korun českých) bude z Úschovy vyplacena bezhotovostním převodem ve prospěch účtu Prodávajícího, č. vedený u společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. do 5 (pěti) pracovních dnů poté, co bude Schovateli předložen:
 - originál výpisu příslušného listu vlastnictví z katastru nemovitostí ohledně předmětu převodu, dle kterého budou mít Kupující předmět převodu ve spoluvlastnictví – každý s podílem ideální 1/2, a ze kterého bude zároveň vyplývat, že neprobíhá žádné řízení ohledně předmětu převodu a který bude prost jakéhokoli omezení vlastnického práva Kupujících, kromě jakýchkoli omezení vlastnického práva či řízení vzniklých z návrhu či zaviněním Kupujících (zejména zápisu Zástavního práva Banky zajišťujícího pohledávku Banky ze Smlouvy o úvěru);

b) částka korun českých) bude z Úschovy vyplacena bezhotovostním převodem ve prospěch účtu Realitní kanceláře, č. vedený u společnosti Oberbank AG pobočka Česká republika do 5 (pěti) pracovních dnů poté, co bude Schovateli předložen:

- originál výpisu příslušného listu vlastnictví z katastru nemovitostí ohledně předmětu převodu, dle kterého budou mít Kupující předmět převodu ve spoluvlastnictví – každý s podílem ideální 1/2, a ze kterého bude zároveň vyplývat, že neprobíhá žádné řízení ohledně předmětu převodu a který bude prost jakéhokoli omezení vlastnického práva Kupujících, kromě jakýchkoli omezení vlastnického práva či řízení vzniklých z návrhu či zaviněním Kupujících (zejména zápisu Zástavního práva Banky zajišťujícího pohledávku Banky ze Smlouvy o úvěru);

K předložení uvedeného dokumentu Schovateli jsou oprávněni jak Prodávající, tak Kupující.

III.8. Listiny, složené v úschově listin podle Smlouvy o úschově, tj. 6 (šest) podepsaných stejnopisů této smlouvy, z nichž nejméně jeden ponese ověřené podpisy všech účastníků smlouvy a 2 (dvě) podepsaná vyhotovení návrhu na povolení vkladu práva vlastnického k předmětu převodu podle této smlouvy, budou uvolněny takto:

- Schovatel bez zbytečného odkladu po podpisu této smlouvy vyhotoví z jednoho stejnopisu této smlouvy s ověřenými podpisy všech účastníků prostou kopii a předá ji Kupujícím, kteří zajistí její doručení Bance;
- do pěti (5) pracovních dnů po připsání Kupní ceny do Úschovy podle tohoto oddílu smlouvy a po předložení potvrzení Schovatele o jejím připsání na účet Úschovy uvedený v bodu III.4. smlouvy, Schovatel předá 5 (pět) stejnopisů této smlouvy (z nichž nejméně jeden bude mít ověřené podpisy všech účastníků) společně s oběma podepsanými vyhotoveními návrhu na povolení vkladu práva vlastnického k předmětu převodu Kupujícím (postačí jednomu z nich), který podle dohody Prodávajícího a Kupujících zajistí doručení 1 (jednoho) stejnopisu této smlouvy s úředně ověřenými podpisy spolu s návrhem na povolení vkladu práva vlastnického ve prospěch Kupujících k předmětu převodu na příslušný katastrální úřad (druhý návrh na povolení vkladu práva vlastnického slouží pro potvrzení o přijetí návrhu katastrálním úřadem), 1 (jeden) stejnopis této smlouvy předá Prodávajícímu, 1 (jeden) stejnopis této smlouvy předá Realitní kanceláři a 2 (dva) stejnopisy této smlouvy si rozdělí s druhým Kupujícím;
- 1 (jeden) stejnopis této smlouvy zůstane ve spise Schovatele provádějícího úschovu listin.

III.9. Smluvní strany se sjednanými platebními podmínkami souhlasí. Zaplacením celé Kupní ceny a Poplatku způsobem uvedeným v této smlouvě budou finanční nároky Prodávajícího a Realitní kanceláře vůči Kupujícím z titulu této smlouvy zcela vyrovnány.

IV. Řízení u katastru nemovitostí

- IV.1. Vlastnické právo k předmětu převodu přejde z Prodávajícího na Kupující vkladem práva vlastnického do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu práva vznikají na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení k okamžiku, kdy návrh na vklad práva došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Správní poplatek za návrh na povolení vkladu vlastnického práva ve výši 1.000,- Kč platí Realitní kancelář.
- IV.2. Prodávající se zavazuje, že s předmětem převodu nebude nakládat v rozporu s touto smlouvou, zejména že předmět převodu nezcizí, nepoužije jako zástavu, nezřídí k němu věcné břemeno, nepronajme jej či jinak nezatíží. Do doby zápisu Kupujících jako spoluvlastníků předmětu převodu jsou smluvní strany svými projevy vůle vázány. Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení předmětu převodu přechází na Kupující okamžikem předání předmětu převodu.
- IV.3. V případě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva podle této smlouvy ve prospěch Kupujících nebo o zastavení řízení v takové věci, se obě smluvní strany zavazují vyvinout veškeré možné úsilí k odstranění vad, pro které byl návrh na vklad vlastnického práva zamítnut, resp. řízení bylo zastaveno, případně uzavřít novou kupní smlouvu bez vad a to vše nejpozději do 14 dnů od právní moci rozhodnutí o zamítnutí vkladu vlastnického práva podle této smlouvy, resp. o zastavení řízení. Pokud příslušný katastrální úřad vyzve kteroukoliv ze smluvních stran k doplnění návrhu na vklad vlastnického práva, smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu, nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů, příslušné doplnění učinit a předložit. V případě porušení jakékoli povinnosti uvedené v tomto odstavci v uvedených lhůtách se porušující smluvní strana zavazuje zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 5% z Kupní ceny.

V. Prohlášení smluvních stran

- V.1. Kupující prohlašují, že se řádně, podrobně a důkladně seznámili s faktickým stavem předmětu převodu a že předmět převodu v tomto stavu, se všemi součástmi a příslušenstvím, do spoluvlastnictví přijímají.
- V.2. Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu neváznou žádné dluhy, zástavní práva, omezení, nájemní práva ani žádná jiná práva třetích osob, která by jakkoliv omezovala vlastníka pozemku v dispozici s pozemkem, či bránila výstavbě rodinného domu na pozemku, zejména že k pozemku (nebo jeho části) nemá žádná osoba právo nájmu, užívací právo, právo stavby ani jiné obdobné právo umožňující užívání pozemku.
- V.3. Prodávající prohlašuje, že neprobíhá žádné soudní ani jiné řízení vztahující se k předmětu převodu, zejména žádné řízení o určení vlastnického práva nebo exekuční řízení. Prodávající dále prohlašuje, že předmět převodu není v okamžiku uzavření této smlouvy předmětem insolvenčního, exekučního nebo jiného řízení.
- V.4. Prodávající dále prohlašuje, že k datu uzavření této smlouvy na jeho osobu nebyl podán insolvenční návrh, nebyl prohlášen konkurs na jejich majetek ani nebyl podán

žádný jiný návrh podle insolvenčního zákona týkající se jeho osoby či majetku, že nebyl nařízen výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva nebo prodejem předmětu převodu, ani nebyl podán návrh na nařízení jiného výkonu rozhodnutí a nejsou mu ani známy jiné skutečnosti, které by mohly vést k nařízení výkonu rozhodnutí ohledně předmětu převodu.

- V.5. Prodávající prohlašuje, že předmět převodu není ani nebyl ve společném jmění manželů.
- V.6. Prodávající prohlašuje, že k Nemovitosti jsou přivedeny inženýrské sítě elektrické energie, plynu, vodovodu a kanalizace, u nichž je možné zřídit za obvyklých podmínek přípojky, a že Nemovitost je přímo a bez omezení přístupná z veřejné komunikace, a to jak autem, tak pěšmo.
- V.7. Prodávající dále prohlašuje, že:
- neexistuje žádná skutečnost, která by mohla jakýmkoliv způsobem omezit Kupující v užívání Nemovitosti pro výstavbu rodinného domu a která by nebyla popsána v této smlouvě, zejména příslušnými úřady nebyla a není zřízena či připravována jakákoliv stavební uzávěra či ochranné pásmo týkající se Nemovitosti, není připravováno či vedeno jakékoliv řízení o vyvlastnění či jiném omezení vlastnického práva, není připravována stavba žádného hlučného či zdraví ohrožujícího provozu v sousedství Nemovitosti apod. Prodávající dále prohlašuje, že Nemovitost je určena k zastavění rodinným domem;
 - Nemovitost (nebo její část) není kontaminována tak, že by její stav odporoval hygienickým, ekologickým nebo bezpečnostním předpisům, nebo že by jí nebylo možné využívat v souladu s jeho účelem (výstavba rodinného domu a užívání k tomuto účelu včetně související zahrady);
 - nemá žádný závazek po splatnosti, který by byl přiznán pravomocným rozhodnutím příslušného orgánu. Prodávající prohlašuje, že žádný finanční či jiný správní úřad vůči němu neneviduje jakoukoliv finanční pohledávku;
 - žádná osoba či orgán státní správy či místní samosprávy nemá ve vztahu k Prodávajícímu či k Nemovitosti žádné pohledávky, které by mohly prodejem Nemovitosti přejít na Kupující, nebo které by byly důvodem ke zřízení věcného břemene nebo jiného zatížení pozemku (nebo její části) ve prospěch těchto osob nebo orgánů;
 - se na Nemovitosti (nebo její části) nenacházejí archeologické nálezy;
 - nebyly vůči Nemovitosti (nebo její části) vzneseny žádné restituční nároky;
 - není jakkoliv smluvně či zákonně omezen v dispozici s Nemovitostí (ani s jakoukoliv její částí).
- V.8. Smluvní strany pro případ, že se kterékoli z uvedených prohlášení Prodávajícího uvedené v bodech V.2. až V.7. tohoto článku ukáže jako nepravdivé, sjednávají právo Kupujících od této smlouvy odstoupit.

- V.9. Kupující prohlašují, že k datu uzavření této smlouvy nebyl na jejich osoby podán insolvenční návrh, na jejich majetek nebyl prohlášen konkurs ani nebyl podán žádný jiný návrh podle insolvenčního zákona nebo jiného zákona týkající se jejich osoby či majetku. Pro případ, že se toto prohlášení ukáže jako nepravdivé, sjednává se právo Prodávajícího od této smlouvy odstoupit.
- V.10. Kupující prohlašují, že jednájí svým jménem, že peněžní prostředky, poukázané do Úschovy Schovatele nabyli v souladu s právními předpisy, že platbou peněžních prostředků Schovateli, (resp. Prodávajícímu a Realitní kanceláři) a nabytím vlastnictví k předmětu převodu nesledují zakrytí jejich nezákonného původu ani financování terorismu, a že nejsou politicky exponovanými osobami.

VI. Předání předmětu převodu

- VI.1. Smluvní strany se dohodly, že k předání předmětu převodu dojde nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů poté, co bude z Úschovy vyplacena Kupní cena a Poplatek na účet Prodávajícího a Realitní kanceláře v souladu se Smlouvou o úschově peněz.
- VI.2. O předání předmětu převodu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol (dále jen „**Předávací protokol**“), který podepíší obě smluvní strany. Kupující jsou povinni do 14 dnů od protokolárního převzetí předmětu převodu přehlásit u příslušných dodavatelských organizací veškerá měřicí zařízení na své jméno. Prodávající k tomuto poskytne nezbytnou součinnost. Předávací protokol bude vyhotoven ve dvou stejnopisech, podepsán Prodávajícím a Kupujícími a po jejich podpisu se stane nedílnou součástí smlouvy a její **přílohou**.
- VI.3. Pro případ prodlení Prodávajícího s předáním předmětu převodu sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení; zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Kupujících na náhradu škody.
- VI.4. Pro případ prodlení Kupujících s převzetím předmětu převodu sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení; zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Prodávajícího na náhradu škody.
- VI.5. Prodávající je povinen předat předmět převodu vyklizený, jinak je v prodlení dle bodu VI.3. této smlouvy.

VII. Závěrečná ustanovení

- VII.1. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
- VII.2. Smluvní strany prohlašují, že si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve

vztahu k uzavření této smlouvy. Kromě ujištění, která si smluvní strany poskytly v této smlouvě, nebude mít žádná ze smluvních stran žádná další práva a povinnosti v souvislosti s jakýmkoliv skutečnostmi, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá strana informace při jednání o této smlouvě. Výjimkou budou případy, kdy daná strana úmyslně uvedla druhou stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu převodu.

- VII.3. Tato smlouva může být měněna pouze písemným dodatkem. Pokud je v této smlouvě požadavek na písemnou formu, myslí se tím pouze listinná podoba a smluvní strany výslovně vylučují jako písemnou formu e-mailů či jinou elektronickou komunikaci.
- VII.4. Tato smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu poslední stranou.
- VII.5. Pro účely doručování písemností stranami se namísto § 573 zákona č. 89/2012 Sb. uplatní následující pravidla:
- Strany jsou povinny odesílat veškeré písemnosti doporučenou poštovní zásilkou,
 - Za doručenu se zásilka považuje (i) v případě jejího převzetí dnem převzetí; (ii) v případě odmítnutí převzetí tímto dnem odmítnutí převzetí a (iii) v ostatních případech nepřevzetí 3. (třetím) dnem uložení na poště.
- VII.6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, text smlouvy a všech ostatních dokumentů tvořících její nedílnou součást je projevem jejich pravé a svobodné vůle, všem ujednáním porozuměly, příp. se k jejich porozumění dotázaly druhé smluvní strany a ta poskytla dostatečné vysvětlení. Smluvní strany dále prohlašují, že ujednání této smlouvy jsou jasná, srozumitelná, nikoliv neobvyklá či nevýhodná, smlouva není uzavírána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
- VII.7. Tato smlouva je vyhotovena v šesti (6) stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž nejméně jeden (1) nese ověřené podpisy všech účastníků.
- VII.8. Na důkaz shody v obsahu i formě této smlouvy připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

V dne

V dne

Prodávající

Kupující 1

V dne

V dne

Kupující 2

Dalibor Žáček
Vedlejší účastník

C.

- I. Budoucí prodávající se zavazuje po celou dobu platnosti této smlouvy neuzavřít žádnou jinou smlouvu, týkající se Nemovitosti s žádným jiným subjektem kromě Budoucích kupujících, a to písemně, ústně ani konkludentním jednáním. To znamená zavazuje se Nemovitost zejména nezcizit, nepronajmout ani jinak neumožnit její užívání třetí osobou, nezatížit ji, ani se k tomuto nezavázat v budoucnu.
- II. Budoucí prodávající se zavazuje žádným způsobem neznemožnit uzavření kupní smlouvy ve znění bodu B. této smlouvy.
- III. Budoucí prodávající výslovně prohlašuje, že termín uzavření kupní smlouvy byl ujednáán na jeho žádost. Důvod pro uzavření kupní smlouvy až v termínu duben 2019 byl vyžádán Budoucím prodávajícím, jelikož až v tomto období může dojít k osvobození od daně z příjmů za zaplacenou kupní cenu.
- IV. Strany si tedy sjednávají tento postup pro odeslání výzvy k uzavření kupní smlouvy:
 - Oprávnění odeslat výzvu k uzavření kupní smlouvy jsou pouze Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu – a to buď osobně do vlastních rukou oproti podpisu převzetí nebo doporučenou zásilkou; Realitní kanceláři odešlou Budoucí kupující kopii této výzvy na vědomí elektronicky na adresu zacek@rkzacek.cz, popřípadě jí předloží na vědomí také osobně oproti podpisu převzetí, s čímž strany souhlasí,
 - Budoucí kupující mohou odeslat výzvu k uzavření kupní smlouvy kdykoli v období ode dne následujícího po uzavření této smlouvy do dne 31. 03. 2019, přičemž termín uvedený jako termín podpisu může být pouze v rozmezí dat 15. 04. 2019 až 30. 04. 2019, nejdříve však 5. (pátý) den po odeslání výzvy. Místo podpisu bude v sídle Realitní kanceláře,
 - Výzva k podpisu kupní smlouvy se považuje za doručenu 3. (třetí) den po jejím odeslání, nebude-li prokázáno doručení dřívější.
- V. Strany sjednávají, že text kupní smlouvy uvedený v bodu B. této smlouvy si strany sjednaly jako konečné znění, které nesmí být jednostranně měněno žádnou ze smluvních stran. Text kupní smlouvy je možné měnit pouze dohodou Budoucího prodávajícího a Budoucích Kupujících a v těch ustanoveních, která se týkají Realitní kanceláře také jejím souhlasným stanoviskem. Do odsouhlaseného textu kupní

smlouvy lze pouze doplnit ty údaje, které nejsou ke dni podpisu této smlouvy smluvními stranám známy, a to tedy pouze: (i) číslo účtu Úschovy v čl. III.4. a (ii) název, registrační číslo a datum uzavření smlouvy, kterou poskytne Prodávající Nemovitost do zástavy Bance dle bodu III.5.

VI. Budoucí prodávající se zavazuje řádně a včas uzavřít nebo podepsat:

1. Kupní smlouvu o převodu Nemovitosti ve prospěch Budoucích kupujících za podmínek dle této smlouvy,
2. Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí podle kupní smlouvy společně s kupní smlouvou,
3. Zástavní smlouvu jako zástavce s Bankou jako zástavním věřitelem a Budoucími kupujícími jako zástavními dlužníky, jejímž předmětem bude zřízení zástavního práva k Nemovitosti ve prospěch Banky k zajištění pohledávek zejména ze Smlouvy o úvěru, a to v termínu před podpisem kupní smlouvy, který Budoucímu prodávajícímu oznámí Budoucí Kupující nebo Banka,
4. Smlouvu o úschově jako příjemce peněz s Budoucími kupujícími jako složiteli, Realitní kancelář jako vedlejším účastníkem a Schovatelem ve smyslu čl. III.4. kupní smlouvy, společně s kupní smlouvou.

VII. Realitní kancelář se zavazuje řádně a včas uzavřít:

1. Kupní smlouvu o převodu Nemovitosti ve prospěch Budoucích kupujících za podmínek dle této smlouvy,
2. Smlouvu o úschově jako vedlejší účastník s Budoucím prodávajícím jako příjemcem peněz, Budoucími kupujícími jako složiteli a Schovatelem ve smyslu čl. III.4. kupní smlouvy, společně s kupní smlouvou.

VIII. Smluvní strany prohlašují, že mají dostatečný čas k tomu, aby případně zmocnily třetí osoby k podpisu veškerých listin dle bodu C. odst. VII. této smlouvy pro případ, že by se v období od 15. 04. 2019 do 30. 04. 2019 nemohly dostavit k podpisu a jejich případná absence u podpisu těchto dokumentů z jakéhokoli důvodu (včetně hospitalizace, úrazu, dovolené a podobně) bude bez výjimek považována za porušení povinností dle této smlouvy.

IX. Smluvní strany touto smlouvou podle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku vylučují použití § 1765 odst. 1, § 1766 a § 1788 odst. 2 občanského zákoníku a výslovně sjednávají, že Budoucí prodávající a Realitní kancelář na sebe přejímají nebezpečí změny okolností.

X. Pro vyloučení všech pochybností se sjednává, že pokud by Realitní kancelář nepodepsala kupní smlouvu a / nebo Smlouvu o úschově, nezpůsobuje to v žádném případě neplatnost kupní smlouvy a / nebo Smlouvy o úschově a strany mohou podat návrh na vklad práva do katastru nemovitostí podle kupní smlouvy a dokončit transakci, včetně úschovy peněz a listin. V takovém případě by pouze nebyl z Úschovy uvolněn Poplatek ve prospěch Realitní kanceláře, jelikož by na něj Realitní kancelář

nevznikl nárok, ale byl by po povolení vkladu dle kupní smlouvy odeslán zpět na účet Budoucích kupujících.

- XI. Pro případ, že by Budoucí prodávající porušil jakýkoli závazek dle této smlouvy, sjednávají smluvní strany povinnost Budoucího prodávajícího zaplatit Budoucím kupujícím smluvní pokutu ve výši 200.000, -Kč za každé jednotlivé porušení smluvního závazku.
- XII. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
- XIII. Tato smlouva může být měněna pouze písemným dodatkem. Pokud je v této smlouvě požadavek na písemnou formu, myslí se tím pouze listinná podoba a smluvní strany výslovně vylučují jako písemnou formu e-mailů či jinou elektronickou komunikaci.
- XIV. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, text smlouvy a všech ostatních dokumentů tvořících její nedílnou součást je projevem jejich pravé a svobodné vůle, všem ujednáním porozuměly, příp. se k jejich porozumění dotázaly druhé smluvní strany a ta poskytla dostatečné vysvětlení. Smluvní strany dále prohlašují, že ujednání této smlouvy jsou jasná, srozumitelná, nikoliv neobvyklá či nevýhodná, smlouva není uzavírána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
- XV. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech, každý s platností originálu, přičemž každému z účastníků připadne jeden.
- XVI. Na důkaz shody v obsahu i formě této smlouvy připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

V dne

V dne

Budoucí prodávající

Budoucí kupující 1

V dne

V dne

Budoucí kupující 2

Dalibor Žáček
Vedlejší účastník

Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí

Než začnete vyplňovat tiskopis, přečtěte si, prosím, pokyny.

Při výpočtu daně uvádějte údaje s přesností na dvě platná desetinná místa, není-li v pokynech k přiznání uvedeno jinak.

K daňovému přiznání připojte příslušné přílohy.

Finančnímu úřadu pro

Územnímu pracovišti v, ve, pro

02 Daňové identifikační číslo

03 Rodné číslo (identifikační číslo)

04 Typ přiznání

 řádné *) dodatečné *) opravné *)

Zánik poplatníka –
právnícké osoby *)

Úmrtí poplatníka *)

Datum této skutečnosti

06 Poslední den lhůty pro podání daňového přiznání

07 Zánik daňové povinnosti ano *) ne *)

01 Poplatník

fyzická osoba *)

právnická osoba *)

otisk podacího razítka finančního úřadu

05 Počet Příloh č. 1

Počet Příloh č. 2

Příloha č. 3

ano *) ne *)

PŘIZNÁNÍ

k dani z nabytí nemovitých věcí

podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,
ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „zákonné opatření“)

I. oddíl – údaje o poplatníkovi – nabyvateli

A. Fyzická osoba*)

08 Příjmení

09 Rodné příjmení

10 Jméno(-a)

11 Titul

Adresa místa pobytu fyzické osoby

12 Obec

13 PSČ

14 Ulice, část obce

15 Číslo popisné / č. orientační

16 Stát

17 Telefon

18 E-mail

19 Osoba uvedená v ř. 08–11 je společným zmocněncem / zástupcem poplatníků pro účely daňového řízení při solidární daňové povinnosti dle § 30 zákonného opatření (např. jeden z manželů, jde-li o nabytí do společného jmění manželů) ano *) ne *)

*) nehodící se škrtněte

V případě solidární daňové povinnosti uveďte dalšího ze solidárních poplatníků (např. druhého z manželů):

20 Příjmení

Jméno(-a)

Titul

Rodné číslo

Adresa místa pobytu fyzické osoby

21 Obec

22 PSČ

23 Ulice, část obce

24 Číslo popisné / č. orientační

25 Stát

26 Telefon

27 E-mail

B. Právnícká osoba*)

28 Název právnické osoby nebo svěřenského fondu, podílového fondu, fondu obhospodařovaného penzijní společností (dále jen "fond")

Člen orgánu zastupující právnickou osobu nebo jednající za fond

29 Příjmení

30 Jméno(-a)

31 Titul

32 Funkce

Sídlo právnické osoby nebo fondu

33 Obec

34 PSČ

35 Ulice, část obce

36 Číslo popisné / č. orientační

37 Stát

38 Telefon

39 E-mail

40 Osoba uvedená v ř. 28 je společným zmocněncem poplatníků pro účely daňového řízení při solidární daňové povinnosti dle § 30 zákonného opatření

ano *)

ne *)

41–44 Dále uvedená osoba je:

Další ze solidárních poplatníků

ano *)

ne *)

Zákonný zástupce poplatníka

ano *)

ne *)

Zmocněnec poplatníka

ano *)

ne *)

Osoba spravující pozůstalost

ano *)

ne *)

*) nehodící se škrtněte

45 Příjmení / Název právnické osoby nebo fondu

46 Jméno(-a) / Právní forma

47 Titul

48 Rodné číslo / IČO / DIČ

49 Obec

50 PSČ

51 Ulice, část obce

52 Číslo popisné / č. orientační

2. Údaje o změně vlastnictví

53 Název katastrálního úřadu a katastrálního pracoviště

54 Číslo rozhodnutí katastrálního úřadu

55 Forma nabytí vlastnictví

56 Datum změny vlastnictví

57 Datum pro počátek běhu lhůty k podání ŘÁDNÉHO daňového přiznání

(Zakroužkujte odpovídající písmeno. Do řádku vyplňte odkaz na něj a příslušné datum.)

- a) datum provedení vkladu práva v KN
- b) datum nabytí vlastnického práva k nemovitě věci, která není evidována v KN (např. datum nabytí účinnosti kupní smlouvy)
- c) datum, ke kterému byly splněny podmínky pro nabytí vlastnického práva k nemovitě věci vydražené v dražbě, s výjimkou veřejné dražby (vydražitelem či předražitelem), která není evidována v KN
- d) datum, ke kterému bylo vydáno vydražiteli potvrzení o nabytí vlastnického práva k nemovitě věci vydražené ve veřejné dražbě, která není evidována v KN
- e) datum, ke kterému byla poskytnuta náhrada za neoprávněně zřízenou stavbu nebo nabylo právní moci rozhodnutí soudu nebo nabylo účinnosti právní jednání, kterými se tato náhrada určuje, u nemovitých věcí, které nejsou evidovány v KN

Písm.	datum

Poslední den lhůty pro podání řádného daňového přiznání a zaplacení daně vypočítejte takto:

K uvedenému datu přičtete 3 měsíce a poslední den 3. přičteného měsíce vepíšete do ř. 06 na 1. straně tiskopisu.

Případně-li vypočtený den na sobotu, neděli nebo státem uznaný svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den.

Na III. oddíl přejděte po vyplnění příslušného typu (N a J) tiskopisu Příloha č. 1 k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (II. oddíl)

III. oddíl

a) **DAŇ** – do ř. 58 uveďte daň z ř. 10 přílohy typu N z Tabulky č. 2 a Tabulky č. 2a.

– do ř. 58a uveďte daň z ř. 6 přílohy typu J.

b) **ZÁLOHA** – do ř. 59 uveďte zálohu z ř. 4 přílohy typu N z Tabulky č. 1.

a)

Řádek		Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
58.	Daň z přílohy N		
58a.	Daň z přílohy J		

b)

Řádek		Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
59.	Záloha		

60 Přílohy

Poř. čís.	Název přílohy (její obsah)	Počet stran

61 Důvod osvobození – uveďte příslušné ustanovení § 7 nebo § 8 zákonného opatření, podle kterého máte nárok na osvobození od daně
Důvod částečného zániku daňové povinnosti – uveďte, z jakého titulu, ke kterému datu a u kterých nemovitých věcí došlo ke skutečnosti zakládající částečný zánik daňové povinnosti

Kontaktní osoba
 telefon e-mail

**PROHLAŠUJI, ŽE VŠECHNY MNOU UVEDENÉ ÚDAJE V TOMTO DAŇOVÉM PŘÍZNÁNÍ JSOU PRAVDIVÉ A ÚPLNÉ
 A STVRZUJI JE SVÝM PODPÍSEM**

Údaje o podepisující osobě:	Kód podepisující osoby <input type="text"/>
Jméno(-a) a příjmení / Název právnické osoby <input type="text"/>	
Datum narození / Evidenční číslo osvědčení daňového poradce / IČ právnické osoby <input type="text"/>	
Fyzická osoba oprávněná k podpisu (je-li daňový subjekt či zástupce právnickou osobou), s uvedením vztahu k právnické osobě (např. jednatel, pověřený pracovník apod.) Jméno(-a) a příjmení / Vztah k právnické osobě <input type="text"/>	
Daňový subjekt / osoba oprávněná k podpisu:	
Datum <input type="text"/>	Vlastnoruční podpis daňového subjektu / osoby oprávněné k podpisu <input type="text"/>
Otisk razítka <input type="text"/>	

Kód podepisující osoby: bude vyplněn číselný kód podle níže uvedených typů podepisujících osob

- 1 – zákonný zástupce nebo opatrovník
- 2 – ustanovený zástupce
- 3 – společný zástupce, společný zmocněnec
- 4a – obecný zmocněnec – fyzická osoba i právnická osoba
- 4b – fyzická osoba daňový poradce nebo advokát
- 4c – právnická osoba vykonávající daňové poradenství
- 5a – osoba spravující pozůstalost
- 5b – zástupce osoby spravující pozůstalost
- 6a – dědic po skončení řízení o pozůstalosti
- 6b – zástupce dědice po skončení řízení o pozůstalosti
- 7a – právní nástupce právnické osoby
- 7b – zástupce právního nástupce právnické osoby