

# **Katastrální úřad v nové právní úpravě a jeho význam z hlediska fungování podniku**

**Bakalářská práce**

**Vedoucí práce:**

**doc. JUDr. Martin Janků, CSc.**

**Aneta Frausová**

**Brno 2016**



Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu mé bakalářské práce doc. JUDr. Martinu Janků CSc. za odborné rady a věcné připomínky, které mi poskytl. Dále bych ráda poděkovala společnosti AQUA-STYL s. r. o. za možnost využít jejich nemovitosti pro praktické ověření teoretických poznatků. V neposlední řadě bych ráda poděkovala rodině za podporu během mého studia.



## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že jsem tuto práci: **Katastrální úřad v nové právní úpravě a jeho význam z hlediska fungování podniku**

vypracovala samostatně a veškeré použité prameny a informace jsou uvedeny v seznamu použité literatury. Souhlasím, aby moje práce byla zveřejněna v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s platnou *Směrnicí o zveřejňování vysokoškolských závěrečných prací*.

Jsem si vědoma, že se na moji práci vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., autorský zákon, a že Mendelova univerzita v Brně má právo na uzavření licenční smlouvy a užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 Autorského zákona.

Dále se zavazuji, že před sepsáním licenční smlouvy o využití díla jinou osobou (subjektem) si vyžádám písemné stanovisko univerzity o tom, že předmětná licenční smlouva není v rozporu s oprávněnými zájmy univerzity, a zavazuji se uhradit případný příspěvek na úhradu nákladů spojených se vznikem díla, a to až do jejich skutečné výše.

V Brně dne 20. května 2016

---



## **Abstract**

Frausová, A. Cadastral office in the new legislation and its relevance to the functioning of the enterprise. Bachelor thesis. Brno: Mendel University, 2016.

This thesis deals with the Cadastral Office, and mainly consisted of new legal adoptions acid. Specifically, the work deals with the importance of the cadastral office for the operation of sub-niche. In this work, the basic terminology is needed to understand the links and conclusions.

The analytical part deals with the contribution of real estate as an in-kind contribution to the share capital of the company and consequently its management in real estate.

## **Keywords**

Real estate, land registry, cadastral office, deposit, company.

## **Abstrakt**

Frausová, A. Katastrální úřad v nové právní úpravě a jeho význam z hlediska fungování podniku. Bakalářská práce. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 2016.

Bakalářská práce se zabývá Katastrálním úřadem, hlavně tedy novou právní úpravou. Konkrétně se práce věnuje významu katastrálního úřadu pro fungování podniku. V rámci práce je vysvětlená základní terminologie potřebná k pochopení návazností a závěrů.

V analytické části se práce zabývá vkladem nemovitosti jako nepeněžitého vkladu do základního kapitálu společnosti a následně jeho řízením v katastru nemovitostí.

## **Klíčová slova**

Nemovitost, katastr nemovitostí, katastrální úřad, vklad, společnost.





# Obsah

<b>1</b>	<b>Úvod</b>	<b>13</b>
1.1	Úvod práce .....	13
<b>2</b>	<b>Cíl práce a metodika</b>	<b>14</b>
<b>3</b>	<b>Literární rešerše</b>	<b>15</b>
3.1	Vymezení pojmů.....	16
3.1.1	Pozemek .....	16
3.1.2	Parcela.....	16
3.1.3	Katastrální území .....	16
3.1.4	Nemovitost.....	16
3.1.5	Budova.....	17
3.2	Katastrální úřad – nová právní úprava .....	18
3.2.1	Zásady.....	18
3.2.2	Úpravy zákona o katastru nemovitostí.....	19
3.2.3	Vklad práva do katastru nemovitostí .....	20
3.3	Katastr nemovitostí České republiky .....	22
3.4	Zápisy do katastru nemovitostí .....	23
3.4.1	Vklad.....	23
3.4.2	Záznam.....	24
3.4.3	Poznámka.....	25
3.4.4	Oznámení změn .....	26
3.5	Rozpočet katastrálního úřadu .....	28
3.5.1	Správní poplatky .....	30
3.6	Správa katastru.....	33
3.6.1	Veřejnost katastru – nahlížení do katastru .....	33
3.6.2	Řízení o povolení vkladu .....	33
3.7	Obchodní korporace.....	35
3.7.1	Vklad.....	35
3.7.2	Správce vkladů .....	35

3.7.3	Vlastnické právo .....	35
<b>4</b>	<b>Analytická část</b>	<b>37</b>
4.1	Firma AQUA-STYL, spol. s r. o.....	38
4.2	Nemovitost společnosti AQUA-STYL s. r. o.....	39
4.2.1	Cena a hodnota.....	40
4.2.2	Oceňování nemovitosti.....	40
4.2.3	Znalecká činnost a znalecký posudek .....	41
4.2.4	Nabytí nemovité věci u podnikatelů.....	42
4.2.5	Nepeněžní vklady do obchodní společnosti.....	43
4.3	Praktická ukázka vkladu nemovitosti do katastru .....	44
4.4	Vložení nemovitosti do nové společnosti .....	48
4.5	Nabývání nemovitosti na základě smluv.....	50
4.5.1	Kupní smlouva.....	50
4.6	Daň z nemovitosti.....	55
4.6.1	Daň z pozemků.....	55
4.6.2	Daň ze staveb a jednotek.....	56
4.6.3	Daňové přiznání .....	57
4.6.4	Placení daně.....	57
4.7	Odpisy hmotného majetku .....	58
4.7.1	Odpisový plán .....	60
4.7.2	Daňové odpisy .....	61
4.7.3	Technické zhodnocení.....	61
4.7.4	Praktická ukázka odpisování nemovitosti.....	61
4.7.5	Koexistence účetních a daňových odpisů.....	62
<b>5</b>	<b>Závěr a doporučení</b>	<b>63</b>
<b>6</b>	<b>Použité zdroje</b>	<b>66</b>
6.1	Zákony.....	67
6.2	Vyhlášky .....	67
<b>7</b>	<b>Seznam obrázků</b>	<b>68</b>
<b>8</b>	<b>Seznam tabulek</b>	<b>69</b>

Obsah	11
<b>9 Seznam použitých zkratk</b>	<b>70</b>
<b>A Společenská smlouva společnosti s ručením omezeným</b>	<b>72</b>
<b>B Formulář: Návrh na vklad do katastru nemovitostí</b>	<b>77</b>
<b>C Daňové přiznání</b>	<b>81</b>



# 1 Úvod

## 1.1 Úvod práce

Už v dávné minulosti se kladl velký důraz na to, aby se evidovali právní poměry neboli vztahy k nemovitostem. Katastr nemovitostí existoval již v Egyptě, kde nejdříve sloužil jako podklad pro účely fiskální. Později začal katastr nemovitostí v Egyptě plnit také úlohu ve vztahu k evidování právních vztahů k nemovitostem.

Na našem území byla evidence nemovitostí nejdříve vedena prostřednictvím soustavy veřejných knih, později se přešlo ke knihám pozemkovým. Zákon č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách prostřednictvím dalších pravidel tvořil základ pro kvalitu evidovaných údajů o nemovitostech. (Šustrová, Janků a Vrcha, 2014)

Evidence nemovitostí byla vedena v pozemkovém katastru, který byl zřízen zákonem č. 177/1927 Sb. z. a n., o pozemkovém katastru a jeho vedení. (Šustrová, Janků a Vrcha, 2014) Tento zákon se také nazývá katastrální zákon a jeho stvoření bylo mimo jiné odůvodněno jako vytvoření pomůcky při zakládání a vedení pozemkových knih a jejich map.

V roce 1992 byl v České republice zřízen katastr nemovitostí. Katastr nemovitostí je jakýsi soubor údajů o nemovitostech na území České republiky, zahrnuje jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení. Katastr nemovitostí byl také obohacen o evidenci vlastnických práv a jiných věcných práv k nemovitostem podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Předmětem evidence v katastru byly pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem, byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky, rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory a také stavby spojené se zemí pevným základem, o kterých to stanovil zvláštní předpis.

V dnešní době funguje na území České republiky Český úřad zeměměřičský a katastrální, který je ústředním ústavem zeměměřičství a katastru nemovitostí České republiky. Tento úřad sídlí v Praze. ČÚZK byl zřízen zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, s účinností od 1. 1. 1993. Od roku 2014 vstoupil v platnost nový zákon a to zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Další důležitou normou upravující české soukromé právo, která vstoupila v platnost také v roce 2014 je zákon č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Oba tyto zákony velmi ovlivňují katastr nemovitostí.

V roce 2014, kdy nabyl platnosti nový katastrální zákon, tomu bylo 22 let od založení katastru nemovitostí a zřízení katastrálních úřadů. Katastrálním úřadům se za tu dobu podařilo prokázat, že obtížný úkol, který před ně byl postaven, celkem úspěšně zvládly. Úřady se přitom staly jedním ze stabilizujících prvků nově se rozvíjející společnosti. (Baudyš, 2014)

## 2 Cíl práce a metodika

Cílem bakalářské práce na téma Katastrální úřad v nové právní úpravě a jeho význam z hlediska fungování podniku je objasnění základních pojmů, které souvisí se zkoumanou problematikou. Práce se hlavně zabývá pojmem nemovitost. Pojem nemovitost tato práce zkoumá v souvislosti se vkladem v rámci společnosti a dále práce popisuje řízení o vkladu do katastru nemovitostí. Vše je řešeno primárně dle nové právní úpravy.

Práce má také objasnit postup vkládání nemovitosti do společnosti při zakládání společnosti s věcnými vklady a nabývání nemovitosti společností na základě smluv. V rámci analytické části budou dále vysvětleny problematiky daňové a účetní, které mají na podnik vliv. Konkrétně se práce bude zabývat daní z nemovitosti a odpisy. Jsou to problematiky, které úzce souvisí se vkladem nemovitosti do společnosti, a proto jsou v práci více znázorněny a konkrétně počítány.

Pro dosažení těchto cílů je využito metod zkoumání a to především metody komparace, kompilace a analýzy. Tyto metody jsou použity pro správnou interpretaci vybraných pojmů. Dále je využita dedukce a indukce, tyto metody jsou základními formami myšlenkových operací.

### 3 Literární rešerše

První část bakalářské práce se věnuje přehledu literatury k danému tématu a objasňuje základní informace o katastrálním úřadu a katastru nemovitostí.

V této části bakalářské práce je znázorněno, jak je vymezený nový katastrální zákon, o čem pojednává a jak funguje. Dále je uvedeno, jak probíhají zápisy do katastru nemovitostí a také jak funguje řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí.

V neposlední řadě je v rámci literární rešerše popsán rozpočet katastrálního úřadu. Součástí je i uvedení poplatků za služby katastrálního úřadu.

Nejdříve jsou však objasněné základní pojmy, které se katastru nemovitostí a katastrálního zákona týkají.

### 3.1 Vymezení pojmů

Pro správné pochopení dané problematiky je nutné znát pojmy, které se v textu dále vyskytují.

Pojmy, jejichž význam je blíže vysvětlen, jsou pozemek, parcela, katastrální území, nemovitost a budova.

#### 3.1.1 Pozemek

Pojmem pozemek rozumíme nějakou část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území. (Šustrová, 2014)

Tato část povrchu může být dále oddělena také hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. (Baudyš, 2014)

#### 3.1.2 Parcela

Parcela je vymezena jako pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním štítem. Stavební parcela je potom brána jako pozemek, který je evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a pozemková parcela je brána jako pozemek, který není stavební parcelou. (Šustrová, 2014)

#### 3.1.3 Katastrální území

Katastrálním územím dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí rozumíme technickou jednotku, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí.

#### 3.1.4 Nemovitost

Ve vymezení nemovitých věcí a jejich součástí se samozřejmě odráží zásada *superficies solo cedit* neboli povrch ustupuje půdě. (Novotný, 2014)

Jedná se o pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. (Baudyš, 2010)

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.

Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité, jak říká NOZ.



### **3.1.5 Budova**

Budovu upravuje zákon jako nadzemní stavbu spojenou se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. (Šustrová, 2014)

## 3.2 Katastrální úřad – nová právní úprava

Dne 1. 1. 2014 nabyl účinnosti nový občanský zákoník (NOZ; zákon č. 89/2012 Sb.). Změny, které tento nový občanský zákoník přinesl, významně ovlivnily i oblast nemovitostí a katastr nemovitostí. V roce 2014 začala platit nová definice nemovitosti, stavba se stala dle zákona součástí pozemku a zavedla se nová věcná práva, které dříve neexistovaly a nyní je nutné je zapisovat do katastru nemovitostí. Právě tyto změny si vynutily vznik nového katastrálního zákona, jedná se o zákon č. 256/2013, o katastru nemovitostí (katastrální zákon). (Epravo, Katastr nemovitostí v novém)

Dle zákona je katastr nemovitostí veřejný seznam, který vymezuje předmět evidence katastru. Předmětem evidence jsou tedy pozemky v podobě parcel, budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby, budovy, kterým se číslo popisné nebo evidenční neuděluje, 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 doplňující některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, právo stavby, nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis. Nově je také upraveno, že se v katastru evidují cenové údaje a údaje pro daňové účely.

V rámci nového katastrálního zákona dochází k celkové úpravě problematiky katastru. Výjimkou jsou pouze ty úpravy, které jsou již obsaženy v novém občanském zákoníku. Nový katastrální zákon sám o sobě přináší spoustu změn, které jsou velmi zásadní. Jednou z nich je například odstranění stávající dvoukolejnosti. Respektive nabytím účinnosti nového katastrálního zákona došlo ke zrušení zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky a zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Dále se také rozvíjel nový občanský zákoník, který mimo jiné zavedl řadu zásad, na kterých byla založena původní pozemková evidence. Nové zásady v rámci nového občanského zákoníku měly za úkol také odstranit tehdejší problémy a zvýšit bezpečnost v oblasti realitního a dražebního trhu. (Epravo, Katastr nemovitostí v novém)

### 3.2.1 Zásady

Základní cíl katastru nemovitostí prezentuje **zásada materiální publicity**. V rámci této zásady a důsledku jejího uplatnění je nově chráněna dobrá víra v pravdivost a úplnost zápisů právních vztahů v katastru nemovitostí. Předpokládá se, že všichni od okamžiku zapsání práva k nemovitosti vědí kdo je vlastníkem, jaká práva jsou s nemovitostí spojená a také, že zároveň budou v dobré víře, že evidovaný stav odpovídá skutečnosti. Tato zásada je v nové úpravě zákona výslovně zakotvena, a to hlavně v ustanovení, které najdeme v NOZ. V zákoně je přímo uvedeno: „*Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem.*“ V předešlé úpravě nebyla zásada upravena dostatečně,

což ostatně kritizovali jak Nejvyšší soud ČR, tak i Ústavní soud ČR, pro které byla tato zásada často předmětem rozhodovací praxe. (Epravo, Katastr nemovitostí v novém)

Nový katastrální zákon mění také **zásadu priority**. Nový občanský zákoník uvádí, že pro pořadí je rozhodující doba podání návrhu na zápis práva. Znamená to tedy, že práva, která jsou zapsaná na základě návrhů podaných ve stejnou dobu, mají i stejné pořadí. Nový katastrální zákon dobu podání specifikuje blíže. Přiznává právní účinky vkladu už v okamžiku, kdy byl návrh na zápis doručen katastrálnímu úřadu (měří se den, hodina a minuta). Nově tedy není možné, aby měli dva návrhy stejné pořadí dle katastrálního zákona. V případě, že by se tak stalo, podle okamžiku podání, určuje se pořadí losem. (Epravo, Katastr nemovitostí v novém)

Poslední upravovanou zásadou, je **zásada intabulace**. Dle nové právní úpravy je dáno, že se veškerá věcná práva zapisují do katastru výlučně vkladem. Vkladem se zapisují práva k nemovitostem ze smluv, ale také práva, která vznikla, změnila se, nebo zanikla ze zákona, na základě rozhodnutí, přiklepnutím iniciátorem na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem nebo zpracováním. Znamená to, že každý musí absolvovat vkladové řízení, v rámci kterého jsou listiny, podle kterých se provádí zápisy do katastru, podrobeny důkladnější kontrole. (Epravo, Katastr nemovitostí v novém)

### 3.2.2 Úpravy zákona o katastru nemovitostí

Hlavní zcela novou úpravou zákona o katastru nemovitostí je úprava okruhu věcných práv, práv ujednaných jako věcná a odvozených od vlastnického práva zapisovaných do katastru. V souvislosti s předchozím upravuje také postup při zápisech týkajících se těchto práv a jiných údajů do katastru formou vkladu, záznamu nebo poznámky. Stanovuje také, která práva se zapisují k nemovitostem evidovaným v katastru, a jakými údaji katastru musejí být označeny nemovitosti v listinách pro zápis těchto práv. Důležité je také pořadí zápisu práv do katastru a je stanoveno, že právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu. V rámci zákona je také upraveno právo vlastníka nebo jiného oprávněného podat písemný návrh na opravu chyby v katastrálním operátu.

V nové právní úpravě zákona o katastru nemovitostí je také podrobně stanoven proces obnovy katastrálního operátu. Obnova katastrálního operátu se provádí novým mapováním, přepracováním souboru geodetických informací nebo na podkladě výsledků pozemkových úprav.

Stanovuje povinnosti vlastníků a jiných oprávněných osob, obcí a orgánů veřejné moci, které souvisejí se správou a vedením katastru a jejichž neplnění zakládá ve stanovených případech věcnou podstatu porušení pořádku na úseku katastru.

Zákon také stanovuje, že geometrické plány jsou neoddělitelnou součástí listin, podle nichž se provádí zápis do katastru, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy.

Definuje závaznost údajů katastru pro právní úkony týkající se nemovitostí, kterými jsou parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území.

Katastr nemovitostí je veřejný, což je také garantováno přímo katastrálním zákonem. Každý má tedy právo nahlížet do katastru, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje ze sbírky listin. Každý má také právo na dálkový přístup k údajům katastru za podmínek stanovených prováděcí vyhláškou (vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí). Na požádání vyhotoví údaje příslušný katastrální úřad. Jedná se o výpis z katastrálního operátu, opis nebo kopii, jakož i identifikaci parcel. Pro získání údajů ze sbírky listin katastru či pozemkové knihy musí osoby prokázat svoji totožnost.

- **Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí**

Podle § 1 tato vyhláška upravuje

- a) podmínky pro poskytování údajů z katastru,
- b) formu poskytovaných údajů z katastru,
- c) podmínky šíření údajů z katastru,
- d) úplaty za poskytování údajů z katastru, pokud nejsou stanoveny jiným právním předpisem,
- e) podmínky poskytování služby sledování změn v katastru (dále jen „sledování změn“) zajišťující informování vlastníků a jiných oprávněných o postupu zápisů elektronickými prostředky.

Vzhledem k tomu, že změn ve způsobu evidence je mnoho, je dále stanoveno, že údaje v katastru se vedou podle právních předpisů účinných před nabytím účinnosti zákona č. 256/2013 Sb., a to do doby, než jednotlivé evidované údaje budou dotčeny změnou. Za moci úřední však mohou katastrální úřady uvést zápisy v katastru do souladu s tímto zákonem i dříve.

### **3.2.3 Vklad práva do katastru nemovitostí**

S novou právní úpravou byla významně posílena i informační povinnost katastrálního úřadu. Nově je tedy nutné, aby příslušné pracoviště katastrálního úřadu uvědomilo účastníky řízení o zahájení řízení, a to nejpozději den poté, kdy k této změně došlo. Způsoby doručení této informace jsou různé. Připouští se doručení této informace pomocí emailu, poštou, do datové schránky a dokonce i doručení pomocí běžné SMS zprávy či upozorněním v rámci placené služby sledování změn v katastru.

Pokud jsou veškeré náležitosti a podmínky vkladu splněny bez problémů, dojde tedy k jeho povolení. (Podnikatel, Katastr nemovitostí v novém aneb průvodce platnou úpravou)

### 3.3 Katastr nemovitostí České republiky

Katastr nemovitostí České republiky obsahuje soubor údajů o nemovitostech v naší zemi. Zahrnuje jejich popis, geometrické a také polohové určení. Katastr nemovitostí obsahuje důležité údaje o pozemcích, vybraných stavbách a jejich vlastnicích.

Pokud se na tento pojem podíváme blíže, tak aktuální obsah katastru je také definován v dalších ustanoveních katastrálního zákona a jeho prováděcí vyhlášky. Je zde také uvedeno, které typy nemovitostí se v katastru evidují a jaké konkrétní informace se o jednotlivých nemovitostech do katastru zapisují. (Baudyš, 2010)

*„Katastr nemovitostí je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové účely a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů.“* (ČÚZK, Účel katastru)

Katastr nemovitostí je veden především pomocí počítačových prostředků. Základní územní jednotkou je katastrální území. Operát katastrálního území však mimo jiné také tvoří soubor geodetických informací a soubor popisných informací, které jsou více popsány níže.

- **Soubor geodetických informací** – obsahuje katastrální mapu i s celým jejím číselným vyjádřením ve stanovených katastrálních územích (ČÚZK, Účel katastru)
- **Soubor popisných informací** – obsahuje přímo informace o katastrálních územích, o parcelách, stavbách, bytech i nebytových prostorech, o vlastnicích a jiných oprávněných, o právních vztazích a právech a skutečnostech, stanovených zákonem (ČÚZK, Účel katastru)

Každé město má svůj příslušný katastrální úřad, který poskytuje údaje z katastru nemovitostí ve formě veřejných listin. Údaje existují samozřejmě i ve formě počítačových souborů, ke kterým může získat každý dálkový přístup pomocí počítačové sítě. Tento přístup vede do centrální databáze, která je aktualizovaná z podkladů průběžně dodávaných příslušným pracovištěm katastrálního úřadu. Každá osoba může také požádat o hromadný výdej údajů ve standardních výměnných formátech a také o kopii katastrálních map ve formě rastrových souborů.

### 3.4 Zápisy do katastru nemovitostí

Zápisem, který se týká práv do katastru nemovitostí, se rozumí zápis věcných práv, práv ujednaných jako věcná, nájmu a pachtu do katastru. Rozlišujeme **3 druhy** zápisů do katastru nemovitostí (web ČÚZK, Zápisy do KN):

- Vklad
- Záznam
- Poznámka

Dle nové právní úpravy je ovšem nutné **všechna věcná práva zapisovat vkladem**.

#### Druhy podání:

- Vklad
- Záznam
- Poznámka
- Oznámení změn

#### Způsoby podání:

- Elektronicky pomocí interaktivní aplikace
- Prostřednictvím provozovatele poštovních služeb
- Osobně na příslušném katastrálním úřadě
- Pro všechny způsoby lze využít formuláře, které jsou dostupné na stránkách ČÚZK

#### 3.4.1 Vklad

Pomocí vkladu zapisujeme na základě návrhu vznik, změnu, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv: vlastnické právo, právo stavby,

věcné břemeno, zástavní právo, předkupní právo, nájem, pacht atd. (web ČÚZK, Zápisy do KN)

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí je možné podat pouze na stanoveném formuláři, jenž je možné vyhledat v sekci formuláře na webu ČÚZK, který obsahuje náležitosti stanovené v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

#### **Náležitosti návrhu (web ČÚZK, Zápisy do KN):**

- označení katastrálního úřadu – do návrhu na vklad je nutné uvést příslušný katastrální úřad, v jehož obvodu je nemovitost, které se smlouva, dohoda nebo jiná listina týká
- označení účastníků řízení – jako účastníka řízení chápeme toho, komu právo vzniká, mění se nebo rozšiřuje a toho, komu právo zaniká, mění se nebo omezuje
- označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána do katastru nebo z něj vymazána
- v neposlední řadě je nutný také podpis navrhovatele

K návrhu na vklad se také přidávají přílohy. Například listina, na které má být zapsáno právo do katastru, nebo plná moc s úředně ověřeným podpisem, je-li zmocnitel zastupován zmocněncem.

V rámci návrhu na vklad jsou vybírány také správní poplatky. Více informací o poplatcích nalezneme v příloze k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Například poplatek za přijetí každého návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu se vybírá ve výši 1000,- Kč.

#### **3.4.2 Záznam**

Jedná se o zápis do katastru nemovitostí, kterým se zapisují práva, co jsou odvozená od práva vlastnického.

#### **Záznamem se do katastru zapisuje (Baudyš, 2014):**

- příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu
- právo hospodařit s majetkem státu
- správa nemovitostí ve vlastnictví státu



- majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy
- majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst
- majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití
- majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření

Návrh na záznam smí podat pouze ten, kdo má na jeho provedení právní zájem, orgán veřejné moci, nebo územní samosprávný celek, který o právu, co je zapisováno záznamem rozhodl nebo je osvědčil.

Ustanovení, které najdeme ve vyhlášce č. 357/2013 Sb. upravuje postup při zápisu záznamem a listiny, které dokládá právo, co má být zapsáno. (ČÚZK, Zápisy do KN)

### 3.4.3 Poznámka

Poznámkou rozumíme zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace. Konkrétně se jedná o informace, co se týkají evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných. (ČÚZK, Zápisy do KN)

Zápis poznámky provádí katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení. Doručení či oznámení přichází od soudu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce, Státního pozemkového úřadu, jiného správního orgánu či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána. (ČÚZK, Zápisy do KN)

Jestliže máme poznámku, která je zapisovaná na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, nemusí být toto rozhodnutí opatřeno doložkou právní moci ani doložkou vykonatelnosti. (Baudyš, 2014)

Poznámku zapisujeme buď k nemovitostem, nebo k osobě. Rozlišujeme tedy různé druhy poznámek, jejichž ukázkou můžeme vidět níže.

#### **K nemovitostem zapisujeme poznámku:**

- o podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti a zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti
- o exekučním příkazu ke správě nemovitosti a k prodeji nemovitosti
- o zahájení pozemkových úprav

- o podané žalobě, kterou se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden vklad do katastru, pokud se na jeho základě nezapisuje poznámka spornosti zápisu
- o právu užívání nebo požívání, o němž se neprovádí zápis vkladem, jakož i omezení rozsahu nebo způsobu užívání nebo požívání věci spoluvlastníky
- o omezení při hospodaření a nakládání s nemovitostí v souvislosti s poskytnutím podpory z veřejných prostředků
- atd.

#### **K osobě se zapisuje poznámka:**

- o vyrozměnění o nařízení exekuce, pokud povinným není stát nebo územní samosprávný celek
- o vyrozměnění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku
- o rozhodnutí o prohlášení konkursu
- atd.

Postup katastrálního úřadu a listiny, na základě kterých katastrální úřad poznámku zapíše, jsou upraveny v ustanovení vyhlášky č. 357/2013 Sb. (ČÚZK, Zápisy do KN)

#### **3.4.4 Oznámení změn**

Změny, které se týkají nemovitosti, jsou vlastníci povinni ohlásit katastrálnímu úřadu. Časová lhůta na ohlášení změn je stanovena do 30 dní ode dne, kdy změny nastaly. Je také potřeba doložit listinu, která změnu dokládá (§ 37 odst. 1 písm. d) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Dokládací listinou může být například územní rozhodnutí stavebního úřadu, geometrický plán a jiné.

Změny, kterých se ohlášení týká, jsou zejména změny obvodu stavby, způsob využití pozemku, či zánik stavby. (ČÚZK, Zápisy do KN)

Do povinnosti ohlásit změnu nespádají změny, které se týkají adresy trvalého pobytu či změny jména a příjmení evidované osoby (evidovaná osoba – osoba evidovaná v evidenci obyvatel). Povinnost ohlášení změn se také nevztahuje na změny katastru, které vyplývají z listin. Listinami jsou myšleny ty, které jsou kompe-

tentní státní orgány povinny zasílat katastrálnímu úřadu rovnou k zápisu do katastru. (ČÚZK, Zápisy do KN)

### 3.5 Rozpočet katastrálního úřadu

Rozpočet nám pomáhá zjistit výnosy a náklady podniku, ale také vnitropodnikových útvarů. Jedná se o náklady a výnosy na plánovanou činnost v určitém období. Zpravidla se rozpočty plánují vždy na následující rok. (Martinovičová, 2006)

**Rozpočet má určité funkce, které plní. K těmto funkcím patří (Martinovičová, 2006):**

- a) ukládání úkolů v nákladech jednotlivým útvarům v podniku
- b) kontrolování hospodárnosti ve vnitropodnikových útvarech
- c) spojování výsledků kontrol s hmotnou zaujatostí pracovníků
- d) poskytování podkladů pro stanovení sazeb režii (předběžné kalkulace nákladů) a podkladů pro zaúčtování nákladů v účetnictví

**Existují dva základní postupy sestavování rozpočtů (Martinovičová, 2006):**

- 1) Sestavování na základě ostatních částí plánu podniku.
- 2) Vypracování rozpočtů vnitropodnikových útvarů a teprve poté sestavení celkového rozpočtu jejich sloučením a vynecháním duplicit.

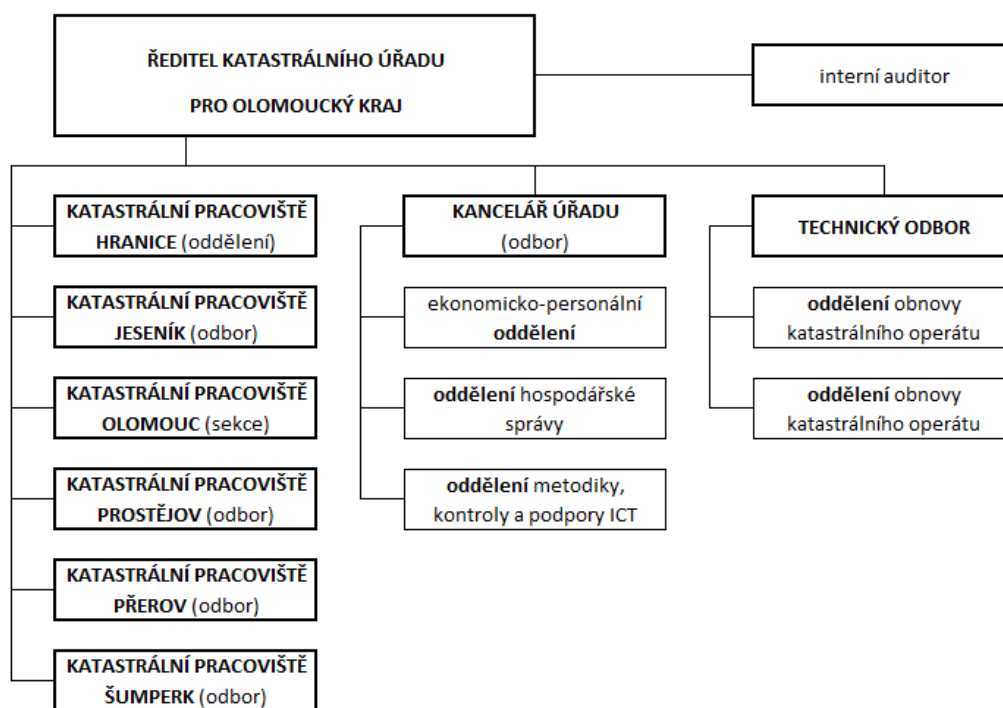
Pro názornou ukázkou jsou uvedeny údaje pro Olomoucký kraj. Rozpočet pro Olomoucký kraj na rok 2016 po prozatímních úpravách vypadá následovně:

Tab. 1 Rozpočet katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj

<b>Rozpis závazných ukazatelů státního rozpočtu na rok 2016 (Podle vyhlášky č. 442/2006 Sb., Příloha č. 1, bod č. 8.2)</b>	
Příjmy celkem	32 020 000,- Kč
Mzdové prostředky a související výdaje	118 756 900,- Kč
Ostatní věcné výdaje	21 063 000,- Kč
Programové výdaje	3 549 000,- Kč
Výdaje celkem	143 881 300,- Kč
Počet zaměstnanců	293

Zdroj: web ČÚZK, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj

V Olomouckém kraji je celkem 6 katastrálních pracovišť. Katastrální pracoviště jsou: Hranice, Jeseník, Olomouc, Prostějov, Přerov a Šumperk. Hlavní katastrální úřad pro Olomoucký kraj se nachází v Olomouci. Organizační strukturu katastrálního úřadu znázorňuje následující obrázek.



Obr. 1 Organizační struktura katastrálního úřadu

Zdroj: web ČÚZK

Cílem rozpočtu je snížit náklady a na druhou stranu zvýšit výnosy.

Hlavní položkou příjmů v rozpočtu katastrálního úřadu jsou jistě správní poplatky. Následující podkapitola se tedy těmto správním poplatkům věnuje více.

### 3.5.1 Správní poplatky

Sazby správních poplatků se řídí podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění. Dle zákona dělíme sazby správním poplatků na dvě položky a to na **položku 119 - Výpisy, opisy, kopie** a **položku 120 - Návrh na vklad**.

Tab. 2 Správní poplatky: Položka 119

	Popis	Sazba
a)	Vydání výpisu nebo opisu z katastru nemovitostí, z dřívějších pozemkových evidencí, z pozemkových či železničních knih nebo zemských desek za každých i jen započatých 20 měrných jednotek <sup>1</sup> v rámci jednoho katastrálního území.	100 Kč
b)	Vydání kopie katastrální mapy, kopie mapy z dřívějších pozemkových evidencí, kopie z pozemkových či železničních knih nebo zemských desek za každou i jen započatou stránku formátu A4.	50 Kč
c)	Vydání identifikace parcely nebo skupiny souvisejících parcel posledního dochovaného stavu dřívějších pozemkových evidencí nebo stavu před obnovou katastrálního operátu s parcelou nebo skupinou parcel vedených v katastru nemovitostí za každých i jen započatých 20 parcel z těchto písemných operátů v každém katastrálním území.	100 Kč
d)	Přijetí žádosti o potvrzení souladu očíslování parcel geometrického plánu s údaji katastru nemovitostí za každých i jen započatých 20 parcel uvedených v novém stavu geometrického plánu v každém katastrálním území.	100 Kč
e)	Přijetí žádosti o potvrzení souladu očíslování parcel geometrického plánu vyznačující pouze věcné břemeno s údaji katastru nemovitostí.	100 Kč
f)	Vydání první a další kopie listiny pořízené při vydání originálu listin uvedených v písmenech a) až c) za každou i jen započatou stránku formátu A4.	30 Kč
g)	Vydání ověřeného opisu nebo kopie listin ze sbírky listin katastru nemovitostí a sbírky listin pozemkové knihy za každou i jen započatou stránku formátu A4.	50 Kč

Zdroj: web ČÚZK

<sup>1</sup> Měrnou jednotkou pro účely tohoto zákona rozumíme parcelu, budovu včetně rozestavěné, byt a nebytový prostor včetně rozestavěných, jsou-li evidované v KN. Pro účely této položky se správním úřadem rozumí i katastrální pracoviště podle zvláštního právního předpisu, který upravuje zeměměřičské a katastrální orgány. (ČÚZK, Sazby správních poplatků)

Od správních poplatků u položky 119 jsou osvobozeny:

- a) Orgány ochrany přírody pověřené výkonem státní správy, stavební úřady (dle stavebního zákona) a orgány státní památkové péče (zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů). Od poplatků je také osvobozena Agentura ochrany přírody a krajiny ČR (podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů). V neposlední řadě je od poplatků této položky osvobozena i odborná organizace státní památkové péče.
- b) Registrované církve a náboženské společnosti, jejich organizační jednotky s právní subjektivitou a Náboženské matice, dále občanská sdružení a odborové organizace (pokud jde o úkony spojené s převodem nemovitosti z vlastnictví České republiky).
- c) Úkony prováděné v souvislosti s převodem bytu a nebytového prostoru a s převodem spoluvlastnického podílu k pozemku souvisejícího s bytem a nebytovým prostorem, jejichž převod je bezplatný (dle zákona č. 72/1994 Sb., upravujícím některé spoluvlastnické/vlastnické vztahy).
- d) Úkony prováděné v souvislosti s privatizací nemovitého zemědělského majetku státu (kde je správcem Pozemkový fond ČR).

Pokud žádáme o výpis či opis vložky pozemkové knihy v cizím jazyce, správní úřad smí správní poplatek podle této položky zvýšit až na dvojnásobek.

Tab. 3 Správní poplatky: Položka 120

	<b>Popis</b>	<b>Sazba</b>
a)	Přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí.	1000 Kč
b)	Přijetí návrhů na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí na základě listin, které souvisejí s výstavbou veřejně prospěšné stavby pro zneškodňování odpadu, zásobování vodou, odvádění odpadních vod a jejich čištění, pro veřejnou dopravu, veřejné školství, veřejnou správu a obdobné veřejné účely.	1000 Kč za každý návrh (nejvýše v úhrnu 10 000Kč)
c)	Přijetí úplného znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám k uložení do sbírky listin nebo přijetí dohody spoluvlastníků o správě nemovité věci k uložení do sbírky listin.	500 Kč

Zdroj: web ČÚZK

Od správních poplatků u položky 120 jsou osvobozeni:

- a) orgány ochrany přírody pověřené výkonem státní správy, stavební úřady dle stavebního zákona a orgány státní památkové péče dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, dále Agentura ochrany přírody a krajiny ČR dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a nakonec je také osvobozena odborná organizace státní památkové péče dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči
- b) registrované církve a náboženské společnosti, jejich organizační jednotky s právní subjektivitou a Náboženské matice, dále také občanská sdružení a odborové organizace
- c) přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do KN na základě smlouvy o převodu bytu a nebytového prostoru, jejichž převod je bezplatný a přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do KN na základě smlouvy o převodu příslušného spoluvlastnickví podílu k pozemku souvisejícího s uvedenými byty a nebytovými prostory
- d) přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do KN na základě zástavní smlouvy, kterou se zastavuje nemovitost v souvislosti s poskytnutím příspěvku na individuální bytovou výstavbu
- e) přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do KN v souvislosti s převodem majetku státu



## 3.6 Správa katastru

### 3.6.1 Veřejnost katastru – nahlížení do katastru

Každý má právo do katastru nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje ze sbírky listin, pokud není stanoveno jinak. (Baudyš, 2014)

Získávat údaje z katastru formou nahlížení nelze z přehledu vlastnictví z území České republiky, ze sbírky listin a o dosažených cenách nemovitostí.

Není-li přehled vlastnictví z území České republiky nebo údaj o dosažených cenách nemovitostí poskytnut způsobem umožňujícím dálkový přístup, lze jej poskytnout pouze osobě, která prokáže svoji totožnost.

Nahlížení do katastru nemovitostí je možné i on-line přes stránky Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Toto nahlížení je volně přístupné a bezplatné. Aplikace však zpřístupňuje pouze vybrané údaje. Výpis z KN a některé další výstupy jsou možné provést také on-line, ale tyto služby jsou již zpoplatněny.

**Poskytování údajů ze sbírky listin katastru či pozemkové knihy se provádí poskytováním ověřených nebo prostých:**

a) kopií písemností v listinné podobě

b) výstupů vzniklých převedením písemností v listinné podobě do elektronické podoby nebo převedením písemností v elektronické podobě do listinné podoby, pokud tyto písemnosti byly v době doručení katastrálnímu úřadu opatřeny platným uznávaným elektronickým podpisem nebo platnou elektronickou značkou

c) duplikátů písemností v elektronické podobě, pokud tyto písemnosti byly v době doručení katastrálnímu úřadu opatřeny platným uznávaným elektronickým podpisem nebo platnou elektronickou značkou.

Tyto údaje jsou poskytovány pouze osobě, která se prokáže dokladem totožnosti. Při ověřování neodpovídá katastrální úřad za obsah listiny. Katastrální úřad dále neověří listinu, která je nečitelná.

Katastrální úřad si vede evidenci osob, kterým informace poskytl. (Baudyš, 2014)

### 3.6.2 Řízení o povolení vkladu

Řízení o povolení vkladu upravuje vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu.

Vzor formuláře návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí v listinné podobě je uveden v příloze k této vyhlášce. (vyhláška č. 359/2013 Sb.)

Formulář návrhu na vklad do katastru nemovitostí je možné podat také v elektronické podobě. Pro vyplnění v elektronické podobě je potřeba využít aplikaci, která je přístupná na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního.

## 3.7 Obchodní korporace

Od 1. 1. 2014 byla nahrazena většina předpisů soukromého práva novou právní úpravou. Nově tedy vznikl i zákon č.90/2012 Sb., o obchodních korporacích, který nahrazuje obchodní zákoník. Obchodní zákoník se však omezuje pouze na úpravu obchodních společností a družstev. (Josková, 2014)

Obchodními korporacemi jsou obchodní společnosti a družstva. Mezi společnostmi řadíme veřejnou obchodní společnost a komanditní společnost, společnost s ručením omezeným a akciovou společnost, evropskou společnost a evropské hospodářské sdružení. Družstvy potom rozumíme družstvo a evropskou družstevní společnost. (ZOK)

### 3.7.1 Vklad

Vkladem je peněžní vyjádření hodnoty předmětu vkladu do základního kapitálu obchodní korporace. U akciové společnosti se vklad označuje jako jmenovitá nebo účetní hodnota akcie.

Předmětem vkladu je věc, kterou se společník nebo budoucí společník zavazuje vložit do obchodní korporace za účelem nabytí nebo zvýšení účasti v ní.

Vkladovou povinnost lze splnit splacením v penězích nebo vnesením jiné penězi ocenitelné věci.

Dokud trvá obchodní korporace, nemá společník právo na vrácení předmětu vkladu, toto právo nemá dokonce ani po zrušení obchodní korporace.

Ocenění nepeněžitěho vkladu se uvádí ve společenské smlouvě obchodní korporace.

Nepeněžitým vkladem nesmí být práce nebo služby. (ZOK)

### 3.7.2 Správce vkladů

Před vznikem obchodní korporace přijímá a spravuje splacené nebo vnesené předměty vkladů nebo jejich části společenskou smlouvou pověřený správce vkladů.

Správce vkladů může být i zakladatel nebo některý ze zakladatelů. Není-li dohodnuto jinak, provádí správce vkladů činnost na základě ustanovení o příkazu podle občanského zákoníku.

Je-li nepeněžitým vkladem **nemovitá věc**, je předmět vkladu vnesen tak, že vkladatel předá správci vkladů nemovitou věc a písemné prohlášení s úředně ověřeným podpisem o vnesení nemovité věci. Nepeněžitý vklad se do kapitálové společnosti vnese před jejím vznikem.

Základní kapitál obchodní korporace je tedy souhrn všech vkladů. (ZOK)

### 3.7.3 Vlastnické právo

Okamžikem vzniku obchodní korporace nabývá vlastnické právo k předmětu vkladu, který byl vnesen před vznikem této korporace.

Vlastnické právo k nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, která je předmětem vkladu, nabývá obchodní korporace zápisem vlastnického práva do veřejného seznamu na základě prohlášení. Toto ustanovení platí obdobně i pro další věci, k nimž se vlastnické právo nabývá zápisem do příslušného seznamu. (ZOK)

## 4 Analytická část

Hlavním cílem bakalářské práce je aplikovat úpravy katastrálního zákona na rozboru praxe podniku (společnosti). Konkrétně se cíl zaměřuje na zakládání společnosti věcnými vklady a nabývání nemovitosti společností na základě smluv.

Pro bakalářskou práci byla využita spolupráce se společností AQUASTYL s. r. o., která umožnila aplikovat cíl práce na svém podniku. V začátku práce je firma představena a nadále jsou na firmě prakticky ukázány již zmíněné cíle práce. Z důvodu ochrany osobních údajů jsou v práci některé údaje jako například jméno jednatele, použítá rodná čísla, atd. smyšlené informace.

V analytické části se práce tedy věnuje ukázce vkladu nemovitosti do katastru nemovitostí. Blíže se zaměřuje na průběh vkladu, jeho náležitosti a práva, která se vkladem zapisují. Dále také práce ukazuje, jaký vliv má vklad nemovitostí na podniky. V rámci podniku se také zaměřuje na daň z nemovitosti a účetní i daňové odpisy. Při nabývání nemovitosti společností na základě smluv, je znázorněno, jak by vypadala kupní smlouva a jaké náležitosti musí obsahovat a jak konkrétně tento postup nabývání nemovitosti probíhá.

#### 4.1 Firma AQUA-STYL, spol. s. r. o.

Společnost AQUA-STYL s. r. o. se zaměřuje na oblast energetiky a vodního hospodářství. Svou činnost konkrétně zaměřuje na dodávky a výstavbu „na klíč“. Jedná se především o výstavbu čistíren odpadních vod (ČOV) a průmyslových čerpacích stanic (ČS). V rámci poskytování služeb je zahrnutý samozřejmě i servis, záruční i pozáruční opravy a také zaškolení provozního personálu. (web AQUA-STYL)

Činnost společnosti se dá dále rozdělit na oblast energetiky, oblast vodního hospodářství, oblast servisu a oprav čerpadel, oblast strojní výroby (zámečnické prvky) a oblast investičních celků. (web AQUA-STYL)

Společnost byla zřízena 27. 5. 1991 Společenskou smlouvou o založení spol. s. r. o. (založena dne 4. 6. 1991) a založilo ji 5 podílníků. Každý společník vložil při zakládání do společnosti částku 20 000,- Kč, celkem tedy byla společnost založená s kapitálem 100 000,- Kč. V letech 1994-1995 společnost zakoupila nemovitost, kde se nyní nachází její sídlo. V těchto letech byla tedy provedena koupě objektu a i jeho modernizace. Základní kapitál společnosti je ode dne 7. 2. 1997 ve výši 2 100 000,- Kč. (Veřejný rejstřík a Sbírka listin)

Dnem 4. 6. 1991 byla tedy společnost zapsána do obchodního rejstříku. Společnost má přidělené IČO: 16367758 a je vedená u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou C 1469. Sídlo společnosti se nachází na adrese Držovice, U Cihelny 438/6, PSČ 79607. Podle právní normy je firma vedená jako společnost s ručením omezeným. Společnost zastupují vždy dva jednatele společně, z nichž jeden musí být předsedou sboru jednatelů. Aktuálně má společnost 4 jednatele, z nichž jeden je předsedou sboru jednatelů, a 4 společníky (2 z nich jsou zároveň i jednatele). (Veřejný rejstřík a Sbírka listin)

Předmětem podnikání je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Společnost AQUA-STYL s. r. o. vytváří rezervní fond z čistého zisku vykázaného v řádné účetní závěrce ve výši 10% z čistého zisku, avšak ne více než 5% z hodnoty základního jmění. Tento fond se ročně doplňuje o částku ve výši 5% z čistého zisku až do výše 10% základního jmění. (Veřejný rejstřík a Sbírka listin)

Obchodní korporace je podřízena zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

## 4.2 Nemovitost společnosti AQUA-STYL s. r. o.

V této kapitole jsou uvedeny základní informace o nemovitosti, která je pro analytickou část bakalářské práce využívána. Jedná se o stavbu, kde společnost AQUA-STYL s. r. o. sídlí. V rámci praktické části jsou uvedeny i další pozemky a stavby, které jsou v areálu společnosti a patří k jejímu majetku. Tyto nemovitosti budou využity pro analytickou část práce, která se zaměřuje na zařazení nemovitosti jako věcného vkladu do společnosti při jejím zakládání a dále na nabývání nemovitosti společností na základě smluv.



Obr. 2 AQUA-STYL s. r. o.  
Zdroj: web společnosti AQUA-STYL

Pro oba případy je nutné, aby byla daná nemovitost oceněna. Ocenění nemovitosti je nutné i pro výpočet následné daně z nemovitosti a také pro výpočet ročních odpisů, které si firma může následně uplatňovat. V následných podkapitolách jsou problematika oceňování nemovitosti a s ní související pojmy znázorněny blíže.

#### 4.2.1 Cena a hodnota

Pojem **cena** se využívá pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. (Bradáč, 2007)

V České republice platí, že se cena stanoví buď dohodou, nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak uvádí zákon č. 529/1990 Sb., o cenách v aktuálním znění. Tento zákon dále říká, že cena je nějaká peněžní částka sjednaná při nákupu nebo prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.

**Hodnota** je ekonomická kategorie, která vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami. Nejedná se tedy o skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenu. Při stanovení hodnoty se jedná o odhad.

Pojem cena je velmi obecný a proto dále specifikujeme spoustu dalších druhů cen. V následujícím výčtu jsou uvedeny používané druhy cen i hodnot. (Bradáč, 2007)

- cena zjištěná (administrativní)
- cena pořizovací
- cena reprodukční
- věcná hodnota
- výnosová hodnota
- cena obvyklá (obecná, tržní)
- výchozí cena
- stopcena
- jednotková, základní cena

#### 4.2.2 Oceňování nemovitosti

Ocenění nemovitosti provádí znalec. **Oceňování majetku** je upraveno zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Zákon upravuje způsoby, kterými je majetek oceňován. Pokud tento zákon nestanoví jinak, tak stavba se oceňuje **nákladovým, výnosovým** nebo **porovnávacím** způsobem, případně jejich kombinací. Použití těchto způsobů u jednotlivých druhů staveb stanovuje vyhláška.



K oceňování nemovitého majetku se využívají různé metody.

**Mezi základní metody oceňování nemovitého majetku patří (Bradáč, 2007):**

- *porovnávací metody* – vychází z porovnání s prodeji podobných nemovitostí v podobných podmínkách
- *metoda zjištění obvyklé ceny pomocí koeficientu prodejnosti* – jedná se o poměr mezi cenou prodejní a cenou časovou, který se zjistí z realizovaných prodejů stejných věcí (koeficientem se násobí časová cena oceňované věci)
- *metoda zjištění věcné hodnoty* – vychází z reprodukční ceny k datu ocenění (u staveb tuto cenu ještě snižuje opotřebení)
- *metoda výnosové hodnoty* – u této metody jsou základem zisky, které případně vlastnictví nemovitosti může přinášet
- *metoda rentního oceňování* – zohledňuje různé podmínky, které mají různí výrobci (majitelé srovnatelných věcí)
- *metoda zjištění obvyklé ceny prostým (váženým) průměrem* – počítá se z hodnoty věcné a hodnoty výnosové
- *indexové metody* – pomocí různě zvolených nebo odvozených indexů se provádí přepočet cen
- *oceňování podle účetní hodnoty*
- *metoda zbytku* – používá se hlavně u nemovitostí, které dále nejsou vhodné k používání

#### **4.2.3 Znalecká činnost a znalecký posudek**

**Znaleckou činnost** vykonávají fyzické osoby, pověřené k tomuto úkonu ministrem spravedlnosti (případně předsedou krajského soudu podle místa bydliště), který je do funkce znalců jmenuje.

Tito znalci mohou poté vykonávat svou činnost na základě vyžádání státním orgánem, nebo i na objednávku občanů, podnikatelů, podniků, atd. (Bradáč, 2007)

Náležitosti, které musí obsahovat **znalecký posudek**, upravuje předpis č. 37/1967Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, v platném znění. Podle této vyhlášky musí znalecký posudek obsahovat (Bradáč, 2007):

- popis zkoumaného materiálu, popřípadě jevů
- souhrn skutečností, k nimž přihlížel znalec při úkonu (nález)
- výčet otázek, na které má odpovědět + odpovědi (posudek)

Písemný znalecký posudek musí být sešit, jednotlivé strany očíslovány, sešívací šňůra připevněna k poslední straně posudku a přetištěna znaleckou pečeti.

Na poslední straně písemného posudku připojí znalec znaleckou doložku, která obsahuje označení seznamu, v němž je znalec zapsán, označení oboru, v němž je oprávněn podávat posudky, a číslo položky, pod kterou je úkon zapsán ve znaleckém deníku.

Znalec je povinen písemný posudek na požádání státního orgánu osobně stvrdit, doplnit nebo jeho obsah blíže vysvětlit.

Při ústním posudku podaném do protokolu uvedou se též údaje, které jsou předmětem znalecké doložky. (Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, v platném znění)

#### **4.2.4 Nabytí nemovité věci u podnikatelů**

**Podnikatelé mohou nemovitosti nabývat do obchodního majetku těmito způsoby (Vychopeň, 2014):**

- koupí
- nepeněžním vkladem společníka do obchodní společnosti
- přeřazením z osobního užívání do podnikání (pouze z FO)
- výstavbou ve vlastní režii
- směnou
- darováním
- zděděním

#### **4.2.5 Nepeněžní vklady do obchodní společnosti**

Jako nepeněžní vklad chápeme majetek, jehož hodnota je zjistitelná, a který může společnost hospodářsky využít ve vztahu k předmětu podnikání. (Pilařová, 2012)

Hodnota nepeněžního vkladu musí být uvedena ve společenské smlouvě, zakladatelské smlouvě nebo zakladatelské listině. (Pilařová, 2012)

Nepeněžní vklad musí být splacen před zápisem výše základního kapitálu do obchodního rejstříku. Je-li vkladem nemovitost, musí vkladatel předat správci vkladu písemné prohlášení. Předáním prohlášení spolu s předáním nemovitosti se vklad považuje za splacený. (Pilařová, 2012)

### 4.3 Praktická ukázka vkladu nemovitosti do katastru

Tato část názorně ukazuje vložení nemovitosti jako věcného vkladu do již existující společnosti AQUA-STYL s. r. o., kterou je možno v katastru nemovitostí vyhledat pod LV 660.

Nemovitost, která je do společnosti vkládána, musí být oceněna některým ze způsobů, které již byly zmíněny. Vkládaná nemovitost dále navýší základní kapitál společnosti. Nemovitost může být do společnosti vložena dvěma způsoby. Jedním je, že společnost sama provede koupi nemovitosti a zařadí ji do svého majetku a druhý způsob je takový, že nemovitost do majetku vloží nový společník jako věcný vklad.

Návrh na vklad do katastru nemovitostí je možné podat buďto písemně na příslušném úřadu, nebo z pohodlí domova pomocí on-line formuláře. Návrh na vklad může každý provést pomocí internetové aplikace, která je pro tento účel zřízena. Výstupem je poté dokument ve formátu PDF, který je možné si stáhnout a vytisknout.

Internetová aplikace usnadňuje lidem vyplnění. Není totiž potřeba znát tolik údajů, jako u písemné žádosti. Aplikace pracuje s aktuálními údaji katastru nemovitostí, a tak jsou některé údaje v elektronické žádosti již před vyplněním.

#### **U elektronické žádosti je potřeba znát hlavně následující:**

- a) Název katastrálního území
- b) Číslo listu vlastnictví, případně čísla pozemků (u budov č. p.)

Nejdříve je při vstupu do elektronické žádosti zobrazeno okno (Obrázek 3), pomocí kterého musíme vybrat, zda se jedná o nový návrh, nebo zda už máme návrh rozpracovaný. V tomto hypotetickém příkladě je znázorněno, jak by vypadal nový návrh na vklad.

Po vybrání nového návrhu je nutné ještě zvolit, jestli chceme vytvořit zjednodušený návrh na vklad, nebo zda chceme využít úplný scénář pro návrh na vklad. V této praktické ukázce je zvolena možnost úplného scénáře. Je nutné uvést ještě kontrolní kód a poté už je možné přejít přímo na návrh na vklad.



**Vítejte v aplikaci Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí.**

Výstupem aplikace je formulář návrhu na vklad ve formátu PDF, který si můžete stáhnout a vytisknout. Aplikace využívá aktuální údaje katastru nemovitostí, které díky tomu nebudete muset vyplňovat. Potřebujete znát pouze název katastrálního území a číslo listu vlastnictví, případně čísla pozemků (čísla popisná u budov). V rámci návrhu na vklad je třeba uvést následující informace:

- jakých NEMOVITOSTÍ se vklad nebo výmaz práva týká,
- pro KOHO má být právo zapsáno nebo vymazáno,
- jaké PRAVO má být do katastru zapsáno nebo z katastru vymazáno,
- na základě jakých LISTIN právo vzniká/zaniká.

Vytvoření návrhu na vklad se skládá z několika jednoduchých kroků. Počet těchto kroků je závislý na počtu práv, která se do katastru vkládají nebo z katastru vymazávají.

Při ovládání aplikace nepoužívejte navigační tlačítka prohlížeče (tlačítka Zpět). Pokud nebudete s aplikací 30 minut pracovat, bude aplikace ukončena a můžete přijít o rozpracovaný návrh na vklad, pokud jste si ho neuložili.

Doporučujeme Vám přečíst alespoň kapitolu [Základní ovládání](#) v nápovědě k aplikaci.

**Nový návrh** **Otevřít návrh**

Obr. 3 Aplikace Návrh na vklad práva do KN  
Zdroj: web ČÚZK, Aplikace: Návrh na vklad práva do KN



**Nový návrh**

**Zjednodušené vytvoření návrhu na vklad**

Pro jednodušší návrhy na vklad jsou k dispozici uvedené scénáře, umožňující rychlejší a pohodlnější vyplnění formuláře. Zjednodušené vytvoření návrhu na vklad nepokrývá všechny možné varianty vkladů, má v jednotlivých případech svá omezení, jejichž popis můžete nalézt v informační nápovědě u konkrétní varianty.

- Prodávám nebo daruji vše, nebo výběr toho, co vlastním
- Daruji nemovitosti a současně se zřizuje věcné břemeno
- Směna nemovitostí
- Zřizují věcné břemeno
- Zřizují liniové věcné břemeno
- Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě

**Využití úplného scénáře pro návrh na vklad**

Nespadá-li Vámi zamýšlený návrh na vklad do žádného z výše uvedených scénářů, využijte úplný scénář poskytující všechny možnosti, například využití zástupců účastníků.

- Úplný scénář

**Kontrolní kód**

Opište přesně kontrolní kód z obrázku do políčka pod ním. Jedná se o ochranu před škodlivými programy. Omlouváme se za komplikace a děkujeme za pochopení.

**1 VK J 4**

Nový obrázek Audio verze kódu

Vložte text z obrázku: (\*)

Storno Vytvořit návrh na vklad

Obr. 4 Nový návrh vkladu  
Zdroj: web ČÚZK, Aplikace: Návrh na vklad práva do KN

Aplikace nabízí buď vklad ručně, nebo výběr z listu vlastníků (LV). Pokud zvolíme vklad nemovitosti ručně, je nutné uvést, o jakou nemovitost se jedná, zda je to pozemek, stavba, jednotka, nebo právo stavby. Dále uvádíme, kde se nemovitost nachází.

Pro názornou ukázkou je uvedeno vložení nemovitosti pomocí výběru z listu vlastníků. Následně je nutné uvést katastrální území, kde se nemovitost nachází a poté číslo listu vlastníka. Po vložení čísla LV se nám objeví nalezené nemovitosti, ze kterých vybereme tu, u které chceme práva zapsat.

Obr. 5 Přidání nemovitostí z listu vlastnictví  
Zdroj: web ČÚZK, Aplikace: Návrh na vklad práva do KN

#### Nalezené nemovitosti

Katastrální území: Držovice na Moravě, LV: 660

Typ	Popis nemovitosti
<input type="checkbox"/> Pozemek	<a href="#">Pozemek p. č. st. 46/1</a>
<input checked="" type="checkbox"/> Pozemek	<a href="#">Pozemek p. č. st. 47</a>
<input type="checkbox"/> Pozemek	<a href="#">Pozemek p. č. st. 616/1</a>
<input type="checkbox"/> Pozemek	<a href="#">Pozemek p. č. 132</a>
<input type="checkbox"/> Pozemek	<a href="#">Pozemek p. č. 133/4</a>
<input type="checkbox"/> Pozemek	<a href="#">Pozemek p. č. 135/2</a>

Storno Přidat vše Přidat označené

Obr. 6 Nalezené nemovitosti  
Zdroj: web ČÚZK, Aplikace: Návrh na vklad práva do KN

V žádosti poté postupně vyplňujeme další údaje, jako jsou účastníci, vlastnické právo, jiná práva a doplňující údaje. U vlastnického práva je ještě nutné uvést podíl, který bude přecházet na nabyvatele. Pro názornost, je jako nabyvatel uvedena autorka této bakalářské práce a podíl, který na ni v rámci nabývání práv přechází je 20%. Tento krok můžeme vidět na obrázku 8.

(\*) Povinně vyplňovaná položka.

### Účastníci řízení

Seznam účastníků řízení. V tomto seznamu musí být všichni účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru. Pokud je převáděn některý ze spoluvlastnických podílů k nemovitosti, není nutné mít zde zadány všechny vlastníky nemovitosti. V takovém případě je potřeba zadat pouze vlastníky s jejich spoluvlastnickým podílem k nemovitosti je nakládáno. V následující tabulce musí být zadána alespoň jedna položka. (\*)

<input type="checkbox"/>	Jméno/Název	RČ/IČO	Adresa	Zastoupen	Navrhovatelem	Akce
<input type="checkbox"/>	AQUA - STYL spol. s r.o.	16367758	U cihelny 438/6, 79607 Držovice		Ne	
<input type="checkbox"/>	Aneta Frausová	1111111111	č. p. 60, 79804 Seloutky		Ano	

Vymazat | Seřadit pro tisk | Přidat vlastníky | Nový účastník

Obr. 7 Účastníci řízení návrhu na vklad  
Zdroj: web ČÚZK, Aplikace: Návrh na vklad práva do KN

(\*) Povinně vyplňovaná položka.

### Nabývané podíly

( dle nabyvatelů | dle nemovitosti )

V návrhu nebude pracováno s vlastnickým právem

V tomto kroku je třeba vložit všechny nabyvatele a u každého z nich uvést výši nabývaného spoluvlastnického podílu ke konkrétní nemovitosti. Pokud je nabyvatelů více a nabývají stejnou výši spoluvlastnického podílu, je možno výši takového podílu zadat do kolonky podíl, umístěné pod seznamem nabyvatelů, a pomocí tlačítka „Přidat k označeným nemovitostem“ provést přiřazení takto zadaného spoluvlastnického podílu hromadně ke všem nabyvatelům, u kterých před stisknutím tlačítka „Přidat k označeným nemovitostem“ bude zaškrtnuto označovací pole.

Chcete-li přiřadit podíl na nemovitosti společnému jmění manželů (SJM), nebo manželům cizího práva, musíte mít oba partnery propojeny. Propojení provedete na formuláři, který se objeví po stisknutí ikony pro editaci ve sloupci „Akce“ na řádku s jedním z partnerů v kroku Účastníci.

V následující tabulce musí být zadána alespoň jedna položka. (\*)

<input type="checkbox"/>	Nabyvatel (*)	<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost (*)	Nabývaný podíl (*)	Akce
<input checked="" type="checkbox"/>	Aneta Frausová (RČ: 1111111111)	<input checked="" type="checkbox"/> Pozemek p. č. st. 47, k.ú. Držovice na Moravě	20 / 100	

Přidat nabyvatele | Označit pouze nevyplněné podíly | Podíl: / | Přidat k označeným nemovitostem

Obr. 8 Nabývané podíly v rámci návrhu na vklad  
Zdroj: web ČÚZK, Aplikace: Návrh na vklad práva do KN

Po vyplnění všech potřebných údajů je možnost podívat se na náhled návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí. V náhledu vidíme přehled účastníků, kteří jsou rozděleni na fyzické osoby a právnické osoby. Dále jsou v náhledu vidět i označená práva a přílohy k návrhu na vklad.

Jak vypadá klasický tiskopis pro návrh na vklad do katastru nemovitostí, najdeme v příloze. Jedná se o obvyklý papírový formulář, který je nutné vyplnit hůlkovým písmem. Najdeme ho na každém katastrálním úřadu, nebo si jej můžeme stáhnout na webových stránkách ČÚZK ve formátu PDF do počítače, vytisknout a vyplnit. K formuláři jsou zvlášť i pokyny k vyplnění, které nám pomohou návrh na vklad správně vyplnit.

V tomto případě se jedná o stavbu, kterou vlastní právnická osoba. Ve formuláři se tedy vyplňují údaje o právnické osobě (adresa sídla a údaje o fyzické osobě, která za společnost jedná).

## 4.4 Vložení nemovitosti do nové společnosti

V této kapitole je znázorněn postup, který je potřeba dodržet, pokud vkládáme nemovitost jako věcný vklad do nově vznikající společnosti.

U společnosti AQUA-STYL s. r. o. by to vypadalo tak, že při jejím založení by musely být informace ohledně nemovitosti uvedeny ve společenské smlouvě. Ve společenské smlouvě musí být uvedeny podrobné informace o nepeněžitém vkladu do společnosti. Konkrétně musí u nepeněžitého vkladu být uveden jeho popis, ocenění, částku, kterou se započítává na emisní kurs, a určení osoby znalce, který provede ocenění nepeněžitého vkladu. (ZOK)

Po vzniku společnosti a splacení vkladů je možné tyto údaje ze společenské smlouvy vypustit.

V rámci ukázky vložení nemovitosti jako věcného vkladu do nově vznikající společnosti bude využita nemovitost, která byla využita již v ukázce vkladu nemovitosti do již existující společnosti.

Vkladatel musí předat nemovitou věc správci vkladů společně s prohlášením o vnesení nemovitosti, na kterém musí být úředně ověřený podpis. Níže je uvedený příklad, jak by takové prohlášení vkladatele mělo vypadat.

### Prohlášení vkladatele

o vložení nemovitosti do základního kapitálu obchodní společnosti, které činí dle § 224 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích v platném znění

slečna Aneta Frausová, rodné číslo 945731/1111, bytem Seloutky 60, 798 04 (dále jen vkladatelem) tímto prohlašuje:

#### Článek I

Vkladatel je dle kupní smlouvy č. j. V 256/98/JA výlučným vlastníkem nemovitosti, dosud zapsané na listu vlastnictví číslo 999 pro obec Držovice a katastrální území Držovice na Moravě, a to p. č. 47, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 039 m<sup>2</sup> oceněnou znalcem na 7 000 000,- Kč (slovy =sedmmilionůkorun=).

#### Článek II

Vkladatel vkládá nemovitost uvedenou v článku prvním tohoto prohlášení jako nepeněžitý vklad do obchodní společnosti AQUA-STYL s. r. o., Prostějov, Dolní 49, IČO 16367758, zastoupené jednatelem panem Petrem Novákem, v souladu s příslušnými ustanoveními společenské smlouvy a předal tuto správci vkladů při založení společnosti.



## Článek III

Vkladatel prohlašuje, že nepeněžitý vklad specifikovaný v článku prvním tohoto prohlášení je prostý dluhů a pohledávek jiných osob zajištěných zástavním právem a věcným břemenem a jiných právních vad.

## Článek IV

Vlastnické právo k nemovitostem – nepeněžitému vkladu vznikne obchodní společnosti AQUA-STYL s. r. o., Prostějov, Dolní 49, IČO 16367758 vkladem tohoto práva do katastru nemovitostí.

V Prostějově 1. 1. 2016

Vkladatel: *Frausová* (ověřený podpis)

Já, Petr Novák, správce vkladu, RČ 232323/2222, bytem Prostějov, Prostějovská 1, potvrzují převzetí nepeněžitého vkladu.

*Novák*

podpis

(ZOK; Janků, 2007)

Podepsáním tohoto prohlášení je vklad do společnosti AQUA-STYL s. r. o. brán jako splacený. Návrh na vklad poté podává vlastník - společník společnosti spolu se společností. K návrhu se přikládá doklad o nabývacím titulu k nemovitosti, společenská smlouva a prohlášení vkladatele.

## 4.5 Nabývání nemovitosti na základě smluv

Smlouvy jsou jedním z hlavních nástrojů, pomocí kterých vlastník realizuje svoje vlastnická práva, mezi které řadíme vznik, zánik, změnu nebo jiné nakládání s věcí. (Janků, 2007)

**Mezi smluvní typy, které upravují převod vlastnického práva k nemovitostem, patří (Janků, 2007):**

- a) Kupní smlouva
- b) Směnná smlouva
- c) Darovací smlouva
- d) Společenská smlouva
- e) Smlouva o prodeji podniku
- f) Smlouva o koupi věci najaté

### 4.5.1 Kupní smlouva

Kupní smlouva patří mezi nejčastější typy smluv, se kterými se v běžném životě potkáváme. V rámci kupní smlouvy dochází k závazku prodávajícího, který se zavazuje, že odevzdá věc, která je předmětem koupě, kupujícímu a zároveň mu umožní nabýt vlastnického práva k věci. Dále dochází k závazku kupujícího, který se zavazuje prodávajícímu, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu dohodnutou kupní cenu. (Ševčík, 2013)

Kupní smlouvu upravuje NOZ a říká, že smlouvou kupní je možné převádět jak věci movité i nemovité.

**Náležitosti kupní smlouvy:**

- a) určení předmětu koupě
- b) závazek prodávajícího odevzdat předmět koupě kupujícímu
- c) závazek prodávajícího umožnit kupujícímu nabýt vlastnické právo k předmětu koupě
- d) závazek kupujícího převzít předmět koupě

- e) závazek kupujícího zaplatit kupní cenu
- f) ujednání o kupní ceně

### **Vzor kupní smlouvy**

Ve vzoru kupní smlouvy je názorná ukázka prodeje nemovitosti společnosti AQUA-STYL s. r. o., která tuto nemovitost chce dále využívat jako sídlo společnosti. Nemovitost je prodávána fyzickou osobou. Z důvodu ochrany osobních údajů jsou číslo OP, rodné číslo a jméno jednatele společnosti smyšlené údaje.

**Kupní smlouva na nemovitou věc (vzor dle NOZ)** uzavřená dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) níže uvedeného dne, měsíce a roku.

#### **I. Smluvní strany**

Jméno a příjmení: Aneta Frausová  
Trvalé bydliště: Seloutky 60  
Rodné číslo: 945731/1111  
Číslo OP: 22222222

dále jen „Prodávající“, na straně jedné

a

Obchodní společnost: AQUA-STYL s. r. o.  
Sídlo: Dolní 49, Prostějov 79601  
IČO: 16367758  
Zastoupení: jednatel Petr Novák

Dále jen „Kupující“, na straně druhé,  
dále také společně jako „Strany“.

#### **II. Předmět smlouvy**

- a) Předmětem této smlouvy je koupě a prodej těchto nemovitých věcí:
  - pozemek s parcelním č. 46/1 (druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, o celkové výměře 539 m<sup>2</sup>), jehož součástí je stavba (typ stavby: jiná stavba)
  - pozemek s parcelním číslem 47 (druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, o celkové výměře 1039 m<sup>2</sup>), jehož součástí je stavba (typ stavby: jiná stavba)

- pozemek s parcelním č. 616/1 (druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, o celkové výměře 229 m<sup>2</sup>), jehož součástí je stavba (typ stavby: stavba pro výrobu a skladování)
- pozemek s parcelním č. 132 (druh pozemku: ostatní plocha, o celkové výměře 236 m<sup>2</sup>)
- pozemek s parcelním č. 133/4 (druh pozemku: ostatní plocha, o celkové výměře 1971 m<sup>2</sup>, způsob využití: manipulační plocha)
- pozemek s parcelním č. 135/2 (druh pozemku: ostatní plocha, o celkové výměře 8 m<sup>2</sup>, způsob využití: zeleň)

b) Výše uvedené nemovité věci jsou zapsány na listu vlastnictví číslo 999 vedeném pro obec Držovice na Moravě, katastrální území Držovice na Moravě [558419] u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov.

### **III. Kupní cena a úhrada nákladů souvisejících s prodejem**

a) Kupní cena převáděných nemovitých věcí byla dohodou smluvních Stran stanovena na celkovou částku Kč 7 000 000,-.

b) Kupní cenu uhradí Kupující nejpozději do 30. 1. 2016 bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího č. 1111111111/0100 vedený u Komerční banky, pod variabilním symbolem 1234.

c) Pokud Kupující nezaplatí Prodávajícímu řádně a včas celou kupní cenu ve stanoveném termínu, bude toto jednání považováno za hrubé porušení této kupní smlouvy a Prodávající má právo od této kupní smlouvy ihned odstoupit.

d) Strany se dohodly, že náklady spojené se vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí a správní poplatek za zápis vkladu do katastru nemovitostí zaplatí Kupující, poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je Prodávající.

### **IV. Vlastnické právo**

a) Ke dni podpisu této smlouvy je Prodávající dle svého prohlášení, nabývacích listin i výpisu z katastru nemovitostí výlučným vlastníkem nemovitých věcí uvedených v čl. II této smlouvy.

b) Prodávající touto smlouvou prodává nemovité věci popsané v článku II. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, ve stavu, jak je oběma smluvními Stranám znám za výše dohodnutou kupní cenu, a to do vlastnictví Kupujícího, který tuto nemovitou věc za kupní cenu od Prodávajícího do svého výlučného vlastnictví kupuje a nabývá.

c) Prodávající výslovně prohlašuje, že je oprávněn předmět smlouvy prodat, a že převáděné nemovité věci nejsou zatíženy žádnými dluhy, zástavním právem, právy třetích osob či jinými omezeními (vyjma uvedených ke dni podpisu této smlouvy v příslušném listu vlastnictví) - v opačném případě Prodávající za tyto ručí. Kupující prohlašuje, že věcný i právní stav převáděných nemovitých věcí je mu znám.

d) Prodávající dále prohlašuje, že na jeho osobu nebyl podán návrh na insolventci, návrh na zřízení soudcovského zástavního práva, návrh na výkon rozhodnutí ani návrh na nařízení exekuce.

e) Prodávající prohlašuje, že všechny shora uvedené skutečnosti budou platit i ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

## **V. Vklad do katastru nemovitostí (intabulační doložka) a přechod vlastnického práva**

a) Podle této kupní smlouvy lze zapsat vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov (dále jen „Katastrální úřad“) na příslušném listu vlastnictví vedeném pro obec Držovice na Moravě, katastrální území Držovice na Moravě [558419] tak, že v části LV-A bude jako vlastník nemovitých věcí specifikovaných v článku II. této smlouvy uveden Kupující a v části LV-E bude uvedena tato smlouva. Ostatní části LV zůstanou beze změny.

b) Strany prohlašují, že se až do provedení vkladu dle tohoto článku zdrží jakýchkoliv činností, které by vedly ke zmaření či ztížení tohoto úkonu.

c) Vlastnické právo se všemi právy a povinnostmi, nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení věci, včetně práva na užitky přecházejí z Prodávajícího na Kupujícího dnem vkladu práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu.

## VI. Závěrečná ustanovení

a) Tato smlouva je vyhotovena ve třech originálech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom, třetí originál se připojí k návrhu na vklad vlastnického práva na Katastrální úřad.

b) Smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu.

c) Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními Stranami.

d) Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své ověřené podpisy.

Příloha: Předávací protokol

V Prostějově dne 1. 1. 2016

V Prostějově dne 1. 1. 2016

Prodávající *Frausová*

Kupující *Novák*

## 4.6 Daň z nemovitosti

Každý vlastník pozemku je povinen platit daň z nemovitosti. Daň z nemovitosti v České republice upravuje zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. Dle zákona daň z nemovitých věcí tvoří daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek.

Dle nového katastrálního zákona víme, že stavba je součástí pozemku a je tedy nutné, aby měl vlastník stavby právo jak ke stavbě tak i pozemku. Daň se platí jak z pozemku, tak i ze stavby.

**Zdaňovacím obdobím** je kalendářní rok. **Daň z pozemků** za jednotlivé druhy pozemků a **daň ze staveb a jednotek** za jednotlivé zdanitelné stavby nebo souhrn zdanitelných staveb, za jednotlivé zdanitelné jednotky nebo souhrn zdanitelných jednotek se **zaokrouhluje na celé Kč nahoru**. (zákon č. 338/1992 Sb.)

### 4.6.1 Daň z pozemků

**Předmětem daně** z pozemků jsou pozemky, které evidujeme v katastru nemovitostí, a které jsou na území České republiky. **Poplatníkem** daně z pozemků je vlastník pozemku. (zákon č. 338/1992 Sb.)

**Základem daně** je v našem případě skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup> zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období. (zákon č. 338/1992 Sb.)

**Sazba daně** se člení dle druhu pozemku. Vzhledem k tomu, že pozemky užívané v této práci jsou pozemky, které vlastní právnická osoba, budeme se zaměřovat na pozemky, které jsou užívány k podnikání. Sazba daně u ploch pozemků užívaných k podnikání nebo v souvislosti s ním sloužících pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní druhy podnikání je 5,00 Kč za každý 1 m<sup>2</sup>. (zákon č. 338/1992 Sb.)

Společnost AQUA-STYL s. r. o. vlastní celkem 6 pozemků, z toho 3 pozemky se řadí mezi zastavěné plochy. Daň z pozemků se tedy počítá pouze u 3 pozemků a další 3 jsou zdaňovány podle daně ze staveb a jednotek.

Pozemky, které jsou zdaňovány daní z pozemků, jsou označeny následujícími parcelními čísly: 132, 133/4 a 135/2. Další údaje k těmto pozemkům jako jsou výměra pozemku, druh pozemku a způsob využití jsou uvedeny v následující tabulce. V tabulce jsou také vypočítány daně pro jednotlivé pozemky. Daň z pozemků byla počítána tak, že příslušná výměra pozemku v m<sup>2</sup> byla vynásobena sazbou daně, která je ve výši 5,00 Kč, jak bylo již výše zmíněno.

Tab. 4 Informace o pozemcích společnosti AQUA-STYL s. r. o.

p. č. pozemku	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh	Způsob využití	Sazba daně [Kč]	Daň [Kč]
132	236	Ostatní plocha	Jiná plocha	5,00,-	1 180,-
133/4	1971	Ostatní plocha	Manipulační plocha	5,00,-	9 855,-
135/2	8	Ostatní plocha	zeleň	5,00,-	40,-

Zdroj: web ČÚZK; Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí

#### 4.6.2 Daň ze staveb a jednotek

**Předmětem daně** ze staveb a jednotek je zdanitelná stavba, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí budova dokončená nebo užívaná

- a) budova, kterou se pro účely daně z nemovitostí rozumí budova podle katastrálního zákona,
- b) inženýrská stavba uvedená v příloze k zákonu č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí.

Dále je předmětem daně zdanitelná jednotka, kterou se pro účely tohoto zákona rozumí jednotka dokončená nebo užívaná. Předmětem daně jsou však pouze stavby a jednotky nacházející se na území České republiky.

**Poplatníkem daně** ze staveb a jednotek je vlastník zdanitelné stavby nebo jednotky.

**Základem daně** je výměra zastavěné plochy v m<sup>2</sup> podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období.

**Sazba daně** se určuje podle druhu a účelu stavby. V případě společnosti AQUA-STYL s. r. o. se jedná o stavby užívané k podnikání. Dle zákona je sazba daně u staveb užívaných k ostatním druhům podnikání 10 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy.

Základní sazba daně se ještě navyšuje, pokud se jedná o stavbu, která má nějaké nadzemní podlaží. U zdanitelné stavby určené k podnikání se základní sazba daně za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy navyšuje o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží, jestliže zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje jednu třetinu zastavěné plochy.

Základ daně se však ještě zvyšuje příslušným **koeficientem** podle počtu obyvatel obce, kde se pozemek nachází. Pozemky, které využívá firma AQUA-STYL s. r. o. se nachází v obci Držovice na Moravě. Tato obec má 1 390 obyvatel. Podle tabulky koeficientů tedy obec Držovice spadá do obcí s rozmezím nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel a těmto obcím je přiřazen **koeficient 1,4**, kterým se násobí příslušný základ daně u pozemků. (zákon č. 338/1992 Sb.)



Stavby, které společnost vlastní jsou vedeny pod parcelními čísly 46/1, 47 a 616/1. Následující tabulka nám opět přiblíží další informace k těmto stavbám a zároveň je v tabulce vypočítána daň. Daň ze staveb a jednotek byla v tomto případě vypočítána vynásobením výměry v m<sup>2</sup> sazbou daně. U stavby s parcelním číslem 47 je jedno nadzemní podlaží, takže v tomto případě je daň počítána jako násobek výměry v m<sup>2</sup> a sazby daně 15, 05 Kč/m<sup>2</sup>, protože do výpočtu vstupuje ještě zvýšení sazby daně o 0, 75 Kč/m<sup>2</sup> za každé nadzemní podlaží. U staveb s parcelními čísly 46/1 a 616/1 byla daň počítána jako násobek výměry v m<sup>2</sup> a sazby daně, která v tomto případě činí 14, 00 Kč/m<sup>2</sup>. Výsledné sazby daně jsou uvedeny již včetně koeficientu.

Tab. 5 Informace o stavbách společnosti AQUA-STYL s. r. o.

p. č. pozemku	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh	Sazba daně [Kč]	Nadzemní podlaží (sazba 0, 75 Kč)	Daň [Kč]
46/1	539	Zastavěná plocha a nádvoří	10, 00,-	0	7 546,-
47	1039	Zastavěná plocha a nádvoří	10, 00,-	1	15 637,-
616/1	229	Zastavěná plocha a nádvoří	10, 00,-	0	3 206,-

Zdroj: web ČÚZK; Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí

#### 4.6.3 Daňové přiznání

Daňové přiznání je poplatník daně povinen podat nejpozději do 31. ledna příslušného zdaňovacího období příslušnému správci daně.

Daňové přiznání se podává pouze jednou, například při koupi nemovitosti. Pokud tedy bylo již daňové přiznání v některém z předchozích zdaňovacích období podáno nebo byla stanovena daň na některé z předchozích zdaňovacích období z moci úřední, není již potřeba daňové přiznání podávat, pokud tedy nedošlo k nějaké změně ohledně okolností rozhodných pro vyměření daně. (zákon č. 338/1992 Sb.)

V příloze je vzor daňového přiznání, který byl vyplněn pro potřeby rozebíraného příkladu. Celková daň, kterou by v tomto ukázkovém případě společnost AQUA-STYL s. r. o. měla zaplatit je 37 464,- Kč.

#### 4.6.4 Placení daně

Daň z nemovitých věcí je splatná u ostatních poplatníků ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. května a do 30. listopadu zdaňovacího období.

Pokud daň z nemovitosti nepřesáhne roční částku 5 000 Kč, je splatná najednou, a to nejpozději do 31. května zdaňovacího období. (zákon č. 338/1992 Sb.)

## 4.7 Odpisy hmotného majetku

Odpisování majetku většinu firem zajímá hlavně z daňového hlediska. Většina firem se zajímá hlavně o to, o kolik maximálně může díky odpisům snížit základ daně. Nicméně hlavně účetní odpisy nám určují, zda účetnictví a účetní závěrka bude, nebo nebude podávat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky. (Pilařová, 2011)

Účetní jednotka, která provádí odpisy, si tak snižuje hodnotu majetku a zvyšuje účetní náklady a tím si snižuje svůj výsledek hospodaření. (Pilařová, 2011)

**Majetek mohou odpisovat dle zákona o účetnictví tyto účetní jednotky (Pilařová, 2011):**

- mající vlastnické právo k tomuto majetku
- které hospodaří s majetkem státu nebo s majetkem územně samosprávných celků
- které jej používají, a to v případech
  - smlouvy o výpůjčce po dobu zajištění závazků převodem práva
  - kdy se vlastnické právo k movitým věcem nabývá na základě projevu vůle jiným způsobem než převzetím věci
  - v dalších případech stanovených právními předpisy (nájem podniku, pokud je nájemce oprávněn o tomto majetku účtovat)

V této části se zaměříme na odpisování nemovitosti, kterou podnik vlastní. Nemovitost řadíme do hmotného majetku. Jako hmotný majetek chápeme samostatné movité věci, soubory movitých věcí, dospělá zvířata a jejich skupin, pokud je vstupní cena vyšší než 40 000,- Kč. (Mísařová, 2015)

Pro samostatné movité věci a soubory movitých věcí pak platí ještě další podmínka, a to že předpokládáme provozně-technické funkce delší než 1 rok.

U staveb a jednotek však žádné takové podmínky nemáme. Stavby a jednotky patří do hmotného majetku vždy. (Mísařová, 2015)

Hmotný majetek odpisuje vždy vlastník majetku, v tomto případě tedy společnost AQUA-STYL s. r. o., která má budovu ve svém vlastnictví.

Pro odpisování majetku je důležité znát vstupní cenu majetku, ze které poté počítáme výši ročních odpisů. Vstupní cena je vlastně daňové ocenění hmotného majetku. (Mísařová, 2015)

**Vstupní cenou může být:**

- *Pořizovací cena* (úplatné nabytí majetku) – skládá se z hodnoty majetku a nákladů s jejím pořízením souvisejícím
- *Vlastní náklady* (nabytí ve vlastní režii) – dělíme na přímé a nepřímé
- *Reprodukční pořizovací cena*
- *Cena určená zvláštním právním předpisem* (nabytí darem/děděním)

Pro odpisování hmotného majetku máme 6 odpisových skupin, které nám vymezují, jak dlouho budeme majetek odpisovat. Co do které skupiny spadá, najdeme v příloze č. 1 zákona o dani z příjmů. Pro názornost jsou jednotlivé odpisové skupiny vymezeny v tabulce č. 6.

Stavbu, kterou budeme v rámci podniku odpisovat, řadíme do 5 odpisové skupiny, kam patří dále například byty a nebytové jednotky, silnice či dálnice. Pátá odpisová skupina se odpisuje po dobu 30 - ti let.

Odpisovat můžeme pouze do výše vstupní ceny a odpisy zaokrouhlujeme na celé koruny nahoru.

Tab. 6 Odpisové skupiny

Odpisová skupina	Doba odpisování [v letech]	Příklad majetku ve skupině
1	3	Počítače, kancelářské stroje, ochranné výrobky, skot
2	5	Spotřební elektronika, motocykly, nábytek
3	10	Turbíny, výtahy, lodě
4	20	Konstrukce vinic, sila
5	30	Budovy, většina staveb
6	50	Muzea, administrativní budovy

Zdroj: ZDP

**Odpisování hmotného majetku dělíme dále ještě na 3 skupiny (Mísařová, 2015):**

- a) Rovnoměrné
- b) Zrychlené
- c) Časové a výkonové odepisování

#### 4.7.1 Odpisový plán

Zákon o účetnictví dává povinnost účetním jednotkám sestavovat odpisový plán, na jehož podkladě účetní jednotky provádí odpisování majetku v průběhu jeho používání. Obsah odpisového plánu není striktně stanoven, musí ale obsahovat údaje o tom, jak dlouho a po jakých částech se každý jednotlivý dlouhodobý majetek bude účetně odpisovat. (Pilařová, 2011)

#### 4.7.2 Daňové odpisy

Od účetních odpisů se daňové značně liší. Do jisté míry se liší i odpisující účetní jednotky, odpisovaný majetek, zásadně se však liší metody daňových odpisů.

Odlišnosti jsou dány především rozdílným účelem účetních a daňových odpisů. Účetní odpisy se považují za nástroj k dodržení zásady věrného zobrazení a jsou regulovány účetními předpisy. Daňové odpisy se považují naopak za nástroj k ovlivnění základu daně z příjmů, a tím také výše daňové povinnosti daňového subjektu a jsou regulovány zákonem o dani z příjmů. (Pilařová, 2011)

#### 4.7.3 Technické zhodnocení

Považují se za něj výdaje na dokončené nástavby, přístavby, stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku, pokud tyto úpravy převýšily u jednoho majetku v úhrnu ve zdaňovacím období 1995 částku 10 000,- Kč, ve zdaňovacím období začínajícím v roce 1996 částku 20 000,- Kč a ve zdaňovacím období od roku 1998 částku 40 000,- Kč. (ZDP, §33 odst. 1)

Jakmile je technické zhodnocení zařazeno do užívání, zvyšuje se v daném roce dle způsobu odpisování vstupní cena na zvýšenou vstupní cenu nebo zůstatková cena na zvýšenou zůstatkovou cenu. Poté je nutné postupovat při odpisování dle pravidel pro technické zhodnocení. (Mísařová, 2015)

#### 4.7.4 Praktická ukázka odpisování nemovitosti

Odpisování nemovitosti se bude týkat budovy, kterou vlastní společnost AQUASTYL s. r. o., jedná se o hlavní budovu s parcelním číslem 47 o výměře 1 039 m<sup>2</sup>. V tomto případě jde o ukázkou výpočtu odpisů na konkrétním příkladě a k tomuto hypotetickému příkladu byla náhodně stanovena vstupní cena nemovitosti na částku 7 000 000,- Kč, jak bylo uvedeno již dříve.

Způsob odpisování byl zvolen rovnoměrný a neuvažuje se technické zhodnocení.

**Vzorce pro výpočet odpisů jsou následující (Mísařová, 2015):**

##### První rok odpisování

$$\text{Odpis} = (VS \times RS_{1.\text{rok}}) / 100$$

##### Další roky odpisování

$$\text{Odpis} = (VS \times RS_{\text{další roky}}) / 100$$

Základní roční odpisové sazby, které najdeme v § 31 odst. 1 písm. a ZDP ukazuje následující tabulka.

Tab. 7 Základní roční odpisové sazby

Odpisová skupina	První rok odpisování	Další roky odpisování
1	20	40
2	11	22,25
3	5,5	10,5
4	2,15	5,15
5	1,4	3,4
6	1,02	2,02

Zdroj: ZDP

**Odpisy budou tedy vypadat následovně:****První rok:**

$$\text{Odpis} = (7\,000\,000 \times 1,4) / 100$$

$$\text{Odpis} = \mathbf{98\,000\,Kč}$$

**Další roky:**

$$\text{Odpis} = (7\,000\,000 \times 3,4) / 100$$

$$\text{Odpis} = \mathbf{238\,000\,Kč}$$

Pro první rok vyšel odpis na částku 98 000,- Kč a po dobu dalších 29 let bude společnost odpisovat částku 238 000,- Kč ročně.

**4.7.5 Koexistence účetních a daňových odpisů**

Účetní odpisy jsou daňově neúčinným nákladem, zatímco daňové odpisy jsou daňově účinným nákladem. (Pilařová, 2011)

**Rozdíl mezi těmito druhy odpisů se řeší v daňovém přiznání k dani z příjmů PO a to takto:**

- rozdíl vyšších účetních a nižších daňových odpisů zvyšuje základ daně na řádku 50 daňového přiznání
- rozdíl vyšších daňových a nižších účetních odpisů snižuje základ daně na řádku 150 daňového přiznání

## 5 Závěr a doporučení

Evidování právních poměrů neboli vztahů k nemovitostem probíhalo již ve starověku. Právní vztahy k nemovitostem se evidovaly již ve starém Egyptě, kde se také nejdříve začal používat nám již známý pojem katastr nemovitostí. V České republice evidence práv k nemovitostem měla nejdříve podobu soustavy veřejných knih, ze kterých se později přešlo ke knihám pozemkovým a postupným vývojem se i u nás začal později používat název katastr nemovitostí pro příslušný úřad.

Postupně katastr nemovitostí procházel vývojem, v rámci něhož docházelo ke zdokonalování evidence nemovitostí. Podstatné změny, kterými se zabývala tato práce, se uskutečnily na přelomu let 2013/2014. Hlavním smyslem dlouho připravovaných změn bylo zjednodušit katastr nemovitostí a zjednodušit zapisování práv do katastru nemovitostí.

V rámci zjednodušení začala platit i nová definice nemovitosti, stavba se stala součástí pozemku a zavedla se také nová věcná práva, které dříve vůbec neexistovaly. Nyní je tedy nutné do katastru nemovitostí zapisovat více práv než tomu bylo před úpravou zákona.

Samotný katastrální zákon přináší řadu zásadních změn. Za jednu z hlavních změn je považováno odstranění dvoukolejnosti. To znamená, že s nabytím účinnosti nového katastrálního zákona došlo ke zrušení zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky a zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Nový katastrální zákon upravuje i zásady, které vytyčují cíle katastru nemovitostí. Tou nejdůležitější je zřejmě zásada materiální publicity, která prezentuje základní cíl katastru nemovitostí. V rámci této zásady je nově chráněna dobrá víra v pravdivost a úplnost zápisů právních vztahů v katastru nemovitostí.

V Novém občanském zákoníku, jenž vstoupil v platnost společně s katastrálním zákonem, byly objasněny pojmy, které potřebujeme znát k pochopení katastrálního zákona. Zároveň s Novým občanským zákoníkem nabytí platnosti i nový zákon o obchodních korporacích, který nahrazuje dřívější obchodní zákoník. Zákon o obchodních korporacích upravuje základní charakteristiku obchodních korporací, vymezuje různé pojmy spojené se zakládáním i rušením například společnosti s ručením omezeným, která je využita v této práci. Tento zákon také upravuje, jaké listiny musí být sepsány při zakládání společnosti a vymezuje jejich náležitosti.

Veškeré základní pojmy, které s touto problematikou úzce souvisí, byly objasněny v rámci literární rešerše.

V bakalářské práci byla hlavní pozornost věnována katastrálnímu úřadu z pohledu podniku a podnikatelů. Cílem bylo konkrétně analyzovat právní úpravu vkladu práv k nemovitosti v případě již existující společnosti, vkladu práv k nemovitosti do nově vznikající společnosti a také vklady nemovitostí na základě smluv. Tyto tři hlavní oblasti právní úpravy byly v práci rozvedeny a konfrontovány se stavem v podnikatelské praxi.

V analytické části je nejdříve popsána společnost AQUA-STYL s. r. o. a nemovitost, kterou společnost vlastní. Veškeré ukázky vkladů nemovitosti do KN, výpočty daně a odpisů a další informace jsou řešeny právě pro tuto společnost.

V práci bylo uvedeno, jak vypadá zápis práva do katastru nemovitostí u již existující společnosti. Názorně byl vklad ukázán na příkladu vkladu konkrétní nemovitosti, ke které podnik zapisoval práva do katastru nemovitostí pomocí elektronické aplikace, která se dnes používá ve většině případů.

V rámci nově vznikající společnosti, bylo uvedeno na konkrétním příkladě prohlášení vkladatele o vkladu do společnosti a veškeré jeho náležitosti.

Co se týká nabývání nemovitosti na základě smluv, v práci byl věnován prostor kupní smlouvě mezi fyzickou a právnickou osobou. Konkrétně byl rozebrán fiktivní případ kupní smlouvy na nemovitost uzavíranou mezi společností AQUA-STYL s. r. o. jako kupujícím a fyzickou osobou jako prodávajícím. V práci je věnována pozornost všem potřebným náležitostem.

V kontextu s věcnými právy k nemovitostem vznikají podnikům i další povinnosti, jimiž se práce zabývá. Konkrétně se jedná o daň z nemovitosti a daňové i nedaňové odpisy. V práci byly jak daň, tak i odpisy přímo vypočítány. Pro výpočty byly použity obrazné údaje, jedná se tedy spíše o názornou ukázkou výpočtu. V příloze je potom ukázkou daňového priznání, které je vyplněné pro potřeby rozebíraného příkladu.

Firmám v dnešní době práci velmi ulehčují moderní technologie. Například možnost vložit právo do katastru nemovitostí pomocí elektronického formuláře velmi šetří čas, protože je možné vše udělat z pohodlí domova, či kanceláře. Hlavní výhodou on-line formuláře je jeho přehlednost a návodnost. Jednotlivé kroky jsou zpřístupňovány sekvenčně, což eliminuje možnost vynechání povinných údajů a tedy chybně podanému zápisu. Takto vyplněný on-line formulář je možné odeslat elektronicky nebo stáhnout v podobě souboru PDF. V případě druhé možnosti stačí soubor vytisknout a zanést osobně na podatelnu. Z pohledu úspory času a zefektivnění práce je využití on-line aplikace pro obě zúčastněné strany výhodné.

Co se týká zjednodušení katastrálního zákona, domnívám se, že tento cíl byl naplněn. Dva zákony, které se využívaly před novelizací, byly shrnuty do jednoho, což usnadňuje orientaci běžnému uživateli. Současně s platností nového katastrálního zákona však příslušným úřadům přibýlo velké množství administrativní práce, což mělo velký vliv i na rozpočet katastrálního úřadu, který byl tímto velmi zatížen. Samotný ČÚZK tak již po pár měsících platnosti nového zákona začal usilovat o další novelizaci, která by tyto chyby odstranila.

Nepříjemností pro zapisovatele práv je prodloužení čekací lhůty. Zákon prodloužil lhůtu, ve které úředníci smí zápis provést a to tak, že katastrální úřad vklad smí povolit nejdříve po uplynutí lhůty 20 dní po odeslání vyrozumění. Proti rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým se vklad povoluje, neexistuje žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení, dokonce ani žaloba. Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu je možné podat pouze žalobu, která musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí.



Závěrem bych doporučila provést dodatečnou novelizaci katastrálního zákona, která by ještě upravila čekací lhůtu na povolení vkladu a urychlila tak fyzickým osobám i podnikatelským subjektům případnou koupi či prodej nemovitostí. V rámci novelizace by také měly být zjednodušeny administrativní práce katastrálních úřadů a více využity elektronické formy zasílání dokumentů, aby bylo možné snížit i rozpočet pro katastrální úřad, a tím snížit i zatížení státního rozpočtu.

## 6 Použité zdroje

- AQUA-STYL. *Profil společnosti*. [online][citováno 2016-03-21] Dostupný z: <http://www.aqua-styl.cz/profil-spolecnosti/popis-cinnosti/>
- BAUDYŠ, P. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010. 291 s. ISBN 978-80-7400-304-2.
- BAUDYŠ, PETR. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014. 421 s. ISBN 978-80-7400-525-1.
- BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. ISBN 978-80-7201-679-2.
- Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Zápisy do KN* [on-line][citováno 2015 - 12 - 01]. Dostupný z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>
- Český úřad zeměměřičský a katastrální. *O katastru nemovitostí. Účel katastru*. [on-line][citováno 2015-12-01]. Dostupný z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>
- Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Katastrální úřady. Katastrální úřad pro Olomoucký kraj*. [on-line][citováno 2016-05-14]. Dostupný z: <http://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady/Katastralni-urad-pro-Olomoucky-kraj/Rozpocet.aspx>
- Epravo. *Katastr nemovitostí v novém* [online] [citováno 2016-02-21] Dostupný z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/katastr-nemovitosti-v-novem-92356.html>
- JANKŮ, Martin. *Nemovitosti: koupě, prodej a další právní vztahy: [zákon, komentáře, vzory a judikatura]*. 2., aktualiz. vyd. Brno: Computer Press, 2007. Právo pro denní praxi. ISBN 978-80-251-1499-5.
- JOSKOVÁ, L., PRAVDA, P. *Zákon o obchodních korporacích s komentářem: s účinností od 1. 1. 2014 nahrazuje obchodní zákoník*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-4834-4.
- NOVOTNÝ, PETR. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 165 s. ISBN 9788024751665.
- MARTINOVIČOVÁ, Dana. *Základy ekonomiky podniku*. 1. vyd. Praha: Alfa Publishing, 2006. Ekonomie studium. ISBN 80-86851-50-8.
- MÍSAŘOVÁ PTÁČKOVÁ, P. – OTAVOVÁ, M. *Daň z příjmů srozumitelně*. Ostrava: Key publishing, 2015. 169 s. ISBN 978-80-7418-243-3
- PILAŘOVÁ, Ivana. *Účetní a daňové případy řešené v s.r.o.* 4., aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. ISBN 978-80-7357-946-3.
- PILAŘOVÁ, Ivana. *Účetnictví podnikatelských subjektů*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. ISBN 978-80-7357-617-2.

- Podnikatel. *Katastr nemovitostí v novém aneb průvodce platnou úpravou* [on-line] [citováno 2016 - 02 - 28]. Dostupný z: <http://www.podnikatel.cz/clanky/katastr-nemovitosti-v-novem-aneb-pruvodce-platnou-upravou/>
- ŠEVČÍK, Ludvík. *Vyznejte se v novém občanském zákoníku: nejběžnější životní situace z pohledu občanského práva*. 1. vyd. Brno: BizBooks, 2013. ISBN 978-80-265-0071-1.
- ŠUSTROVÁ, D. – JANKŮ, P. – VRCHA, P. *Nový katastrální zákon*. Praha: Linde, 2014. 336 s. ISBN 978-80-7201-934-2.
- Veřejný rejstřík a Sběrka listin. *Úplný výpis z obchodního rejstříku* [online][citováno 2016-03-19] Dostupný z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=555525&typ=UPLNY>
- Veřejný rejstřík a Sběrka listin. *Sběrka listin* [online][citováno 2016-03-19] Dostupný z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=555525>
- VRCHA, P. – VRCHOVÁ, K. *Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem*. Praha: C-H.Beck, 2007. 288 s. ISBN 978-80-7179-653-4.
- VYCHOPEŇ, Jiří. *Nemovité věci v podnikání*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-634-1.

## 6.1 Zákony

- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění
- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí
- Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

## 6.2 Vyhlášky

- Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí
- Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu
- Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, v platném znění

## 7 Seznam obrázků

Obr. 1	Organizační struktura katastrálního úřadu	29
Obr. 2	AQUA STYL s. r. o.	39
Obr. 3	Aplikace Návrh na vklad práva do KN	45
Obr. 4	Nový návrh vkladu	45
Obr. 5	Přidání nemovitostí z listu vlastnictví	46
Obr. 6	Nalezené nemovitosti	46
Obr. 7	Účastníci řízení návrhu na vklad	47
Obr. 8	Nabývané podíly v rámci návrhu na vklad	47

## 8 Seznam tabulek

Tab. 1	Rozpočet katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj	29
Tab. 2	Správní poplatky: Položka 119	30
Tab. 3	Správní poplatky: Položka 120	32
Tab. 4	Informace o pozemcích společnosti AQUA-STYL s. r. o.	56
Tab. 5	Informace o stavbách společnosti AQUA-STYL s. r. o.	57
Tab. 6	Odpisové skupiny	60
Tab. 7	Základní roční odpisové sazby	62

## 9 Seznam použitých zkratek

- NOZ – Nový občanský zákoník (Zákon č. 89/2012 Sb.)
- ČÚZK – Český úřad zeměměřičský a katastrální
- KN – katastr nemovitostí
- ZOK – Zákon o obchodních korporacích (Zákon č. 90/2012 Sb.)
- LV – list vlastníka
- VS – vstupní cena
- RS – roční odpisová sazba
- ZDP – Zákon o daních z příjmů (Zákon č. 586/1992 Sb.)

# **Přílohy**

# A Společenská smlouva společnosti s ručením omezeným

- 1 -  
- 3 -

KUPIC  
C 1469

Společenská smlouva společnosti s ručením omezeným

Dnešního dne uzavřeli:

1. Tyl Josef, 16. 8. 1947, Latín 207, 47-08-16/403.
2. Směkal Antonín, 26. 5. 1950, Saržice 47B, 50-05-26/032.
3. Krejčí Zdeněk, 21. 11. 1963, Prostějov-Drozdovice 15,  
63-11-21/7066.
4. Cheryn Marek, 15. 7. 1967, Kostelec n. H. za Brnou 313,  
67-07-15/2452.
5. Ing. Bílý Jan, 26. 5. 1963, Prostějov-Dolní 49, 63-05-26/1413.

**I. Název společnosti**  
Společníci zakládají společnost ve formě společnosti s ručením omezeným pod názvem AQUA - STYL spol. s r.o./ dále jen společnost/. Společnost zřizují na dobu neurčitou.

**II. Sídlo společnosti**  
Sídlem společnosti je Prostějov - Dolní 49, tel. 62307.

**III. Předmět činnosti:**  
Předmětem činnosti společnosti je:

- a/ výrobní: Výroba, montáž a servis čistíren odpadních vod, čerpacích stanic. Dodávka a montáž, včetně servisu, měřicí a regulační techniky. Zámečnické a instalatérské práce včetně nátěru. Revize a repase čerpadel a armatur.
- b/ obchodní: Prodej zámečnického, instalatérského materiálu včetně strojního zařízení a elektromotoru. Prodej měřicí a regulační techniky.

**IV. Kmenové jmění**

1. Kmenové jmění při založení společnosti činí 100 000,- Kčs.  
Kmenové jmění je tvořeno těmito předem stanovenými majetkovými vklady:
 

1. Vklad prvního společníka činí	20 000,- Kčs.
2. Vklad druhého " "	20 000,- Kčs.
3. Vklad třetího " "	20 000,- Kčs.
4. Vklad čtvrtého " "	20 000,- Kčs.
5. Vklad pátého " "	20 000,- Kčs.
2. Každý ze společníků se zavazuje splatit část svého vkladu v částce 5.000,- Kčs do 30 dnů ode dne zápisu společnosti do podnikového rejstříku. Částku 10.000,- Kčs do 31. 12. 1991 a zbytek svého vkladu do 30. 6. 1992. Společník, který se dostane do prodlení se splácením kmenového jmění se zavazuje zaplatit vedle dlužné částky penále ve výši 20% ročně.
3. Deset procent složeného kmenového jmění tvoří rezervní fond.



- 2 -

V. Orgány společnosti

1. Orgány společnosti jsou valná hromada a jednatele společnosti.
2. Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti a je složena ze všech společníků. Do její výlučné působnosti patří zejména:
  - a/ schválení jednání učiněných zakladateli před vznikem společnosti,
  - b/ vymáhání doplatků na vklady společníků a jejich vrácení,
  - c/ schválení bilance a použití zisku,
  - d/ rozhodnutí o výši podnikatelských odměn společníků,
  - e/ převedení, dělení a zestavování podílů,
  - f/ podání návrhu na vyloučení společníka,
  - g/ jmenování, odvolání a odměňování jednatelů,
  - h/ schválení majetkových dispozic, vyhrazených ve společenské smlouvě nebo v usnesení valné hromady,
  - ch/ změna společenské smlouvy,
  - i/ zvýšení či snížení základního jmění,
  - j/ zrušení společnosti,
  - k/ další otázky, které do výlučné působnosti valné hromady určí společenská smlouva či usnesení valné hromady,
3. Valná hromada si může vyhradit rozhodování věcí, které jinak náleží do působnosti jiných orgánů společnosti.
4. Společník se zúčastňuje zasedání valné hromady osobně a nebo v zastoupení zmocněncem na základě písemného zmocnění. Zmocněncem nesmí být jednatel.
5. Valná hromada je schopná usnéšení, je-li přítomna alespoň polovina společníků. Každý společník má nejméně jeden hlas.
6. Valná hromada rozhoduje většinou hlasů.
7. Společník nesmí hlasovat ve věcech týkajících se jeho osoby.
8. Zasedání valné hromady svolávají jednatele nejméně 6x ročně.
9. Požádat o svolání zasedání mohou společníci, jejichž podíl převyšuje 10% kmenového jmění. Nesvolají-li jednatele zasedání valné hromady do jednoho měsíce od doručení žádosti společníků, jsou společníci oprávněni svolat zasedání sami.
10. Termín zasedání je nutno oznámit společníkům nejméně 15 dní přede dnem jejího konání.
1. Statutárním orgánem je jeden nebo více jednatelů. Oprávněn jednat jménem společnosti je každý z nich.
2. Jednatele jmenuje valná hromada z řad společníků nebo jiných fyzických osob.
3. Jednatelé jsou povinni jednat ve všech záležitostech společnosti a péči řádného hospodáře.
4. Jednatelé jsou povinni zajistit řádné vedení předepsané evidence a účetnictví, vést seznam společníků a informovat společníky o záležitostech společnosti.

- 3 -

15. Jednatelé, kteří poruší své povinnosti, odpovídají společností za vzniklou škodu společně a nerozdílně.
16. Jednatelé nesmějí v rozsahu předmětu podnikání společností podnikat bez souhlasu společností na svůj, nebo na cizí účet, ani nesmějí být osobně ručícími společníky, členy představenstva, dozorčího orgánu nebo jednatelem jiné obchodní společnosti.
17. Prvními jednatelem společnosti jsou :
  - Tyl Josef
  - Smékal Antonín
  - Ing. Bílý Jan

#### VI. Práva a povinnosti společníků a následky jejich porušení

1. Společník je povinen splatit vklad v penězích a ve lhůtách daných touto smlouvou.  
Této povinnosti nemůže být společník zbaven.
2. Je-li společník s placením vkladu v prodlení, může společnost jej pod pohrůžkou vyloučení vyzvat, aby svoji povinnost splnil ve lhůtě, která nesmí být kratší než tři měsíce.  
Společník, který nesplnil svoji povinnost ani v dodatečně lhůtě, může být ze společnosti vyloučen.
3. Každý společník může mít jen jeden podíl.  
Získá-li společník další podíl, zvýší se jeho původní podíl o hodnotu převzatého podílu.
4. Se souhlasem valné hromady lze převzít podíl jiného společníka.  
Se souhlasem valné hromady může společník převést svůj podíl na jinou osobu, jestliže plně zplatil svůj vklad.  
Souhlasu valné hromady je třeba i k rozdělení podílu.
5. Společník nemá právo ze společnosti jednostranně vystoupit, může pouze převést svůj vklad na jiného.
6. Část zisku určená valnou hromadou k rozdělení mezi společníky se dělí v poměru jejich vkladů.
7. Valná hromada může rozhodnout, že v průběhu obchodního roku obdrží společníci přiměřenou zálohu na předpokládaný podíl na zisku.  
V případě, že očekávaný zisk nebude dosažen, je společník povinen vrátit přeplatek zálohy do 30 dnů ~~na~~ zjištění takového hospodářského výsledku.

- 4 -

#### VII. Změna společenské smlouvy

1. Ke splnění povinností, vzniku nových povinností nebo omezení práv společníků je zapotřebí jednohlasného rozhodnutí valné hromady. Jiná změna vyžaduje dvoutřetinového souhlasu valné hromady.

#### VIII. Zvýšení a snížení kmenového jmění

1. Zvýšení kmenového jmění je možné, jsou-li dosavadní peněžité vklady plně splaceny a jen dalšími vklady.
2. Valná hromada může nařídít zvýšení kmenového jmění z majetku společnosti. Tím se zvyšuje hodnota vkladu každého společníka v poměru k dosavadní hodnotě vkladu.
3. O snížení kmenového jmění rozhoduje valná hromada dvoutřetinovou většinou všech společníků.

#### IX. Způsob zániku účasti ve společnosti

1. Vystoupit ze společnosti lze jen ze zdravotních důvodů. Vystupující společník je povinen převést svůj podíl ze smluvní cenu na společníka nebo valnou hromadu určený subjekt.
2. Valná hromada může vyloučit společníka ze společnosti jestliže:
  - a/ je proti němu zahájeno konkurzní řízení,
  - b/ je proti němu veden výkon rozhodnutí pro peněžitou pohledávku, která převyšuje hodnotu jeho podílu na kmenovém jmění.
  - c/ společník úmyslně nebo hrubou nebalostí poruší povinnosti uložené mu ve vztahu ke společnosti nebo společníkům právním předpisem, nebo touto smlouvou.

#### X. Zrušení společností

1. Společnost se zrušuje:
  - a/ rozhodnutím valné hromady, jestliže pro ně hlasovali alespoň tři čtvrtiny společníků.
  - b/ vyhlášením konkurzu na majetek společnosti.
  - c/ dohodou společníků.

- 5 -

XI. Zjištění hospodářského výsledku

1. Roční účetní uzávěrka a roční výsledky hospodaření společnosti podléhají přezkoušení nejméně jedním auditorem. Auditor je jmenován jednatelem, nestanoví-li valná hromada jinak.
2. Kopie posudku se doručuje společníkem.

XII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je platná od okamžiku jejího podpisu posledním ze společníků.
2. Podpisováním za společnost jsou pověřeni tito společníci:
  - a/ Tyl Josef, 16. 8. 1947, Lutín 207, .....
  - b/ Smékal Antonín, 28. 5. 1950, Smržice 478, .....
  - c/ Ing. Bílý Jan, 26. 5. 1963, Prostějov-Dolní 49, .....

V Brně dne 27. 5. 1991.

Právost podpisů ověřena dle zákona:

1. Tyl Josef, 16. 8. 1947, Lutín 207, .....
2. Smékal Antonín, 28. 5. 1950, Smržice 478, .....
3. Ing. Bílý Jan, 26. 5. 1963, Prostějov - Dolní 49, .....
4. Krejčí Zdeněk, 21. 11. 1963, Prostějov - Drozdovice 15, .....
5. Cheryn Marek, 15. 7. 1967, Kestelec n. H. za Branou 313, .....

# B Formulář: Návrh na vklad do katastru nemovitostí

## Návrh na vklad do katastru nemovitostí podle § 14 zákona č. 256/2013 Sb.

Spisová značka \_\_\_\_\_  
vyplní katastrální úřad

Určeno:  
Katastrálnímu úřadu pro \_\_\_\_\_  
Katastrálnímu pracovišti \_\_\_\_\_

### I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách

pořadové číslo	příjmení	jméno, příj. jména	titul před	titul za
_____	_____	_____	_____	_____
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo ECI <sup>**</sup> dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ ECI <sup>**</sup> dokladu	
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)				
ulice		č.p./č.ev. <sup>*)</sup>	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze		stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu				
ulice		č.p./č.ev. <sup>*)</sup>	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zástupčen			podpis navrhovatele/zástupce <sup>*)</sup>	
_____			_____	

pořadové číslo	příjmení	jméno, příj. jména	titul před	titul za
_____	_____	_____	_____	_____
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo ECI <sup>**</sup> dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ ECI <sup>**</sup> dokladu	
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)				
ulice		č.p./č.ev. <sup>*)</sup>	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze		stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu				
ulice		č.p./č.ev. <sup>*)</sup>	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zástupčen			podpis navrhovatele/zástupce <sup>*)</sup>	
_____			_____	

\*) Některá se škrtně.

\*\*\*) ECI doklad = elektronický český identifikační doklad

pořadové číslo	příjmení	jméno, příj. jména		titul před	titul za
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)	číslo ECI**)	dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ ECI**)	dokladu	
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)					
ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)		
PSČ	obec	městský obvod v Praze	stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)		
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu					
ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)		
PSČ	obec	městský obvod v Praze			
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele/zástupce*)		

pořadové číslo	příjmení	jméno, příj. jména		titul před	titul za
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)	číslo ECI**)	dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ ECI**)	dokladu	
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)					
ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)		
PSČ	obec	městský obvod v Praze	stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)		
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu					
ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)		
PSČ	obec	městský obvod v Praze			
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele/zástupce*)		

pořadové číslo	příjmení	jméno, příj. jména		titul před	titul za
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)	číslo ECI**)	dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ ECI**)	dokladu	
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)					
ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)		
PSČ	obec	městský obvod v Praze	stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)		
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu					
ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)		
PSČ	obec	městský obvod v Praze			
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele/zástupce*)		

\*) Všechny údaje v tomto

\*\*) ECI\*\* doklad = elektronický doklad identity (eID)

## I. Údaje o účastnících řízení – právnických osobách

pořadové číslo	název právnické osoby/organizační složky státu*)			identifikační číslo osoby, bylo-li přiděleno
Adresa sídla	ulice			
	č.p./č.ev.)*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSC	obec	městský obvod v Praze	stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)	
ID datové schránky (je-li zřízena)				
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy sídla				
	ulice			
	č.p./č.ev.)*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSC	obec	městský obvod v Praze		
fyzická osoba jednající za účastníka řízení (přímo nebo na základě plné moci)				
příjmení, jméno, příp. jména, funkce nebo pracovní zařazení			razítko (pokud je právnická osoba používá)	
podpis				

pořadové číslo	název právnické osoby/organizační složky státu*)			identifikační číslo osoby, bylo-li přiděleno
Adresa sídla	ulice			
	č.p./č.ev.)*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSC	obec	městský obvod v Praze	stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)	
ID datové schránky (je-li zřízena)				
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy sídla				
	ulice			
	č.p./č.ev.)*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSC	obec	městský obvod v Praze		
fyzická osoba jednající za účastníka řízení (přímo nebo na základě plné moci)				
příjmení, jméno, příp. jména, funkce nebo pracovní zařazení			razítko (pokud je právnická osoba používá)	
podpis				

\*) Nelhodící se škrtněte.

## III. Sdělení pro katastrální úřad

## Kontaktní údaje:

Zde můžete uvést údaje, které v případě potřeby usnadní Vaše kontaktování a řešení případného problému. Uvedení kontaktních údajů je nepovinné. Pokud zároveň žádáte i o zařazení informace o tom, že došlo k vyznačení, že právní vztahy k Vaším nemovitostem jsou dotčeny změnou (zapř. kombinací), na některý z kontaktních údajů (e-mail, telefon), vyjádřete tuto skutečnost zaškrtnutím pole před tímto údajem.

číslo účastníka	ID datové schránky	e-mail	telefon
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Na základě předložené listiny se zároveň žádá o zápis:

- poznámky o výhradě přednostního pořadí pro jiné právo
- poznámky o ujednání o tom, že vlastník pozemku nemá předkupní právo k právu stavby
- poznámky o ujednání o tom, že vlastník práva stavby nemá předkupní právo k pozemku
- poznámky o výhradě souhlasu se zatížením práva stavby
- poznámky o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh
- poznámky o závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého
- upozornění na závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástavního práva

## Další sdělení:


Číslo jednací nebo jiné označení věci na straně vyhotovitele listiny

## IV. Listy formuláře

## Počet samostatných listů formuláře:

Část I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách – pokračování	
Část I. Údaje o účastnících řízení – právnických osobách – pokračování	
Část II.A – Označení práv, která mají být zapsána ke stavbám a pozemkům	
Část II.B – Označení práv, která mají být zapsána k jednotkám vymezeným podle zákona o vlastnictví bytů	
Část II.C – Označení práv, která mají být zapsána k jednotkám vymezeným podle občanského zákoníku	

## V. Přílohy návrhu na vklad

Stručný název přílohy:	v počtu:



# C Daňové přiznání

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

Finančnímu úřadu pro

Územnímu pracovišti v, ve, pro

101 Daňové identifikační číslo

Rodné číslo

102 Fyzická osoba\*)

103 Právníká osoba\*)  Identifikační číslo

104 Poplatník provozuje zemědělskou výrobu a chov ryb\*)

105 Daňové přiznání řádné\*)  dílčí\*)  dodatečné\*)  opravné\*)

106 Důvody pro podání dodatečného daňového přiznání  
 a) datum zjištění důvodů den měsíc rok    b) popis důvodů pro podání dodatečného daňového přiznání

106a Datum úmrtí poplatníka  
 – vyplňte, podáváte-li daňové přiznání za zemřelého

otisk podacího razítka finančního úřadu

Počet listů k dani z pozemků:

Počet listů k dani ze staveb a jednotek:

Počet příloh k listům:

Počet příloh ostatních:

## PŘIZNÁNÍ

k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku

podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“)

I. ODDÍL – údaje o poplatníkovi daně

107 Příjmení

108 Rodné příjmení

109 Jméno(-a)

110 Tituly

111 Název právnické osoby

112 Adresa místa pobytu fyzické osoby / sídla právnické osoby:  
 a) obec  b) PSČ  c) stát

d) část obce / ulice  e) číslo popisné/orientační

113 Kontaktní údaje:  
 a) telefon  b) e-mail  c) identifikátor datové schránky

114 Čísla účtů u bank, spořitelních a úvěrních družstev:

25 5450 MFIn 5450 – vzor č. 15

\*) označte křížkem odpovídající variantu

## II. ODDÍL – údaje k dani z pozemků

201 Předmět daně z pozemků

6

List číslo:

1

Pozemky:

A – orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad

B – trvalý travní porost (dříve louka, pastvina)

C – hospodářský les

Kód souboru lesních typů

– pouze u druhu pozemku C

D – rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb

E – zastavěná plocha a nádvoří

F – stavební pozemek

G – ostatní plocha

Zpevněné plochy pozemků, užívané k podnikání

nebo v souvislosti s ním:

X – zemědělská výroba, lesní a vodní hospodářství

Y – průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní

zemědělská výroba, ostatní druhy podnikání

Počet příloh k listu:

0

202 Datum zápisu vkladu práva vlastnického nebo datum splnění podmínek pro nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené v dražbě (vyplňte jen, pokud na tomto listu přiznáváte předmět daně v pozdějším termínu podle § 13a odst. 11 nebo odst. 12 zákona)

den měsíc rok

204 Název obce

DRŽOVICE

205 Název katastrálního území

DRŽOVICE NA MORAVĚ

206 Kód katastrálního území

558419

207 Parcely – v případě nedostatečného počtu následujících položek použijte přílohu k listu – tiskopis 25 5534

a) parcelní číslo

b) výměra parcely nebo zpevněné plochy v m<sup>2</sup>

c) právní vztah

d) výměra zastavěná zdanitelnými stavbami v m<sup>2</sup>

e) právní důvody nároku na osvobození

f) nárok na osvobození ve výměře v m<sup>2</sup>

g) poslední rok osvobození

1,3,2,1

2,3,6

V

1,3,3,1,4

1,9,7,1

V

1,3,5,1,2

8

V

/

/

/

208 Výměra v m<sup>2</sup> celkem, a to i z příloh k tomuto listu:

a) výměra celkem

b) zastavěno zdanitelnými stavbami

c) nárok na osvobození

2,2,1,5

209 Popis změn, důvody k uplatnění nároku na osvobození

Č. ř.	Výpočet daně z pozemků	Poplatník	Měrná jedn.	Finanční úřad
210	Celková výměra pozemku snížená o výměru zastavěnou zdanitelnými stavbami, celková výměra stavebního pozemku nebo zpevněné plochy	2,2,1,5	m <sup>2</sup>	
211	Cena pozemku za 1 m <sup>2</sup> podle § 5 odst. 1 a 2 zákona – vyplňte pouze u předmětů daně A až D		Kč	
212	Základ daně podle § 5 odst. 1 a 2 zákona (zaokrouhli se na celé Kč nahoru) – vyplňte pouze u předmětů daně A až D		Kč	
213	Sazba daně podle § 6 odst. 1 zákona – vyplňte pouze u předmětů daně A až D		%	
214	Základ daně podle § 5 odst. 3 zákona – vyplňte pouze u předmětů daně E, až G, X a Y	2,2,1,5	m <sup>2</sup>	
215	Sazba daně podle § 6 odst. 2 zákona – vyplňte pouze u předmětů daně E až G, X a Y	5,00	Kč/m <sup>2</sup>	
216	Koeficient podle § 6 odst. 4 zákona – vyplňte pouze u předmětů daně F			
217	Daň z pozemků (zaokrouhli se na celé Kč nahoru)	1,1,0,7,5	Kč	
218	Nárok na osvobození ve výměře		m <sup>2</sup>	
219	Výše nároku na osvobození podle § 4 zákona (uveďte na 2 desetinná místa)		Kč	
220	Daň z pozemků po uplatnění nároku na osvobození (zaokrouhli se na celé Kč nahoru)		Kč	
221	Spoluvlastnický podíl na pozemku nebo zpevněné ploše – uveďte pouze, pokud přiznáváte daň za spoluvlastnický podíl na pozemku nebo zpevněné ploše	a) čísel b) jmenovatel		
222	Daň z pozemků (v případě přiznání podílu na dani z pozemku se zaokrouhli na celé Kč nahoru)		Kč	
223	Místní koeficient podle § 12 zákona			
224	Výsledná daň z pozemků po úpravě místním koeficientem podle § 12 zákona	1,1,0,7,5	Kč	

III. ODDÍL – údaje k dani ze staveb a jednotek

List číslo:

301 Předmět daně ze staveb a jednotek

Počet příloh k listu:

Zdanitelné stavby:

- H – budova obytného domu
- I – ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu
- J – budova pro rodinnou rekreaci včetně budov rodinných domů využívaných pro rodinnou rekreaci
- K – budova plnící doplňkovou funkci k budově pro rodinnou rekreaci nebo k budově rodinného domu využívaného pro rodinnou rekreaci
- L – garáž vystavěná odděleně od budovy obytného domu
- Zdanitelná stavba užívaná pro
- M – podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství
- N – podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě
- O – ostatní druhy podnikání
- P – ostatní zdanitelná stavba

Zdanitelné jednotky:

- Zdanitelná jednotka, jejíž převažující část podlahové plochy je užívaná
  - R – pro bydlení (byt)
  - S – pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství
  - T – pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě
  - U – pro ostatní druhy podnikání
  - V – jako garáž
  - Z – ostatní zdanitelná jednotka
- Nebytový prostor ve zd. jednotce užívaný k podnikání

302 Datum zápisu vkladu práva vlastnického nebo datum splnění podmínek pro nabytí vlastnického práva k nemovitě věci vydražené v dražbě (vyplňte jen, pokud na tomto listu přiznáváte předmět daně v pozdějším termínu podle § 13a odst. 11 nebo odst. 12 zákona)  den  měsíc  rok

303 Název obce

304 Název katastrálního území

305 Kód katastrálního území

306 Zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky – v případě nedostatečného počtu následujících položek použijte přílohu k listu – tiskopis 25 5535

a) číslo popisné nebo evidenční	b) číslo jednotky	c) stavba na parcele číslo	d) rok dokončení stavby	e) právní vztah	f) výměra zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahová plocha zdanitelné jednotky v m <sup>2</sup>	g) právní důvody nároku na osvobození	h) poslední rok osvobození
<input type="text" value="83"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="46/1"/>	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text" value="539"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="616/1"/>	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text" value="229"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

307 Zastavěná plocha zdanitelných staveb nebo podlahová plocha zdaň. jednotek celkem v m<sup>2</sup> – uveďte součet výměr, a to i z příloh k tomuto listu

308 Účel užití zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky či souhrnu zdanitelných staveb nebo zdaň. jednotek, popis změn, důvody k uplatnění nároku na osvobození

Č. ř.	Výpočet daně ze staveb a jednotek	Poplatník	Měrná jedn.	Finanční úřad
309	Výměra podlahové plochy zdanitelné jednotky – vyplňte pouze u zdanitelných jednotek R až Z		m <sup>2</sup>	
310	Koeficient podle § 10 odst. 3 zákona – vyplňte pouze u zdanitelných jednotek R až Z			
311	Základ daně ze staveb a jednotek – zastavěná plocha zdanitelné stavby H až P nebo upravená podlahová plocha zdanitelné jednotky R až Z (zaokrouhlí se na celé m <sup>2</sup> nahoru)		768 m <sup>2</sup>	
312	Základní sazba daně podle § 11 odst. 1 zákona		1,0 Kč/m <sup>2</sup>	
313	Počet nadzemních podlaží dalších – vyplňte pouze u zdaň. staveb H až P			
314	Zvýšení základní sazby za další nadzemní podlaží podle § 11 odst. 2 zákona – vyplňte pouze u zdaň. staveb H až P		Kč	
315	Koeficient podle § 11 odst. 3 a 4 zákona – vyplňte pouze u zdanitelných staveb H až O a zd. jednotek R až Z		1,4	
316	Výsledná sazba daně (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)		14,00 Kč/m <sup>2</sup>	
317	Daň ze staveb a jednotek (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)		10752 Kč	
318	Podlah. plocha nebyt. prostoru k podnikání v budově obyt. domu H, upravená podlahová plocha nebyt. prostoru k podnikání ve zd. jednotce R, V, Z		m <sup>2</sup>	
319	Zvýšení daně podle § 11a zákona (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru) – vyplňte pouze u zdanitelných staveb H a zdaň. jednotek R, V nebo Z		Kč	
320	Poměr výměry podlahových ploch podle § 9 odst. 2 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)			
321	Výše nároku na osvobození podle § 9 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)		Kč	
322	Daň ze staveb a jednotek po případném zvýšení podle § 11a zákona a po uplatnění nároku na osvobození		Kč	
323	Spoluvlastnický podíl na zdanitelné stavbě nebo zd. jednotce – uveďte pouze, pokud přiznáváte daň za spoluvlastnický podíl na zdanitelné stavbě nebo zdanitelné jednotce a) čítelel b) jmenovatel			
324	Daň ze staveb a jednotek (v případě přiznání podílu na dani ze zdanitelné stavby či zd. jednotky se zaokrouhlí na celé Kč nahoru)		Kč	
325	Místní koeficient podle § 12 zákona			
326	Výsledná daň ze staveb a jednotek po úpravě místním koeficientem podle § 12 zákona		10752 Kč	

## III. ODDÍL – údaje k dani ze staveb a jednotek

List číslo: 1

301 Předmět daně ze staveb a jednotek 0

Počet příloh k listu: 0

## Zdanitelné stavby:

- H – budova obytného domu  
 I – ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu  
 J – budova pro rodinnou rekreaci včetně budov rodinných domů využívaných pro rodinnou rekreaci  
 K – budova plnící doplňkovou funkci k budově pro rodinnou rekreaci nebo k budově rodinného domu využívaného pro rodinnou rekreaci  
 L – garáž vystavěná odděleně od budovy obytného domu  
 Zdanitelná stavba užívaná pro  
 M – podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství  
 N – podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě  
 O – ostatní druhy podnikání  
 P – ostatní zdanitelná stavba

## Zdanitelné jednotky:

- Zdanitelná jednotka, jejíž převažující část podlahové plochy je užívaná  
 R – pro bydlení (byt)  
 S – pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství  
 T – pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě  
 U – pro ostatní druhy podnikání  
 V – jako garáž  
 Z – ostatní zdanitelná jednotka  
 Nebytový prostor ve zd. jednotce užívaný k podnikání

302 Datum zápisu vkladu práva vlastnického nebo datum splnění podmínek pro nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražené v dražbě (vyplňte jen, pokud na tomto listu přiznáváte předmět daně v pozdějším termínu podle § 13a odst. 11 nebo odst. 12 zákona)

303 Název obce

DRŽOVICE

304 Název katastrálního území

DRŽOVICE NA MORAVĚ

305 Kód katastrálního území

558419

306 Zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky – v případě nedostatečného počtu následujících položek použijte přílohu k listu – tiskopis 25 5535

a) číslo popisné nebo evidenční	b) číslo jednotky	c) stavba na parcelě číslo	d) rok dokončení stavby	e) právní vztah	f) výměra zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahová plocha zdanitelné jednotky v m <sup>2</sup>	g) právní důvody nároku na osvobození	h) poslední rok osvobození
438	6	471		✓	1039		

307 Zastavěná plocha zdanitelných staveb nebo podlahová plocha zdaň. jednotek celkem v m<sup>2</sup> – uveďte součet výměr, a to i z příloh k tomuto listu

1039

308 Účel užití zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky či souhrnu zdanitelných staveb nebo zdaň. jednotek, popis změn, důvody k uplatnění nároku na osvobození

Č. ř.	Výpočet daně ze staveb a jednotek	Poplatník	Měrná jedn.	Finanční úřad
309	Výměra podlahové plochy zdanitelné jednotky – vyplňte pouze u zdanitelných jednotek R až Z		m <sup>2</sup>	
310	Koeficient podle § 10 odst. 3 zákona – vyplňte pouze u zdanitelných jednotek R až Z			
311	Základ daně ze staveb a jednotek – zastavěná plocha zdanitelné stavby H až P nebo upravená podlahová plocha zdanitelné jednotky R až Z (zaokrouhlí se na celé m <sup>2</sup> nahoru)	1039	m <sup>2</sup>	
312	Základní sazba daně podle § 11 odst. 1 zákona	10	Kč/m <sup>2</sup>	
313	Počet nadzemních podlaží dalších – vyplňte pouze u zdaň. staveb H až P	1		
314	Zvýšení základní sazby za další nadzemní podlaží podle § 11 odst. 2 zákona – vyplňte pouze u zdaň. staveb H až P	0,75	Kč	
315	Koeficient podle § 11 odst. 3 a 4 zákona – vyplňte pouze u zdanitelných staveb H až O a zd. jednotek R až Z	1,4		
316	Výsledná sazba daně (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)	15,05	Kč/m <sup>2</sup>	
317	Daň ze staveb a jednotek (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)	15637	Kč	
318	Podlah. plocha nebyt. prostoru k podnikání v budově obyt. domu H, upravená podlahová plocha nebyt. prostoru k podnikání ve zd. jednotce R, V, Z		m <sup>2</sup>	
319	Zvýšení daně podle § 11a zákona (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru) – vyplňte pouze u zdanitelných staveb H a zdaň. jednotek R, V nebo Z		Kč	
320	Poměr výměry podlahových ploch podle § 9 odst. 2 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)			
321	Výše nároku na osvobození podle § 9 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)		Kč	
322	Daň ze staveb a jednotek po případném zvýšení podle § 11a zákona a po uplatnění nároku na osvobození		Kč	
323	Spoluvlastnický podíl na zdanitelné stavbě nebo zd. jednotce – uveďte pouze, pokud přiznáváte daň za spoluvlastnický podíl na zdanitelné stavbě nebo zdanitelné jednotce	a) čítel b) jmenovatel		
324	Daň ze staveb a jednotek (v případě přiznání podílu na dani ze zdanitelné stavby či zd. jednotky se zaokrouhlí na celé Kč nahoru)		Kč	
325	Místní koeficient podle § 12 zákona			
326	Výsledná daň ze staveb a jednotek po úpravě místním koeficientem podle § 12 zákona	15637	Kč	

## IV. ODDÍL – údaje k dani z nemovitých věcí

## Celková daň z nemovitých věcí

– vyplňte u řádného daňového přiznání

– vyplňte u dílčího a dodatečného daňového přiznání po zohlednění nastalých změn

Č. ř.		Poplatník	Finanční úřad
401	Daň z pozemků celkem	1 1 0 7 5 Kč	Kč
402	Daň ze staveb a jednotek celkem	2 6 3 8 9 Kč	Kč
403	Daň z nemovitých věcí celkem (ř. 401 + ř. 402)	5 7 4 6 4 Kč	Kč

## Dodatečně přiznaná daň

– vyplňte pouze u dodatečného daňového přiznání

Č. ř.		Poplatník	Finanční úřad
404	Poslední známá daň	Kč	Kč
405	Dodatečně přiznaná daň (ř. 403 – ř. 404)	Kč	Kč

Daňové přiznání  
sestavil

telefon

e-mail