

Zprostředkovatel - obchodní korporace **e-Finance, a.s.**, I : 262 72 504 se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PS 602 00 zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně oddíl B, vložka 3663, tímto v souvislosti s uzavřením zprostředkovatelské smlouvy informuje klienty - zájemce o zprostředkování převodu (prodeje, pronájmu, převodu členství v bytovém družstvu) o jejich právech a povinnostech.

### **Práva a povinnosti převádějího stanovená právními předpisy - Informace před uzavřením zprostředkovatelské smlouvy.**

#### **Povinnost vyhotovit průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)**

Stanoví předpis: zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií

Shrnutí: Prodávající je povinen si opatřit průkaz energetické náročnosti budovy i její ucelené části (tj. i jednotka), grafickou část tohoto průkazu nebo její ověřenou kopii předat realitní kanceláři pro potřeby inzerce a před podpisem kupní smlouvy předat originál průkazu kupujícímu. To stejné platí pro pronájem budovy a od 1. 1. 2016 i pro pronájem ucelené části budovy. U prodeje i pronájmu jednotky (bytu) lze průkaz energetické náročnosti nahradit předložením vyúčtování dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro příslušnou jednotku za uplynulé 3 roky, a to tehdy pokud vlastníku jednotky nebyl průkaz předán na písemné vyžádání. V případě, kdy zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu neobdrží grafickou část průkazu, uvede v inzerci nejhorší klasifikaci této budovy. Pokud zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu neuvede klasifikaci této budovy ukazatele energetické náročnosti v informačních a reklamních materiálech, hrozí mu pokuta až 100.000,- Kč.

Uvedené povinnosti se nevztahují zejména na budovy s celkovou vztahnou plochou do 50 m<sup>2</sup> a za zákonem blíže stanovených podmínek i budovy pro rodinnou rekreaci které jsou užívány jen část roku - pokud je odhadovaná spotřeba energie je nižší než čtvrtina spotřeby, kterou by objekt měl při celoročním obytování. Průkaz se také neopatřuje při prodeji i pronájmu budovy i její ucelené části pokud se tak smluvní strany písemně dohodnou a budova byla vystavěna do 1. ledna 1947 a od té doby neproběhla v této změně na dokončené budovy.

#### Dle ustanovení zákona:

##### **§ 7a**

##### **Průkaz energetické náročnosti**

(1) Stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek je povinen

a) opatřit si průkaz energetické náročnosti (dále jen „průkaz“) při výstavbě nových budov nebo při v těchto změnách dokončených budov,

b) opatřit si průkaz u budovy užívané orgánem ve veřejné moci od 1. července 2013 s celkovou energeticky vztahnou plochou v této než 500 m<sup>2</sup> a od 1. července 2015 s celkovou energeticky vztahnou plochou v této než 250 m<sup>2</sup>,

c) oznámit ministerstvu zpracování průkazu osobou podle odstavce 4 písm. a) bodu 2 a předložit ministerstvu kopii oprávněné osoby pro vykonávání této činnosti podle právního předpisu jiného členského státu Unie,

d) u budovy užívané orgánem ve veřejné moci v případě, že pro ni nastala povinnost opatřit si průkaz podle odstavce 1 písm. a) až c), umístit průkaz v budově podle prováděcího právního předpisu,

e) předkládat na vyžádání průkazy ministerstvu nebo Státní energetické inspekci.

(2) Vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek jsou povinni

a) opatřit si průkaz

1. při prodeji budovy nebo ucelené části budovy,

2. při pronájmu budovy,

- 3.** od 1. ledna 2016 p i pronájmu ucelené ásti budovy,
- b)** p edložit pr kaz nebo jeho ov enou kopii
- 1.** mofnému kupujícímu budovy nebo ucelené ásti budovy p ed uzav ením smluv týkajících se koup budovy nebo ucelené ásti budovy,
- 2.** mofnému nájemci budovy nebo ucelené ásti budovy p ed uzav ením smluv týkajících se nájmu budovy nebo ucelené ásti budovy,
- c)** p edat pr kaz nebo jeho ov enou kopii
- 1.** kupujícímu budovy nebo ucelené ásti budovy nejpozd ji p i podpisu kupní smlouvy,
- 2.** nájemci budovy nebo ucelené ásti budovy nejpozd ji p i podpisu nájemní smlouvy,
- d)** zajistit uvedení klasifika ní t ídu ukazatele energetické náro nosti podle provád cího právního p edpisu v informa ních a reklamních materiálech p i
- 1.** prodeji budovy nebo ucelené ásti budovy,
- 2.** pronájmu budovy nebo ucelené ásti budovy,
- e)** v p ípad prodeje nebo pronájmu budovy nebo ucelené ásti budovy prost ednictvím zproštění edkovatele mu p edat grafickou ást pr kazu nebo její ov enou kopii; zproštění edkovatel prodeje nebo pronájmu uvede klasifika ní t ídu ukazatele energetické náro nosti podle provád cího právního p edpisu z p edané grafické ásti pr kazu v informa ních a reklamních materiálech, pokud zproštění edkovatel prodeje nebo pronájmu neobdrří grafickou ást pr kazu, uvede v reklamních a informa ních materiálech nejhor-í klasifika ní t ídu.
- (3)** Vlastník jednotky, je povinen
- a)** p edložit pr kaz nebo jeho ov enou kopii
- 1.** mofnému kupujícímu jednotky p ed uzav ením smluv týkajících se koup jednotky,
- 2.** od 1. ledna 2016 mofnému nájemci jednotky p ed uzav ením smluv týkajících se nájmu jednotky,
- b)** p edat pr kaz nebo jeho ov enou kopii
- 1.** kupujícímu jednotky nejpozd ji p i podpisu kupní smlouvy,
- 2.** od 1. ledna 2016 nájemci jednotky nejpozd ji p i podpisu nájemní smlouvy,
- c)** zajistit uvedení klasifika ní t ídu ukazatele energetické náro nosti podle provád cího právního p edpisu v informa ních a reklamních materiálech p i
- 1.** prodeji jednotky,
- 2.** od 1. ledna 2016 pronájmu jednotky,
- d)** v p ípad prodeje jednotky nebo od 1. ledna 2016 pronájmu jednotky prost ednictvím zproštění edkovatele mu p edat grafickou ást pr kazu nebo její ov enou kopii; zproštění edkovatel prodeje nebo pronájmu uvede klasifika ní t ídu ukazatele energetické náro nosti podle provád cího právního p edpisu z p edané grafické ásti pr kazu v informa ních a reklamních materiálech, pokud zproštění edkovatel prodeje nebo pronájmu neobdrří grafickou ást pr kazu, uvede v reklamních a informa ních materiálech nejhor-í klasifika ní t ídu.
- (4)** Pr kaz platí 10 let ode dne jeho vyhotovení nebo do provedení v t-í zm ny dokon ené budovy, pro kterou byl zpracován, anebo do provedení zm ny zp sobu vytáp ní, chlazení nebo p ípravy teplé vody v této budov a musí
- a)** být zpracován pouze
- 1.** p íslu-ným energetickým specialistou podle § 10 odst. 1 písm. b), nebo
- 2.** osobou usazenou v jiném lenském stát Unie, pokud je oprávn na k výkonu uvedené innosti podle právních p edpis jiného lenského státu Unie; ministerstvo je uznávacím orgánem podle zvlá-tního právního p edpisu,
- b)** být sou ástí dokumentace p i prokazování dodrření technických pofladavk na stavby,
- c)** pro p ípady uvedené v § 9a odst. 1 písm. a) a v § 9a odst. 2 písm. a) a b) obsahovat energetický posudek,
- d)** být zpracován objektivn , pravdiv a úpln ,
- e)** obsahovat protokol a grafické znázorn ní, jehož sou ástí je p i azení klasifika ních t íd ukazatel m energetické náro nosti.
- (5)** Povinnosti podle odstavce 1 afl 3 se nevztahují na p ípady uvedené v § 7 odst. 5 písm. a), c), d), e), g), h), i) a j) a na budovy, které jsou kulturní památkou, anebo nejsou kulturní památkou, ale nacházejí se v památkové rezervaci.
- (6)** Vzor a obsah pr kazu, zp sob jeho zpracování a umíst ní pr kazu v budov stanoví provád cí právní p edpis.
- (7)** Pokud vlastníkoví jednotky nebyl na písemné vyfládání p edán pr kaz podle odstavce 1 nebo 2, m fle jej nahradit vyú továním dodávek elekt iny, plynu a tepelné energie pro p íslu-nou jednotku za uplynulé 3 roky; v tom p ípad pro n j neplatí povinnost podle odstavce 3 písm. c).
- (8)** Pr kaz zpracovaný pro budovu je také pr kazem pro ucelenou ást této budovy v etn jednotky.
- (9)** Pr kaz se neopat uje p i prodeji nebo pronájmu budovy nebo ucelené ásti budovy, pokud se tak ob strany písemn dohodnou a jde o budovu, která byla vystav na a poslední v t-í zm na dokon ené budovy na ní byla provedena p ed 1. lednem 1947.
- (10)** Státní energetická inspekce kařdoro n kontroluje pr kazy podle odstavce 4 písm. d); jejich po et musí odpovídat alespo jedné dvacetin pr kaz vydaných v p edcházejícím kalendá ním roce. Kontrola pr kaz zahrnuje téř ov ení vstupních údaj o budov pouřitých k vydání pr kazu a výsledk v pr kazu vedených.

§7, Snížení energetické náročnosti budov

í

(5) Požadavky na energetickou náročnost budovy podle odstavce 1 a 3 nemusí být splněny

a) u budov s celkovou energeticky vztahnou plochou menší než 50 m<sup>2</sup>,

í

c) u budov navrhovaných a obvykle užívaných jako místa bohoslužeb a pro náboženské účely,

d) u staveb pro rodinnou rekreaci<sup>13</sup>), které jsou užívány jen část roku a jejich celková odhadovaná spotřeba energie je nižší než 25 % spotřeba energie, která by došlo při celoročním užívání,

e) u průmyslových a výrobních provozů, dílenských provozoven a zemědělských budov se spotřebou energie do 700 GJ za rok,

í

g) u budov zpravodajských služeb,

h) u budov určených pro obranu státu, které jsou určeny ke speciálnímu využití,

i) u budov, které jsou stanoveny objektem nebo ve kterých je stanoven objekt sloužící k ochraně utajovaných informací stupně utajení Písm. tajné nebo Tajné,

j) u vybraných budov k zajištění bezpečnosti státu, určených vedoucím organizační složkou státu, která je s nimi přímo nebo nepřímo spojena nebo je užívána.

...

§ 12

Pěšestupky

(1) Fyzická osoba se dopustí pěšestupku tím, že

h) jako vlastník budovy nesplní některou z povinností podle § 7a odst. 2,

i) jako vlastník jednotky nesplní některou z povinností podle § 7a odst. 3 nebo 7,

(2) Za pěšestupek lze uložit pokutu do

a) 50000 Kč, jde-li o pěšestupek podle odstavce 1 písm. h), i), j), k) nebo l),

...

§12a, Správní delikty právnických a podnikajících fyzických osob

(1) Právnická nebo podnikající fyzická osoba se dopustí správního deliktu tím, že

í

n) jako zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu neuvede klasifikační třídu ukazatele energetické náročnosti v informačních a reklamních materiálech podle § 7a odst. 2 písm. e) nebo § 7a odst. 3 písm. d),

í

(3) Za správní delikt se uloží pokuta do

a) 100000 Kč, jde-li o správní delikt podle odstavce 1 písm. b), c), d), e), f), g), k) bodu 2 nebo 4, písm. l) nebo

m) bodů 5, 6 nebo 7, **písm. n)**, písm. o) bodu 2, písm. p) nebo q),

## Odnětí pozemků ze zemědělského pozemkového fondu (ZPF)

Stanoví se dle: zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského pozemkového fondu

Shrnutí: K odnětí pozemků ze ZPF pro nezemědělské účely (např. výstavbu) je třeba souhlasu orgánu ochrany ZPF. Souhlas není třeba k odnětí zemědělských pozemků pro stavby pro bydlení v zastavěném území obce a dalších případech vyjmenovaných v § 9 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Předmětem odnětí zemědělských pozemků ze zemědělského pozemkového fondu u stavby rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci, kde pozemek přilehlý ke stavbě má sloužit jako zahrada, je plocha potřebná pro stavbu a související zpevněné plochy.

Za odnětí pozemků ze ZPF se hradí odvody, jejich výši stanoví orgán ochrany ZPF.

§ 9

(1) K odnětí zemědělských pozemků ze zemědělského pozemkového fondu pro nezemědělské účely je třeba souhlasu orgánu ochrany zemědělského pozemkového fondu. Zámlouka, která vyřazuje odnětí zemědělských pozemků ze zemědělského pozemkového fondu,

fondy, nelze povolit podle zvláštních právních předpisů<sup>32)</sup> bez tohoto souhlasu, s výjimkou v případě uvedených v odstavci 2. Při posouzení odnětí orgán ochrany zemědělského půdního fondu vychází z celkové plochy zemědělské půdy požadované pro cílový záměr.

(2) Souhlasu podle odstavce 1 není třeba, má-li být ze zemědělského půdního fondu odčata zemědělská půda

a) v zastavěném území pro

1. stavbu v etně souvisejících zastavěných ploch o výměře do 25 m<sup>2</sup>, nebo

2. stavbu pro bydlení nebo ve veřejné prospěšnou stavbu umístěvanou v proluce o velikosti do 0,5 ha,

b) pro umístění

1. signálů, stabilizačních kamenů a jiných značek pro geodetické účely, vstupních a výtahů podzemního vedení a střešních nadzemních vedení, mobilních sítí, pokud v jednotlivých případech nejde o plochu větší než 30 m<sup>2</sup>,

2. přeerpávacích stanic, vrtů, studní a stanic nadzemního nebo podzemního vedení a vrtů v trnách, pokud v jednotlivých případech nejde o plochu větší než 55 m<sup>2</sup>, nebo

3. záměrů na nezastavěné části zastavěného stavebního pozemku,

c) pro obnovu přirozených koryt vodních toků, nebo

d) k nezemědělským účelům po dobu kratší než jeden rok v etně doby potěbně k uvedení zemědělské půdy do původního stavu, je-li termín zahájení nezemědělského využití zemědělské půdy nejméně 15 dní předem písemně oznámen orgánu ochrany zemědělského půdního fondu uvedenému v § 15.

(3) Půdu lze odejmout ze zemědělského půdního fondu trvale nebo dočasně. Dočasně lze půdu odejmout jen v případě, že po ukončení účelu jejího odnětí bude dotčená plocha rekultivována podle schváleného plánu rekultivace tak, aby mohla být vrácena do zemědělského půdního fondu.

(4) Předem odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu u stavby rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci, kde pozemek přilehlý ke stavbě má například sloužit jako zahrada<sup>18)</sup>, je plocha potěbná pro stavbu a související zpevněné plochy, při němž podmínky nezbytně k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu se stanovují na veškerou plochu zemědělské půdy dotčené výstavbou.

(5) Při rozhodování o záměru se nepoužije § 4 odst. 3, jedná-li se o záměr

a) ve veřejné dopravní nebo ve veřejné technické infrastruktuře<sup>33)</sup> umístěvaný v koridoru vymezeném v platných zásadách územního rozvoje na základě vyhodnocení umístění záměru, odborně stanoveného odhadu výměry zabírané zemědělské půdy a jejího zařazení do tříd ochrany,

b) umístěvaný na zastavitelné ploše vymezené v platných zásadách územního rozvoje na základě vyhodnocení umístění záměru, odborně stanoveného odhadu výměry zabírané zemědělské půdy a jejího zařazení do tříd ochrany,

c) na zastavitelné ploše vymezené v platném územním plánu,

d) tříd ve stanovených dobývacích prostorech, nebo

e) vyhledávání a průzkumu nerostů ve stanovených průzkumných územích.

(6) Řádost o souhlasu odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu musí kromě náležitostí podle správního řádu obsahovat účel zamýšleného odnětí, vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného odnětí na zemědělský půdní fond a zemědělské vodní, pro je navrhované odnětí z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, životního prostředí a ostatních zákonem chráněných veřejných zájmů nejvýhodnější. Pokud je předem odnětí pouze etapou celkového záměru, řádatel uvede jeho konečný předpokládaný rozsah, zejména celkové požadavky na zemědělskou půdu. K řádosti připojí

a) údaje katastru nemovitostí o pozemcích, jejichž se navrhované odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu týká, s vyznačením vlastnických, popřípadě užívatelských vztahů k dotčeným pozemkům, a dále výměry parcel nebo jejich částí a zákres navrhovaného odnětí v kopii katastrální mapy, popřípadě doplněné orientačním zákresem parcel z důvodů jejich pozemkové evidence,

b) vyjádření vlastníka zemědělské půdy, jejíž odnětí ze zemědělského půdního fondu se navrhuje, nebo jiné osoby, která je oprávněna tuto zemědělskou půdu užívat, nejedná-li se o řádatele, k navrhovanému odnětí,

c) výpočet odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu v etně postupu výpočtu podle přílohy k tomuto zákonu a v etně vstupních údajů použitých pro výpočet, nejde-li o odnětí, při kterém se odvod nestanoví,

d) plán rekultivace, má-li být půda po ukončení účelu odnětí vrácena do zemědělského půdního fondu nebo rekultivována zalesněním i s územím vodní plochy,

e) předložené bilanci skrývky kulturních vrstev půdy a návrh způsobu jejich hospodářského využití,

f) vyhodnocení a návrh alternativ podle § 7 odst. 1 a 2,

g) výsledky pedologického průzkumu,

h) údaje o odvodnění a závlahách,

i) údaje o protierozních opatřeních,

j) zákres hranic bonitovaných půdně ekologických jednotek s vyznačením tříd ochrany a

k) informaci, v jakém následném řízení podle zvláštního právního předpisu má být souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu podkladem.

(7) Jedná-li se o těžbu nerostných surovin, žádost o souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, musí kromě náležitostí podle odstavce 6 obsahovat výsledky geologického průzkumu a údaje o výšce hladiny podzemní vody.

(8) Orgán ochrany zemědělského půdního fondu posoudí žádost a její podmínky a shledá-li, že podmínky by měly být odloženy ze zemědělského půdního fondu, vydá k tomuto odnětí souhlas, ve kterém zejména

a) vymezí, kterých pozemků nebo jejich částí se tento souhlas týká,

b) stanoví podmínky nezbytné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu,

c) schválí plán rekultivace podle odstavce 6 písm. d), popřípadě stanoví zvláštní režim jeho provádění z hlediska ekologického plnění a ukončení prací, jsou-li pro to zvláštní důvody (povrchové těžby uhlí a kaolinu nebo při geologicko-průzkumných pracích, zejména u velmi hlubokých vrtů),

d) vymezí, zda a v jaké výšce budou předepsány odvozy za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu a

e) vymezí etapy u záměru prováděných prací po etapách.

(9) Výšce odvodů vymezí orgán ochrany zemědělského půdního fondu pouze orientačně. Konečná výše odvodů se stanoví podle § 11.

### Povinnost předat dokumentaci stavby

Stanoví předpis: zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

**Shrnutí:** Prodávající má povinnost předat kupujícímu stavební dokumentaci odpovídající skutečnému provedení stavby. V případech, kdy se stavební dokumentace nedochovala má vlastník stavby (prodávající) povinnost předat dokumentaci skutečného provedení stavby.

#### Dlehlitá ustanovení:

í

§ 125 Dokumentace skutečného provedení stavby

(1) Vlastník stavby je povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla v době pořízení, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen předat dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdá dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníkovi stavby.

í

### Povinnost k dani z převodu/nabytí nemovitosti

Stanoví předpis: Zákon č. 254/2016 Sb.

Zákon, kterým se mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

**Shrnutí:** Kupující je povinen uhradit daň z převodu nemovitosti, ve výši 4% ze sjednané kupní ceny či hodnoty určené finančním úřadem. Kupující může finančnímu úřadu dodat znalecký posudek o ceně nemovitosti, pokud chce, aby se daň platila z ceny stanovené v posudku.

#### Dlehlitá ustanovení:

í

§ 1 Poplatník daně

(1) Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je nabyvatel vlastnického práva k nemovitosti v cíli.

í

§ 26 Sazba daně

Sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí 4%.

í

Lhůta pro podání daňového přiznání

§ 32 Nemovitosti v cíli evidované v katastru nemovitostí

Daňové priznání k dani z nabytí nemovitých v cí je poplatník povinen podat nejpozději do konce kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad

- a) vlastnického práva k nemovité v cí,
- b) práva stavby nebo změny spoluvlastnictví v prodloužení doby, na kterou je toto právo zřízeno, nebo
- c) správy státního fondu.

í

§ 36 Znalecký posudek

(1) Přihodnotí-li daňové priznání je znalecký posudek o zjištěné ceně, je-li nabývací hodnotou

- a) zjištěná cena,
- b) sjednaná cena, je-li porovnávána pro účely určení nabývací hodnoty se srovnávací daňovou hodnotou, pro jejíž určení se použila zjištěná cena, nebo
- c) srovnávací daňová hodnota, pro jejíž určení se použila zjištěná cena.

(2) Znalecký posudek se nevyžaduje, jde-li o nabytí vlastnického práva k nemovité v cí, které je osvobozeno od daně z nabytí nemovitých v cí.

(3) Neposkytne-li poplatník údaje o nemovité v cí nutné k určení směrné hodnoty, a to ani na výzvu správce daně, vyzve správce daně poplatníka k předložení znaleckého posudku.

í

### Povinnost k dani z příjmu

Stanoví se dle: zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmu

**Shrnutí:** Prodávající má povinnost uvést příjem inkasované kupní ceny v příslušném daňovém priznání a zdanit jej, pokud tento příjem není od daně z příjmu osvobozen. Osvobozené jsou zejména domy a byty ve kterých má prodávající bydlet po dobu 2 let před prodejem a ty nemovitosti, které prodávající vlastnil déle jak 5 let.

### Dle ustanovení:

í

§4 od daně se osvobozuje

(1) Od daně se osvobozuje

a) příjem z prodeje rodinného domu a souvisejícího pozemku, nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor, a souvisejícího pozemku, pokud v něm prodávající má bydlet nejméně po dobu 2 let bezprostředně před prodejem; příjem z prodeje rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor, nebo spoluvlastnického podílu, a souvisejícího pozemku, pokud v něm prodávající má bydlet bezprostředně před prodejem po dobu kratší 2 let a použije-li získané prostředky na uspokojení bytové potřeby; pro osvobození příjmu plynoucího manželům z jejich společného jmění postačí, aby podmínky pro jeho osvobození splnil jen jeden z manželů, pokud majetek, kterého se osvobození týká, není nebo nebyl závažnou součástí obchodního majetku jednoho z manželů; osvobození se nevztahuje na příjem z

1. prodeje rodinného domu nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor, pokud jsou nebo byly zahrnuty do obchodního majetku pro výkon činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti, a to do 2 let od jejich vyřízení z obchodního majetku,

2. budoucího prodeje rodinného domu nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor, nebo spoluvlastnického podílu, a souvisejícího pozemku, uskutečněného v době do 2 let od nabytí vlastnického práva k tomuto domu nebo k jednotce, která nezahrnuje nebytový prostor,

3. budoucího prodeje rodinného domu nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor, uskutečněného v době do 2 let od jejich vyřízení z obchodního majetku, i když kupní smlouva bude uzavřena až po 2 letech od tohoto nabytí nebo po 2 letech od tohoto vyřízení z obchodního majetku,

b) příjem z prodeje nemovitých v cí neosvobozený podle písmene a), pokud uplyne-li doba mezi nabytím vlastnického práva k nemovité v cí a jejich prodejem do 5 let; doba 5 let se zkracuje o dobu, po kterou byly tyto nemovité v cí prokazatelně ve vlastnictví stavitele v případě, jde o prodej nemovitých v cí nabytých dříve od stavitele, který byl původním vlastníkem nebo manželem, nebo o dobu, po kterou prodávající vlastnil pozemek, jenž byl předmětem výměny v rámci pozemkových úprav, v případě prodeje pozemku nabytého výměnou od pozemkového úřadu, tato doba se započítává i do doby, která běží od vyřízení výměny pozemku z obchodního majetku; osvobození se nevztahuje na příjem z

1. prodeje těchto nemovitých v cí, které jsou nebo v období 5 let před prodejem byly zahrnuty do obchodního majetku,

2. budoucího prodeje těchto nemovitých věcí uskutečněného do 5 let od nabytí vlastnického práva k těmto nemovitým věcem, i když kupní smlouva bude uzavřena až po 5 letech od tohoto nabytí,

3. budoucího prodeje těchto nemovitých věcí uskutečněného do 5 let od jejich vyřazení z obchodního majetku, i když kupní smlouva bude uzavřena až po 5 letech od takového vyřazení,

4. prodeje práva stavby, není-li zřízena stavba vyhovující právu stavby,

í  
u) příjem získaný formou nabytí vlastnictví k jednotce, která nezahrnuje nebytový prostor, jako náhrady za uvolnění jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor, a dále náhrada (odstupné) za uvolnění jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor, vyplacená uflivatelé této jednotky za podmínky, že poplatník náhradu (odstupné) pouflil nebo pouflí na uspokojení vlastní bytové potěby nejpozději do 1 roku následujícího po roce, v němž náhradu (odstupné) přijal; tento příjem je osvobozen i v případě, že částku odpovídající náhradě (odstupnému) vynaložil na obstarání bytové potěby v době 1 roku před jejím obdržením; příjem náhrady (odstupného) oznámí poplatník správci daně do konce zdaňovacího období, ve kterém k jejímu přijetí došlo; obdobně se postupuje i u příjmu z úplatného převodu práv a povinností spojených s členstvím v družstvu, pokud v souvislosti s tímto převodem bude zrušena nájemní smlouva k bytu, pouflí-li poplatník získané prostředky na uspokojení bytové potěby; obdobně se postupuje také u příjmu z prodeje rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor, nebo spoluvlastnického podílu, včetně souvisejícího pozemku, pokud v něm prodávající měl bydliště zprostředkované před prodejem po dobu kratší 2 let a pouflí-li získané prostředky na uspokojení bytové potěby,

í

### Nejkratší doba, po kterou bude zprostředkovatelská smlouva strany zavazovat

Stanoví se dle: zákon 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1820 odst. 1) písm. c).

Shrnutí: Smlouva o zprostředkování je uzavírána na dobu určitou, jejíž délka je ve smlouvě ujednána, přičemž nejkratší doba platnosti smlouvy o zprostředkování je jeden měsíc.

### Právo odstoupit od smlouvy

Stanoví se dle: zákon 89/2012 Sb., občanský zákoník

Shrnutí: V případě, že smlouva o zprostředkování prodeje byla uzavřena mimo prostory obvyklé pro podnikání zprostředkovatele, má zájemce právo odstoupit od smlouvy bez udání důvodu ve lhůtě 14 dnů ode dne následujícího po dni uzavření smlouvy o zprostředkování prodeje. Pro účely uplatnění práva na odstoupení od smlouvy musíte o svém odstoupení od této smlouvy informovat obchodní společnost e-Finance, a.s., Bratislavská 234/52, 602 00 Brno doporučeným dopisem zaslaným prostřednictvím provozovatele poštovních služeb. Můžete použít předložený vzorový formulář pro odstoupení od smlouvy, není to však Vaší povinností. Aby byla dodržena lhůta pro odstoupení od této smlouvy, postačí odeslat odstoupení od smlouvy před uplynutím příslušné lhůty. Pokud jste požádal(a), aby poskytování služeb zařadili k Vám lhůtu pro odstoupení od smlouvy, zaplatíte nám částku úměrnou rozsahu poskytnutých služeb do doby, kdy jste nás informoval(a) o odstoupení od smlouvy.

### Dleflitá ustanovení:

í

§1820

(1) Smůže-li jednání stran k uzavření smlouvy í nebo smůže-li takové jednání k uzavření smlouvy mimo prostor obvyklý pro podnikatelské podnikání, sdělí podnikatel spotřebiteli v dostatečném předstihu před uzavřením smlouvy nebo před tím, než spotřebitel učiní závaznou nabídku také:

í

f) pokud lze využít práva na odstoupení od smlouvy, podmínky, lhůtu a postupy pro uplatnění tohoto práva, jakož i formulář pro odstoupení od smlouvy, jehož náležitosti stanoví prováděcí právní předpis,

í

h) údaj o povinnosti uhradit poměrnou část ceny v případě odstoupení od smlouvy, jejíž předmětem je poskytování služeb a jejich plnění jinými osobami,

§ 1829

(1) Spotřebitel má právo odstoupit od smlouvy ve lhůtě čtrnácti dnů. Lhůta podle věty první běží ode dne uzavření smlouvy (tj. )

§ 1834

Odstoupí-li spotřebitel od smlouvy, jejíž předmětem je poskytování služeb a podnikatel s plněním na základě výslovné žádosti spotřebitele začal před uplynutím lhůty pro odstoupení od smlouvy, uhradí podnikateli poměrnou část sjednané ceny za plnění poskytnuté do okamžiku odstoupení od smlouvy. Je-li sjednaná cena nepřiměřeně vysoká, uhradí spotřebitel podnikateli poměrnou část ceny odpovídající tržní hodnotě poskytnutého plnění.

í



Vzorový formulář dle §1820 zákona č. 89/2012 Sb. pro odstoupení od smlouvy:

e-Finance, a.s.  
Bratislavská 234/52  
602 00 Brno

V ..... dne .....

**V c: Oznámení o odstoupení od smlouvy o zprostředkování prodeje**

Já níže podepsaný(á), ..... , trvale bytem  
..... , oznamuji,  
že tímto odstupuji od Smlouvy o zprostředkování prodeje uzavřené dne .....

Berou na vědomí, že odstoupením od smlouvy mi vzniká povinnost uhradit poměrnou část ceny za službu, jejíž plnění jsem zařadil(a) do ceníku platného v době uzavření této smlouvy, který je veřejně přístupný na těchto webových stránkách: <http://blog.e-finance.cz/reality>, a to do 5 pracovních dnů ode dne doručení výše uvedené adresy.

.....  
Jméno, Příjmení a podpis

**Dan z nemovitých věcí**

Stanoví se podle: zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí

Shrnutí: V roce, který následuje po prodeji nemovitostí má prodávající povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí a uvést v něm stav svého nemovitého majetku k 1. lednu příslušného roku.

Dle ustanovení:

í

§ 10 Základ daně

(1) Základem daně ze staveb a jednotek u zdanitelné stavby je výměra zastavěné plochy v m<sup>2</sup> podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období.

í

§ 12c Zdaňovací období

Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok. Ke změnám skutečností rozhodných pro daň, které nastanou v průběhu zdaňovacího období, se nepřihlíží.

í .

§ 13a Daňové přiznání

(1) Daňové přiznání je poplatník povinen podat příslušnému správci daně do 31. ledna zdaňovacího období. Daňové přiznání se nepodává, pokud je poplatník podal na začátku zdaňovacích období nebo daň byla vyměřena i domněna na začátku zdaňovacích období z moci úřední a ve srovnání s tímto přiznáním zdaňovacím obdobím nedošlo ke změnám okolností rozhodných pro vyměření daně. V tomto případě

se da vymezení ve výši poslední známé daně a za den vyměření daně a současně za den doručení tohoto rozhodnutí poplatníkovi se považuje 31. leden zdaňovacího období; správce daně nemusí daňovému subjektu výsledek vyměření oznamovat platebním výměrem, platební výměr nemusí obsahovat odvodnění, zalожí se do spisu a nelze se proti němu odvolat. Na žádost daňového subjektu mu správce daně zašle stejnopis platebního výměru, a to do 30 dnů ode dne, kdy žádost obdržel. Dojde-li ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně nebo ke změně v osobě poplatníka, je poplatník povinen daň do 31. ledna zdaňovacího období přiznat; v těchto případech lze daň přiznat buď podáním daňového přiznání nebo podáním dílčího daňového přiznání. V dílčím daňovém přiznání poplatník uvede jen nastalé změny a výpočet celkové daně.

(11) Nebylo-li do 31. prosince roku, ve kterém byl podán návrh na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí, kterým toto právo vzniká, rozhodnuto o jeho povolení, je poplatník povinen za nemovitou věc, která byla předem vkladu práva vlastnického podána daňové přiznání nejpozději do konce stejného měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí. Daňové přiznání poplatník podává na zdaňovací období následující po roce, v němž vznikly právní úkony vkladu. Povinnost podat daňové přiznání nevzniká, pokud daňové přiznání za nemovitost podal současný společný zástupce nebo společný zmocněnec.

Veškerá ustanovení zákona citována pouze pro informaci. Aktuální znění zákona doporučíme ověřit vždy k termínu příslušného právního úkonu.

Poslední aktualizace dokumentu: 1.11.2016

**e-Finance, a.s.**

převzal dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

podpis