

o postupu předávacího řízení dokončených staveb, kolaudačním řízení, vkladu práva do katastru nemovitostí, platbách daní a převodu odběrů médií

Vážení klienti,

dovolte, abychom pro Vás v krátkosti zrekapitulovali některá základní pravidla, kterými se v souladu s naší vzájemnou smlouvou a právními předpisy bude řídit celý proces předání Vaší jednotky a další procesy vedoucí až ke konečnému převodu vlastnického práva na Vaši osobu.

1) PŘEDÁVACÍ ŘÍZENÍ

V souladu se smlouvou dojde poté, co bude podána žádost o vydání kolaudačního souhlasu na nemovitost, k zahájení předávacího řízení.

Toto řízení bude zahájeno na výzvu společnosti **závěrečnou kontrolní prohlídkou** za účasti zástupce investora **na místě stavby**. Předmětem takové prohlídky je konstatační stavu předmětné nemovité věci, přičemž se z ní požaduje tzv. **zjišťovací protokol**. V případě, že by v rámci závěrečné kontrolní prohlídky byly v jednotce zjištěny drobné nedodělky či závady, budou zaznamenány do přílohy zjišťovacího protokolu společně s dohodnutým termínem pro jejich odstranění. V případě, že by byly v rámci závěrečné kontrolní prohlídky v jednotce shledány jiné než drobné vady anebo nedodělky, může být v dohodnutém termínu kontrolní prohlídka opakována.

Před podpisem předávacího protokolu se ověřuje stav úhrady závazků klienta vůči společnosti, přičemž podmínkou předání je samozřejmě úhrada všech splatných závazků klienta.

Předávací protokol se sepisuje **přímo na místě stavby**, přičemž jeho podpisem protokolárně dochází k převzetí jednotky klientem. Současně s podpisem předávacího protokolu dochází k převzetí klíčů a složky dokumentace k jednotce obsahující zejména záruční listy a uživatelské návody k instalovaným technologickým zařízením a další dokumenty.

Na základě podepsané kupní smlouvy bude společností učiněn návrh na vklad vlastnického práva klienta do katastru nemovitostí. Délka vkladového řízení na katastrálním úřadu příslušném pro Prahu-město činí v současnosti obvykle cca 1–2 měsíce, výjimečně více. Po povolení a provedení vkladu zašle katastrální úřad účastníkům vkladového řízení vyznění o tom, jaký vklad byl do katastru nemovitostí proveden.

2) KOLAUDAČNÍ ŘÍZENÍ

Souběžně s předávacím řízením probíhá u místně příslušného stavebního úřadu také **kolaudační řízení** dané stavby. Toto řízení probíhá na základě návrhu společnosti a neklađe na klienta žádné nároky. V rámci kolaudačního řízení

stavební úřad posuzuje shodu stavby s dokumentací schválenou v rámci řízení o povolení stavby a dále shodu s obecnými požadavky na obytné stavby, které jsou zakotveny v zákoně (Zákon o technických požadavcích na výrobky) a v příslušných vyhláškách (zejména Obecné technické požadavky na výstavbu a příslušné ČSN).

Délka řízení je z hlediska dílčích lhůt upravena zákonem (stavební zákon, podpůrně správní řád) a pohybuje se od podání návrhu až po vydání kolaudačního souhlasu obvykle **okolo 8–12 týdnů**. V některých případech však může kolaudační řízení trvat i **výrazně déle** (např. na takových úřadech, které nejsou dostatečně personálně dimenzovány, či např. v případě dlouhodobějšího onemocnění úředníka). Samotnou délku kolaudačního řízení není bohužel společnost schopna jakkoliv ovlivnit, kromě urgenčí ve smyslu zákona.

3) DAŇOVÉ ZÁLEŽITOSTI

Daň z nabytí nemovitých věcí

Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je poplatník povinen podat a daň zaplatit nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva k nemovité věci.

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je od 1. 11. 2016 výhradně nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci, tj. kupující.

Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k bytu. I v případě osvobození je ovšem nutno podat daňové přiznání.

Daň z nemovitých věcí

Daňové přiznání k dani z nemovitých věcí je poplatník (tj. vlastník nemovité věci k 1. lednu běžného roku) povinen podat do 31. ledna běžného roku. Daňové přiznání se nepodává, pokud nedošlo ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně ve srovnání s daňovým přiznáním podaným poplatníkem za některé z předchozích období.

Předmětem daně z nemovitých věcí jsou stavby a pozemky, s výjimkou pozemků v rozsahu zastavěné plochy staveb na těchto pozemcích.

Nepřesáhne-li roční daň z nemovitých věcí částku 5000 Kč, je splatná najednou, a to nejpozději do 31. května běžného roku.

Postup výpočtu obou daní je detailně popsán v příslušných zákonech. Obě daně jsou splatné na účet místně příslušného finančního úřadu.

Podrobnější výklad ke způsobu stanovení obou daní a podání příznání k dani Vám na Vaši žádost podá místně příslušný finanční úřad.

Kontakty na finanční úřady, čísla účtů k placení daní a příslušné daňové tiskopisy lze získat na internetových stránkách Finanční správy ČR: <http://www.financnisprava.cz/>.

4) PŘEHLÁŠENÍ ODBĚRU ENERGIÍ A OSTATNÍCH MÉDIÍ

Při podpisu kupní smlouvy, případně při podpisu předávacího protokolu, je podepisována také plná moc pro toto přehlášení el. energie a dále přehlášení i pro ostatní média. Prvotní převod médií zajistí vždy naše společnost a to na dodavatele, se kterým spolupracuje. V případě, že klient požaduje změnu poskytovatele, je možné toto uskutečnit až po provedení prvotního převodu. Zástupce investora s klientem při předání klíčů sepíše stavy všech médií, které společnost, příp. pověřená osoba následně přehlásí na klienta.

CENTRAL GROUP
19. 6. 2018