

## o postupu předávacího řízení dokončených staveb, kolaudačním řízení, přidělení čísla popisného, 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 urgencí ve smyslu zákona.

K předání pozemku, jehož součástí je stavba, klientovi, je možno přistoupit až po místním šetření konaném v rámci kolaudačního řízení, a to z důvodu volného přístupu kolaudační komise do objektu. Je pochopitelné, že až do vydání kolaudačního souhlasu by klient neměl užívat rodinný dům k bydlení.

V rámci kolaudačního řízení stavební úřad mj. potvrzuje dokumentaci skutečného provedení. Vzhledem k délce kolaudačního řízení proto složka rodinného domu obvykle obsahuje dokumentaci skutečného provedení bez ověření stavebním úřadem. Složka ověřené dokumentace je následně uložena v archivu společnosti a na žádost vydána klientovi. V návaznosti na kolaudační řízení podává následně stavební úřad k příslušnému orgánu samosprávy výzvu o přidělení čísla popisného. Poté, co je číslo popisné rodinnému domu přiděleno, předává společnost toto rozhodnutí klientovi. Vlastní vyhotovení čísla popisného a případně i orientačního (tabulky) ve formě dle místní vyhlášky si již zajišťuje klient samostatně, přičemž společnost mu samozřejmě poskytne potřebné kontaktní informace.

### 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, stavbě rodinného domu a pozemku, jehož je stavba součástí. 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 přiznání 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**  
**1. 3. 2018**