

# NA CO NEZAPOMENOUT PO KOUPI / PRODEJI NEMOVITOSTI

## obecné informace a doporučení

### KUPUJÍCÍ

#### 1. Přehlášení odběru energií

- dle termínů sjednaných v Kupní nebo jiné smlouvě. Doporučuji toto učinit bez prodlení a vyhnout se tak případným budoucím sporům a vyřizování dodatečných přehlášení spojeným možnou úhradou dluhů a případných penále, tj. po nabytí právní moci povolení vkladu vlastnictví do Katastru nemovitostí nebo po převzetí nemovitosti.
- týká prodeje všech nemovitostí u kterých je zřízeno přípojně místo pro odběr energií (plyn, elektřina pod.)
- Jako přílohu si sebou vezměte originál a případně také kopii Kupní smlouvy nebo jiného nabývacího titulu (Smlouva darovací apod.), Vyrozumění o provedeném vkladu do Katastru nemovitostí a Předávací protokol se zaspanými čísly měřidel a stavy měřidel. Předávací protokol musí být podepsaný a označený datem předání nemovitosti.
- Zda bude přehlašování energií realizovat společně s Prodávajícím je na Vaší vzájemné domluvě, nicméně postačí pouze nový majitel s výše uvedenými dokumenty.

#### 2. Nahlášení nového vlastníka souvisejícím subjektům

- v případě bytové jednotky v souladu s § 1177 zák.č. 89/2012 SB. je nový vlastník povinen oznámit nabytí bytové jednotky a to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.
- V případě ostatních nemovitostí toto učinit v závislosti na souvisejících okolnostech (nemovitost na pozemku jiného vlastníka apod.)
- Jako přílohu si sebou vezměte originál a případně také kopii Kupní smlouvy nebo jiného nabývacího titulu (Smlouva darovací apod.), Vyrozumění o provedeném vkladu do Katastru nemovitostí a Předávací protokol se zaspanými čísly měřidel a stavy měřidel. Předávací protokol musí být podepsaný a označený datem předání nemovitosti.

#### 3. Podání přiznání k dani z nemovitých věcí

- Daň z nemovitostí se hradí zálohovou formou, tzn. na rok dopředu v lednu daného roku. Přiznání k dani z nemovitých věcí je nutné podat do konce ledna (příklad - Pokud jste koupili nemovitosti v průběhu roku 2020, v lednu roku 2021 – tj. do konce ledna 2021 musíte podat Přiznání k dani z nemovitých věcí)
- Následující roky nemusíte podávat Přiznání k dani z nemovitých věcí, pouze budete hradit odpovídající daň. Toto však neplatí v případě, kdy jste v předchozím roce než pro jaký rok podáváte daňové přiznání koupili nebo prodali nemovitost.

#### 4. Úhrada svozu domácího odpadu – „popelnice“

- V případě, že svoz odpadu není hrazen jinou sjednanou formou nebo není v daném městě tento poplatek zaveden, je nutné přihlásit se k platbě za svoz domovního odpadu

- Při přihlášení je nutné nahlásit počet osob užívajících nabytou nemovitost (tj. poplatek je zpravidla hrazen dle počtu osob)
- Pokud jste nabyli nemovitost, která není určena k trvalému pobytu, doporučuji se informovat v daném městě jak postupovat a jak tento poplatek hradit, či zda budete od hrazení tohoto poplatku osvobozen či není pro konkrétní nemovitosti tato povinnost stanovena.

#### **5. Změna trvalého pobytu v dokladech**

- Budete-li užívat nemovitosti k trvalému bydlení, nezapomeňte se přihlásit na souvisejícím úřadě k trvalému pobytu. Na tomto úřadě Vám také poradí které dokumenty je třeba změnit a které nikoliv.
- Doporučuji také zkontrolovat, zda není v nemovitosti k trvalému pobytu nahlášena jiná osoba v rozporu s ujednáním Kupní smlouvy (nebo jiného nabývacího titulu).

#### **6. Kontrola sídla společnosti**

- Doporučuji zkontrolovat, zda není nemovitost nahlášena v rozporu s ujednáním Kupní smlouvy (nebo jiného nabývacího titulu) jako sídlo společnosti, místo podnikání apod.

## **PRODÁVAJÍCÍ**

#### **1. Přehlášení odběru energií**

- Zda budete přehlašování energií realizovat společně s Kupujícím je na Vaší vzájemné domluvě, nicméně postačí pouze Kupující (nový majitel) s níže uvedenými dokumenty. Pokud bude přepis zajišťovat pouze nový majitel, doporučuji Prodávajícímu následně zkontrolovat, zda byly energie skutečně přepsány.
- Přehlášení realizovat dle termínů sjednaných v Kupní nebo jiné smlouvě. Doporučuji toto učinit bez prodlení a vyhnout se tak případným budoucím sporům a vyřizování dodatečných přehlášení spojeným možnou úhradou dluhů a případných penále pokud by nebyla energie přepsány a Vy by jste museli i nadále hradit zálohy a spotřebu dle aktuálního stavu měřidla.
- týká prodeje všech nemovitostí u kterých je zřízeno přípojné místo pro odběr energií (plyn, elektřina pod.)
- Jako přílohu si sebou vezměte originál a případně také kopii Kupní smlouvy nebo jiného nabývacího titulu (Smlouva darovací apod.), Vyrozumění o provedeném vkladu do Katastru nemovitostí a Předávací protokol se zaspanými čísly měřidel a stavy měřidel. Předávací protokol musí být podepsaný a označený datem předání nemovitosti.

#### **2. Odhlášení původního vlastníka souvisejícím subjektům**

- v případě bytové jednotky v souladu s § 1177 zák.č. 89/2012 SB. je nový vlastník povinen oznámit nabytí bytové jednotky a to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení. Doporučuji Prodávajícímu aby tuto skutečnost zkontroloval a případně se sám odhlásil.

- V případě ostatních nemovitostí toto učinit v závislosti na souvisejících okolnostech (nemovitost na pozemku jiného vlastníka apod.)
- Jako přílohu si sebou vezměte originál a případně také kopii Kupní smlouvy nebo jiného nabývacího titulu (Smlouva darovací apod.), Vyrozumění o provedeném vkladu do Katastru nemovitostí a Předávací protokol se zapsanými čísly měřidel a stavy měřidel. Předávací protokol musí být podepsaný a označený datem předání nemovitosti.

### **3. Podání přiznání k dani z nemovitých věcí**

- Daň z nemovitostí se hradí zálohovou formou, tzn. na rok dopředu v lednu daného roku. Přiznání k dani z nemovitých věcí je nutné podat do konce ledna (příklad - Pokud jste koupili nemovitosti v průběhu roku 2020, v lednu roku 2021 – tj. do konce ledna 2021 musíte podat Přiznání k dani z nemovitých věcí a uvést, že nemovitosti již nevlastníte, tj. zapsat kdy byla prodána, komu a na základě jakého dokumentu (kupní smlouva apod.))
- Následující roky nemusíte podávat Přiznání k dani z nemovitých věcí. Toto však neplatí v případě, kdy jste v předchozím roce než pro jaký rok podáváte daňové přiznání koupili nebo prodali jinou nemovitost.

### **4. Úhrada svozu domácího odpadu – „popelnice“**

- V případě, že jste byli přihlášení k platbám za svoz odpadu, zajistěte odhlášení co nejdříve, aby jste nemuseli i nadále hradit tento poplatek.

### **5. Odhlášení trvalého pobytu a místa podnikání nebo sídla společnosti**

- Pokud jste v nemovitosti, kterou jste prodal byl nahlášen Vy nebo jiné osoby k trvalému pobytu, zajistěte, aby byly tyto osoby odhlášeny (vyjma případů, kdy je například v nemovitosti nahlášen k trvalému pobytu nájemce a Kupující tuto nemovitosti kupuje i s platnou nájemní smlouvou) v souladu s podmínkami Kupní smlouvy nebo jiného nabývacího titulu.
- Pokud je ve Vámi prodané nemovitosti nahlášeno sídlo společnosti, místo podnikání apod., zajistěte odhlášení, resp. přehlášení na jinou adresu, aby nebyly porušeny podmínky a termíny Kupní smlouvy nebo jiného nabývacího titulu.

*Některé úkony zde nemusí být uvedeny, jelikož prodej nemovitostí je značně různorodý a především záleží také na ustanoveních sjednaných v kupní smlouvě nebo jiném nabývacím titulu. Doporučuji proto řídit se především zněním smlouvy a plnit v závislosti na sjednaných termínech, aby jste předešli vzniku problémů a také vzniku možných finančních škod a postihů.*