

Zprostředkovatel - obchodní korporace **e-Finance, a.s.**, IČ: 262 72 504 se sídlem Brno, Bratislavská 234/52, PSČ 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 převádějícího 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 musí zajistit vyhotovení průkazu energetické náročnosti budovy, informace z tohoto průkazu předat realitní kanceláři pro potřeby inzerce a při podpisu kupní smlouvy předat originál průkazu kupujícímu. U prodeje jednotky (bytu) lze průkaz energetické náročnosti nahradit předložením vyúčtování dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro příslušnou jednotku za uplynulé 3 roky.

#### Důležitá ustanovení zákona:

§ 7a, Průkaz energetické náročnosti

...

(2) Vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek jsou povinni

a) zajistit zpracování průkazu

1. při prodeji budovy nebo ucelené části budovy,
2. při pronájmu budovy,
3. od 1. ledna 2016 při pronájmu ucelené části budovy,

b) předložit průkaz nebo jeho ověřenou kopii

1. možnému kupujícímu budovy nebo ucelené části budovy před uzavřením smluv týkajících se koupě budovy nebo ucelené části budovy,
2. možnému nájemci budovy nebo ucelené části budovy před uzavřením smluv týkajících se nájmu budovy nebo ucelené části budovy,

c) předat průkaz nebo jeho ověřenou kopii

1. kupujícímu budovy nebo ucelené části budovy nejpozději při podpisu kupní smlouvy,
2. nájemci budovy nebo ucelené části budovy nejpozději při podpisu nájemní smlouvy,

d) zajistit uvedení ukazatelů energetické náročnosti uvedených v průkazu v informačních a reklamních materiálech při

1. prodeji budovy nebo ucelené části budovy,
2. pronájmu budovy nebo ucelené části budovy.

(3) Vlastník jednotky je povinen

a) předložit průkaz nebo jeho ověřenou kopii

1. možnému kupujícímu jednotky před uzavřením smluv týkajících se koupě jednotky,
2. od 1. ledna 2016 možnému nájemci jednotky před uzavřením smluv týkajících se nájmu jednotky,

b) předat průkaz nebo jeho ověřenou kopii

1. kupujícímu jednotky nejpozději při podpisu kupní smlouvy,
2. od 1. ledna 2016 nájemci jednotky nejpozději při podpisu nájemní smlouvy,

c) zajistit uvedení ukazatelů energetické náročnosti uvedených v průkazu v informačních a reklamních materiálech při

1. prodeji jednotky,
2. od 1. ledna 2016 pronájmu jednotky.

...

## 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 pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby.

### Důležitá ustanovení:

...

§ 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 vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdá dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníkovi stavby.

...

## Povinnost k dani z převodu/nabytí nemovitosti

Stanoví předpis: zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

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

### Důležitá ustanovení:

....

§ 1 Poplatník daně

(1) Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je

a) převodce vlastnického práva k nemovité věci, jde-li o nabytí vlastnického práva koupí nebo směnou a převodce a nabyvatel se v kupní nebo směnné smlouvě nedohodnou, že poplatníkem je nabyvatel,

...

§ 26 Sazba daně

Sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí 4 %.

...

Lhůta pro podání daňového přiznání

§ 32 Nemovité věci evidované v katastru nemovitostí

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

- a) vlastnického práva k nemovité věci,
- b) práva stavby, nebo
- c) správy svěřenského fondu.

...

§ 36 Znalecký posudek

(1) Přílohou daňového přiznání 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

- a) nemovité věci, které je osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí, nebo
- b) pozemku bez trvalého porostu, na němž není zřízena stavba a k němuž nebylo zřízeno právo stavby.

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

...

### **Povinnost k dani z příjmu**

Stanoví předpis: 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 měl prodávající bydliště po dobu 2 let před prodejem a ty nemovitosti, které prodávající vlastnil déle jak 5 let.

### Důležitá ustanovení:

...

§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 měl bydliště 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 měl bydliště 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 zařazen do 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 vyřazení 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 vyřazení z obchodního majetku, i když kupní smlouva bude uzavřena až po 2 letech od tohoto nabytí nebo po 2 letech od tohoto vyřazení z obchodního majetku,

b) příjem z prodeje nemovitých věcí neosvobozený podle písmene a), přesáhne-li doba mezi nabytím vlastnického práva k těmto nemovitým věcem a jejich prodejem dobu 5 let; doba 5 let se zkracuje o dobu, po kterou byly tyto nemovité věci prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele v případě, že jde o prodej nemovitých věcí nabytých děděním od zůstavitele, který byl příbuzným v řadě přímé 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 vyřazení vyměněného pozemku z obchodního majetku; osvobození se nevztahuje na příjem z

1. prodeje těchto nemovitých věcí, 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,

...

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 uživateli této jednotky za podmínky, že poplatník náhradu (odstupné) použil nebo použije na uspokojení vlastní bytové potřeby 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 potřeby v době 1 roku před jejím obdržením; přijetí náhrady (odstupného) oznámí poplatník správci daně do konce zdaňovacího období, ve kterém k jejímu přijetí došlo; obdobně se postupuje i u příjmů z úplatného převodu práv a povinností spojených s členstvím v družstvu, pokud v souvislosti s tímto

převodem bude zrušena nájemní smlouva k bytu, použije-li poplatník získané prostředky na uspokojení bytové potřeby; obdobně se postupuje také u příjmů z prodeje rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor, nebo spoluvlastnického podílu, včetně souvisejícího pozemku, pokud v něm prodávající měl bydliště bezprostředně před prodejem po dobu kratší 2 let a použije-li získané prostředky na uspokojení bytové potřeby,

...

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

Stanoví předpis: 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 předpis: 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 přiložený vzorový formulář pro odstoupení od smlouvy, není to však Vaší povinností. Aby byla dodržena lhůta pro odstoupení od této smlouvy, postačuje odeslat odstoupení od smlouvy před uplynutím příslušné lhůty. Pokud jste požádal(a), aby poskytování služeb začalo během lhůty pro odstoupení od smlouvy, zaplatíte nám částku úměrnou rozsahu poskytnutých služeb do doby, kdy jste nás informoval(a) o odstoupení od smlouvy.

### Důležitá ustanovení:

...

#### §1820

(1) Směřuje-li jednání stran k uzavření smlouvy ... nebo směřuje-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:

...

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,

...

h) údaj o povinnosti uhradit poměrnou část ceny v případě odstoupení od smlouvy, jejímž předmětem je poskytování služeb a jejichž plnění již začalo,

#### § 1829

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

#### § 1834

Odstoupí-li spotřebitel od smlouvy, jejímž 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 poskytovaného plnění.

...

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 .....

***Věc: 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 .....*

*Beru na vědomí, že odstoupením od smlouvy mi vzniká povinnost uhradit poměrnou část ceny za službu, jejíž plnění již začalo, a to dle ceníku platného v době uzavření této smlouvy, který je veřejně přístupný na těchto webových stránkách: <http://www.e-finance-reality.cz/zprostredkovatelska-cinnost/>, a to do 5 pracovních dnů ode dne doručení vyúčtování na mnou výše uvedenou adresu.*

.....  
*Jméno, Příjmení a podpis*

**Daň z nemovitých věcí**

Stanoví předpis: 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.

Důležitá ustanovení:

...

§ 10 Základ daně

(1) Základem daně ze staveb a jednotek u zdanitelné stavby je výměra zastavěné plochy v m2 podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období.

...

§ 12c Zdaňovací období

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

.....

§ 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 některé z předchozích zdaňovacích období nebo daň

byla vyměřena či doměřena na některé z předchozích zdaňovacích období z moci úřední a ve srovnání s tímto předchozím zdaňovacím obdobím nedošlo ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně. V tomto případě se daň vyměří 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 odůvodnění, založí 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 předmětem vkladu práva vlastnického podat daňové přiznání nejpozději do konce třetího 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 účinky 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 doporučujeme ověřit vždy k termínu příslušného právního úkonu.

Poslední aktualizace dokumentu: 12.2.2015

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

převzal dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

podpis