

Predaj, kúpa a prenájom nehnuteľnosti

praktický sprievodca

**Všeobecné podmienky sprostredkovania schválené
Realitnou úniou Slovenskej republiky**



Vážený klient,

ďakujeme Vám za dôveru, ktorú ste prejavili uzavretím dohody s členom Realitnej únie Slovenskej republiky. Tá je, ako viete, združením certifikovaných a skúsených profesionálov, ktorí na realitnom trhu Slovenska poskytujú klientom prvotriedny servis. Váš realitný zástupca je jedným z jej členov.

O komplexné a efektívne vybavenie Vašej požiadavky sa s Vaším realitným zástupcom postarajú a ďalší vybraní poradcovia, členovia Únie. Spoločne dokážeme navrhnúť a zrealizovať najvhodnejší variant, či už ide o predaj, prenájom alebo kúpu nehnuteľnosti, často aj za cenu, ktorá je nad Vaše pôvodné očakávania.

Nad dodržiavaním korektnosti a najvyššej kvality poskytovaných služieb dohliada disciplinárna komisia Realitnej únie Slovenskej republiky.

Sme presvedčení, že so službami Vášho realitného zástupcu budete spokojní.

JUDr. Mojmír Plavec
Realitná únia SR

Obsah

Všeobecné podmienky sprostredkovania	3
Priebeh prevodu vlastníctva nehnuteľnosti	9
Praktické rady pre klientov	
Príprava nehnuteľnosti na predaj	10
Ako sa správať počas obhliadky	11
Daňové povinnosti pri predaji nehnuteľnosti	12
Daňové povinnosti pri prenájme nehnuteľnosti	14

Všeobecné podmienky sprostredkovania

Schválené Realitnou úniou Slovenskej republiky

Tieto podmienky sú v súlade so Smernicou Európskeho parlamentu a Rady č. 2011/83/EÚ z 25. októbra 2011 o právach spotrebiteľov, s právnymi predpismi Slovenskej republiky a najvyššími štandardami korektného sprostredkovania predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností.

Článok I.

VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

1.1. Tieto Všeobecné podmienky sprostredkovania (ďalej len „Podmienky“ alebo len „VPS“) upravujú práva a povinnosti Sprostredkovateľa a Záujemcu v súvislosti so sprostredkovaním kúpy, predaja, nájmu alebo prenájmu nehnuteľností, vyplývajúce z uzatvorenej Dohody o sprostredkovaní (ďalej aj ako „Dohoda“), ktorej časť obsahu je určená odkazom na tieto Podmienky. Tieto Podmienky sú neoddeliteľnou súčasťou Dohody. Právne vzťahy založené Dohodou sa riadia ustanoveniami Dohody, ustanoveniami týchto Podmienok a príslušnými právnymi predpismi. Ustanovenia Dohody majú prednosť pred ustanoveniami týchto Podmienok.

1.2. Právne vzťahy upravené týmito Podmienkami sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok II.

VÝKLAD POJMOV

2.1. Pojmy uvedené v tomto Článku veľkým začiatočným písmenom majú v týchto Podmienkach alebo v iných dokumentoch, ktorých sa tieto Podmienky týkajú, význam uvedený v tomto Článku, pokiaľ nie je v týchto Podmienkach alebo v iných dokumentoch uvedené inak.

Dohoda - Dohoda o sprostredkovaní (sprostredkovateľská zmluva), na základe ktorej sa Sprostredkovateľ zaväzuje obstaráť Záujemcovi za províziu uzavretie Zmluvy o prevode vlastníckeho práva k Nehnutelnosti alebo Nájomnej zmluvy na Nehnutelnosť s treťou osobou a Záujemca sa zaväzuje Sprostredkovateľovi zaplatiť províziu vtedy, ak bol výsledok dosiahnutý pričinením Sprostredkovateľa.

Nájomná zmluva - zmluva, na základe ktorej prenajímateľ prenecháva Nehnutelnosť alebo jej časť do užívania tretej osobe (nájomcovi) za dohodnutú odplatu (nájomné). Za Nájomnú zmluvu sa považuje aj podnájomná zmluva alebo akákoľvek iná zmluva, ktorou Záujemca prenecháva Nehnutelnosť tretej osobe do dočasného užívania.

Nehnutelnosť - nehnuteľnosť určená (alebo druhovo charakterizovaná) v bode (B) Dohody.

Nevýhradné sprostredkovanie - forma sprostredkovania, pri ktorej je Záujemca oprávnený uzatvoriť sprostredkovateľskú zmluvu aj s inými osobami ako Sprostredkovateľom alebo si zabezpečiť uzatvorenie samotnej Zmluvy aj svojpomocne. Na nevýhradné sprostredkovanie sa ustanovenia bodu 7.3. a bodu 10.4. týchto Podmienok nevzťahujú.

Paušálna náhrada výdavkov - paušalizovaná kompenzácia, ktorá predstavuje všetky výdavky, ktoré Sprostredkovateľovi vznikli v súvislosti s plnením povinností vyplývajúcich z Dohody. Paušálna náhrada výdavkov predstavuje najmä výdavky za inzerciu a zabezpečenú odbornú pomoc, vrátane právnej asistencie poskytnutej advokátskou kanceláriou. Ak sa Strany nedohodli inak, Paušálna náhrada výdavkov je vo výške osemdesiatich percent z hodnoty provízie Sprostredkovateľa, ktorá je určená v bode (C) Dohody, Strany vyhlasujú, že takto určená Paušálna náhrada výdavkov je dostatočná a primeraná.

Realitné služby - sprostredkovanie uzavretia Zmluvy.

Sprostredkovateľ - zmluvná strana Dohody o sprostredkovaní, ktorá je rovnomenne označená aj v Dohode.

Strana (v množnom čísle Strany) - zmluvná strana (strany) Dohody, t.j. Sprostredkovateľ a/alebo Záujemca.

Vážny dôvod - taký dôvod na strane zmluvnej Strany, ktorý má z objektívnych príčin za následok priame znemožnenie plnenia povinnosti určenej v Dohode alebo Podmienkach. Medzi Vážne dôvody patria vojna, vojnový stav, výnimočný stav, núdzový stav, hospitalizácia Strany po dobu dlhšiu ako desať dní, ťažká ujma na zdraví Strany, úmrtie príbuzného Strany v priamom rade, súrodenca, manžela/manželky, druha/družky. Medzi Vážne dôvody nepatria také dôvody, o ktorých Strana pred uzatvorením Dohody vedela alebo mohla Vážny dôvod alebo jeho následky predpokladať.

Výhradné sprostredkovanie - forma sprostredkovania dohodnutá na dobu určitú, počas ktorej je na základe vôle Záujemcu jedinou osobou oprávnenou sprostredkovať predaj Nehnutelnosti Sprostredkovateľ tak ako to ustanovuje Dohoda o sprostredkovaní. Ak sa Strany nedohodnú inak, pri výhradnom sprostredkovaní nie je Záujemca oprávnený zabezpečiť si uzatvorenie Zmluvy prostredníctvom tretej osoby (napr. iného sprostredkovateľa) alebo svojpomocne. Ustanovenia bodu 7.3. a bodu 10.4. týchto Podmienok sú účinné a pre obe Strany Dohody záväzné len počas obdobia trvania výhradného sprostredkovania.

Záujemca - zmluvná strana Dohody o sprostredkovaní, ktorá je rovnomenne označená aj v Dohode.

Zmluva - Zmluva o prevode vlastníckeho práva k Nehnutelnosti alebo Nájomná zmluva na Nehnutelnosť medzi Záujemcom a treťou osobou.

Zmluva o prevode vlastníckeho práva k Nehnutelnosti - akákoľvek odplatná alebo bezodplatná zmluva, výsledkom ktorej je prevod vlastníckeho práva k Nehnutelnosti alebo prevod obchodného podielu alebo majetkovej účasti v spoločnosti, ktorá je vlastníkom Nehnutelnosti.

Článok III.

VŠEOBECNÉ POVINNOSTI SPROSTREDKOVATEĽA

3.1. Sprostredkovateľ sa zaväzuje obstarávať Záujemcovi za províziu uzavretie Zmluvy v súlade s podmienkami ustanovenými v Dohode.

3.2. Sprostredkovateľ je povinný pri svojej činnosti postupovať s odbornou starostlivosťou a v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.

3.3. Sprostredkovateľ je povinný bez zbytočného odkladu oznamovať Záujemcovi všetky dôležité skutočnosti súvisiace so sprostredkovaním, najmä skutočnosti, ktoré môžu ovplyvniť rozhodnutie Záujemcu uzavrieť Zmluvu.

3.4. Rozsah služieb, ktoré poskytuje Sprostredkovateľ Záujemcovi, je uvedený v bode (E) Dohody.

3.5. Sprostredkovateľ zodpovedá za vady Realitných služieb podľa § 622 a § 623 Občianskeho zákonníka. Informácia o postupoch uplatňovania a vybavovania reklamácií, sťažností a podnetov je uverejnená na webovom sídle Sprostredkovateľa.

3.6. Sprostredkovateľ nezodpovedá Záujemcovi za splnenie záväzkov tretích osôb z uzavretých Zmlúv.

Článok IV.

POVINNOSTI SPROSTREDKOVATEĽA pri sprostredkovaní predaja alebo prenájmu Nehnutelnosti

4.1. Sprostredkovateľ je povinný aktívne vyhľadávať tretie osoby, ktoré majú záujem uzavrieť so Záujemcom Zmluvu.

4.2. Za účelom vyhľadávania tretích osôb, ktoré majú záujem uzavrieť so Záujemcom Zmluvu, je Sprostredkovateľ povinný zverejniť ponuku Nehnutelnosti v elektronických a/alebo tlačených inzertných médiách. Výber inzertných médií určuje Sprostredkovateľ. Sprostredkovateľ je taktiež povinný propagovať Nehnutelnosť aj ďalšími spôsobmi dohodnutými so Záujemcom.

4.3. Strany sa dohodli, že v prípade ponuky Nehnutelnosti na predaj bude Sprostredkovateľ Nehnutelnosť ponúkať za Záujemcom požadovanú cenu pripočítajúc províziu Sprostredkovateľa, tak ako je uvedené v bode (C) ods. 1) Dohody a v prípade ponuky Nehnutelnosti na prenájom bude Sprostredkovateľ Nehnutelnosť ponúkať za Záujemcom požadovanú cenu (mesačného) nájomného pripočítajúc Záujemcom požadovanú cenu energií, tak ako je uvedené v bode (C) ods. 2) Dohody.

4.4. Sprostredkovateľ sa v prípade prevzatia kľúčov od Nehnutelnosti zaväzuje:

- a) kľúče starostlivo opatrovať a chrániť pred stratou, poškodením, odcudzením alebo zničením,
- b) pri návšteve Nehnutelnosti dbať o poriadok a pokoj v Nehnutelnosti.
- c) navštevovať Nehnutelnosť iba v súvislosti s vykonávaním činností podľa Dohody, pričom je povinný dbať na to, aby počas návštevy/obhliadky nevznikla na Nehnutelnosti a/alebo majetku Záujemcu v tejto Nehnutelnosti žiadna škoda,
- d) pri odchode starostlivo Nehnutelnosť uzamknúť a zabezpečiť ju proti neoprávnenému zásahu.

4.5. Prevzatie kľúčov potvrdia Strany v preberacom protokole.

Článok V.

POVINNOSTI SPROSTREDKOVATEĽA pri sprostredkovaní kúpy alebo nájmu Nehnutelnosti

5.1. Sprostredkovateľ je povinný aktívne vyhľadávať tretie osoby - vlastníkov Nehnutelnosti, ktoré majú záujem uzavrieť so Záujemcom Zmluvu.

5.2. Strany sa dohodli, že v prípade záujmu o kúpu Nehnutelnosti bude Sprostredkovateľ hľadať Nehnutelnosť za Záujemcom akceptovanú cenu, tak ako je uvedené v bode (C) ods. 1) Dohody a v prípade záujmu o nájom Nehnutelnosti bude Sprostredkovateľ hľadať Nehnutelnosť za Záujemcom akceptovanú cenu (mesačného) nájomného vrátane ceny energií, tak ako je uvedené v bode (C) ods. 2) Dohody.

Článok VI.

VŠEOBECNÉ POVINNOSTI ZÁUJEMCU

6.1. Záujemca sa zaväzuje Sprostredkovateľovi zaplatiť províziu vtedy, ak bola Zmluva uzatvorená s pričinením Sprostredkovateľa, tak ako to vyplýva z Dohody.

- 6.2.** Záujemca je povinný bez zbytočného odkladu oznamovať Sprostredkovateľovi všetky dôležité skutočnosti súvisiace so sprostredkovaním, najmä skutočnosti, ktoré môžu ovplyvniť rozhodnutie Záujemcu uzavrieť Zmluvu.
- 6.3.** Záujemca je povinný poskytnúť Sprostredkovateľovi nevyhnutne potrebnú súčinnosť na dosiahnutie výsledku Dohody.
- 6.4.** Záujemca je povinný na vyžiadanie Sprostredkovateľa odovzdať Sprostredkovateľovi všetky dokumenty a podklady, ktoré Sprostredkovateľ potrebuje na splnenie predmetu Dohody.

Článok VII.

POVINNOSTI ZÁUJEMCU pri sprostredkovaní predaja alebo prenájmu Nehnutelnosti

- 7.1.** Záujemca je povinný sprístupniť Nehnutelnosť pre tretie osoby, ktoré prejavili záujem o osobnú obhliadku Nehnutelnosti. Záujemca je zároveň povinný na vyžiadanie predložiť Sprostredkovateľovi všetky dokumenty, z ktorých vyplýva oprávnenie Záujemcu disponovať s Nehnutelnosťou.
- 7.2.** Záujemca je povinný umožniť prístup do Nehnutelnosti pre osoby, ktoré konajú v mene Sprostredkovateľa (ďalej iba „Maklér“), súdnych znalcov a iných odborne zdatných osôb a umožniť im vykonanie všetkých úkonov, ktoré sú nevyhnutné na získanie podrobných údajov o Nehnutelnosti.
- 7.3.** Ak bolo Stranami dohodnuté výhradné sprostredkovanie, Záujemca sa zaväzuje, že počas doby trvania výhradného sprostredkovania neuzavrie zmluvu o sprostredkovaní, sprostredkovateľskú zmluvu, zmluvu o obstaraní predaja veci ani žiadnu inú obdobnú zmluvu, ktorej predmetom by bolo sprostredkovanie prevodu vlastníckeho práva k Nehnutelnosti alebo prenájmu Nehnutelnosti. V opačnom prípade sa Záujemca zaväzuje uhradiť Sprostredkovateľovi Paušálnu náhradu výdavkov, ktorá je vypočítaná zo sumy provízie určenej v bode (C) ods. 1) Dohody s názvom „Finančné podmienky v prípade PREDAJA Nehnutelnosti“, v kolónke „Provízia Sprostredkovateľa“ za predpokladu, že je predmetom sprostredkovania predaj Nehnutelnosti, alebo uhradiť Sprostredkovateľovi Paušálnu náhradu výdavkov, ktorá je vypočítaná zo sumy provízie určenej v bode (C) ods. 2) Dohody s názvom „Finančné podmienky v prípade PRENÁJMU Nehnutelnosti“, v kolónke „Provízia Sprostredkovateľa“ za predpokladu, že je predmetom sprostredkovania prenájmu Nehnutelnosti. Strany vyhlasujú, že výška Paušálnej náhrady výdavkov je vzhľadom na zvýšené výdavky a aktivitu Sprostredkovateľa pri výhradnom sprostredkovaní primeraná, keďže Sprostredkovateľ v prípade výhradného sprostredkovania vynakladá výrazne vyššie výdavky na inzerciu a súvisiace služby.
- 7.4.** Paušálna náhrada výdavkov určená v bode 7.3. je splatná na účet Sprostredkovateľa najneskôr v lehote do 10 dní od doručenia výzvy adresovanej Záujemcovi.
- 7.5.** Ak Sprostredkovateľ vykoná obhliadku Nehnutelnosti s treťou osobou, ktorá bola Záujemcovi už skôr predstavená (napr. iným sprostredkovateľom), je Záujemca povinný o tom Sprostredkovateľa písomne informovať (napr. na protokole o vykonanej obhliadke), a to bezodkladne, najneskôr na prvej obhliadke tretej osoby so Sprostredkovateľom; v opačnom prípade platí, že tretia osoba je Záujemcovi neznáma.

Článok VIII.

POVINNOSTI ZÁUJEMCU pri sprostredkovaní kúpy alebo nájmu Nehnutelnosti

- 8.1.** Ak Sprostredkovateľ vykoná so Záujemcom obhliadku Nehnutelnosti, ktorá bola Záujemcovi už skôr predstavená inou osobou (napr. iným sprostredkovateľom), je Záujemca povinný o tom Sprostredkovateľa písomne informovať (napr. na protokole o vykonanej obhliadke), a to bezodkladne, najneskôr na prvej obhliadke so Sprostredkovateľom; v opačnom prípade platí, že Nehnutelnosť je Záujemcovi neznáma.

Článok IX.

VŠEOBECNÉ USTANOVENIA O PROVÍZII

- 9.1.** Sprostredkovateľovi vzniká nárok na províziu v deň podpisu Zmluvy.
- 9.2.** Provízia je splatná pri podpise Zmluvy.
- 9.3.** Akékoľvek vzájomné splatné finančné nároky, ktoré medzi Stranami vzniknú, možno jednostranne započítať.
- 9.4.** Platba provízie sa uskutočňuje bezhotovostným platobným stykom alebo v hotovosti. Záujemca je oprávnený vyplatiť províziu v hotovosti len oprávnenej osobe Sprostredkovateľa.
- 9.5.** Sprostredkovateľ má nárok na províziu aj za predpokladu, že k podpisu Zmluvy došlo po skončení platnosti Dohody, ak k uzavretiu Zmluvy došlo v súvislosti s činnosťou Sprostredkovateľa.
- 9.6.** Sprostredkovateľovi vzniká nárok na Paušálnu náhradu výdavkov, ak Záujemca napriek prejavenej záujmu a predbežnému (napríklad ústnemu) súhlasu uzavrieť Zmluvu napokon odmietol bez Vážneho dôvodu uzavrieť Zmluvu alebo budúcu Zmluvu o prevode vlastníckeho práva k Nehnutelnosti (predstieraný záujem predať alebo kúpiť Nehnutelnosť).
- 9.7.** Paušálna náhrada výdavkov určená v bode 9.6. je splatná na účet Sprostredkovateľa najneskôr v lehote do 10 dní od

doručenia výzvy adresovanej Záujemcovi.

Článok X.

PROVÍZIA pri sprostredkovaní predaja alebo prenájmu Nehnutelnosti

10.1. Ak je predmetom sprostredkovania predaj Nehnutelnosti, výška provízie Sprostredkovateľa je určená v bode (C) ods. 1) Dohody v časti s názvom „Finančné podmienky v prípade PREDAJA Nehnutelnosti“, časť „Provízia Sprostredkovateľa“. Ak je predmetom sprostredkovania prenájom Nehnutelnosti, výška provízie Sprostredkovateľa je určená v bode (C) ods. 2) Dohody v časti s názvom „Finančné podmienky v prípade PRENÁJMU Nehnutelnosti“, časť „Provízia Sprostredkovateľa“. Strany prehlasujú, že tento spôsob dojednania sprostredkovateľskej provízie je dostatočne zrozumiteľný a určitý.

10.2. Ak dôjde k zníženiu Záujemcom požadovanej ceny za predaj Nehnutelnosti pod sumu uvedenú v bode (C) ods. 1) Dohody (v časti „Záujemcom požadovaná cena“), ostáva Sprostredkovateľovi nárok na províziu zachovaný, a to vo výške ako je určená v bode (C) ods. 1) Dohody v časti „Provízia Sprostredkovateľa“, ak sa Strany nedohodli inak. Ak dôjde k zníženiu Záujemcom požadovanej ceny za prenájom Nehnutelnosti pod sumu uvedenú v bode (C) ods. 2) Dohody (v časti „Záujemcom požadovaná cena nájomného“, ostáva Sprostredkovateľovi nárok na províziu zachovaný, a to vo výške ako je určená v bode (C) ods. 2) Dohody v časti „Provízia Sprostredkovateľa“, ak sa Strany nedohodli inak.

10.3. Sprostredkovateľ má nárok na províziu aj v prípade, ak Záujemca uzavrie bez ďalšej súčinnosti Sprostredkovateľa Zmluvu s treťou osobou, ktorú mu označil Sprostredkovateľ ako osobu vhodnú na uzavretie takejto Zmluvy (napr. tak, že s touto osobou vykonal obhliadku Nehnutelnosti). Sprostredkovateľovi vzniká nárok na províziu rovnako v prípade, ak Záujemca uzavrie Zmluvu s osobou, ktorá je majetkovo alebo personálne prepojená s osobou, ktorú mu označil Sprostredkovateľ ako osobu vhodnú na uzavretie takejto Zmluvy. Sprostredkovateľovi vzniká nárok na províziu aj v prípade, ak Záujemca uzavrie Zmluvu s osobou, ktorá je blízkou osobou k osobe, ktorú mu označil Sprostredkovateľ ako osobu vhodnú na uzavretie takejto Zmluvy.

10.4. V prípade, ak je v bode (D) Dohody označené výhradné sprostredkovanie pri predaji Nehnutelnosti a Záujemca uzavrie Zmluvu na Nehnutelnosť bez akejkoľvek súvislosti s činnosťou Sprostredkovateľa počas účinnosti výhradného sprostredkovania podľa bodu (D) Dohody, alebo ak Záujemca bez Vážnych dôvodov odmietne uzatvoriť Zmluvu s treťou osobou, zaväzuje sa Záujemca uhradiť Sprostredkovateľovi Paušálnu náhradu výdavkov, ktorá je vypočítaná zo sumy provízie určenej v bode (C) ods. 1) Dohody s názvom „Finančné podmienky v prípade PREDAJA Nehnutelnosti“, v kolónke „Provízia Sprostredkovateľa“. V prípade, ak je v bode (D) Dohody označené výhradné sprostredkovanie pri prenájme Nehnutelnosti a Záujemca uzavrie Nájomnú zmluvu alebo obdobnú zmluvu na Nehnutelnosť bez akejkoľvek súvislosti s činnosťou Sprostredkovateľa v čase účinnosti výhradného sprostredkovania podľa bodu (D) Dohody, zaväzuje sa Záujemca uhradiť Sprostredkovateľovi Paušálnu náhradu výdavkov, ktorá je vypočítaná zo sumy provízie určenej v bode (C) ods. 2) Dohody v časti „Finančné podmienky v prípade PRENÁJMU Nehnutelnosti“, v kolónke „Provízia Sprostredkovateľa“. Strany vyhlasujú, že výška Paušálnej náhrady výdavkov je vzhľadom na zvýšené výdavky a aktivitu Sprostredkovateľa pri výhradnom sprostredkovaní primeraná.

10.5. Paušálna náhrada výdavkov určená v bode 10.4. je splatná na účet Sprostredkovateľa najneskôr v lehote do 10 dní od doručenia výzvy adresovanej Záujemcovi.

Článok XI.

PROVÍZIA pri sprostredkovaní kúpy alebo nájmu Nehnutelnosti

11.1. Ak je predmetom sprostredkovania kúpa Nehnutelnosti, výška provízie Sprostredkovateľa je určená v bode (C) ods. 1) Dohody v časti s názvom „Finančné podmienky v prípade KÚPY Nehnutelnosti“, časť „Provízia Sprostredkovateľa“. Ak je predmetom sprostredkovania nájom Nehnutelnosti, výška provízie Sprostredkovateľa je určená v bode (C) ods. 2) Dohody v časti s názvom „Finančné podmienky v prípade NÁJMU Nehnutelnosti“, časť „Provízia Sprostredkovateľa“. Strany prehlasujú, že tento spôsob dojednania sprostredkovateľskej provízie je dostatočne zrozumiteľný a určitý.

11.2. Sprostredkovateľ má nárok na províziu aj v prípade, ak Záujemca uzavrie bez ďalšej súčinnosti Sprostredkovateľa Zmluvu s treťou osobou, ktorú mu označil Sprostredkovateľ ako osobu vhodnú na uzavretie takejto Zmluvy (napr. tak, že vykonal obhliadku Nehnutelnosti vo vlastníctve tejto osoby). Sprostredkovateľovi vzniká nárok na províziu rovnako v prípade, ak Záujemca uzavrie Zmluvu s osobou, ktorá je majetkovo alebo personálne prepojená s osobou, ktorú mu označil Sprostredkovateľ ako osobu vhodnú na uzavretie takejto Zmluvy. Sprostredkovateľovi vzniká nárok na províziu aj v prípade, ak Záujemca uzavrie Zmluvu s osobou, ktorá je blízkou osobou k osobe, ktorú mu označil Sprostredkovateľ ako osobu vhodnú na uzavretie takejto Zmluvy.

11.3. V prípade sprostredkovania kúpy alebo nájmu Nehnutelnosti ostáva nárok na províziu Sprostredkovateľovi zachovaný aj v prípade, ak Záujemca uzavrie Zmluvu na takú Nehnutelnosť, ktorá mu bola predstavená Sprostredkovateľom, hoci jej parametre sú odlišné od tých, ktoré Záujemca ako požadované uviedol Sprostredkovateľovi

alebo boli definované v prílohe č. 1 Dohody.

11.4. Sprostredkovateľ je oprávnený vyžiadať si od Zájemcu pri uzavretí Dohody zálohu na úhradu Paušálnej náhrady výdavkov alebo provízie.

Článok XII.

DORUČOVANIE A KOMUNIKÁCIA

12.1. Písomnosti sa doručujú druhej Strane na adresu uvedenú v Dohode, prípadne na inú adresu, ktorú táto Strana výslovne uviedla ako doručovaciu adresu. Za deň doručenia písomnosti sa považuje deň, kedy adresát písomnosť prevzal alebo deň, kedy adresát odmietol písomnosť prevziať, alebo deň, kedy sa písomnosť vrátila odosielateľovi ako nedoručená.

12.2. Komunikácia medzi Stranami prebieha prednostne e-mailom (na adresy uvedené v Dohode) alebo telefonicky. Druhou Stranou vyjadrený súhlas v e-mailovej správe sa považuje za doplnenie alebo zmenu Dohody. E-mailová správa sa považuje za doručení v nasledujúci deň po jej odoslaní, ak nie je preukázaný skorší termín doručenia.

12.3. Výpoveď nie je možné doručovať elektronickými komunikačnými prostriedkami.

12.4. Strana, ktorá zmenila svoju adresu, je povinná bez zbytočného odkladu o tejto skutočnosti informovať druhú Stranu.

Článok XIII.

ZÁNİK DOHODY

13.1. Dohoda zaniká splnením jej predmetu, dohodou strán, písomnou výpoveďou, odstúpením, príp. zánikom Sprostredkovateľa bez právneho nástupcu.

13.2. V prípade, ak si Strany v Dohode dojednali nevýhradné sprostredkovanie, je každá zo strán Dohody oprávnená Dohodu kedykoľvek písomne vypovedať.

13.3. V prípade, ak si Strany v Dohode dojednali výhradné sprostredkovanie, môže niektorá zo Strán túto Dohodu vypovedať najskôr po uplynutí doby, na ktorú bolo výhradné sprostredkovanie dojednané, a pred uplynutím tejto doby iba v prípade, ak je Sprostredkovateľ preukázateľne nečinný.

13.4. Výpoveď je účinná dňom doručenia písomnej výpovede druhej Strane Dohody, príp. neskorším dňom, ak je vo výpovedi uvedený neskorší deň.

13.5. Zájemca má právo odstúpiť od tejto Dohody bez uvedenia dôvodu v lehote 14 dní. Lehota na odstúpenie od Dohody uplynie po 14 dňoch odo dňa uzavretia Dohody. Pri uplatnení práva na odstúpenie od Dohody Zájemca zašle Sprostredkovateľovi oznámenie o odstúpení od tejto Dohody (napríklad prostredníctvom pošty, faxom alebo e-mailom) na adresu Sprostredkovateľa uvedenú v Dohode. Na tento účel môže Zájemca použiť vzorový formulár na odstúpenie od Dohody, ktorý je prílohou č. 3 tejto Dohody. Lehota na odstúpenie od Dohody je zachovaná, ak Zájemca zašle oznámenie o uplatnení práva na odstúpenie od Dohody pred tým, ako uplynie lehota na odstúpenie od Dohody.

13.6. Po odstúpení od Dohody Sprostredkovateľ vráti Zájemcovi všetky platby, ktoré Zájemca uhradil Sprostredkovateľovi v súvislosti s uzavretím Dohody. Platby budú Zájemcovi vrátené bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní odo dňa, kedy bolo Sprostredkovateľovi doručené oznámenie o odstúpení od tejto Dohody. Vrátenie platieb bude uskutočnené rovnakým spôsobom, aký pri platbe použil Zájemca, ak Zájemca výslovne nesúhlasil s iným spôsobom vrátenia platieb, a to bez účtovania akýchkoľvek ďalších poplatkov.

13.7. Ak Zájemca požiadal o začatie poskytovania Realitných služieb počas lehoty na odstúpenie od Dohody, má povinnosť uhradiť Sprostredkovateľovi cenu za skutočne poskytnuté plnenia do dňa, kedy Sprostredkovateľovi bolo doručené oznámenie o odstúpení od tejto Dohody.

13.8. Zájemca nemôže odstúpiť od Dohody, ak sa poskytovanie Realitných služieb začalo s výslovným súhlasom Zájemcu a Zájemca vyhlásil, že bol riadne poučený o tom, že vyjadrením tohto súhlasu stráca po úplnom poskytnutí Realitných služieb právo na odstúpenie od Dohody, a ak došlo k úplnému poskytnutiu Realitných služieb.

Článok XIV.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

14.1. Dohoda je uzatvorená na dobu neurčitú.

14.2. Dohoda nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu.

14.3. Dohoda je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zo strán Dohody. Akékoľvek zmeny a dodatky k Dohode je možné vykonať iba po dohode strán a výlučne v písomnej podobe.

14.4. Zájemca berie na vedomie, že jeho osobné údaje sú spracované v súlade so zákonom č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

14.5. Zájemca udeľuje svoj súhlas na použitie všeobecných údajov o Nehnutelnosti a fotodokumentácie Nehnutelnosti za

účelom inzercie v tlačенých médiách, internete a pod.

14.6. Tieto Podmienky sú neoddeliteľnou súčasťou Dohody uzavretej medzi Sprostredkovateľom a Záujemcom, a sú pre obe Strany záväzné. Právne vzťahy vyplývajúce z Dohody sa spravujú Podmienkami účinnými v čase uzatvorenia Dohody.

14.7. Ak by sa niektoré ustanovenie Podmienok stalo vo vymedzenom rozsahu neplatné alebo neúčinné, ostatné ustanovenia Podmienok zostávajú v platnosti v plnom rozsahu. Strany sa v takom prípade zaväzujú nahradiť príslušné ustanovenie platným ustanovením, ktoré bude obsahovo najbližšie neplatnému alebo neúčinnému ustanoveniu.

14.8. Dohoda a Podmienky sa v celom rozsahu spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Tieto Podmienky nadobúdajú účinnosť 1. júla 2014.

Vzorový formulár na odstúpenie od Dohody o sprostredkovaní:

Adresát (identifikačné údaje Sprostredkovateľa)

Odosielateľ (identifikačné údaje Záujemcu)

Odstúpenie od Dohody o sprostredkovaní

Týmto Vám oznamujem, že odstupujem od Dohody o sprostredkovaní, ktorú som, ako Záujemca, s Vami uzatvoril dňa

V..... dňa.....

.....
Záujemca

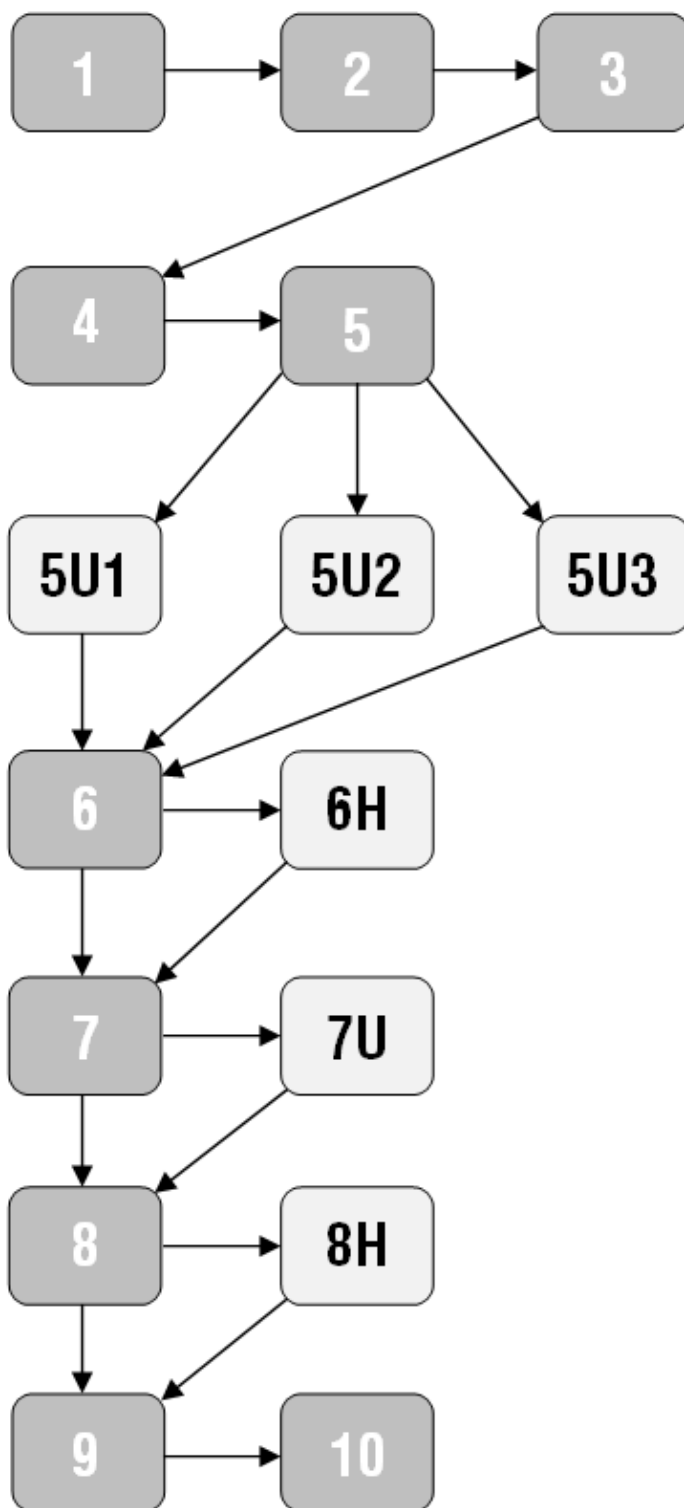
PRIEBEH PREVODU VLASTNÍCTVA NEHNUTELNOSTI

Vysvetlivky:

1. Nadviazanie spolupráce.
2. Nábor a zdokumentovanie nehnuteľnosti.
3. Propagácia nehnuteľnosti.
4. Obhliadky nehnuteľnosti so záujemcami.
5. Rezervácia nehnuteľnosti (podpis rezervačnej zmluvy).
5U1 Úkony spojené s financovaním kúpy prostredníctvom úveru (vyhotovenie znaleckého posudku pre banku).
5U2 Podpis úverovej zmluvy (kupujúci).
5U3 Podpis záložnej zmluvy (predávajúci) a zápis vkladu záložného práva do katastra.
6. Podpis kúpnej zmluvy (u notára, na matrike, alebo u advokáta).
6H Úhrada kúpnej ceny (do bankovej alebo notárskej úschovy).
7. Podanie návrhu na zápis do katastra nehnuteľností.
7U Doloženie podpísanej kúpnej zmluvy a listu vlastníctva (za účelom čerpania úveru na účet predávajúceho).
8. Právoplatný zápis vlastníctva v katastri (v prospech kupujúceho).
8H Doloženie dokladov (notárovi, banke) pre účely uvoľnenia kúpnej ceny z úschovy alebo vinkulácie.
9. Protokolárne odovzdanie nehnuteľnosti.
10. Prepis médií (pri prevode bytu aj prehlásenie u správcu).

„U“ - kroky s týmto doplňujúcim písmenom platia v prípade, ak sa kúpna cena financuje z prostriedkov hypotekárneho úveru.

„H“ - kroky s týmto doplňujúcim písmenom platia v prípade, ak sa kúpna cena hradí prostredníctvom vinkulácie v banke alebo úschovy u notára / advokáta.



PRAKTICKÉ RADY PRE KLIENTOV

V nasledujúcej časti uvádzame niekoľko praktických rád, ktoré prispejú k tomu, aby sa Vaša nehnuteľnosť predala rýchlejšie a za lepšiu cenu.

PRÍPRAVA NEHNUTEĽNOSTI NA PREDAJ

Začnite vstupným priestorom

Prvotný dojem si kupujúci vytvára hneď pri vstupe na pozemok rodinného domu, vstupe do bytového domu alebo pri vstupe do bytu. Vstup a okolie vstupnej časti môže kupujúceho prilákať alebo odradiť. I keď dojem z okolitého prostredia bytového domu neviete ovplyvniť v plnej miere, negatívne pocity viete aspoň čiastočne eliminovať, napríklad tak, že obmedzíte, aby sa potenciálny kupujúci zbytočne dlho zdržiaval v špinavom alebo inak zanedbanom prostredí.

V prípade rodinného domu viete ovplyvniť pôsobenie vstupu vo väčšej miere. Prejdite sa po ulici a analyzujte, čo by Vás ako kupujúceho odradilo od kúpy. Väčšinou je problém správne určiť nedostatky, neváhajte preto osloviť známych, aby sa prešli spolu s Vami a pomohli Vám určiť rušivé prvky, ktoré je potrebné odstrániť alebo aspoň čo najviac eliminovať.

Odstráňte staré záhradné náradie, vyhodte poškodený nábytok alebo ho opravte, renovujte. Vyschnuté rastliny neurobia najlepší dojem, nahradte ich novými a nebojte sa použiť aj tie pestré a uvidíte, ako sa záhrada rozihrá farbami. Prerastené stromy a kríky, ktoré bránia kupujúcemu vo výhlade na prednosti Vašej nehnuteľnosti, radšej odstráňte. Pokiaľ to nie je finančne náročné, vylepšite celkový vzhľad domu a obnovte zovňajšok fasády novou farbou alebo aspoň opravte poškodenia na fasáde a dlažbe.

Upracte priestory

Kľúčovým zmyslom človeka, ktorý ovplyvňuje naše vnímanie nehnuteľnosti, je zrak. Čistý a uprataný priestor nevytvára stresové situácie a dovoľuje bezpečné a plynulé pohybovanie sa. Táto jednoduchá, ale zato veľmi účinná technika úpravy nehnuteľnosti pred predajom prináša žiadané výsledky. Urobte generálny poriadok a nablýskajte kuchyňu, kúpeľňu, WC, nábytok aj spotrebiče.

Zbavte sa zbytočností a priestory odosobnite

Priestor preplnený nábytkom a zbytočnosťami pôsobí, ako viete, opticky zmenšene. Ak je to možné, odstráňte ich. Odložte všetko, čo je osobné, čo priestor neželateľne „zmenšuje“. Veľkolepé zbierky jelenieho parožia alebo porcelánových sloníkov nemusia osloviť každého. Treba sa odosobniť. Nepredávate Vaše vzácne zbierky alebo cenné trofeje, ale obyčajný priestor. Začnite postupne triediť veci a pripravovať sa na sťahovanie.

Rovnako nedovoľte, aby Vám niekto vstupoval do súkromia a cítil sa preto nepríjemne. Cieľom je odstrániť z nehnuteľnosti Vašu „pečať“ a dodať priestoru univerzálnu atraktivitu, ktorá osloví väčšinu záujemcov. Odstráňte preto osobné predmety ako rodinné fotky, cenné predmety, rôzne diplomy a iné veci úzko súvisiace s Vašou osobou či rodinou. Nevytvoríte tým na záujemcov zbytočný emočný tlak.

Pretriedte a usporiadajte nábytok

Pretriedte, doplňte alebo usporiadajte nábytok tak, aby kupujúci si mohol priestor „vychutnať“. Veľa kresiel alebo skriňového nábytku bráni vo výhlade a uberá z priestoru. Kupujúci chce vidieť „metre štvorcové“, za ktoré má zaplatiť. Nebojte sa presunúť nadbytočné kreslo z obývačky do prázdnej izby a vytvoriť napr. kútik na čítanie. Usporiadajte nábytok tak, aby ste vytvorili pre potenciálneho záujemcu čo najlepší vizuálny dojem.

Dajte miestnostiam zmysel

Ďalším krokom k úspechu je správne „pochopenie“ priestoru. Ak predávate 3-izbový byt, mali by byť zrejme tri obytné miestnosti. Dajte miestnostiam ich pravý význam, aby sa počítala každá miestnosť. Ak záujemca nevidí obývačku, lebo táto pôsobí viac ako pracovňa, tak akoby byt obývačku ani nemal. Nezabúdajte, že kupujúci verí len tomu, čo vidí, a nie tomu, čím by tento priestor „chcel“ byť. Zamyslime sa. IKEA predáva nábytok, ale ako ho predáva? Prezентuje ho ako súčasť zariadených modelových izieb, kuchýň, spální. Produkt Vás osloví skôr, ak si ho viete predstaviť ako súčasť miestnosti. Ak by sme sa prechádzali len po sklade a pozerali na obrázky nábytku, sotva by nás niečo oslovilo.

Rozjasnite priestor farbami a svetlom

Ak sa rozhodnete nehnuteľnosť vymaľovať, ulahodte pri výbere farby aj duši. Pôsobenie farieb v priestore vie emócie tmiť, ale ich aj náležite vyprovokovať. Vyberajte skôr neutrálne farby. Tmavé kúty a tmavé miestnosti rozjasnite novými farbami alebo svetlom. Málokto chce bývať v pochmúrnom priestore. Správna intenzita, farba a smerovanie svetla dokáže zázraky. Miestnosť pôsobí príjemnejšie, ak je osvetlená rôznymi nezávislými svetlami, než jedným veľkým a zaveseným na plafóne.

Opravte všetky závady

Opravte poškodené zariadenia a všetko, čo by kupujúcemu poskytlo šancu na znižovanie ceny. Kvapkajúci vodovod, vŕzgajúce dvere alebo odpadávajúce dvierka na kuchynskej linke nie sú najlepším zrkadlom dobrého hospodára. Podvedome môže kupujúceho napadnúť, čo všetko je ešte pokazené a bude musieť po kúpe opraviť. Ak sú to závady, ktoré sa nedajú odstrániť alebo len finančne náročnou opravou (alebo výmenou), je potrebné na to kupujúceho upozorniť. Ten by mohol po zistení zamlčanej vady žiadať zníženie kúpnej ceny, prípadne by mohol od kúpnej zmluvy odstúpiť a museli by ste mu vrátiť peniaze.

Zbavte sa pachov

Každý človek vníma priestor nielen očami, ale aj čuchom a sluchom. Zmyslové vnímanie môže vyvolať silné emócie, pozitívne aj negatívne. Zbavte priestor nevábnych pachov. Vôňa vyprážanej ryby nemusí osloviť každého, preto pred obhliadkou aromatickejšie jedlá radšej nevarate. O cigaretovom dyme nehovoriac. Vyvetrajte a radšej navarte kávu. Tieto prirodzené vône totiž ľudia podvedome vnímajú ako nosič pohody, tepla domova. Príjemná je aj vôňa vanilky či škorice v kuchyni alebo jedálni. Nezabúdajte, že práve kuchyňa je pre ženy často najdôležitejšou časťou domu alebo bytu hneď po kúpeľni, preto by mala byť uprataná a voňavá.

Pripravte „scénu“

Zútlunite priestor dekoráciami, osvetlením, textíliami či sviečkami. Čerstvé kvety dokážu príjemne oživiť scénu. Sedáciu súpravu v obývačke spestrite vankúšikmi. Do kuchyne naaranžujte ovocie, na jedálenský stôl pripravte prestieranie. Do kúpeľne dajte čisté uteráky i pár sviečok. V spálni oblečte nové postelne prestieranie. Vypnite televíziu, aby neodvádzala pozornosť a do „pozadia“ pustite príjemnú, pomalšiu hudbu. Takýmito zdanlivo nepatrnými drobnosťami vytvoríte domov, do ktorého sa bude chcieť každý nasťahovať.

AKO SA SPRÁVAŤ POČAS OBHLIADKY

Predaj akejkoľvek nehnuteľnosti sa nezaobíde bez obhliadky. Z pohľadu predávajúceho je vhodné dodržať niekoľko zásad. Je dokázané, že pri kúpe nehnuteľnosti zohrávajú silnejšiu rolu emócie ako logika.

Obhliadku vedie maklér, nie Vy

Myslite na to, že obhliadku vedie Váš realitný zástupca (maklér). Obmedzte sa preto len na bežné spoločenské minimum ako je pozdrav a pod. Prax potvrdzuje, že prílišná srdečnosť, snaha o detailné informovanie alebo ponúkание jedál či nápojov je skôr na škodu. Záujemca takéto konanie ani neočakáva.

Nerušte obhliadajúceho

Urobte všetko pre to, aby sa záujemca mohol vžiť do úlohy budúceho vlastníka. Umožnite mu pokojnú obhliadku bez rušivých momentov. Záujemca by sa nemal cítiť ako nepozvaná návšteva alebo niekto, kto vyrušuje domácich.

Nevyzúvať sa a neponúkať ani prezuvky

Záujemca sa nevyzúva! Spôsobuje mu to stres, nepohodu a cíti sa v byte alebo v dome voči Vám podriadené. Nie je vhodné ani prezúvanie do papúč. Tento zvyk spôsobuje rozporuplné reakcie najmä u cudzincov.

Tvárite sa, že ste „mimo hry“

Je ideálne, ak sa predávajúci a členovia jeho rodiny obhliadky nezúčastnia. Maklér má „voľné ruky“ a kupujúci sa cítia komfortne. Obaja môžu hovoriť otvorene o nehnuteľnosti bez obáv z reakcií predávajúcej strany - a čo je najdôležitejšie, priamo v nehnuteľnosti. Je nepodstatné, čo si o svojom dome myslí predávajúci - dom kupuje kupujúci a jeho názory (tie skutočné, nie vyslovené v rámci bontónu) potrebuje maklér čím skôr zistiť. Ak sa už rozhodnete obhliadky zúčastniť, snažte sa držať obďaleč a svoju rolu obmedziť na pozdrav a prípadnú pomoc pri sprístupňovaní nehnuteľnosti na vyzvanie makléra. Záujemcovi je nepríjemné, ak sa v jeho pätách drží domáci pán alebo pani, preto počkajte vo vedľajšej miestnosti alebo mimo domu.

Menej je niekedy viac

Ideálne je, ak so záujemcom komunikuje predovšetkým Váš realitný zástupca. Každý profesionálny realitný maklér je školený na rôzne formy komunikácie. Zvládne aj najnáročnejších a manipulatívnych záujemcov. Predávajúci by sa nemal nechať „vtiahnuť“ do predčasných diskusií, napríklad o znížení ceny, mohol by celému procesu predaja (a sám sebe) skôr uškodiť. Tiež odporúčame radšej vôbec neotvárať témy súvisiace s politikou, náboženstvom a pod.

Malé deti a domáce zvieratká mimo dosah

Pri obhliadke všetky zvieratá bezpečne uzatvorte, resp. ich držte mimo domu. Nie všetci majú radi mačky alebo psy. Mnoho ľudí má rôzne alergie alebo fóbie. Aj keď ste presvedčený, že rodinný miláčik je úplne neškodný, cudzím ľuďom tak pripadať nemusí a budú podvedome pociťovať napätie. Uvedomte si, že záujemca sa potrebuje koncentrovať na úplne iné veci ako vyhýbanie sa zvieratám. Obdobne to platí aj o malých deťoch, hoci sú roztomilé, dokážu práve preto nevhodne odpútať pozornosť záujemcov.

Záverečná povinnosť

Po ukončení obhliadky Vás môže maklér vyzvať k podpisu protokolu o vykonaní obhliadky. Ide o evidenčnú povinnosť profesionálneho makléra, ktorý tým ukončí návštevu u Vás.

DAŇOVÉ POVINNOSTI PRI PREDAJI NEHNUTELNOSTI

Z dôvodu zmeny legislatívy (k 1.1.2011) má význam skúmať, či ste sa stali vlastníkom predávanej nehnuteľnosti pred 1.1.2011 alebo po tomto dátume. Pred 1. januárom 2011 totiž platilo, že od dane z príjmu ste boli oslobodený, ak ste mali v predávanej nehnuteľnosti trvalý pobyt najmenej dva roky bezprostredne pred predajom. Po 1. januári 2011 táto podmienka pre oslobodenie od dane z príjmu už neplatí.

DAŇ Z PRÍJMU PRI PREDAJI NEHNUTELNOSTI (nadobudnutej po 1.1.2011)

Od 1. januára 2011 platí, že ak predáte nehnuteľnosť, ktorej ste vlastníkom po obdobie kratšie ako päť rokov, ste povinný zaplatiť daň z príjmu (lehota sa začína počítať od vkladu do katastra nehnuteľností).

Z čoho sa platí daň z príjmu pri predaji nehnuteľnosti

Daň vo výške 19 % alebo 25 % (v závislosti od výšky základu dane pri fyzických osobách - nepodnikateľoch) zaplatíte z rozdielu medzi predajnou cenou a cenou, za ktorú ste nehnuteľnosť nadobudli, samozrejme, za predpokladu, že vznikne kladný rozdiel (na stratu sa neprihliada). Tento rozdiel však môžete znížiť o preukázateľne vynaložené výdavky (napr. výdavky súvisiace s rekonštrukciou, odmenu znalca, advokáta, províziu realitnej kancelárie a pod.).

Príklad:

Dňa 4. 1. 2011 ste kúpili byt za 100 tis. €. Zrekonštruovali ste ho za 5 tis. € a po 3 rokoch ho predáte za 120 tis. €. V byte máte po celý čas (3 roky) trvalý pobyt. Zaplatíte daň?

Odpoveď:

Áno. Daň zaplatíte vo výške 2.850 €, čomu zodpovedá 19 % zo sumy 15.000 € (120.000 - 100.000 - 5.000). Príjem z predaja treba uviesť v najbližšom daňovom priznaní.

DAŇ Z PRÍJMU PRI PREDAJI NEHNUTELNOSTI (nadobudnutej pred 1.1.2011)

Pri zdaňovaní príjmu z predaja nehnuteľností, ktoré boli nadobudnuté pred 1. 1. 2011 platí okrem vlastníctva nehnuteľnosti počas najmenej piatich rokov ešte jedna výnimka. Ak ste nehnuteľnosť nadobudli pred 1. januárom 2011, predáte ju so ziskom po 1. 1. 2011 a zároveň ste v nej mali trvalý pobyt najmenej dva roky bezprostredne pred predajom, budete od dane z príjmu oslobodený. Ako je vyššie uvedené, oslobodenie od dane z príjmu, ktorého podmienkou bol aspoň dvojročný trvalý pobyt, zaniklo po 1.1. 2011.

Príklad:

Dňa 28. 12. 2010 ste nadobudli do vlastníctva byt. V byte si nahlásite trvalý pobyt a po 3 rokoch byt so ziskom predáte. Budete musieť zaplatiť daň?

Odpoveď:

Nie, pretože sa na Vás vzťahuje oslobodenie od dane. Bude sa postupovať podľa režimu zdaňovania účinného k 31.12.2010, kedy bol predaj od dane oslobodený (ak ste v nehnuteľnosti mali trvalý pobyt min. 2 roky pred predajom).

Zdaňovanie pri predaji nehnuteľností získaných dedením

Ak ste nehnuteľnosť nadobudli dedením od poručiteľa, ktorý bol v priamom príbuzenskom rade, alebo od manžela / manželky, od dane bude oslobodený príjem z predaja vtedy, ak uplynulo aspoň päť rokov odo dňa nadobudnutia predmetnej nehnuteľnosti do vlastníctva poručiteľa (nebohého). O dedenie v priamom rade ide vtedy, ak je poručiteľom

príbuzný v priamom rade (napr. otec, matka, stará mama, syn, vnuk). Výnimočný je tento spôsob získania nehnuteľnosti tým, že do doby vlastníctva sa započítava nielen Vaše vlastníctvo, ale aj vlastníctvo poručiteľa.

Príklad:

Syn zdedil rodinný dom po otcovi. Otec ho vlastnil pred smrťou takmer 10 rokov. Ak by syn nehnuteľnosť predal, bol by oslobodený od dane, keďže nehnuteľnosť zdedil po otcovi (ktorý mu bol v priamom príbuzenskom rade), a teda doba vlastníctva jeho otca sa započítava do doby vlastníctva syna - predávajúceho. Ak by ale syn zdedil dom po strýkovi, už by oslobodený od platenia dane nebol, lebo strýko mu nebol v priamom príbuzenskom rade.

Podávanie daňového priznania a platenie dane

Daňovník, ktorému vznikla povinnosť priznať príjem z predaja nehnuteľností a podať daňové priznanie je povinný tak urobiť v lehote do 31. marca nasledujúceho roka. V rovnakej lehote musí vypočítanú daň aj zaplatiť. V daňovom priznaní potom uvedie všetky príjmy vrátane príjmov zo závislej činnosti, teda príjmov zo zamestnania. Pokiaľ by bola ním vyčíslená daň natoľko vysoká, že by nepriaznivo vplývala na zabezpečenie základných životných potrieb (ohrozenie výživy), môže požiadať správcu dane o odklad platenia dane, prípadne sa s ním dohodnúť na zaplatení dane v splátkach (zákon č. 563/2009 Z.z. o správe daní).

Miestna príslušnosť

Miestna príslušnosť sa riadi zákonom o daniach z príjmov, ale od 1.1.2012 zákonom č. 563/2009 Z.z. o správe daní (daňovým poriadkom). Miestnou príslušnosťou sa rozumie, ktorému správcovi dane je . daňovník povinný podať daňové priznanie a zaplatiť daň. Správcom dane je pri dani z príjmov daňový úrad. U fyzických osôb je miestna príslušnosť daná miestom ich trvalého bydliska a u právnických osôb sídlom. V roku 2012 prebehla transformácia daňovej správy a bolo zriadených 8 daňových úradov v sídlach krajov a 1 daňový úrad pre vybrané subjekty v Bratislave. Pre daňovníkov sa tým zmenila miestna príslušnosť k daňovému úradu v sídle kraja.

Sankcie a pokuty

Sankcie a pokuty upravuje § 155 a nasl. zákona č. 563/2009 Z.z. (daňový poriadok). Podľa tohto zákona správca dane ukladá pokuty za podanie daňového priznania po lehote alebo za nepodanie daňového priznania na výzvu správcu dane. Zákon tiež ukladá správcovi dane možnosť vyrubiť tzv. sankčný úrok. Sankčný úrok alebo úrok z omeškania sa vyrubuje za daň síce priznanú, ale nezaplatenú v lehote pre platenie dane alebo nezaplatenú v správnej výške. Táto sankcia sa vypočíta ako štvornásobok základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky (musí to však byť minimálne 15 %), najdlhšie za štyri roky omeškania platby.

Zánik práva vyrubiť daň

Upravuje rovnako zákon č. 563/2009 Z.z. Vztahuje sa na prípad, keď daňovník vôbec nepodá daňové priznanie k dani z príjmu. Správca dane nemôže vyrubiť daň po uplynutí piatich rokov od konca roka, kedy vznikla povinnosť podať daňové priznanie, prípadne po uplynutí siedmich rokov, ak si daňovník uplatňuje odpočítanie straty podľa zákona o dani z príjmov. Pokiaľ však správca dane urobí v priebehu týchto piatich rokov (v druhom prípade siedmich rokov) nejaký úkon smerujúci k vyrubeniu dane (zvyčajne je to výzva), plynie lehota odznova - maximálna je desať rokov.

Premlčanie práva vymáhať nedoplatok

O premlčaní práva vymáhať nedoplatok nás informuje daňový poriadok. Vztahuje sa na také prípady, keď daňové priznanie podáme, ale nezaplatíme daň. Ak od konca roka, kedy daňový nedoplatok vznikol, uplynie šesť rokov, takýto nedoplatok je premlčaný, ale musíme vzniesť námietku premlčania. Správca dane môže urobiť v priebehu tohto obdobia nejaký úkon, ktorý smeruje k vymáhaniu. Lehota sa potom predlžuje o ďalších šesť rokov, maximálne môže byť dvadsať rokov.

Daňové priznanie sa nepodáva a daň sa neplatí, ak celkové zdaniteľné príjmy fyzickej osoby nepresiahnu sumu 50 % nezdaniteľnej časti základu dane (19,2-násobku sumy životného minima) alebo ak celková vypočítaná daň fyzickej osoby nepresiahne za predchádzajúce zdaňovacie obdobie zákonom stanovenú hranicu (§ 46 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov - v súčasnosti sa daň neplatí, ak jej celková výška nepresiahne 5 €).

DAŇOVÉ POVINNOSTI PRI PRENÁJME NEHNUTELNOSTI

Registračná povinnosť pre daň z príjmu pri prenájme nehnuteľnosti

Osoba, ktorá prenája nehnuteľnosť ako nepodnikateľ, je povinná v lehote do konca kalendárneho mesiaca po uplynutí mesiaca, v ktorom prenajala nehnuteľnosť, požiadať správcu dane o registráciu. Ak ide o nehnuteľnosť, ktorá je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, registračná povinnosť sa vzťahuje na toho z manželov, ktorý uzatvoril nájomnú zmluvu, a teda je v nej uvedený ako prenajímateľ. Ak sú v zmluve ako prenajímatelia označení obidvaja manželia, povinnosť registrácie vzniká obom manželom. Z registračnej povinnosti je vyňatý prenájom pozemku, ak prenajímateľ nie je podnikateľom. Neznamená to však, že by prenajímateľ pozemku nemusel z tohto príjmu zaplatiť daň. Na základe žiadosti daňový úrad vydá žiadateľovi Daňové identifikačné číslo - DIČ.

Príjmy z prenájmu nehnuteľnosti u nepodnikateľa

Zákon o dani z príjmov ustanovuje, že do príjmov z prenájmu patria príjmy z prenájmu nehnuteľnosti vrátane príjmov z prenájmu hnutelných vecí, ktoré sa prenajímajú ako príslušenstvo nehnuteľnosti. Zjednodušene povedané, jedná sa o nájomné dohodnuté v nájomnej zmluve a aj úhrady za plnenia spojené s užívaním nehnuteľnosti (energie, odvoz odpadu a pod.). Podľa usmernenia daňového riaditeľstva sú úhrady spojené s užívaním nehnuteľnosti zdaniteľnými príjmami, ak ich nájomca platí priamo prenajímateľovi, ale aj vtedy, ak ich nájomca platí priamo dodávateľom energií a služieb (elektrárne, plynárne, vodárne). Jedinou výnimkou, kedy platby za úhrady spojené s užívaním nehnuteľnosti nie sú u prenajímateľa považované za zdaniteľný príjem, je situácia, ak ich nájomca uhrádza priamo dodávateľovi energií, pričom zmluvu s dodávateľom energií a služieb má uzavretú taktiež priamo nájomca. V prípade, ak je nehnuteľnosť v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, príjem z prenájmu nehnuteľnosti si manželia môžu rozdeliť rovnakým dielom alebo v akomkoľvek inom pomere, podľa toho čo považujú za výhodnejšie.

Výdavky pri prenájme nehnuteľnosti nepodnikateľom

Prenajímateľ, ktorý nemá prenajímanú nehnuteľnosť zaradenú vo svojom obchodnom majetku, je pri uplatňovaní daňových výdavkov obmedzený tým, že si môže odpočítať len preukázateľne vynaložené výdavky na základné služby súvisiace s užívaním nehnuteľnosti, napríklad výdavky za tzv. energie (elektrina, plyn, voda), odvádzanie odpadovej vody, odvoz komunálneho odpadu, upratovanie spoločných priestorov v dome a pod. Ak nájomca platí za energie a iné služby priamo dodávateľovi, prenajímateľ si aj napriek tomu môže takéto výdavky uplatniť ako daňový výdavok. Jedinou výnimkou, kedy platby za energie nie sú u prenajímateľa považované za daňový výdavok, je prípad, ak ich nájomca uhrádza priamo dodávateľovi energií, a to na základe zmluvy, ktorú má s dodávateľom energií uzatvorenú samotný nájomca.



vol'né reality