

# Převod bytů Luštěnice - Zelená

12.9. 2018

Mária Krajňáková  
JUDr. Tomáš David  
Ing. Ondřej Marek  
Roman Prchlík





# Agenda

- Úvod
- Shrnutí stavu k 12.9. 2018
- SVJ
- DOMOS
- Další postup převodu bytů (termíny)
- Mýty, nepravdy a nepřesnosti
- Aktivity hrazené obcí Luštěnice x smlouvy
- Zápůjčka od Škoda-auto
- Možnosti financování
- Daň z nabytí nemovitosti
- Dotazy, diskuze

# Shrnutí stavu k 12.9. 2018

termín	úkon	příprava	probíhá	dokončeno
11 / 2016	Schůzka s nájemníky	x	x	x
2016	Oprava a zateplení střechy - dokončeno 30.11.2016	x	x	x
2017	Výmaz zástavního práva - Žádost na MMR odeslána 17.1.2017	x	x	x
6 / 2017	Výměna kotlů a bojlerů	x	x	x
9 / 2017	Schůzka s nájemníky - odsouhlasení zástupců vchodů	x	x	x
9-11 / 2017	Zaměření bytů a sklepů	x	x	x
9-11 / 2017	Vypořádání vlastnických vztahů - okolní plochy	x	x	x
12 / 2017	Energetické štítky	x	x	x
1 / 2018	Prohlášení vlastníka	x	x	x
1 / 2018	Schůzka s nájemníky	x	x	x
2 / 2018	Založení SVJ	x	x	x
3 / 2018	Vklad do katastru nemovitosti	x	x	x
4 / 2018	Schůzka s nájemníky	x	x	x
4-6 / 2018	Výměna sklepních oken 409 a 410	x	x	x
4-5 / 2018	Příprava kupních smluv	x	x	x
8 / 2018	Převody bytů do osobního vlastnictví - 1.fáze.	x	x	<b>KN</b>
9 / 2018	Schůzka s nájemníky	x	x	
9-11 / 2018	Převody bytů do osobního vlastnictví - 2.fáze.	x	x	
1-6 / 2019	Převody bytů do osobního vlastnictví - 3.fáze.			

# Sdružení Vlastníků Jednotek

- Prohlášení vlastníka
- Založení SVJ
- Stanovy SVJ
- Představenstvo, vedení SVJ
- Změny a správa SVJ
- Fond oprav
- Pojištění





# DOMOS spol. s r.o.

- ▶ Smlouva
- ▶ Rozsah činnosti, služeb
- ▶ Cena za služby 135,-Kč/měsíc/jednotka
- ▶ Možnost kontroly a náhled na hospodaření
- ▶ Komunikace (Domy online)



# Další postup převodu bytů (termíny)

► Převody - 2. fáze

1.9. – 30.11. 2018

► Převody - 3. fáze

7.1. – 30.6. 2019

# Mýty, nepravdy a nepřesnosti

- Cena bytu X doba odkupu
- Dluh na nájemném
- Platnosť smlouvy
- Daň
- Pozemky x údržba

**Prosím!**

**Ptejte se, volejte, komunikujte!**

Roman Prchlík

**737 768 497**

## **TAJNÁ ZLOŽKA CIA V PLNOM NASADENÍ**



# Aktivity hrazené obcí Luštěnice x smlouvy

<b>Investice obce před převodem:</b>	<b>Za byt</b>	<b>Za jeden vchod</b>	<b>Za dům</b>
► Střecha 1 556 330,- (cena za jeden dům)	20 751,-	311 226,-	1 556 330,-
► Kotelny 463 200,- (jedna kotelna)	30 880,-	463 200,-	2 316 000,-
► Společné prostory 60 000,- (odhad na jeden vchod)	4 000,-	60 000,-	300 000,-
► Poplatky právní a spol 11 000,- (cena za byt)	11 000,-	165 000,-	825 000,-
► Energetický štítek cca 500,- (odhad za byt)	500,-	7 500,-	37 500,-
► Zaměření bytů a prohlášení vlastníka 398 800,- (za všechny domy)	1 740,-	26 122,-	130 611,-
► <b>Celkem</b>	<b>68 871,-</b>	<b>1 033 048,-</b>	<b>5 165 441,-</b>



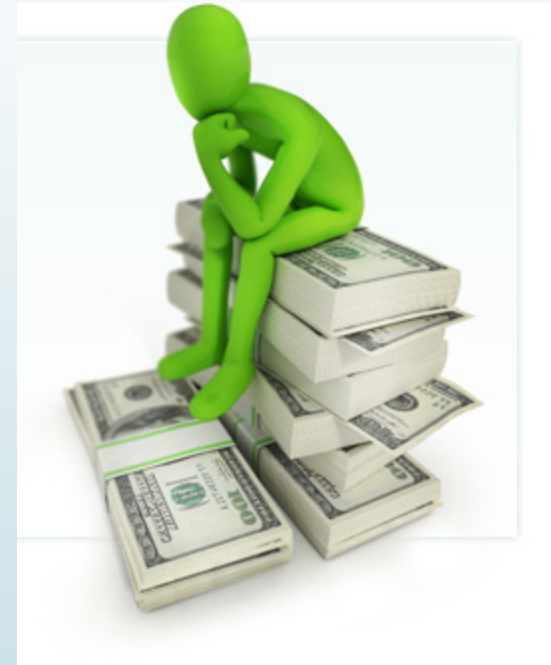
# Zápůjčka od Škoda-auto



- ▶ Min. 15.000,-Kč                      Max. 150.000,-Kč
- ▶ 6 let
- ▶ 2.100/měsíčně
  
- ▶ Žadatel
  - ▶ Zaměstnanec ŠA déle než rok, doba neurčitá, NE exekuce
  - ▶ Ručitel – NE manžel
  
- ▶ Dokumenty
  - ▶ Kupní smlouva
  - ▶ Evidence práv na osobu (KN) – NE
  - ▶ Doklad o provedení vkladu do KN

# Možnosti financování

- ▶ Možnost různých půjček
- ▶ NE hypotéka? (nízká částka)
- ▶ Stavební spoření
  - ▶ Připravený produkt ČS
  - ▶ Říjen – informační schůzka



# Daň z nabytí nemovitosti

**Obec není nijak spjata s daní, pouze ověřila a předává informaci!**

**Daň z nabytí nemovitých věcí je dána zákonem.**

- ▶ Do 90 dnů od zápisu do KN
  - ▶ Podání „Příznání k dani“ + příloha „J“
  - ▶ Zaplacení
  - ▶ U manželů (SJM) jeden z partnerů
- ▶ 4% z kupní ceny, nikoli z doplatku
  - ▶ *„Vzhledem k tomu konstatuji, že názor, který uvádí, že základem daně z nabytí nemovitých věcí bude pouze doplatek kupní ceny, nemá oporu v zákoně.“*
  - ▶ NE znalecký posudek
  - ▶ NE směrná hodnota (KN)
- ▶ Kopie KS
- ▶ Kopie vyznění o vkladu
  - Bez ověření

# Dotazy, diskuze

