

# OBSAH

|  |           |
|--|-----------|
| <b>PŘEDMLUVA</b>   | <b>11</b> |
| <b>1 NEMOVITOST JAKO INVESTICE</b>                             | <b>19</b> |
| 1.1 PROČ INVESTOVAT DO NEMOVITOSTÍ?                            | 19        |
| 1.2 VYUŽITÍ REALITNÍ KANCELÁŘE PŘI PRODEJI/KOUPÍ NEMOVITOSTI   | 20        |
| 1.3 PRONÁJEM NEMOVITOSTI                                       | 23        |
| 1.4 BYDLENÍ VE VLASTNÍM NEBO V NÁJMU?                          | 24        |
| 1.5 INVESTOVAT DO NEMOVITOSTI ZA ÚČELEM BYDLENÍ NEBO PRONÁJMU? | 28        |
| 1.5.1 Kapitálový výnos z investice                             | 29        |
| 1.5.2 Nemovitost jako dlouhodobá investice                     | 30        |
| 1.5.3 Krátkodobý nebo dlouhodobý pronájem?                     | 31        |
| 1.5.4 Pronajímat byt zařízený nebo bez zařízení?               | 32        |
| 1.5.5 Starší byt nebo nový?                                    | 32        |
| 1.5.6 Kdo je to developer?                                     | 34        |
| 1.6 STRUČNÁ ANALÝZA INVESTIC DO RODINNÝCH DOMŮ A BYTŮ          | 34        |
| 1.6.1 Pozemky  | 35        |
| 1.6.2 Rodinné domy   | 35        |
| 1.6.3 Byty   | 36        |
| 1.6.4 Výnos z nájemného  | 37        |
| 1.7 BYT V OSOBNÍM VLASTNICTVÍ NEBO DRUŽSTEVNÍ?                 | 37        |
| 1.8 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK (SVJ)                      | 40        |
| 1.9 MALÝ POHLED DO HISTORIE SVJ                                | 40        |
| 1.9.1 Převod a přechod vlastnického práva k jednotce           | 41        |
| 1.9.1.1 Podíly na společných částech domu a pozemku            | 42        |
| 1.9.1.2 Rizika plynoucí z členství v SVJ                       | 43        |
| 1.10 PRINCIPY FUNGOVÁNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK        | 44        |
| 1.10.1 Orgány SVJ, jejich kompetence, povinnosti               | 45        |
| 1.10.2 Hospodaření SVJ   | 48        |
| 1.10.3 Základní práva a povinnosti vlastníka jednotky          | 50        |
| 1.11 BYTOVÁ DRUŽSTVA   | 54        |
| 1.11.1 Právní úprava a charakteristika bytových družstev       | 54        |
| 1.11.2 Výše „nájemného“ u družstevních bytů                    | 54        |
| 1.11.3 Převod družstevních bytů do osobního vlastnictví        | 55        |
| 1.11.4 Bytové družstvo a SVJ v témže domě                      | 56        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 1.12     | ÚVĚROVÉ FINANCOVÁNÍ POŘÍZENÍ NEMOVITOSTI .....               | 57        |
| 1.12.1   | Hypotéky .....   | 57        |
| 1.12.2   | Stavební spoření .....                                       | 60        |
| 1.12.3   | Úvěry ze státního fondu rozvoje bydlení .....                | 61        |
| 1.13     | SEZNAM POUŽITÝCH A DOPORUČENÝCH ZDROJŮ PRVNÍ KAPITOLY .....  | 61        |
| <b>2</b> | <b>KOUPIT NEBO NEKOUPIT DANOU NEMOVITOST .....</b>           | <b>63</b> |
| 2.1      | HODNOTA BYTU A BYTOVÉHO DOMU .....                           | 63        |
| 2.2      | CO JE TO NEMOVITÁ VĚC .....                                  | 63        |
| 2.3      | CO JE TO OCEŇOVÁNÍ .....                                     | 64        |
| 2.4      | OCENĚNÍ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ .....                       | 65        |
| 2.5      | POSTUPY OCENĚNÍ A RŮZNÉ DRUHY HODNOT NEBO CEN .....          | 65        |
| 2.5.1    | Druhy hodnot nebo cen .....                                  | 66        |
| 2.5.2    | Postupy (metody) ocenění .....                               | 68        |
| 2.6      | HODNOTOTVORNÉ FAKTORY REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ .....         | 71        |
| 2.7      | PŘÍKLAD OCENĚNÍ BYTOVÉ JEDNOTKY TRŽNÍ HODNOTOU .....         | 72        |
| 2.8      | PŘÍKLAD OCENĚNÍ BYTOVÉHO DOMU TRŽNÍ HODNOTOU .....           | 74        |
| 2.9      | VYHODNOCENÍ INVESTICE .....                                  | 76        |
| 2.10     | SEZNAM POUŽITÝCH A DOPORUČENÝCH ZDROJŮ DRUHÉ KAPITOLY .....  | 78        |
| <b>3</b> | <b>KATASTR NEMOVITOSTÍ .....</b>                             | <b>80</b> |
| 3.1      | KATASTR NEMOVITOSTÍ – KOUSEK HISTORIE .....                  | 80        |
| 3.2      | KATASTR NEMOVITOSTÍ DNES .....                               | 81        |
| 3.2.1    | Správa katastru nemovitostí .....                            | 82        |
| 3.2.2    | Členění údajů evidovaných v katastru nemovitostí .....       | 82        |
| 3.3      | ÚDAJE V KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....                           | 83        |
| 3.3.1    | List vlastnictví .....                                       | 83        |
| 3.3.2    | Katastrální mapa .....                                       | 84        |
| 3.3.3    | Sbírka listin .....  | 85        |
| 3.3.4    | Dálkový přístup do katastru nemovitostí .....                | 86        |
| 3.4      | PODÁNÍ NA KATASTR .....                                      | 86        |
| 3.5      | SLUŽBA SLEDOVÁNÍ ZMĚN V KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....           | 88        |
| 3.6      | OBRANA PROTI NESPRÁVNÉMU ZÁPISU V KATASTRU NEMOVITOSTÍ ..... | 89        |
| 3.7      | SEZNAM POUŽITÝCH A DOPORUČENÝCH ZDROJŮ TŘETÍ KAPITOLY .....  | 91        |
| <b>4</b> | <b>STRUKTURA A OBNOVA BYTOVÉHO FONDU .....</b>               | <b>92</b> |
| 4.1      | DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ POČTU OBYVATEL V ČR .....                 | 92        |
| 4.2      | VÝVOJ A STRUKTURA BYTOVÉHO FONDU .....                       | 93        |
| 4.2.1    | Vývoj a struktura – domy .....                               | 94        |
| 4.2.2    | Vývoj a struktura – byty .....                               | 95        |
| 4.3      | POJMY OBYTNÁ A PODLAHOVÁ PLOCHA .....                        | 95        |

|          |   |            |
|----------|---|------------|
| 4.4      | PASPORTY BYTŮ .....   | 97         |
| 4.4.1    | Krátký pohled do historie pasportizace .....                    | 97         |
| 4.4.2    | Význam pasportizace .....                                       | 98         |
| 4.5      | FASÁDY DOMŮ .....   | 99         |
| 4.6      | INSPEKTOŘI NEMOVITOSTÍ .....                                    | 100        |
| 4.6.1    | Význam inspekce nemovitostí před koupí nebo opravou .....       | 100        |
| 4.6.2    | Nejčastější závady starších bytových domů .....                 | 101        |
| 4.7      | KOLAUDACE A REKOLAUDACE .....                                   | 103        |
| 4.8      | UDRŽOVACÍ PRÁCE BEZ OHLÁŠENÍ, OHLÁŠENÍ, STAVEBNÍ POVOLENÍ ..... | 104        |
| 4.8.1    | Udržovací práce bez ohlášení dle § 103 stavebního zákona .....  | 105        |
| 4.8.2    | Stavební povolení, ohlášení .....                               | 106        |
| 4.8.3    | Co je třeba ke stavebnímu povolení? .....                       | 106        |
| 4.9      | NÁKLADY SPOJENÉ S OPRAVOU NEBO REKONSTRUKCÍ .....               | 107        |
| 4.10     | DODAVATELÉ STAVEBNÍCH PRACÍ .....                               | 108        |
| 4.10.1   | Neobyvatelnost domu v době přestavby .....                      | 111        |
| 4.10.2   | Podpory státního fondu rozvoje bydlení .....                    | 111        |
| 4.11     | SEZNAM POUŽITÝCH A DOPORUČENÝCH ZDROJŮ ČTVRTÉ KAPITOLY .....    | 112        |
| <b>5</b> | <b>EKONOMIKA NÁJEMNÍHO BYDLENÍ .....</b>                        | <b>114</b> |
| 5.1      | NÁJEMNÍ BYDLENÍ – ÚVOD DO PROBLEMATIKY .....                    | 114        |
| 5.1.1    | Základní pojmy a jejich význam .....                            | 115        |
| 5.1.2    | Pojmy náklady prosté reprodukce a místně obvyklé nájemné .....  | 118        |
| 5.1.3    | Amortizace (odpisy), technické zhodnocení .....                 | 119        |
| 5.2      | NÁJEMNÉ A JEHO VÝVOJ .....                                      | 120        |
| 5.2.1    | Pohled do nedávné historie regulace nájemného .....             | 120        |
| 5.2.2    | Proč je nájemné tak vysoké? .....                               | 121        |
| 5.2.3    | Sjednání a zvyšování nájemného po deregulaci .....              | 122        |
| 5.2.4    | Inflace, inflační doložka .....                                 | 123        |
| 5.3      | FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ VÝŠI NÁJEMNÉHO VE VZTAHU K DOMU .....       | 124        |
| 5.3.1    | Dům jako investice .....  | 125        |
| 5.3.2    | Byt jako investice .....  | 126        |
| 5.4      | KDE INVESTOVAT DO BYDLENÍ .....                                 | 126        |
| 5.5      | SLOVO ZÁVĚREM .....   | 128        |
| 5.6      | SEZNAM POUŽITÝCH A DOPORUČENÝCH ZDROJŮ PÁTÉ KAPITOLY .....      | 128        |
| <b>6</b> | <b>JAK EFEKTIVNĚ PRONAJMOUT NEMOVITOST .....</b>                | <b>129</b> |
| 6.1      | SLEDUJTE NOVÉ TRENDY .....                                      | 130        |
| 6.2      | NEŽ PŘIJDE ZÁJEMCE NA PROHLÍDKU .....                           | 130        |
| 6.3      | KOMPETENCE NÁJEMCE K BYDLENÍ .....                              | 130        |
| 6.3.1    | Odlište se svou inzercí od ostatních .....                      | 133        |
| 6.4      | SEZNAM POUŽITÝCH A DOPORUČENÝCH ZDROJŮ ŠESTÉ KAPITOLY .....     | 135        |

|          |  |            |
|----------|--|------------|
| <b>7</b> | <b>SPRÁVA BYTOVÉHO FONDU</b>                                     | <b>136</b> |
| 7.1      | ROZSAH SPRÁVY BYTOVÉHO FONDU                                     | 136        |
| 7.1.1    | Oznamovací povinnost nájemce                                     | 138        |
| 7.1.2    | Trvalý pobyt nájemce v domě                                      | 139        |
| 7.2      | EVIDENCE PLATEB NÁJEMNÉHO A ZÁLOH NA SLUŽBY                      | 141        |
| 7.2.1    | Elektroměry  | 142        |
| 7.3      | ZPŮSOB ZABEZPEČENÍ SPRÁVY BYTOVÉHO FONDU                         | 142        |
| 7.3.1    | Vykonávání správy vlastníkem                                     | 143        |
| 7.3.2    | Správa domu vykonávaná pověřenou osobou                          | 144        |
| 7.4      | NÁVRAT DOMOVNÍKŮ?  | 146        |
| 7.5      | PŘEVZETÍ NEBO ZPĚTVZETÍ SPRÁVY DOMU                              | 146        |
| 7.6      | VYTVÁŘENÍ KONEČNÉ PODOBY SMLOUVY – RIZIKA, DOPORUČENÍ            | 147        |
| 7.7      | ZASTUPOVÁNÍ VLASTNÍKA NA ZÁKLADĚ PLNÉ MOCI                       | 149        |
| 7.8      | EKONOMICKÉ SOFTWARE PRO SPRÁVU DOMU                              | 149        |
| 7.9      | TECHNICKÉ ZABEZPEČENÍ A KONTROLA VSTUPU DO OBJEKTU               | 150        |
| 7.9.1    | Kamerové systémy   | 150        |
| 7.9.2    | Digitální dveřní kukátka   | 152        |
| 7.9.3    | Zabezpečení vchodových dveří do objektu                          | 152        |
| 7.10     | REVIZE A KONTROLY TECHNICKÝCH ZAŘÍZENÍ V BYTOVÝCH DOMECH         | 153        |
| 7.10.1   | Povinnosti vlastníků bytových domů                               | 154        |
| 7.10.2   | Povinnosti nájemníků a vlastníků bytů                            | 157        |
| 7.11     | KDO HRADÍ NÁKLADY NA OPRAVY V PRONAJATÉM BYTĚ?                   | 158        |
| 7.12     | INVESTICE NÁJEMCEM DO OPRAV BYTU                                 | 161        |
| 7.13     | SOUČASNÝ STAV ÚROVNĚ BEZPEČNOSTI<br>TĚCHTO DOPRAVNÍCH PROSTŘEDKŮ | 162        |
| 7.14     | SEZNAM POUŽITÝCH A DOPORUČENÝCH ZDROJŮ<br>SEDMÉ KAPITOLY         | 164        |
| <b>8</b> | <b>SMLUVNÍ VZTAHY</b>  | <b>165</b> |
| 8.1      | ZÁKON A SMLOUVA  | 165        |
| 8.1.1    | Základní zásady Občanského zákoníku                              | 166        |
| 8.1.2    | Neplatnost ujednání  | 167        |
| 8.1.3    | Právní jednání a vznik smlouvy obecně                            | 168        |
| 8.1.4    | Spoluvlastnictví   | 169        |
| 8.1.5    | Dědictví   | 170        |
| 8.1.6    | Nájem nebo pacht   | 171        |
| 8.2      | PŘEDSMLUVNÍ JEDNÁNÍ  | 171        |
| 8.3      | SMLUVNÍ STRANY   | 172        |
| 8.3.1    | Pronajímatel   | 172        |
| 8.3.2    | Nájemce  | 173        |
| 8.3.3    | Členové nájemcovy domácnosti                                     | 176        |

|          |  |            |
|----------|--|------------|
| 8.4      | PŘEDMĚT NÁJMU .....  | 176        |
| 8.5      | ÚČEL A UŽITÍ PŘEDMĚTU NÁJMU .....  | 177        |
| 8.6      | DOBA NÁJMU .....   | 178        |
| 8.7      | PLATBY NÁJEMCE .....   | 180        |
| 8.7.1    | Nájemné .....  | 180        |
| 8.7.2    | Jistota .....  | 181        |
| 8.7.3    | Služby .....   | 181        |
| 8.7.4    | Splatnost .....  | 182        |
| 8.7.5    | Vyúčtování služeb .....  | 183        |
| 8.7.6    | Ostatní platby .....   | 183        |
| 8.8      | POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN .....   | 184        |
| 8.9      | VZNIK A ZÁNİK SMLOUVY .....  | 185        |
| 8.10     | PŘEVZETÍ A VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU .....  | 189        |
| 8.11     | SMRT NÁJEMCE .....   | 191        |
| 8.12     | OPUŠTĚNÍ BYTU NÁJEMCEM .....   | 193        |
| 8.13     | PŘEDKUPNÍ PRÁVO NÁJEMCE .....  | 193        |
| 8.14     | PODNÁJEM .....   | 194        |
| 8.15     | SEZNAM POUŽITÝCH A DOPORUČENÝCH ZDROJŮ OSMÉ KAPITOLY .....   | 194        |
| <b>9</b> | <b>SLUŽBY POSKYTOVANÉ S UŽÍVÁNÍM<br/>BYTOVÝCH A NEBYTOVÝCH PROSTOR .....</b>                                       | <b>195</b> |
| 9.1      | ROZÚČTOVÁNÍ SLUŽEB .....   | 195        |
| 9.2      | PÍSEMNÉ UJEDNÁNÍ O ROZÚČTOVÁNÍ SLUŽEB V DOMĚ – PRAVIDLA .....  | 196        |
| 9.3      | CO BY MĚLA PRAVIDLA OBSAHOVAT .....  | 196        |
| 9.4      | ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ NA VYTÁPĚNÍ<br>A SPOLEČNOU PŘÍPRAVU TEPLÉ VODY .....   | 208        |
| 9.4.1    | Rozúčtování nákladů na vytápění .....  | 208        |
| 9.5      | ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ NA TEPLU A VODU V ZÚČTOVACÍ JEDNOTCE,<br>KTERÁ JE OSAZENA BYTOVÝMI PŘEDÁVACÍMI STANICEMI ..... | 213        |
| 9.5.1    | Jak provádět rozúčtování nákladů na vytápění a teplou vodu .....   | 214        |
| 9.6      | ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ NA POSKYTOVÁNÍ TEPLÉ VODY<br>V ZÚČTOVACÍ JEDNOTCE .....  | 214        |
| 9.7      | ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ NA VODNÉ A STOČNÉ<br>V ZÚČTOVACÍ JEDNOTCE .....  | 217        |
| 9.8      | V ZÚČTOVACÍ JEDNOTCE JSOU INSTALOVÁNY VODOMĚRY<br>NA STUDENOU VODU .....   | 217        |
| 9.9      | DODAVATEL FAKTURUJE VE DVOUSLOŽKOVÉ CENĚ .....   | 218        |
| 9.10     | V ZÚČTOVACÍ JEDNOTCE NEJSOU INSTALOVÁNY VODOMĚRY<br>NA STUDENOU VODU .....   | 219        |
| 9.10.1   | Jsou-li v objektu instalovány vodoměry na teplou vodu,<br>ale nejsou instalovány vodoměry na studenou vodu .....   | 219        |

|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| 9.11      | ROZÚČTOVÁNÍ OSTATNÍCH DOMOVNÍCH NÁKLADŮ .....                | 219        |
| 9.12      | SEZNAM POUŽITÝCH A DOPORUČENÝCH ZDROJŮ DEVÁTÉ KAPITOLY ..... | 220        |
| <b>10</b> | <b>POHLEDÁVKY, A CO DÁL?</b> .....                           | <b>222</b> |
| 10.1      | POHLEDÁVKA SMLUVNÍ .....                                     | 222        |
| 10.1.1    | Nájemné .....  | 222        |
| 10.1.2    | Jistota .....  | 222        |
| 10.1.3    | Služby poskytované s nájmem .....                            | 223        |
| 10.2      | POHLEDÁVKY MIMOSMLUVNÍ .....                                 | 223        |
| 10.3      | VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK SOUDNÍ CESTOU .....                      | 224        |
| 10.3.1    | Před zahájením žaloby .....                                  | 224        |
| 10.3.2    | Žaloba .....   | 225        |
| 10.3.3    | Soudní proces .....  | 227        |
| 10.4      | ROZHODČÍ ŘÍZENÍ .....  | 229        |
| 10.5      | EXEKUCE .....  | 230        |
| 10.6      | INSOLVENCE .....   | 231        |
| <b>11</b> | <b>PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY – PENB</b> .....     | <b>232</b> |
| 11.1      | KDO MUSÍ MÍT PENB .....                                      | 232        |
| 11.2      | KLASIFIKAČNÍ TŘÍDY .....                                     | 234        |
| 11.3      | OČEKÁVANÉ ZMĚNY V § 7a – PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI ..... | 235        |
| <b>12</b> | <b>POJIŠTĚNÍ – OCHRANA MAJETKU VLASTNÍKA</b> .....           | <b>236</b> |
| 12.1      | PROČ SJEDNAT POJIŠTĚNÍ BYTOVÉHO DOMU .....                   | 236        |
| 12.1.1    | Právní předpisy .....  | 236        |
| 12.1.2    | Jak se orientovat na pojistném trhu .....                    | 236        |
| 12.1.3    | Výběr pojišťovacího poradce .....                            | 237        |
| 12.1.4    | Parametry ovlivňující výši pojistného .....                  | 238        |
| 12.2      | POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI .....                                  | 240        |
| 12.2.1    | Povodeň a záplava .....                                      | 240        |
| 12.2.2    | Živelní pojištění .....                                      | 241        |
| 12.2.3    | Odcizení a vandalismus .....                                 | 242        |
| 12.3      | POJIŠTĚNÍ ODPOVĚDNOSTI .....                                 | 243        |
| 12.3.1    | Pojištění povinnosti k náhradě újmy .....                    | 243        |
| 12.3.2    | Odpovědnost statutárního orgánu bytového domu .....          | 245        |
| 12.4      | ASISTENČNÍ SLUŽBY .....                                      | 245        |
| 12.4.1    | Technická asistence .....                                    | 246        |
| 12.4.2    | Právní asistence .....                                       | 246        |
| 12.5      | POJISTNÁ UDÁLOST .....                                       | 246        |
| 12.6      | SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ: .....                    | 248        |

|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| <b>13</b> | <b>PORADENSTVÍ A VZDĚLÁVÁNÍ V OBLASTI NEMOVITOSTÍ</b>            | <b>250</b> |
| 13.1      | KOMERČNÍ PORADENSTVÍ   | 250        |
| 13.2      | BEZPLATNÉ PORADENSTVÍ POSKYTOVANÉ STÁTNÍ SPRÁVOU                 | 250        |
| 13.3      | PORADENSTVÍ A VZDĚLÁVÁNÍ POSKYTOVANÉ<br>NEZISKOVÝMI ORGANIZACEMI | 250        |
| 13.3.1    | Občanské sdružení majitelů domů v ČR                             | 251        |
| 13.3.2    | Asociace realitních kanceláří v ČR                               | 252        |
| 13.3.3    | Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí                             | 252        |
| 13.3.4    | Asociace inspektorů nemovitostí                                  | 253        |
| 13.3.5    | Asociace rozúčtovatelů nákladů na teplo a vodu                   | 253        |
| 13.3.6    | Asociace energetických specialistů                               | 253        |
| 13.3.7    | Sdružení BD a SVJ  | 254        |
| 13.3.8    | Šance pro budovy   | 254        |
| 13.3.9    | Asociace kominíků  | 255        |
| 13.3.10   | Česká společnost pro rozvoj bydlení                              | 255        |
| 13.3.11   | Akademie pro bytové domy   | 255        |
| 13.3.12   | České sdružení pro technická zařízení                            | 255        |
| 13.4      | SEZNAM POUŽITÝCH A DOPORUČENÝCH ZDROJŮ TŘINÁCTÉ KAPITOLY         | 256        |
| <b>14</b> | <b>ZÁKONY A CO V NICH HLEDAT</b>                                 | <b>257</b> |
| 14.1      | OBČANSKÝ ZÁKONÍK   | 257        |
| 14.2      | ZÁKONÍK PRÁCE  | 259        |
| 14.3      | ZÁKON O DANÍCH Z PŘÍJMŮ  | 260        |
| 14.4      | STAVEBNÍ ZÁKON   | 260        |
| 14.5      | ZÁKON O SLUŽBÁCH V SOUVISLOSTI S NÁJMEM                          | 260        |
| 14.5.1    | Předpisy o požární ochraně                                       | 261        |
| 14.5.2    | Ochrana osobních údajů   | 261        |
| 14.5.3    | Uplatnění pohledávek   | 261        |
| 14.5.4    | Ochrana životního prostředí                                      | 262        |
| 14.5.5    | Označení a cena nemovitosti                                      | 262        |
| 14.5.6    | Skartace a archivace dokumentů                                   | 263        |
| 14.5.7    | Zákonné pojištění odpovědnosti zaměstnavatele                    | 264        |
| 14.5.8    | Novela NOZ týkající se nemovitostí                               | 265        |
| 14.5.9    | Novela stavebního zákona a její dopad na SVJ                     | 266        |
| <b>15</b> | <b>NEMOVITOSTI A DANĚ</b>  | <b>268</b> |
| 15.1      | DAŇ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ (DÁLE JEN „NEMOVITOSTÍ“)                   | 270        |
| 15.1.1    | Předmět daně, osvobození od daně                                 | 270        |
| 15.1.2    | Poplatníci, daňové přiznání, příslušnost                         | 272        |
| 15.1.3    | Základ daně, sazba daně, daň                                     | 273        |

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| 15.2      | DAŇ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ (DÁLE JEN „NEMOVITOSTÍ“)                         | 276        |
| 15.2.1    | Osvobození od daně  | 277        |
| 15.2.2    | Zdaněné nabytí nemovitosti  | 278        |
| 15.3      | DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY   | 283        |
| 15.3.1    | Dodání – převod nemovité věci (dále nemovitosti)<br>uskutečněné plátcem DPH   | 284        |
| 15.3.2    | Výstavba a dodání stavby pro sociální bydlení                                 | 286        |
| 15.3.3    | Stavebně montážní práce na dokončené stavbě<br>pro bydlení a sociální bydlení | 288        |
| 15.3.4    | Přenos DPH u nemovitých věcí  | 288        |
| 15.3.5    | Nájem nemovitých věcí osvobozený a zdaněný                                    | 289        |
| 15.3.6    | Neplátce – plátce DPH? Obrat, povinnosti plátce                               | 289        |
| 15.4      | DAŇ Z PŘÍJMU FYZICKÝCH OSOB, DPFO   | 292        |
| 15.4.1    | Příjmy od daně osvobozené a příjmy zdaněné                                    | 294        |
| 15.4.2    | Příjmy z nájmu nemovitosti  | 302        |
| 15.4.3    | Vybrané výdaje k příjmům z nájmu nemovitosti                                  | 307        |
| 15.4.4    | Spoluvlastnictví nemovitosti  | 327        |
| 15.4.5    | Nerezident, vlastník nemovitosti  | 328        |
| 15.5      | DAŇ Z PŘÍJMU PRÁVNICKÝCH OSOB, DPPO   | 328        |
| 15.5.1    | Veřejně prospěšní poplatníci  | 332        |
| 15.5.2    | Bytová družstva a spol. s r.o.  | 333        |
| 15.5.3    | Společenství vlastníků jednotek   | 333        |
| 15.6      | NEMOVITOSTI A PRÁVNICKÁ OSOBA NEBO FYZICKÁ?                                   | 335        |
| 15.6.1    | Právnícká osoba – s.r.o.  | 336        |
| 15.6.2    | Fyzická osoba   | 337        |
| 15.7      | DAŇ SILNIČNÍ  | 338        |
| 15.8      | VYBRANÉ SANKCE V DAŇOVÉM ŘÍZENÍ   | 339        |
| 15.8.1    | Pokuta  | 340        |
| 15.8.2    | Příslušenství daně  | 340        |
| <b>16</b> | <b>NEMOVITOSTI A EET</b>  | <b>341</b> |
| 16.1      | FYZICKÉ OSOBY   | 341        |
| 16.2      | PRÁVNICKÉ OSOBY   | 345        |
|           | PŘÍLOHOVÁ ČÁST  | 346        |
|           | REJSTŘÍK  | 351        |