



BL Reality, s.r.o.

IČO: 46 568 603, Šintavská 6, 851 05 Bratislava

Zapísaná v OR OS BA – 1, odd. Sro, vl. č. 79571/B

www.blreality.com, info@blreality.com, 0905 989 936

Vážený klient,

v prvom rade sa Vám chceme poďakovať za prejavenu dôveru pri kúpe nehnuteľnosti cez našu realitnú kanceláriu **BL Reality, s.r.o.** Veríme, že ste boli spokojní; pri každom realitnom obchode sa snažíme postupovať individuálne a profesionálne. Uzavretie kúpnej zmluvy, podanie návrhu na vklad, zaplatenie kúpnej ceny a prevzatie nehnuteľnosti je síce vyvrcholením celého realitného procesu, avšak nie je to jeho zavŕšením. Radi by sme Vás teda upozornili a usmernili, aký by mal byť Váš ďalší postup. Nasledovná informácia by Vám v tom mohla napomôcť:

Ak už máte za sebou preberacie konanie, tak je nevyhnutné mať podpísaný aj **preberací protokol**. Ten od Vás budú vyžadovať viaceré inštitúcie.

1. Správca bytového domu / spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov

V prípade kúpy bytu, či nebytového priestoru v bytovom dome sa treba **zaevidovať u príslušného správcu / spoločenstva**. V niektorých bytových domoch funguje len správca domu, v iných len spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a niekde obe formy správy súčasne.

Najlepšie je prísť s novým listom vlastníctva znejúcim na Vaše meno a preberacím protokolom o odovzdaní a prevzatí bytu, kde budú vyznačené stavy bytových meračov (najmä stav studenej vody a teplej úžitkovej vody). Niektorým správcom postačí namiesto listu vlastníctva aj kúpna zmluva s potvrdeným návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Na základe toho a taktiež podľa nahláseného počtu bývajúcich osôb Vám správca / spoločenstvo stanoví **mesačný zálohový predpis** – platby, ktoré budete uhrádzať.

Správca môžu mať aj iné nehnuteľnosti (napr. garáže), ale v zásade sa to netýka rodinných domov, pozemkov a pod.

2. Elektrina a plyn

Aj pri týchto položkách je **nutné odhlásiť pôvodného odberateľa a zahlásiť seba**. Zmenu v odberateľovi elektriny je možné nahlásiť osobne aj telefonicky, pričom si opäť treba pripraviť preberací protokol. Je potrebné oznámiť **číslo elektromeru, jeho stav, ako aj tarifu, ktorú chcete využívať**. Po odhlásení pôvodného odberateľa je však nutné v čo najkratšom čase nahlásiť Vás ako nového odberateľa. V opačnom prípade hrozí, že elektromer bude demontovaný – za opätovné namontovanie elektromeru sa platí vysoký poplatok – preto treba tento krok zosúladiť s pôvodným vlastníkom (predávajúcim). Avšak pozor, pokiaľ sa neodhlási pôvodný odberateľ, alebo pokiaľ dodávateľ elektriny neodpojí pôvodného odberateľa, tak sa nemôžete prihlásiť Vy ako nový odberateľ. **Pri zmene odberateľa plynu sa postupuje podobne**. Pokiaľ nerobí vyúčtovanie vody správca, tak vo vodárňach treba nahlásiť aj zmenu odberateľa vody.

Pri právnických osobách zvyčajne nestačí telefonické oznámenie, ale treba osobne navštíviť kontaktné miesto dodávateľa.

3. Koncesionárske poplatky

Ak ste nadobudli svoju prvú nehnuteľnosť pripojenú na elektrickú energiu, tak je potrebné vyplniť tlačivo týkajúce sa koncesionárskych poplatkov. Toto tlačivo môžete odovzdať na pošte, poslať na adresu RTVS, alebo poslať naskenované. Pokiaľ už vlastníte niekoľko nehnuteľností pripojených na elektrickú energiu, tak toto tlačivo nie je potrebné vypisovať ani registrovať.

4. Internet, telefón, televízia

Konkrétny postup závisí od toho-ktorého poskytovateľa služby. Niektorí poskytovatelia umožňujú novému vlastníkovi pokračovať v balíkoch služieb pôvodného vlastníka. Všetko však záleží na dohode strán.

5. Daň z nehnuteľností

Daň z nehnuteľností sa zaraďuje medzi miestne dane, ktoré ukladá mesto alebo obec. Daňovníci musia **podať daňové priznania** k dani z nehnuteľností **najneskôr do 31. januára** - táto povinnosť sa týka sa len tých fyzických a právnických osôb, ktorí **nadobudli nehnuteľnosť alebo sa zmenili pomery oproti stavu v minulom kalendárnom roku.**

Ak je nehnuteľnosť (pozemok, stavba, byt, nebytový priestor a pod.) **v spoluvlastníctve viacerých daňovníkov,** tak daňovníkom dane je každý spoluvlastník podľa výšky svojho spoluvlastníckeho podielu a daňové priznanie podá každý spoluvlastník do výšky svojho spoluvlastníckeho podielu. Spoluvlastníkov môže zastupovať jeden z nich, ak sa tak všetci dohodnú a daňové priznanie podá tento zástupca, pričom túto skutočnosť vyznačí v príslušnom daňovom priznaní.

Ak je nehnuteľnosť **v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov,** daňovníkom sú obaja manželia, ktorí ručia za daň spoločne a nerozdielne, a daňové priznanie podáva iba jeden z manželov.

Daňová povinnosť vzniká 1. januára zdaňovacieho obdobia, ktoré nasleduje po zdaňovacom období, v ktorom sa daňovník stal vlastníkom (príp. aj správcom, nájomcom alebo užívateľom) nehnuteľnosti, ktorá je predmetom dane.

Daňová povinnosť zaniká 31. decembra zdaňovacieho obdobia, v ktorom daňovníkovi zanikne vlastníctvo (príp. aj správa, nájom alebo užívanie nehnuteľnosti).

Na vyrubenie dane z nehnuteľností **je rozhodujúci stav k 1. januáru zdaňovacieho obdobia.**

Daňové priznanie sa podáva za to zdaňovacie obdobie, v ktorom daňovníkovi vznikla daňová povinnosť. V ďalších zdaňovacích obdobiach sa daňové priznanie nepodáva a daňovník dostane od správcu dane rozhodnutie o vyrubenej dani. Daňovník je povinný vyplniť daňové priznanie, v ktorom uvádza všetky požadované údaje, ktoré sú dôležité na výpočet dane z nehnuteľností.

Správcom dane je mesto / obec. Daň z nehnuteľností vypočíta správca dane (nie daňovník), ktorý doručí daňovníkovi rozhodnutie o vyrubenej dani najneskôr do 15. mája. Vyrubenú daň je daňovník povinný uhradiť do 15 dní od právoplatnosti takého rozhodnutia.

6. Iné

Nezabudnite aj na prehlásenie trvalého pobytu – avšak so zmenou trvalého pobytu súvisí aj vybavovanie nového občianskeho preukazu. Následne treba tieto zmeny nahlásiť do poisťovni (zdravotnej a sociálnej), zamestnávateľovi, bankám, operátorom a pod. Zároveň treba myslieť aj na prípadné poistenie nehnuteľnosti.