

# Dědictví nemovitosti





# Témata

- Jak se zahajuje řízení o pozůstalosti.
- Průběh řízení o pozůstalosti.
- Náklady na řízení o pozůstalosti.
- Nejčastější dotazy.



# Jak se zahajuje řízení o pozůstalosti

- Na návrh soudu.
- „Dopis“ dostanou pozůstalí do 30 dní od úmrtí.
- Adresováno zpravidla osobě uvedené v úmrtním listu (vypravitel pohřbu).
- Notáře je možné zjistit předem ještě před výzvou na stránkách [www.nkcr.cz](http://www.nkcr.cz), sekce seznamy notářů.



**KOTULA**  
Realitní kancelář

# Průběh řízení o pozůstalosti

- Notář zjišťuje:
  1. Kdo je dědicem.
  2. Zanechal-li zemřelý majetek - dotazem na katastr nemovitostí, živnostenský rejstřík, obchodní rejstřík, centrální depozitář cenných papírů a další, při předběžném šetření dále oslovuje dědice s výzvou o spolupráci (čísla účtů, automobily, movité věci neuvedené ve veřejných seznamech atd.)
  
- Dědit je možné:
  1. Ze zákona.
  2. Na základě závěti (uložené u notáře nebo sepsané pouze zemřelým).
  
- Ze zákona se dědí následujícím způsobem
  1. Princip pokrevního příbuzenství v rámci stupňů
  2. Podle dědických tříd, kterých je šest (dříve pouze čtyři) – v první třídě dědí manžel a děti zůstavitele, v poslední bratranci či sestřenice



# Průběh řízení o pozůstalosti

- Dědicové se mohou dohodnout jinak o rozdělení dědictví než jak ukládá dělení majetku ze zákona.
  1. Fantazii se meze nekladou, nebude-li to v rozporu se zákonem
  2. Příklad A: vše dědí jeden dědic a ostatním je povinen něco vyplatit (či není povinen ostatním vyplatit cokoliv)
  3. Příklad B: dědicové dědí v jiných podílech než stanoví zákon (místo půl na půl budou dědit jeden tři čtvrtiny a druhý jednu čtvrtinu) či se dohodnou na rozdělení konkrétních věcí (jeden dostane účet, druhý auto)
  
- Dědicové mohou dědictví také odmítnout.
  
- Na závěr dědického řízení se vydává usnesení o dědictví a notář ho doručuje na KN.
  
- Do 31.1. následujícího roku po vydání usnesení je potřeba se přihlásit k dani z nemovitosti.



**KOTULA**  
Realitní kancelář

# Průběh řízení o pozůstalosti

- Hodnota nemovitosti se stanovuje následujícím způsobem:
  1. Znaleckým posudkem.
  2. Prohlášení pozůstalých, což zpravidla nahrazují posouzení ceny obvyklé od realitní kanceláře a jedná se o nejčastější formu.
  3. Prohlášením správce pozůstalosti, pokud ho zůstavitel jmenoval.
  
- Účastníci řízení často záměrně hodnotu majetku v dědickém řízení kvůli snížení nákladů na řízení o pozůstalosti (ušetření na notářském tarifu).
  
- Notář nemusí sdělenou cenu nemovitosti akceptovat a může rozhodnout o vypracování znaleckého posudku.



# Náklady na řízení o pozůstalosti

- Odměnu notáře stanovuje notářský tarif, k ní je třeba počítat s nějakými hotovými výdaji a s DPH, je-li notář plátcem
- Příklad na ceně nemovitosti:
  - - 2 mil., odměna 19 500
  - - 5 mil., odměna 26 500
  - - 10 mil. odměna 31 500



# Nejčastější dotazy

- Raději nemovitosti darovat za života nebo nechat na řízení o pozůstalosti?
- Došlo k úmrtí vlastníka v průběhu prodeje či převodu nemovitosti?
- Jak naložit s dluhy v dědictví?





# Děkuji a těším se na diskusi ....

Ing. Daniel Kotula

Tel +420 739 343 871

E-mail [daniel@kotula.cz](mailto:daniel@kotula.cz)

Mgr. Nikola Slavík

Tel +420 228 229 194

E-mail [slavik@notaroslavik.cz](mailto:slavik@notaroslavik.cz)