

Zadání případu

kupní smlouva, seminář č. 2

Zadání si přečtěte a popřemýšlejte nad situací (hlavně viz otázky k zamyšlení) a nad možnostmi řešení. Navrhněte také časovou souslednost transakce. U této kupní smlouvy nenavrhněte, že by kupní cenu notář bral do úschovy. Smlouvu zatím nechystejte, pobavíme se o tom na semináři a tam ji začneme spolu psát.

Zadání:

Adam Novák se stěhuje z Opavy do Brna za prací a chce prodat svůj dům v Opavě, který zdědil po rodičích a pozemky u domu. O dům mají zájem manželé Svobodovi. Kupní cena má být 3.000.000,- Kč.

Manželé Svobodovi v současné době nemají na koupi dostatek peněz, rádi by si vzali úvěr ve výši 2.000.000,- Kč u Raiffeisen bank, a.s.

1.000.000,- Kč jsou schopni kupující financovat z vlastních úspor a jsou ochotni ji poskytnout jako zálohu dřív, než budou zapsáni v katastru nemovitostí jako vlastníci převáděných nemovitostí.

V katastru nemovitostí je v současnosti vedeno zástavní právo ve prospěch Hypoteční banky, a.s a právo bytu Jany Veselé. Účastníci si neví rady, co s tím a poprosili notáře o radu.

Adam Novák trvá na tom, že nemovitosti chce prodat tak, jak stojí a leží, kupující s tím souhlasí. Kupující si zase přejí mít nějak podchycenu povinnost prodávajícího se odstěhovat a odhlásit z domu trvalé bydliště.

Otázky k zamyšlení

1. Navrhněte koncepci transakce a celkovou časovou souslednost.
2. Co když se zjistí, že převodce je v katastru nemovitostí zapsán na základě chyby (nesvědčí mu však nabývací titul, podle usnesení o dědictví dům zdědila jeho sestra a on měl z pozůstalosti obdržet peněžitou částku)?
3. Jak bude potřeba identifikovat ve smlouvě nemovité věci?
4. Jaké důsledky má, že na nemovitosti je zástavní právo? Lze takovou nemovitost prodat nebo darovat? Jak bude v dané situaci notář postupovat?
5. Jaké důsledky by mělo, kdyby na nemovitosti vázl exekuční příkaz zapsaný v katastru nemovitostí?
6. Převádějí se věci jako bazén, venkovní úpravy nebo dřeviny automaticky spolu s pozemkem?
7. Musí být v souvislosti s převodem vyhotoven znalecký posudek?
8. Jaké jsou důsledky prodeje nemovitosti tak jak stojí a leží?
9. Musí se vyhotovit v souvislosti s prodejem tzv. energetický průkaz budovy?
10. Kdo platí daň z převodu nemovitostí? Je daň součástí kupní ceny?

Údaje o převáděných nemovitostech:

Všechny nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 234 pro obec Opava, katastrální území Opava-Předměstí

Pozemek parcelní číslo 84, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 180m²,

Stavba: Předměstí, č.p. 11, rod. dům - stojí na pozemku parcelní číslo 84 a je jeho součástí
Pozemek parcelní číslo 85 zahrada, výměra 426m².

V katastru nemovitostí je v současnosti vedeno zástavní právo ve prospěch Hypoteční banky, a.s. k pohledávce ze smlouvy o úvěru č. 218435BE7/2016/OP poskytnutého ve prospěch Adama Nováka ve výši 300.000,- Kč.

V katastru nemovitostí je dále v současnosti vedeno doživotní bezplatné právo bytu na jméno Jana Veselá (jde o sestru převodce).

Nabývací titul převodce k nemovitostem: Usnesení Okresního soudu v Opavě po Anežce Novákové ze dne 5.6.2010, sp.zn. 20 D 234/2010

K rodinnému domu č.p. 11 přísluší bazén značky Jean Desjoyaux, venkovní posezení s pergolou a gril. Pozemky jsou osázeny trvalými porosty včetně několika vzácných dřevin. Jednu z nich (Liliovník Tulipánokvětý zasazený matkou převodce Anežkou Novákovou v roce narození Adama Nováka) si chce převodce vykopat a odvézt do nového bydliště.

Osobní údaje účastníků:

Adam Novák, narozený 1.2.1975, r.č. 45.02.01/123, bytem Opava, Předměstí, Opavská 11/1

manželé Jan Svoboda, narozený 2.3.1975, rodné číslo 75.03.02/0000 a Anna Svobodová, narozená 3.4.1979, rodné číslo 79.54.03/1111, oba bytem Opava, Předměstí, Ostravská 22/2

Jana Veselá, narozená 5.6.1970, rodné číslo 70.56.05/2222, bytem Opava, Město, Městská 55/5