**Webinář/seminář Průvodce převodem nemovitosti**

aneb 90 minutový průvodce

do prvního kontaktu až k bezchybnému kontraktu

i ve vztahu k možným podvodným jednáním

**O lektorovi**



**Mgr. Vladimír Syruček**

Vedoucí autor publikace REALITNÍ PRÁVO – Nemovitosti v realitní praxi.

Nemovitostní problematice se v rámci své odborné praxe aktivně věnuje od roku 1993, specializuje se zejména na řešení duplicitních vlastnictví, vyvlast­nění, stavby na cizím pozemku, věcná břemena a jejich ocenění. V těchto oblastech úzce spolupracuje s celou řadou advokátních, znaleckých a realitních kanceláří.

Věnuje se též lektor­ské činnosti a rovněž spolupracuje s předními vydateli právnické odborné literatury. Je členem Hospodářské komory ČR, Jednoty českých právníků a Vzdělávacího centra Rozhodčího soudu při HK ČR a AK ČR. Přednáší také na vysokých školách.

**Vlastní obsah webináře/semináře**

1) Kdy vlastně začínáme tvořit smlouvu, resp. smluvní vztah

Co vše zavazuje (§1732), prakticky vše co zveřejním, tj. i údaje v reklamě, web, soc. sítě, výloha, výstava, veřejné prohlášení, telefonický rozhovor …

Dejte si do souladu všechny svoje informace a případné změny provádějte komplexně.

Předsmluvní odpovědnost, resp. kontraktační nepoctivost a jednání na oko (§§1728-1729)

 - zahájím, aniž mám skutečný zájem uzavřít (zjištění důležitých info či blokace)

- bezdůvodné ukončení jednání, vše je již tak daleko, že se jeví vysoce pravděpodobné uzavření; nejen ukončení, ale i bezdůvodné zvýšení požadavků

 - něco jiného je jednání s výhradou schválení (risk-managmentem, ředitelem apod.)

 - průzkum trhu, nezávazné jednání

Vzájemná informační povinnost (mlčenlivost a důvěrnost)

 i všechny skutkové a právní relevantní okolnosti

 hudebník klid a okolo chaty má vést železniční přeložka

 schování podstatných info do balíku všeho

Pravoúhlá okenní afinita

OCR a nežádoucí změna kontraktace (potvrzovací e-mail, zápis z jednání …)

Vyloučení modifikace smlouvy, resp. smluvního vztahu minulostí či budoucností:

*Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech dalších náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat či zvláště upravit a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný jiný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran, neboť právě toto a jen toto chtěly strany ujednat a plnit.*

Jak se převádí nemovitosti

Písemně, podpisy na jedné listině

ověřování podpisů (OP, GP, peníze, nelze přelepit …) x notář

určení pravosti podpisu (písmoznalecký x grafologický posudek), antedatování (úředně ověřená kopie, uznání podpisu – uvěřitelný důvod, logika celého)

přesnost určení vzniku cca. 3měsíce (obyčejná tužka – kuličkové pero), k textu a podpisu dodatečně dotištěný text směnky, opakovaný průchod tiskovým zařízením.

Co komiks?

Vlastníci zastoupení dle PM, ověření zástupce

PM, SJM a ověření

už se stalo, jak napravit?

Nezletilý či nesvéprávný (s omezenou způsobilostí k právnímu jednání)

Identifikace stran, OSVČ, GDPR, Návrh na vklad do úschovy, ale KS volně účastníkům

chyba v psaní, počtech

Co je předmětem převodu (vlastnická práva), ale k čemu pozemek x parcela

Všechny nemovitosti v KN?, jen nadzemní části, budova x stavba (labyrint, zastávka, chladící věže. A stavba dle občanskoprávního pohledu (výsledek stavební činnosti, statický pohled) x veřejnoprávního pohledu, stavební právo – dynamická činnost

Dočasná stavba a 3 právní názory.

Rozdíl v převodech, kdy nastávají účinky (nemovitost v KN a mimo KN)

Platnost (a závaznost) smlouvy, u které KN zamítne vklad (jiný popis než NKZ)

Pozemek a Dům (kůlna s kolečkem) a jejich popis v KS, výměry (více či méně údajů)

Právo stavby jako hybrid či světlo.

Výměra pozemku x parcely; zastavěná plocha x daň z nemovitostí kolmý průmět

Tloušťka čáry na mapě 1:2880

Co je účelem převodu pro Prodávajícího a Kupujícího.

Preambule či Účely smluv více než jednotlivá ustanovení.

Jak zajistit zaplacení KC, úschova, nebezpeční úschovy

Právní a faktické vady, chci ji vyloučit

Dobrověrný nabyvatel a jeho ochrana (prům. IQ a opatrnost)

Superficiální zásada, neexistující nemovitost a neexistující ochrana

Podvod, kdy prodávající prodává vícekrát

Rodinná domácnost (byt, dům).

Prodej ze SJM jen jedním (zapsaným) manželem.

Pojištění nabývacího titulu

Vydržení a mimořádné vydržení

Kupní cena a platební podmínky

Zástavní právo pro banku a Prodávající

Rozlišení cen a proč.

Snížení ceny kvůli dani a nebezpečí (odstoupení), provázanost smluv (sleduje právní osud). Pozemek a snížení ceny, část vyplacená bokem prodávajícímu, jak se zajistí kupující, pro případ, že by nebyla vložena (objektivní smluvní pokuta ve výši této „zálohy“).

Platby v hotovosti, složení na účet, anonymní platební karta, obcházení zákona

**Vhodná a doporučená literatura**

Vydaná odborná publikace: Syruček*, V., Sabotinov, V a kol.* Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, 1263 s., ISBN 978-80-7400-776-7

*využití textu pro daný seminář/webinář*

