

# PRODEJ DOMU DVOU VLASTNĀ•KĀ®

StĀ™eda, 01 Ā™Ā-jen 2014

Dobrý den, ráda bych se vás zeptala, jak mám postupovat s prodejem mé ideální poloviny domu. Druhou polovinu vlastní má j ex manžel. Již před dvěma měsíci informoval ústně o tom, že máme kupce na ná; společně. Já jsem tomu věřila z poloviny, jelikož on neustále v něm. Nicméně se s kupujícími se;el, ukazoval jim polovinu domku a společné prostory. Ovšem bez mého domí...

Byl tam i prý odhadce, asi z banky, protože si kupující bere hypotéku. Byla mi od bývalého Ā™ena i cena - 1 800 000,- Kč, s tím, že kupující za něho zaplatí exekuci. Jeho polovina domu je totiž zatížena exekucí, protože v roce 2013 neplatil výživné na dvě děti a dodnes to nemá zaplacené. Bývalého jsem tedy požádala, aby mi dal na kupující telefonní číslo (to bylo již před dvěma měsíci), ale poslal mi ho teprve včera. S kupující jsem tedy mluvila a ta mi Ā™el cenu za dům 2 000 000,- Kč. Byla jsem úplně vynechána předem za Ā™izování prodeje, i když je polovina nemovitosti moje. Je to vůbec možné? Kupující mi Ā™ekla, že do 20 dnů bude prodej domu skutečně! Myslím si, že měla být u sepsaná smlouva o smlouvě budoucí nebo nějaká rezervační smlouva... Jak to tedy je a jak mám prosím postupovat dál? Za dva dny se mám s kupující sejt a prý si vĀ™ekneme. Mě se zdá, že je to trochu pozdě a hlavně jsem byt vynechána, jsem předem rovnocenně prodávající jako manžel. Co se v tomto případě mám dělat? Když to bylo jen ústní dohodou, tak je to předem neplatné. Nejedná se předem o věc za pár korun. Nebo to takhle být má? I bez té smlouvy o smlouvě budoucí? Kupující má prý už předem připravenou hypotéku a oddlužení na nemovitosti. A já o tom ani nevěděla... Prosím poraďte mi co nejdříve, vím, že dotaz máte asi hodně, ale mám docela urgentní a dům se prodává jednou za život.

Předem vám mockrát děkuji a zdravím KAMILA

ODPOVĚŽ :

Milá Kamilo,

asi bude; ráda, když se to prodá a jen je třeba si pojiřit, abys nebyla nějak ošizená. Ano, tvůj manžel předem shání kupce obě;el, ale teď je tedy jen na tobě, abys za sebe bojovala. Nejprve bych se co nejdříve spojila s tou kupující a chtěla od ní vidět všechny papíry, co k té koupí má. Myslím, že nějakou tu smlouvu co bude muset od ní mít... V každém případě ti tu nabízím takovou kostru kupní smlouvy, abys věděla, co tam všechno má být.

Kupní smlouva uzavřená podle §588 a násl. zák. č. 40/1964 Sb. ve znění pozd. předpisů 1. Účastníci smlouvy smluvní strany této smlouvy, kterými jsou : Prodávající : Jméno Předem, rodné číslo : 123456/1234, trvalé bydliště : Předemská adresa Kupující : Jméno Předem, rodné číslo : 123456/1235, trvalé bydliště : Předemská adresa se dohodly, že spolu uzavřou tuto kupní smlouvu a projevíly vůči Ā™idit se všemi jejími ustanoveními. Otázky touto smlouvou neupravené se Ā™ídí právním Ā™ádem Ā™eské Republiky. 2. Předem smlouvy Předem této smlouvy jsou tyto nemovitosti zapsané u Katastrálního úřadu v Ā™;.. na Listu vlastnictví Ā™;.. , pro katastrální území Ā™;.. , okres Ā™;.. , a. Rodinný dům čísla popisného 123, postavený na zastavěné ploše katastru nemovitostí čísla parcelního 456/1 se všemi jeho součástími a příslušenstvím, zejména : předem plyn, elektřiny Ā™;.. b. Zastavěná plocha katastru nemovitostí parcelního 456/1 o výměře 100 m<sup>2</sup> c. Pozemek katastru nemovitostí Ā™; zahrada parcelního čísla 789 o výměře se všemi jeho součástími a příslušenstvím, zejména : bazén, káňna, altán Ā™;.. 3. Prohlášení prodávajícího I. Prodávající prohlašuje, že věci, které jsou předem podle této smlouvy jsou v jeho výlučném vlastnictví. II. Prodávající prohlašuje, že na věcech, které jsou předem podle této smlouvy větně příslušenství nevážnou žádnou právní vadou, bránící nebo omezující vlastníka ve volné dispozici s tímto majetkem, zejména se na ně nevážne zástavní právo nebo věcné břemeno, ani nemají žádné faktické ani skryté vady. III. Prodávající se zavazuje, že předem nemovitosti vyklidí do 15 dnů od podpisu této smlouvy. 4. Prohlášení kupujícího I. Kupující prohlašuje, že mu je stav prodáváných nemovitostí znám. II. Kupující prohlašuje, že věc zaplatí kupní cenu a předem vezme nemovitosti do svého výlučného vlastnictví. III. Kupující

prohláší, že na vlastní náklady podá návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v... do 7 dnů od podpisu této smlouvy. 5. Ujednání o ceně I. Kupní cena za nemovitosti, které jsou předmětem podle této smlouvy je... Kč. II. Kupní cena bude prodávajícím kupujícím uhrazena takto : ... tisíc bude uhrazeno bankovním převodem z účtu kupujícího číslo 123456 vedeného u Určité Banky a.s. v Brně na účet prodávajícího číslo 123456 vedeného u Jiné Banky a.s. v Ostravě do 3 dnů od podpisu této smlouvy. ... tisíc bude uhrazeno bankovním převodem z účtu kupujícího číslo 123456 vedeného u Určité Banky a.s. v Brně na účet prodávajícího číslo 123456 vedeného u Jiné Banky a.s. v Ostravě do 180 dne po podpisu této smlouvy 500 tisíc bude uhrazeno bankovním převodem z účtu kupujícího číslo 123456 vedeného u Určité Banky a.s. v Brně na účet prodávajícího číslo 123456 vedeného u Jiné Banky a.s. v Ostravě do 360 dne po podpisu této smlouvy III. Dojde-li na straně kupujícího k prodlení v placení kupní ceny, úročí se odpovídající platba 1,5 násobkem diskontní sazby ČSNB p.a. 6. Vklad do katastru nemovitostí Smluvní strany se na základě této smlouvy dohodly o návrhu zápisu v Katastru nemovitostí České republiky v... do listu vlastnictví číslo... pro obec... katastrální území... okres... : A-LV

Údaje kupujícího : Jméno příjmení, rodné číslo : 123456/1235, trvalé bydliště : přesná adresa . = B-LV  
 Identifikační údaje nemovitostí : parcelní číslo, výměra, číslo budovy, druh pozemku, část obce, způsob využití, způsob ochrany . = E-LV

Tato smlouva 7. Závazná ustanovení I. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních. II. Tato smlouva je účinná od okamžiku podpisu. III. Účastníci této smlouvy prohlašují, že si text smlouvy důkladně přečetli, s obsahem souhlasí a že tato smlouva byla uzavřena podle jejich skutečné, svobodné a vší své vůle, nikoli a za nápadných nevýhodných podmínek a na důkaz toho pod ní připojují své podpisy.

V... dne... Prodávající :  
 \_\_\_\_\_ Kupující : \_\_\_\_\_

Jinak, milá Kamilko,

děm přeci chcete prodat oba, není-li to pravda? A že te chtějí lohnout o dvě stě tisíc? No, tak právě na to si musíte dát pozor a s tou kupující se dohodnout a nechat si od ní potvrdit částku, za kterou to opravdu kupuje. Sejděte se proto s tou dotyčnou zase nyní ty. A pochopitelně u toho jednání nebuďte sama, ale vezmi si je s sebou někoho, kdo bude do problému zasvěcen, a bude stejně jako ty dávat na všechno pozor. To potvrzení musí být stejně tak se všemi důležitými náležitostmi. Jméno, adresu, OP, a nech si to podepsat je od toho svádka. Taky tam bude napsáno, kdy, respektive do kdy budou peníze vyplaceny.... Mj. vaše doporučení si i přejímám toto:  
<http://www.home-institute.cz/kupni-smlouva-na-nemovitost/> držím palce, daniela