

Správa o činnosti pedagogického klubu

Prioritná os:	Vzdelávanie
Špecifický cieľ:	1.1.1 Zvýšiť inkluzívnosť a rovnaký prístup ku kvalitnému vzdelávaniu a zlepšiť výsledky a kompetencie detí a žiakov
Prijímateľ:	Gymnázium Terézie Vansovej, 17. novembra 6, 064 01 Stará Ľubovňa
Názov projektu:	Rozvojom gramotností k pokroku vo vzdelávaní
Kód ITMS projektu:	312011V381
Názov pedagogického klubu:	2.2.4 Klub učiteľov FG GTV SL Číslo rozpočtovej položky 5.6.4
Dátum stretnutia pedagogického klubu	25.04.2022
Miesto stretnutia pedagogického klubu	Gymnázium Terézie Vansovej, 17. novembra 6, St. Ľubovňa
Meno koordinátora pedagogického klubu	PhDr. Rastislav Knapik
Odkaz na webové sídlo zverejnenej správy	www.gymntvsl.edupage.org

MANAŽÉRSKE ZHRNUTIE:

klúčové slová – peniaze, investovanie, nehnuteľnosti

krátka anotácia – kúpa nehnuteľnosti bez možnosti využitia hypotekárneho úveru

HLAVNÉ BODY, TÉMY STRETNUTIA, ZHRNUTIE PRIEBEHU STRETNUTIA:

- 1) Otvorenie porady,
- 2) Zhodnotilo sa predchádzajúce stretnutie a plnenie plánu stretnutí.
- 3) Témou stretnutia klubu bolo predstavenie procesu kúpy nehnuteľnosti
 1. Ujasniť si naše finančné limity. Rezervovať si len takú nehnuteľnosť, ktorú si môžeme dovoliť.
 2. Spraviť si prehľad na realitnom trhu a navštíviť niektorý z realitných portálov. Pozrieť si nehnuteľnosti s rôznymi lokalitami a porovnať predajné ceny, zamerať sa na byty či domy s podobnou veľkosťou a stavom.
 3. Starostlivo vybrať lokalitu. Ujasniť si či kupujeme nehnuteľnosť na dočasné obdobie alebo na trvalo.
 4. Overiť si či sa v blízkosti nebude nejaký súkromný investor budovať napr. veľké obchodné centrum, ktoré by nám mohlo prekážať.
 5. Preskúmať či nehnuteľnosť kupujeme od skutočného majiteľa, či je nehnuteľnosť bez tiarch, bremien alebo iných obmedzení. Preskúmať termín nadobudnutia nehnuteľnosti predávajúceho, čo je vlastne aj súčasťou znaleckého posudku nehnuteľnosti.
 6. Pripomenújte kúpnu zmluvu.
 7. Podpíšte kúpnu zmluvu - kúpa nehnuteľnosti sa realizuje na základe kúpnej zmluvy, avšak samotný podpis kúpnej zmluvy ešte neznamená nadobudnutie vlastníckeho práva. V zmysle zákona totiž platí, že pri zmluvnom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti sa samotné vlastnícke právo nenadobúda momentom podpisu zmluvy, ale až vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Inak povedané, kupujúci sa stáva vlastníkom kupovanej nehnuteľnosti až vtedy, keď príslušný okresný úrad, katastrálny odbor povolí vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
 8. Navštívte kataster- po podpise kúpnej zmluvy majiteľ nehnuteľnosti podpisuje v banke záložné zmluvy (zmluvy o založení nehnuteľnosti). Potom je potrebné ísť na kataster tieto zmluvy zavkladať. Samotný prepis vlastníckych práv nastane približne o mesiac neskôr, keď sa následne pristúpi k odovzdaniu nehnuteľnosti.
 9. Preberte nehnuteľnosť- samotným nasťahovaním sa proces kúpy nekončí. Sprostredkovateľ predaja musí vytvoriť preberací protokol, kde sa spisujú základné stavy meračov energií. Ten slúži na prepis vlastníka u správcu domu. Ide o úkon, ktorý treba vykonať v lehote dohodnutej v kúpnej zmluve. Nasleduje povinnosť predávajúceho

sa odhlásiť od dodávateľov energií, kupujúci sa, naopak, nahlási. Na základe zmluvy o ukončení spolupráce od dodávateľa elektriny je potrebné doriešiť koncesionárske poplatky RTVS.

10. Zároveň v prípade kúpy netreba zabudnúť najneskôr do 31. januára nasledujúceho kalendárneho roka podať daňové priznanie k dani z kupovanej nehnuteľnosti (čo sa robí na obecnom alebo mestskom úrade). Až týmto krokom môžeme považovať celkový proces kúpy za ukončený.

Možné spôsoby úhrad kúpnej ceny:

- platbu hotovosťou,
- platbu prevodom na účet,
- platbu vkladom na účet,

Platba hotovosťou

Platba kúpnej ceny za nehnuteľnosť hotovosťou predstavuje zrejme ten najrizikovejší spôsob úhrady kúpnej ceny, resp. jej časti. V prípade nepredvídateľných problémov totiž môže byť z pohľadu kupujúceho náročné preukázať, či vôbec realizoval hotovostnú platbu. Okrem toho s účinnosťou od 01.01.2013 platí zákonná úprava, ktorá obmedzuje hotovostné platby v tom smere, že limituje maximálnu prípustnú výšku hotovostných platieb. Vo všeobecnosti je pri fyzických osobách – nepodnikateľoch zakázané vykonávať hotovostné platby prevyšujúce sumu 15.000 €, pričom pre ostatné subjekty platí ešte prísnejší všeobecný zákaz, ktorý obmedzuje hotovostné platby prevyšujúce sumu 5.000 €. Hoci porušenie uvedených hotovostných limitov neznamená neplatnosť právneho úkonu (v tomto prípade kúpnej zmluvy), predávajúci a kupujúci sa vystavujú riziku uloženia pokuty až do výšky 10.000 € (pri právnických osobách a fyzických osobách – podnikateľoch až do výšky 150.000 €) za priestupok, ktorého sa poručením spomenutých obmedzení dopustili.

Platba prevodom na účet alebo vkladom na účet

V porovnaní s platbou v hotovosti predstavuje bankový prevod alebo vklad na bankový účet bezpečnejší spôsob úhrady kúpnej ceny. Pokiaľ totiž vzniknú akékoľvek nejasnosti ohľadom zrealizovanej úhrady, prostredníctvom bankových dokladov možno transakciu finančných prostriedkov spoľahlivo preukázať.

-Spoločným menovateľom pre uvedené spôsoby úhrady kúpnej ceny je potreba správneho (vyváženého) nastavenia splatnosti kúpnej ceny. Nie je totiž optimálne, ak sa kúpna cena uhradí vopred, resp. v čase, keď ešte nie je realizovaný ani len vklad vlastníckeho práva na kataster (napr. pri samotnom podpise kúpnej zmluvy). Z pohľadu kupujúceho je vhodným momentom na vyplatenie kúpnej ceny vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. S takýmto spôsobom úhrady kúpnej ceny však nemusí súhlasiť predávajúci, a preto za akúsi „zlatú strednú cestu“ možno považovať podanie návrhu na vklad, kedy by mohla byť splatná kúpna cena. Optimálne nastavenie splatnosti však závisí predovšetkým od individuálnych okolností každého jedného zmluvného prevodu nehnuteľnosti.

- 4) Diskusia – účastníci klubu v diskusii rozoberali problematiku dôvodov prečo investovať do nehnuteľností a návratnosti tejto investície, s dôrazom na okres Stará Ľubovňa
- 5) Záver

ZÁVERY A ODPORÚČANIA:

- Poukázať na možnosť investovať peniaze kúpiu nehnuteľnosti
- Diskutovať o procese zaobstarávania si nehnuteľnosti
- Využívať v čo najväčšej miere medzipredmetové vzťahy

Vypracoval (meno, priezvisko)	PhDr. Rastislav Knapik
Dátum	25.04.2022
Podpis	
Schválil (meno, priezvisko)	Mgr. Hurtošová Ivana
Dátum	26.04.2022
Podpis	

Príloha:

Prezenčná listina zo stretnutia pedagogického klubu

