

Poučení převodce při převodu nemovitosti

Zprostředkovatel o níže uvedených skutečnostech, a to v souvislosti s jeho činností a vykonávanou službou dle sjednané rámcové smlouvy o prodeji Nemovitostí poučuje prodávajícího klienta (dále jen „Prodávající“).

S ohledem na to, že Prodávající má zájem prodat svoji nemovitost specifikovanou realitnímu zprostředkovateli a tento záměr provádí Prodávající mimo rámec svého podnikání a s ohledem na to, že Zprostředkovatel je realitní zprostředkovatel podnikající v oboru zprostředkování prodeje nemovitostí („Zprostředkovatel“), pak Zprostředkovatel poučuje Prodávající o tom, že před uzavřením převodní smlouvy o převodu nemovitosti je třeba, aby Zprostředkovateli/Kupujícímu předal následující doklady a sdělil dále uvedené skutečnosti pojící se s nabízenou nemovitostí.

Prodávající tedy oznámí Zprostředkovateli:

1/ Faktické vady nemovitosti – Prodávající je zásadně povinen nabyvateli výslovně oznámit vady, které na převáděné nemovitosti vážnou, tj. veškeré vady, o kterých ví či vědět měl a mohl. Je tedy nutné, aby Prodávající poskytl seznam vad nemovitosti, o kterých ví a žádné vady nezatajil. Vady, které jsou zatajené či úmyslně skryté, se považují za vady stejně jako vady zjevné.

2/ Právní vady nemovitosti – Prodávající seznámí Zprostředkovatele při převodu nemovitosti kromě jejího faktického stavu, též se stavem právním, který je možné definovat jako charakteristiku kvality převáděné nemovitosti. Právní vady, které jsou uvedeny ve výpisu z LV nemovitosti se považují pro účely tohoto zápisu za sdělené. Klient však seznámí Zprostředkovatele s právními vadami, o kterých ví, ovšem nejsou (zatím) zapsány na LV. Mezi ty může patřit budoucí zápis o výhradě vlastnického práva, o právu zpětné koupě, o zákazu zcizení nebo zatížení, o výhradě předkupního práva nebo lepšího kupce, o koupi na zkoušku, o zástavní právo, o věcné břemeno/služebnost.

Dále Prodávající seznámí Zprostředkovatele o vadách nemovitosti nezapsaných ve veřejném seznamu, mezi které mohou patřit skutečnosti, že třetí osoba má k převáděné nemovitosti hlášen trvalý pobyt, či zda je v nemovitosti hlášeno sídlo podnikatel (místo podnikání) či obchodní společnosti či družstva, či jiného obdobného společenství osob nebo majetku.

Prodávající seznámí Zprostředkovatele dále o těchto skutečnostech: zda je/není Prodávající stížen exekučním či vykonávacím řízením, pro které by byl omezen v nakládání s převáděnou nemovitostí a současně, zda Prodávající je/není v úpadku či v hrozícím úpadku.

Při převodu bytové jednotky Prodávající dodá Zprostředkovateli seznam dluhů, které přejdou na nabyvatele z Prodávající při převodu bytové jednotky. Dle odborné literatury se jedná o dluhy, které má společenství (SVJ) vůči svým věřitelům, nikoliv o dluhy, které má vlastník jednotky (po převodu původní vlastník) vůči SVJ.

Prodávající dále předá Zprostředkovateli tuto dokumentaci:

Při převodu nemovitosti má Prodávající povinnost předat nabyvateli obecně doklady, které se s nemovitostí a jejím příslušenstvím a součástmi pojí. Dle odborné literatury se jedná o doklady, bez kterých nelze uplatnit práva z vadného plnění či věci řádně užívat. Dle ust. 2099 obč. zákoníku se považuje za vadné plnění nepředáním takových dokladů.

Mezi předávané listiny převodce budou dále patřit i tyto následující:

Dokumentace dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon

(1) Vlastník stavby je povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdá dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníkovu stavby.

(2) Nejsou-li zachovány doklady, z nichž by bylo možné zjistit účel, pro který byla stavba povolena, platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby vyhovuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se / užívá bez závad.

(3) Neplní-li vlastník stavby povinnost podle odstavce 1, stavební úřad mu nařídí, aby pořídil dokumentaci skutečného provedení stavby. Pokud není nezbytná úplná dokumentace skutečného provedení stavby, uloží stavební úřad pouze pořízení zjednodušené dokumentace (pasport stavby), pokud ji stavebník nepořídil sám.

V případě převodu bytové jednotky se za vlastníka stavby podle předchozích odstavců považuje společenství vlastníků jednotek (SVJ).

Dle ust. § 154 stavebního zákona je vlastník stavby povinen:

d) uchovávat stavební deník po dobu 10 let od vydání kolaudačního souhlasu, popřípadě od dokončení stavby, pokud se kolaudační souhlas nevyžaduje,

e) uchovávat po celou dobu trvání stavby dokumentaci jejího skutečného provedení, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy, ověřenou projektovou dokumentaci, popřípadě jiné důležité doklady týkající se stavby.

1/ Průkaz energetické náročnosti budovy dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií

Obecně lze stanovit, že Prodávající jako vlastník budovy (kromě bytu), musí před převodem pořídit tzv. energetický průkaz budovy a před převodem takové budovy jeho obsah předložit nabyvateli nejlépe v ověřené kopii.

Povinnosti podle odstavců 1 až 3 ust. § 7a se nevztahují na případy uvedené v § 7 odst. 5 písm. a), c), d), e), g), h), i) a j) a na budovy, které jsou kulturní památkou, anebo nejsou kulturní památkou, ale nacházejí se v památkové rezervaci. Co se týče bytové jednotky, pak pokud vlastníkovi jednotky nebyl na písemné vyžádání předán průkaz, může jej nahradit vyúčtováním dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro příslušnou jednotku za uplynulé 3 roky.

O existenci a disponování s energetickým průkazem budovy byl Klient Zprostředkovatelem poučen též ústně.

2/ Revizní zprávy

Plyn

Povinnost provádět revize plynových zařízení se upravuje vyhláškou č. 85/1978 Sb., o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení. Dle ust. § 4 cit. vyhlášky jsou revize zařízení dvě, a to výchozí (§ 6) a provozní (§ 8); rozumí se jimi celkové posouzení zařízení, při kterém se prohlídkou, vyzkoušením, popřípadě i měřením zjišťuje provozní bezpečnost a spolehlivost zařízení nebo jeho částí a posoudí se i technická dokumentace a odborná způsobilost obsluhy.

Revizní zprávu výchozí je třeba archivovat po celou dobu provozování plynového zařízení. Revize provozní se provádí toliko v organizacích, mezi které patří i SVJ. Povinné je vlastnit revizní zprávu výchozí, nikoliv provozní. Klient bere na vědomí, že revizní zprávu výchozí je třeba předat nabyvateli.

Elektřina

Pravidelné lhůty provádění revizí elektrických rozvodů jsou stanoveny ČSN 33 1500. Z této a dalších norem vyplývá, že vlastník nemovitosti je povinen provádět pravidelné revize ve společných prostorách domu (chodby, sklepy, schodiště apod.) každých pět let. Tato povinnost se však týká společných prostor a žádná norma nestanoví povinnost provádět v této frekvenci revize rozvodů a spotřebičů v samotných bytech nebo domech.

Pro vlastníky odběrných míst elektřiny a plynu platí dále pravidla zákona č. 458/2000 Sb., stanovící v ust. § 45 odst. 5, že vlastník elektrické přípojky je povinen zajistit její provoz, údržbu a opravy tak, aby se nestala příčinou ohrožení života a zdraví osob či poškození majetku. Dále dle ust. § 66 odst. 3 platí, že vlastník plynovodní přípojky je povinen

zajistit její provoz, údržbu a opravy buď držitelem licence na distribuci plynu nebo oprávněnou osobou²⁹) podle zákona o státním odborném dozoru nad bezpečností práce tak, aby se nestala příčinou ohrožení života, zdraví nebo majetku osob. Splnění této povinnosti musí vlastník na vyžádání prokázat provozovateli distribuční soustavy, k jehož zařízení je přípojka připojena.

Tuhá paliva

Pokud je Prodávající Provozovatel stacionárního zdroje, je povinen provádět jednou za dva kalendářní roky prostřednictvím osoby, která byla proškolená výrobcem spalovacího stacionárního zdroje a má od něj udělené oprávnění k jeho instalaci, provozu a údržbě (dále jen „odborně způsobilá osoba“), kontrolu technického stavu a provozu spalovacího stacionárního zdroje na pevná paliva o jmenovitém tepelném příkonu od 10 do 300 kW včetně, který slouží jako zdroj tepla pro teplovodní soustavu ústředního vytápění, a předkládat na vyžádání obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností doklad o provedení této kontroly vystavený odborně způsobilou osobou potvrzující, že stacionární zdroj je instalován, provozován a udržován v souladu s pokyny výrobce a tímto zákonem. V případě, že výrobce spalovacího zdroje není znám, zanikl nebo neurčil oprávněnou osobu, může být kontrola provedena odborně způsobilou osobou oprávněnou jiným výrobcem k provádění kontroly technického stavu a provozu stejného typu spalovacího stacionárního zdroje.

S ohledem na to, že tato povinnost je stanovena zákonem každému provozovateli kotle na tuhá paliva s příslušným výkonem, je pak nevykonání takové kontroly porušením zákona, tedy i nepředání zprávy o kontrole kotle je vadou spočívající v chybějícím dokladu.

Kouřové cesty

Dle vyhlášky se provádí revize a pravidelné kontroly, které jsou povinné i pro vlastníky rodinných domů. Četnost kontrol, čištění a revizí komínů závisí na výkonu spotřebiče paliv a na skupenství používaného paliva. Nejčastější jsou u pevných a kapalných paliv při výkonu do 50 kW, u nichž je nezbytné čistit komín třikrát ročně (u pevných paliv se sezónním provozem stačí dvakrát ročně), navíc je třeba každý rok kontrolovat spalinové cesty a vybírat tuhé znečišťující části a kondenzát (saze). U plynových kotlů a vyvločkových komínů stačí všechny činnosti sloučit do jedné každoroční procedury. U komínů s výkonem přes 50 kW je u pevných paliv potřeba veškeré činnosti od čištění spalinové cesty, přes výběr sazí po čištění kotle či jiného spotřebiče provádět dvakrát ročně. U plyných a kapalných paliv pak stačí jen jednou za rok. O provedení kontroly i revize se vyhotovuje zpráva, kterou je třeba archivovat.

V případě nedodržení povinností Prodávající při převodu nemovitosti se vystavuje riziku uplatnění práv z vadného plnění ze strany nabyvatele:

Zprostředkovatel tímto poučením Klienta dále upozorňuje, že dle ust. § 2129 občanského zákoníku platí, že oznámil-li kupující prodávajícímu skrytou vadu stavby spojené se zemí pevným základem do pěti let od nabytí, vznikají kupujícímu práva z vadného plnění. Za vadu se obecně považuje, kromě shora uvedeného, i nepředání potřebných dokladů popsanych shora.

Dle ust. § 2103 kupující nemá práva z vadného plnění tehdy, jedná-li se o vadu, kterou musel s vynaložením obvyklé pozornosti poznat již při uzavření smlouvy. To neplatí, ujistil-li ho Klient výslovně, že věc je bez vad, anebo zastřel-li vadu lstivě. O vadách Prodávající přiznaných platí též zánik práva nabyvatele z vadného plnění s tím, že vadu je třeba nabyvateli sdělit před uzavřením převodní smlouvy s tím, že nejvhodnější je vady popsat právě v převodní smlouvě.

S ohledem na shora uvedené se Prodávající doporučuje, aby si v rámci prevence nechal vypracovat certifikovaným inspektorem nemovitostí, který má vzdělání a praxi v oboru pozemních staveb a technického zařízení staveb a je vyškolen na vyhledávání poruch nemovitostí, tzv. „Technický průkaz“ staveb pevně spojených se zemí, ve kterém budou popsány vady, které kupující obvyklou pozorností nemůže poznat při převzetí staveb a nemovitostí a všechna i budoucí rizika, která inspektor nalezne a popíše v technickém průkazu.

Zprostředkovatel doporučuje, aby prodávající zvolil takového inspektora, který je členem Asociace inspektorů nemovitostí a s tímto technickým průkazem seznámil kupujícího. Technický průkaz nemovitosti je pak vhodné připojit jako přílohu převodní smlouvy.