

# Průvodce světem nemovitostí

## Smlouva o smlouvě budoucí na převod nemovitosti

Smlouva o smlouvě budoucí při převodu nemovitosti je institutem, který má v našem občanském právu dlouhou tradici. Jedná se o specifický druh smlouvy, jejíž zvláštnost spočívá v tom, že je smlouvou předběžnou. Přesto však dochází často ke zkresleným představám o její závaznosti a obsahu. Porušení takové smlouvy vede k nepříznivým právním důsledkům stejně jako porušení každé jiné smlouvy. Smlouva o budoucí smlouvě by měla sloužit jako určitá pojistka pro smluvní partnery a měla by účastníkům smlouvy zajistit určitou míru záruky.

Při převodu nemovitosti je budoucí smlouva právní skutečností, která zavazuje účastníky ke vzniku budoucího smluvního závazného vztahu. Jejím obsahem jsou práva a povinnosti na jedné straně budoucího prodávajícího, na druhé straně budoucího kupujícího. Pojmovými znaky jsou předmět budoucí koupě a budoucí sjednaná kupní cena, kterou se míní úplata v penězích. Pokud bude za předmět převodu poskytnutý jiný ekvivalent, jde o budoucí smlouvu směnnou, není-li sjednána cena, půjde o budoucí smlouvu darovací.

Smlouva o smlouvě budoucí je stručně upravena v § 50a občanského zákoníku. Musí splňovat základní náležitosti právních úkonů a účastníci se musí dohodnout na podstatných náležitostech. Své uplatnění má například tehdy, když je vůle stran uzavřít kupní smlouvu, avšak kupující nemá v dané době dostatek finančních prostředků. Náležitosti smlouvy o smlouvě budoucí je možné rozdělit do dvou skupin - jednak jako institutu, a dále jako té smlouvy, která má být v budoucnu uzavřena. V případě převodu nemovitosti se vyžaduje písemná forma z důvodu jasného doložení závazku. Dále musí být stanovena doba, do které je třeba smlouvu uzavřít. Ta může být vymezena jak konkrétním datem, tak i jiným způsobem, například lhůtou běžící od určitého okamžiku. V neposlední řadě je třeba, aby smlouva jasně specifikovala závazky účastníků smluvního vztahu. Záleží na celém jejím kontextu, a proto jako prevenci před případnými spory lze doporučit vymezení celého obsahu zamýšlené smlouvy na převod nemovitosti. Podstatnými náležitostmi je

označení smluvních stran, vymezení předmětu budoucí koupě, směny nebo daru, uvedení ceny a doby vzniku povinnosti smlouvu uzavřít. Absence jakékoli ze stanovených náležitostí může znamenat její neplatnost.

Zvláště o platebním mechanismu není vždy snadné dosáhnout mezi stranami shody. Budoucí prodávající chce mít jistotu, že dostane řádně a včas zaplacen, a budoucí kupující zas, že se nemovitost opravdu stane jeho majetkem. Proto budoucí prodávající požaduje, aby se budoucí kupující zavázal, že peníze uhradí co nejdříve, a to již před nebo nejspíše při podpisu smlouvy. Naopak protistrana se snaží dosáhnout toho, aby platil až poté, co bude jeho vlastnictví zapsáno do katastru nemovitostí. V této věci se musí obě strany dohodnout na rozumném kompromisu.

Povinnost uzavřít vlastní konečnou smlouvu vzniká až výzvou k jejímu uzavření. Bez této výzvy se později nemůže strana dovolávat nesplnění závazku. Pakliže druhá strana přes výzvu nesplnila svoji povinnost smlouvu uzavřít, nastávají negativní účinky jako v případě porušení jiných právních aktů. Strana, která neúspěšně druhou stranu vyzvala, se může domáhat u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím. Žalobu však může podat v omezené lhůtě jednoho roku počítanou od doby, kdy měla být smlouva uzavřena. Dalším následkem nesplnění výše uvedených povinností na základě výzvy je možnost domáhat se práva na náhradu škody v případě, že v důsledku jejího nesplnění povinnosti vznikla.

Vhodné je také uvést, za jakých okolností straně zaniká povinnost smlouvu uzavřít. Zákon stanoví pouze jednu výjimku. Závazek uzavřít smlouvu zaniká pouze tehdy, pokud okolnosti, ze kterých vycházeli účastníci při vzniku budoucí smlouvy, se změnila natolik, že nelze spravedlivě požadovat, aby konečná smlouva byla uzavřena. Vždy však bude záležet na úvaze soudu, zda přízná změně okolností takový význam, aby vedla k zániku závazku. Neplatná je například budoucí smlouva o převodu nemovitosti, která zavázala účastníky ke koupi nemovitosti, která právně nebo fakticky neexistuje.

Dana Riegerová

## Nejčastější otázky

Kdy mám ohlásit zřízení provozovny a co k tomu musím doložit?

Dle § 17 odst. 1 živnostenského zákona se provozovnou rozumí prostor, v němž je živnost provozována. Je jí i automat nebo obdobné zařízení sloužící k prodeji zboží nebo poskytování služeb a také mobilní provozovna - tou je dle § 17 odst. 2 provozovna, která je přemístitelná a není umístěna na jednom místě po dobu delší než tři měsíce.

Živnost lze provozovat i na více provozovnách, pokud k nim podnikatel má vlastnické nebo užívací právo (to neplatí pro mobilní provozovny).

## Praha 16 jde po...

Dokončení z titulní strany

případě se jedná o povinnost starat se o vymáhání pohledávek, která je uložena trestním zákoníkem, zákonem č. 337/1992 Sb. ve znění novel, který upravuje správu daní a poplatků, a v neposlední řadě i zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, kde v § 38 odst. 7 je uvedeno: „Obec je povinna trvale sledovat, zda dlužníci včas a řádně plní své závazky, a zabezpečit, aby nedošlo k promlčení nebo zániku z nich vyplývajících práv.“

Uvedený zákon stanoví postup při vymáhání pohledávek (uložených pokut, správních poplatků, přeplatků sociálních dávek apod.). Je nutné upozornit, že v § 70 zákona 337/1992 Sb. jsou uvedeny lhůty k vymáhání pohledávek, kdy v odst. 2 je taxativně stanovena lhůta 20 let, po které je teprve pohledávka promlčena. Dále zákon umožňuje, aby se správce daně, kterému má být pohledávka vyplacena, obrátil na soud a pohledávku vymáhal cestou exekutora. Zde je zapotřebí doporučit, aby si každý dlužník prostudoval exekutorský zákon, kde jsou uvedeny částky, které

Podnikatel je povinen zahájit a ukončení provozování živnosti v provozovně oznámit předem živnostenskému úřadu. Musí přitom zajistit, aby provozovna byla způsobilá pro provozování živnosti podle zvláštních předpisů (např. zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, stavební zákon).

náleží exekutorovi (minimální odměna 3000 Kč a minimální náklady 3500 Kč), k čemuž je nutné přičíst možné vyšší vynaložené náklady. Exekuce může být provedena nejen obstaráním účtu nebo strháváním finančních částek z platu, důchodu nebo věci, které má občan u sebe, ale i věcmi movitými, mezi které patří vybavení domácnosti, automobil, případně i nemovitost.

Vzhledem k tomu, že Městská část Praha 16 nechce hned přistupovat k razantnímu vybirání pohledávek po vzoru Chomutova, dává občanům, kteří nemají uhrazené pohledávky, možnost je do konce října 2009 zaplatit nebo na Úřadu městské části, pracoviště náměstí Osvoboditelů 21, domluvit splátkový kalendář. Kontaktní osobou je Bc. Václav Dbalý, tel. 234 128 230, e-mail: vaclav.dbaly@p16.mepnet.cz. Dále je možné v případě nepřítomnosti uvedeného pracovníka zaplatit dlužnou pohledávku na Odboru ekonomickém (tatáž budova) na pokladně.

Od listopadu 2009 budou nezaplacené pohledávky řešeny exekutorskou cestou. Zůstává poslední otázka - je nutná exekuce?

Bc. Václav Dbalý

## Novinky ve svozu bioodpadu

Magistrát hlavního města Prahy a společnost Pražské služby, a.s. přicházejí s nabídkou separace další významné složky komunálního odpadu s jejím následným využitím formou kompostování. Jedná se o službu sběru a svozu odpadu ze zahrad, údržby zeleně a z domácností.

O nabídce jsme již podrobně informovali (viz. *Noviny Prahy 16* č. 6/2008 a 10/2008). Na základě zvýšeného zájmu se od června služba rozšířila celé území hlavního města Prahy. Novinkou je také možnost zimního uskladnění nádoby - kompostejner bude po 30.11. odvezen, vyčištěn a uskladněn do 31.3. následujícího

roku, kdy se klientovi opět předá do užívání. Tato nadstandardní služba je zpoplatněna částkou 150 Kč ročně za jednu nádobu.

Kompostejnery jsou obsluhovány společností Pražské služby, a.s. v pravidelné četnosti 1x za 14 dní ve vegetačním období (od 1.4. do 30.11. kalendářního roku).

Zájemci si mohou uzavřít smlouvu elektronicky vyplněním formuláře na adrese [www.psas.cz/bio](http://www.psas.cz/bio), při osobní návštěvě kteréhokoliv Zákaznického centra Pražských služeb, a.s. nebo je možné kontaktovat Callcenter: 284 091 888.

-pj-

## ZNÁTE SVÉHO STRÁŽNÍKA?

Od 1.8.2009 nastoupil na pozici vedoucího okrskářů Prahy 16 vrchní inspektor David Janda.

Tento 33letý strážník se rovnou po absolvování kursu na Institutu vzdělávání stal strážníkem - okrskářem na Praze 16. Nejdříve mu byl svěřen okrsek na Zbraslavi a posléze mu byl přidělen okrsek v Radotíně.

David Janda má, vzhledem k tomu, že je radotínským rodákem, velmi dobrou místní znalost. Jeho přístup k plnění úkolů strážníka - okrskáře byl vždy příkladem i ostatním strážníkům. To je zárukou, že jeho jmenování do funkce bude společně s jeho organizačními schopnostmi jistě přínosem k zajištění veřejného pořádku v Praze 16.

„V první řadě se zaměříme na řešení problematiky nerespektování pražských

vyhlášek některými sociálně nepříznivými občany. Jedná se především o konzumaci alkoholických nápojů na místech, kde to vyhláška č. 12/2008 hl. m. Prahy zakazuje. Dále se strážníci zaměří na občany, kteří nerespektují vyhlášku č. 8/2008 hl. m. Prahy o čistotě a znečišťující veřejné prostranství,“ uvádí David Janda.

Strážníci se na základě množících se stížností občanů budou věnovat i nepovolenému stání motorových vozidel. „Jsou v Radotíně místa, kde řidiči zaparkují svá vozidla přes celý chodník, a tím nutí chodce vstupovat do vozovky mezi projíždějící automobily. Znemožnění výhledu řidičům při výjezdu na hlavní komunikaci stáním vozidla v křižovatce také není bohužel jen výjimkou,“ upozorňuje vrchní inspektor.

Strážníci Prahy 16 mimo jiné provádějí lustrace vozidel, zda nejsou v evidenci vozů odcizených, a lustrace občanů páchajících přestupky, zda nejsou osobami hledanými. „1. srpna při běžné hlídkové činnosti našli radotínští strážníci vozidlo stojící na zeleni v ulici V Sudech. Při prohlídce hlídka zjistila, že uvnitř spí muž. Kontrolou se ukázalo, že jde o celostátně hledanou osobu. Strážníci ho předali Policii ČR,“ dodává Janda.

Bc. Michal Vocetka



Vrchní inspektor David Janda

## INFO EXPRES

Zastupitelstvo MČ Praha 16. XVII. řádné zasedání Zastupitelstva městské části Praha 16 se koná ve středu 23.9.2009 od 17.30 hod. v radotínském Kulturním středisku, nám. Osvoboditelů 44.

Likvidace listů s klíněnkou. Tak jako každoročně proběhne akce „likvidace klíněnkou jirovcové“. Papírové pytle pro sběr listů kaštanů jirovců jsou od 14.9.2009 k dispozici pro organizace i občany ve Sběrném dvoře Radotín, V Sudech 1488/2. Naplněné pytle budou přijímány tamtéž nebo na základě telefonické objednávky odvezeny pracovníky Technických služeb Praha - Radotín.

Velkoobjemové kontejnery. Kontejnery na velkoobjemový odpad přistávají Pražské služby, a.s. v Radotíně vždy jednou za 14 dní. Aktuální termíny (a lokality) umístění kontejnerů: 15. září („staré“ Sídliště), 29. září (Safirová), 13. října (Živcová), 27. října (Hadravská). Vždy jeden kontejner pro stejné využití a ve stejných termínech je umístěn ve Sběrném dvoře (V Sudech 1488/2, Praha - Radotín, tel.: 257 911 758). Co patří do velkoobjemového kontejneru? Starý nábytek, koberec a linolea, staré sportovní vybavení (lyže, snowboardy, kola), velká zrcadla, umyvadla a WC mísy.

Sluneční město. Veřejnou urbanistickou soutěž na rozvojovou lokalitu tzv. Slunečního města vyhlásila 10. srpna 2009 Městská část Praha - Zbraslav. Soutěž, již posvětila Česká komora architektů, je určena všem architektům a urbanistům splňujícím kvalifikační předpoklady. Soutěžící mají přinést řešení předmětné lokality s cílem jejího zhodnocení a vytvoření vize rozvoje území do roku 2030/2040. Akcent je kladen na veřejný prostor, prostor pro zeleň, volnočasové aktivity, služby a občanskou vybavenost.

V porotě zasednou kromě dvou zástupců městské části i tři nezávislí renomovaní architekti: arch. Petr Hájek, arch. Jakub Kynčl a arch. Ivan Vavřík. „Soutěž je ideová a z důvodu možnosti ověření navrhovaných modulů dvoukolová. První kolo je pro soutěžící anonymní,“ vysvětluje Mgr. Renata Hůrková, starostka Městské části Praha - Zbraslav. „Při úmyslu uspořádat soutěž i formulaci soutěžních podmínek a jejich cílů jsme se opírali o zkušenosti kolegů z jiných měst a obcí. Jsme přesvědčeni, že architektonická, respektive urbanistická soutěž je nejspokojivější cestou ke skutečně kvalitnímu konceptu, který přetavíme do regulačního plánu dané lokality.“ Příjem návrhů v 1. kole soutěže končí 16. října 2009. Další informace naleznete na [www.mc-zbraslav.cz](http://www.mc-zbraslav.cz).

Mobilní kancelář. Pražská plynárenská, a.s. ve spolupráci s dceřinou společností Prometheus, energetické služby, s.r.o. a Úřadem městské části Praha 16 nabízí odběratelům zemního plynu službu tzv. „mobilní obchodní kancelář“. Jejím prostřednictvím si jak stávající, tak i potenciální zákazníci Pražské plynárenské mohou vyřídit záležitosti související s odběrem zemního plynu bez návštěvy kontaktních míst v Praze 2 a Praze 4. Mobilní kancelář bude umístěna v dodávkovém automobilu označeném logem Pražské plynárenské, a.s. před budovou Úřadu městské části Praha 16, náměstí Osvoboditelů 21 v Praze - Radotíně, a to v těchto nejbližších termínech: 17.9.2009 od 9 do 11.30 hodin a 15.10.2009 od 12.30 do 15 hodin. Služeb mobilní kanceláře mohou využít i občane přilehlých obcí a městských částí Prahy. Bližší informace lze získat na telefonních číslech 267 175 174 a 267 175 202 nebo na [www.ppas.cz](http://www.ppas.cz).

Prodejna lidové umělecké výroby UVA  
Hana Rozenská, Vrážská 1531, Radotín  
KERAMIKA, KOŠKAŘINA,  
DŘEVĚNÉ HRAČKY, UBRUSY  
modrotisk - filmtisk - vyšívané  
Tel.: 257 910 922, 603 449 940  
[www.uva.qmenu.net](http://www.uva.qmenu.net)

## Z vysílačky Městské policie Prahy 16

### Ukradená sanitka

Velkou radost udělali strážníci rychlé záchraně službě, když 14. července v půl jedenácté dopoledne našli před lipeneckou tržnicí postrádaný sanitní vůz Ford Transit. „Vozidlo bylo otevřené a lustraci jsme zjistili, že se nalézá v registru odcizených automobilů,“ informoval vedoucí okrsku Městské policie v Praze 16 David Janda. Případ si k došetření převzali policisté.

### Munič z války

16. července překvapil strážníky muž, který v pět hodin odpoledne přinesl v igelitové tašce na jejich služebnu v Radotíně staré náboje pocházející z období druhé světové války. Prý je našel v kůlně u svého domu. Hlídka nález zjistila a pro munici si přijela Policie ČR.

### Nechtěl vystoupit z autobusu

V půl druhé ráno 20. července musela hlídka umravnit na konečné zastávce městské hromadné dopravy v Lochkově agresivního opilce, který odmítal vystoupit z autobusu. Strážníci podle Davida Jandy na místě muži domluvili, celá záležitost se obešla bez zranění a škody na majetku. (teg)