

Průvodce světem nemovitostí

Uzavření smlouvy při převodu nemovitosti

Jak přistupovat k uzavírání kupních smluv, kdy předmětem převodu je nemovitost, je obsaženo v občanském zákoníku jako obecné úpravě soukromoprávních vztahů. Smlouvu o převodu nemovitosti lze charakterizovat jako dvou či vícestranný právní úkon, k jehož vzniku je nutný souhlasný projev vůle účastníků.

Smluvní vztah tvoří tři po sobě jdoucí fáze. První je předložení návrhu na uzavření smlouvy jednou ze stran smluvního vztahu, tzv. offerta, druhou je přijetí tohoto návrhu druhou stranou, tzv. akceptace, a třetí fáze vede ke vzniku shody mezi smluvními stranami, k tzv. konsensu, jehož výsledkem je poté uzavření smlouvy. Podmínkou kupní smlouvy při převodu nemovitosti je její písemná forma. Projevem shodné vůle stran je podepsání smlouvy na jedné straně listiny, přičemž podpisy musí být úředně ověřeny.

Návrh smlouvy je jednostranný projev vůle a jako takový je právním úkonem směřujícím ke vzniku občanskoprávního vztahu. Musí být učiněn určitě, svobodně a srozumitelně. Musí obsahovat podstatné náležitosti navrhované smlouvy a musí z něj vyplývat vůle navrhovatele být svým návrhem vázán. Občanský zákoník vyžaduje, aby návrh byl adresován vždy individuálně určeným osobám. Navrhovatel má právo svůj návrh zrušit, uplyne-li lhůta pro přijetí, pokud jí návrh obsahoval. V případě, že osoba, již byl návrh určen, tento návrh odmítne, dojde k zániku návrhu okamžikem, kdy odmítnutí dojde k navrhovateli.

Po přijetí návrhu na uzavření smlouvy se celý proces dostává do fáze přijetí, neboli akceptace návrhu adresátem. Stejně jako návrh smlouvy je i akceptace jednostranný právní úkon. Tímto právním úkonem adresát návrhu na uzavření smlouvy projevuje vůči navrhovateli vůli přijmout návrh a uzavřít pak smlouvu. Ke konsensu smluvních stran nedojde, obsahuje-li přijetí návrhu výhrady, podmínky nebo jiné změny. Pokud obě strany dosáhnou shody na formulaci textu smlouvy, následuje uzavření smlouvy. Návrh smlouvy i jeho přijetí jsou tedy právními úkony, které jsou projevy vůle smluvních stran směřující ke vzniku, změně nebo zániku práv a povinností.

Účinky právních úkonů jsou často také vázány na nějakou budoucí skutečnost, o které dosud není známo, zda nastane, na tzv. podmínku. Může se jednat buď o podmínku odkladací, kde právní účinky právního úkonu nastanou až splněním této podmínky, nebo o rozvazovací podmínku, kdy splněním této podmínky zaniknou

účinky právního úkonu, které již nastaly. Smluvní strany si mohou vzájemně ve smlouvě dohodnout i jiné zákonné podmínky. Právní úprava odstoupení od smlouvy obsažená v občanském zákoníku vychází z koncepce, podle níž odstoupením smlouva zaniká zpětně ke dni uzavření. Po účinnosti odstoupení se tudíž na smlouvu hledí, jako by nikdy nevznikla.

Vlastnické právo toho, kdo od smlouvy o převodu nemovitosti řádně odstoupil, se obnovuje nezávisle na dalším postupu účastníků smluvního vztahu. Jako další ujednání může smlouva obsahovat smluvní pokutu. Ta se sjednává pro případ porušení smluvní povinnosti. Účastník, který ujednanou povinnost poruší, je zavázán pokutu zaplatit, i když oprávněnému účastníku nevznikla škoda. Podstata smluvní pokuty tedy spočívá v závazku povinného poskytnout určité plnění, např. při prodeji nemovitosti se váže k úhradě kupní ceny, jejíž výše i termín splatnosti plyne ze smlouvy.

Pro obsah právního vztahu založeného kupní smlouvou je určující to, co si strany smlouvy dohodnou, tedy jaké povinnosti účastníci smluvně převzali a jaká práva si smlouvou založili. Základní povinností kupujícího je zaplatit kupní cenu. Doba placení kupní ceny může být stanovena ve smlouvě v rámci tzv. platebních podmínek. Kupní cena může být splatná najednou nebo postupně ve splátkách podle stanoveného časového harmonogramu, tzv. koupě na splátky. Podle smlouvy může být kupní cena splatná v určité době před dobou stanovenou pro odevzdání nemovitosti, tzv. prenumerační koupě. Základní povinností prodávajícího je odevzdání předmětu kupní smlouvy. Odevzdání nemovitosti znamená její předání do držby kupujícího a nejčastěji se uskutečňuje fyzickým předáním a převzetím. Při prodeji nemovitosti je povinen prodávající po uzavření smlouvy poskytnout součinnost potřebnou k tomu, aby kupující byl zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník.

Obecná právní úprava uzavírání smluv je obsažena v občanském zákoníku (§ 43 a násl. zákona č. 40/1964 Sb.) a je převzata z tzv. Vídeňské úmluvy z roku 1980, která se stala součástí právního řádu bývalého Československa od 1. dubna 1991 a od 1. ledna 1993 je součástí právního řádu České republiky. Podle občanského zákoníku jsou účastníci smlouvy povinni dbát, aby při úpravě smluvních vztahů bylo odstraněno vše, co by mohlo vést ke vzniku rozporů.

Dana Riegerová

Kompostejner šetří přírodu i peněženku

Podzimu vládne spadané listí. A pak starost všech, co mají zahrádky se stromy, kam s ním. Letos to díky pražskému magistrátu a společnosti Pražské služby, a.s., může být snazší – pokud už máte doma kompostejner.

Tématu se Noviny Prahy 16 věnovaly v červnovém čísle. Nyní si shrňme několik důležitých informací.

Speciální sběrné nádoby hnědé barvy o obsahu 120 nebo 240 litrů jsou určeny výhradně ke shromažďování přírodních zbytků. Co si pod tím představit? Do kompostejneru patří např. shrabané listí, posekaná tráva, plevele, zbytky rostlin, nepotřebná zemina z květináčů, dřevěné odštěpky z větví stromů či keřů, spadané ovoce, zbytky ovoce a zeleniny, čajové sáčky a kávová sedlina, skořápky od vajec a další.

Opětovné využití odpadu je ale významné nejen pro životní prostředí, ale rovněž šetří domácnostem peníze – studie ukazují, že pečlivým tříděním bioodpadu lze snížit váhové množství směsného odpadu až o 19 %. Vezmeme-li v úvahu roční náklady domácnosti na svoz odpadu

a odečteme-li z nich toto množství, máme představu o úspoře. Ale to je jen obecný, statistický údaj. Praxe ukazuje, že systém zvolený hlavním městem je přínosem – služba je poskytována již na území dvaceti městských částí, mj. i Lipenců a Slivence. Kompostejnery jsou vyprazdňovány svozovou technikou pravidelně jednou za čtrnáct dní (vždy v sobotu) během vegetačního období, tedy od 1. dubna do 30. listopadu kalendářního roku.

Chcete také vy ušetřit? Základní podmínkou systémového svozu bioodpadu je, aby každý potenciální zájemce nejprve provedl registraci u společnosti Pražské služby, a.s. Jakmile je zaregistrováno padesát zájemců v MČ, což je spodní hranice pro zajištění optimální ekonomiky a efektivity, může být tato nová služba realizována. Registraci lze uskutečnit telefonicky na tel.: 284 091 888 v pondělí až pátek od 8.00 do 18.00 hodin, prostřednictvím elektronického formuláře na webových stránkách www.psas.cz/bio nebo e-mailem: bio@psas.cz

-pj-

Mimosoudní řešení spotřebitelských sporů

Ministerstvo průmyslu a obchodu společně s Hospodářskou komorou ČR a spotřebitelskými organizacemi spustilo v letošním roce projekt mimosoudního řešení spotřebitelských sporů (ADR).

Cílem projektu je nastavit účinný systém, který zrychlí a zjednoduší řešení spotřebitelských sporů a nalezne alternativu k jejich stávajícímu zdoluhavému projednávání soudní cestou.

A jak systém funguje? V případě, že vznikne spotřebitelský spor – tedy spor mezi spotřebitelem a podnikatelem, který mu prodal výrobky nebo poskytl služby, může se kterákoliv ze stran obrátit na kontaktní místo se svým podnětem a žádostí řešit zále-

žitost mimosoudní cestou (nejbližší kontaktní místo je v centru Prahy v ulici Rytiřské 10 - pozn. red.). Poté je kontaktována protistrana se žádostí o vyjádření k podnětu i k návrhu řešení sporu. Pokud dojde ke smíru, nebude nutné zahajovat mimosoudní jednání. Nedojde-li ke smíru a protistrana souhlasí, je vybrán rozhodce.

Na závěr nutno doplnit, že pokud jedna ze stran nesouhlasí s navrženým řešením, spor bude možno nadále řešit pouze soudní cestou. -sz-

Další informace

www.mpo.cz - [Ochrana spotřebitele](http://www.ochrana-spotrebitele.cz)
www.komora.cz

Skuteční lidé potřebují skutečnou pomoc

Polovina afrických dětí nemůže chodit do školy. Vašich 300 Kč měsíčně může pomoci, aby se naučily alespoň číst a psát. **Postavme dětem v Etiopii skutečné školy!**

Přispívejte trvale na konto sbírky: 33 59 33 59 / 0300

Pošlete SMS ve tvaru DMS SKUTEK na číslo 87 777
Cena DMS je 30 Kč, příjemce vaší pomoci obdrží 27 Kč.

Přihlaste se a pomozte na www.skutecnapomoc.cz

Skutečná pomoc
Dlouhodobá sbírka společnosti Člověk v tísni

Představení odboru

Kancelář úřadu jako nový odbor Úřadu městské části Praha 16 vznikla organizačními změnami uskutečněnými na přelomu června a července 2007 jako jeden z ozdravných kroků k vyřešení strukturálních a organizačních problémů.

K 1.7.2007 byly sloučeny do té doby formálně samostatné kanceláře starosty a tajemníka s tím, že z původních agend hospodářská správa přešla pod nově ustavený odbor místního hospodářství a podatelna pod odbor občansko-správní. Naopak posílen byl úsek propagace. V listopadu 2007 došlo k přesunu agendy vymáhání pohledávek Městské části Praha 16 z právního úseku na úsek krizového řízení a vymáhání pohledávek. Vedoucím odboru je tajemník úřadu.

Jaká je hlavní náplň tohoto odboru? Úkolem Kanceláře úřadu je zajišťovat servis pro vedení MČ a další stěžejní úkoly týkající se nejen úřadu, ale i městské části a celého správního obvodu, tj. takové, jejichž rámec přesahuje zvláštní činnosti jednotlivých odborů - propagace MČ, kulturní akce, školství pro celý správní obvod, personální agenda pro úřad a organizační složky MČ bez právní subjektivity, krizové řízení pro celý správní obvod, vymáhání pohledávek MČ Praha 16 a zajištění právního poradenství.

V současnosti je odbor rozdělen na několik pracovišť (úseků) ve dvou



Kancelář úřadu

objektech ÚMČ: v hlavní budově v ulici Václava Balého 23 a vedlejší budově na náměstí Osvoboditelů 21.

A jaké jsou stěžejní úkoly Kanceláře úřadu směrem k veřejnosti? Vydávání Novin Praha 16 (redakční činnost, příjem inzerce), správa webových stránek www.mcpraha16.cz, objednávky pobytů v rekreačním zařízení v Chrobolech a v případě mimořádných událostí (havárie, povodně) organizace činnosti k jejich odstraňování a zmírňování následků.



Ing. Pavel Jirásek

INFO EXPRES

Obědy pro seniory. Veřejná jídelna Radotín ve spolupráci s Městskou částí Praha 16 nabízí seniorům cenově zvýhodněné obědy s možností rozvozu až do domu. Službu mohou využít zaregistrovaní klienti Pečovatelské služby Praha - Radotín (PS) s trvalým bydlištěm v Radotíně a dále starobní a invalidní důchodci s trvalým bydlištěm v Radotíně, kteří vedle důchodu nemají jiný zdanitelný příjem. Bližší informace poskytnou vedoucí PS Simona Radová (tel.: 257 812 003) nebo provozovatel jídelny Ivo Synek (tel.: 777 169 063) osobně v jídelně domu s pečovatelskou službou, K Cementárně 1522/1c (pod hotelem Squash).

Klíněnka jírovcová. Nejúčinnějším způsobem ochrany jírovce maďalu před klíněnkou je včasné odstranění spadlého listí. Proto hl. m. Praha i letos zajistilo pro své občany možnost odstranění listí napadeného tímto škůdcem. Pytle na listí si občané mohou vyzvednout ve sběrném dvoře hl. m. Prahy, V Sudech 1488, Praha - Radotín, tel.: 257 911 758, v pracovních dnech od 8.30 do 17.00 hod. a v sobotu od 8.30 do 15.00 hod. Seznam dalších míst je uveden na www.praha-mesto.cz v sekci Životní prostředí. Naplněné pytle lze zdarma na stejném místě odevzdat.

Omezení průjezdu Radotínem. V rámci stavby „Protipovodňová opatření na ochranu hl. m. Prahy se od 27.10.2008 předpokládá dopravní omezení v ulici Výpadová (v úseku: Věštinská - Horymírovo nám.). Podrobnosti nebyly v době uzávěrky známy, zveřejněny budou po vydání rozhodnutí Magistrátem hl. m. Prahy na webových stránkách www.mcpraha16.cz. Práce bude realizovat společnost Metrostav a.s.

Bioodpad. V podzimních měsících (říjen, listopad) budou na území správního obvodu Praha 16 přistavovány velkoobjemové kontejnery na bioodpad. Sběr je organizován Magistrátem hl. m. Prahy. Odevzdat lze zdarma odpad ze zahrad, tj. listí, tráva, větve, neznečištěná zemina, případně kuchyňský bioodpad rostlinného původu; ne živočišné zbytky. Na stanovišti bude přítomna odborná obsluha. O datu, hodině a místě přistavení budete informováni v místě obvyklým způsobem, podrobné informace získáte na úřadě své městské části.

Uzavírka Zdeňky Nyplové. V rámci stavby „Oprava kanalizace a nové povrchy vozovky v ul. Zdeňky Nyplové“ dojde v termínu od 16.10.2008 do 15.11.2008 k uzavírce ulice Zdeňky Nyplové (v úseku: Elišky Přemyslovny - Nezvalova). Zhotovitelem je firma DUMA s.r.o.

Občanské průkazy. Občané narození po 1.1.1936, kteří mají dosud v držení občanské průkazy bez strojově čitelných údajů (ružová ID karta) vydané do 31.12.2003, s vyznačenou dobou platnosti delší než 31.12.2008, mají povinnost požádat o výměnu těchto občanských průkazů nejpozději do 30.11.2008. Platnost dokladů končí 31.12.2008. K vyplněné žádosti o vydání občanského průkazu je nutné přiložit občanský průkaz, rodný list, doklad o současném rodinném stavu (oddací list, úmrtí list, rozvodový rozsudek s vyznačenou právní mocí), dále vysokoškolské diplomy pro zapsání titulu a vědeckých hodností a 1 fotografii – současná podoba občana v čelním pohledu. V případě zjištěných rozporů mezi údaji uváděnými v občanském průkazu, v žádosti o vydání OP a v informačním systému evidence obyvatel nebo evidence občanských průkazů, je občan povinen předložit příslušný doklad k odstranění těchto rozporů. Do doby odstranění zjištěných rozporů nelze zaslat žádost o vydání občanského průkazu k jeho výrobě. Týká se to i případných chyb uvedených např. v rodném nebo oddacím listu. Podrobné informace naleznete na www.mcpraha16.cz v sekci Úřad - Životní situace - Odbor občansko-správní, nebo na tel.: 234 128 229, 234 128 244 až 247.