

Poučení prodávajícího při prodeji nemovitosti

(dále jen „**Poučení**“)

Realitní zprostředkovatel Pavla Temrová, IČO: 01247212, se sídlem Praha – Velká Chuchle, Hvězdářská 508/29, PSČ 159 00 podnikající v oblasti zprostředkování prodeje nemovitých věcí (dále jen „**Zprostředkovatel**“)

tímto

v souvislosti s předmětem jeho činnosti a poskytovanými službami na základě smlouvy o realitním zprostředkování nebo obdobně pojmenované smlouvy uzavřené s osobou, která má zájem o zprostředkování prodeje nemovité věci v jeho vlastnictví Zprostředkovatelem (dále jen „**Prodávající**“), **poučuje Proávajícího**, který nemovitost prodává mimo rámec své případné podnikatelské činnosti, v souladu s platnými právními předpisy o níže uvedených skutečnostech.

I.

Úvodní ustanovení

1. Zprostředkovatel upozorňuje Proávajícího, že před uzavřením kupní smlouvy na prodávanou nemovitost ve vlastnictví Proávajícího (dále jen „**Nemovitost**“ a „**Kupní smlouva**“) s třetí osobou mající zájem o koupi Nemovitosti (dále jen „**Kupující**“) je Proávající povinen před uzavřením Kupní smlouvy sdělit níže uvedené skutečnosti a předat dále uvedené dokumenty související s Nemovitostí Zprostředkovateli a/nebo Kupujícímu.

II.

Povinné skutečnosti

1. Proávající je povinen seznámit Zprostředkovatele a/nebo Kupujícího zejména se skutečnostmi souvisejícími s Nemovitostí uvedenými v tomto článku Poučení.
2. **Faktické vady nemovitosti**
 - a) Proávající je povinen Kupujícímu výslovně oznámit vady, které na Nemovitosti vážnou, tj. veškeré vady, o kterých ví či vědět měl a mohl. Je nutné, aby Proávající poskytl seznam všech vad Nemovitosti, o kterých ví a žádné vady nezatajil.
 - b) Vady, které jsou zatajené či úmyslně skryté, se považují za vady stejně jako vady zjevné.
3. **Právní vady nemovitosti**
 - a) Proávající je povinen seznámit Zprostředkovatele při převodu Nemovitosti kromě jejího faktického stavu též se stavem právním. Právní vady, které jsou uvedeny v příslušném výpisu z LV Nemovitosti, se považují ve smyslu tohoto Poučení za sdělené.
 - b) Proávající je povinen seznámit Zprostředkovatele i s právními vadami, o kterých ví, ovšem nejsou zatím zapsány v katastru nemovitostí na příslušném LV Nemovitosti, pokud se tam zapisují, rovněž jako s právními vadami, které se do katastru nemovitostí nezapisují. Mezi takové právní vady mohou patřit například budoucí zápisy o výhradě vlastnického práva, o právu zpětné koupě, o zákazu zcizení nebo zatížení, o výhradě předkupního práva nebo o výhradě lepšího kupce, o koupi na zkoušku, o zástavním právu, o věcném břemenu/služebnosti, a dále nájmy, pachtý či jakékoliv další právní vady.
 - c) Dále Proávající seznámí Zprostředkovatele o dalších vadách Nemovitosti nezapsaných v katastru nemovitostí, mezi které mohou patřit například skutečnosti, že Proávající

a/nebo třetí osoba má v Nemovitosti hlášen trvalý pobyt, v Nemovitosti je hlášeno sídlo nebo místo podnikání podnikatele, obchodní společnosti, družstva či jiného obdobného společenství osob nebo majetku, v Nemovitosti se nachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny ve smyslu § 747 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“) nebo Nemovitost je součástí společného jmění manželů.

- d) Prodávající seznámí Zprostředkovatele dále o skutečnostech, zda Prodávající je stížen exekucí, vykonávacím či jiným soudním řízením, pro které by byl omezen v nakládání s Nemovitostí, a současně, zda Prodávající je v úpadku či v hrozícím úpadku.
- e) Prodávající je povinen Zprostředkovateli sdělit, zda ve vztahu k Nemovitosti neprobíhají soudní či jiné řízení, zejména o určení vlastnického práva, a zda vůči Prodávajícímu třetí osoby neuplatňují jakékoliv nevyřízené nároky nebo požadavky týkající se Nemovitosti a ve vztahu k Nemovitosti neprobíhají soudní ani jiné spory.
- f) Prodávající dále seznámí Zprostředkovatele se skutečnostmi týkajícími se oprávnění Prodávajícího uzavřít Kupní smlouvu, včetně případných omezení tohoto oprávnění.
- g) Při převodu bytové nebo nebytové jednotky Prodávající dodá Zprostředkovateli seznam dluhů, které přejdou z Prodávajícího na Kupujícího při převodu jednotky. Jedná se zejména o dluhy, které má společenství vlastníků jednotek (SVJ) vůči svým věřitelům, jakož i dluhy, které má Prodávající coby vlastník jednotky vůči SVJ nebo osobě odpovědné za správu budovy; těmi mohou být zejména dluhy Prodávajícího na poplatcích za správu budovy a pozemku, kterými jsou typicky poplatky za pojištění domu, činnost správcovské společnosti, náklady na úklid, údržbu, osvětlení společných prostor apod.

III.

Povinné dokumenty

1. Prodávající je dále povinen před uzavřením Kupní smlouvy předat Zprostředkovateli a/nebo Kupujícímu zejména dokumentaci uvedenou v tomto článku Poučení.
2. **Obecné doklady**
 - a) Při převodu Nemovitosti má Prodávající povinnost předat Kupujícímu obecně doklady, které souvisí s Nemovitostí a jejím příslušenstvím. Jedná se o doklady, bez kterých nelze uplatnit práva z vadného plnění (např. záruka na kotel v domě) či Nemovitost a její příslušenství řádně užívat (např. návody k obsluze). Dle § 2099 OZ se považuje za vadné plnění nepředání takových dokladů, jakož i předání dokladů s vadami.
3. **Stavební dokumentace**
 - a) Prodávající je povinen předat Zprostředkovateli a/nebo Kupujícímu níže specifikovanou dokumentaci dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „**stavební zákon**“) a zejména tak splnit povinnosti ve smyslu § 125 stavebního zákona:
 - (i) (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 vlastníkovi stavby.**
 - (ii) (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.

- (iii) (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.
 - (iv) (4) Není-li třeba dokumentaci pořízenou podle odstavce 1 nebo 3 doplnit, změnit nebo jinak přepracovat, stavební úřad ji ověří a po jednom ověřeném vyhotovení zašle vlastníkově stavby a obecnímu úřadu, v jehož správním obvodu se stavba nachází, není-li sám stavebním úřadem, vyjma stavby v působnosti vojenského nebo jiného stavebního úřadu. To platí i pro dokumentaci skutečného provedení stavby předloženou stavebnímu úřadu spolu se žádostí o vydání kolaudačního souhlasu.
 - (v) **(5) Za vlastníka stavby podle odstavců 1, 3 a 4 se považuje společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu.**
- b) Je-li Prodávajícím vlastníkem stavby ve smyslu stavebního zákona, vztahuje se na něj mj. i povinnost vyplývající z § 154 stavebního zákona, a to zejména:
- (i) uchovávat stavební deník po dobu 10 let od vydání kolaudačního souhlasu, popřípadě od dokončení stavby, pokud se kolaudační souhlas nevyžaduje,
 - (ii) uchovávat po celou dobu trvání stavby dokumentaci jejího skutečného provedení, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy, ověřenou projektovou dokumentaci, popřípadě jiné důležité doklady týkající se stavby.
- c) Vztahují-li se na Prodávajícího povinnosti uvedené v čl. III odst. 3 písm. b) tohoto Poučení, je Prodávající rovněž povinen předložit při převodu Nemovitosti i tyto dokumenty.

4. Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)

- a) **Prodej budovy:** Dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií (dále jen „zákon o hospodaření energií“) platí, že Prodávající si **jako vlastník budovy** musí:
- (i) před prodejem budovy nebo její ucelené části opatřit tzv. průkaz energetické náročnosti budovy (dále jen „**PENB**“),
 - (ii) předložit PENB nebo jeho kopii možnému kupujícímu budovy nebo ucelené části budovy před uzavřením smluv týkajících se koupě budovy nebo ucelené části budovy, a
 - (iii) předat PENB nebo jeho kopii kupujícímu budovy nebo ucelené části budovy nejpozději při podpisu kupní smlouvy.
- b) **Prodej jednotky:** Dle zákona o hospodaření energií je Prodávající **jako vlastník jednotky** povinen:
- (i) vyžádat si od společenství vlastníků jednotek SVJ nebo osoby odpovědné za správu budovy PENB,
 - (ii) předložit PENB nebo jeho kopii možnému kupujícímu jednotky před uzavřením smluv týkajících se koupě jednotky, a
 - (iii) předat PENB nebo jeho kopii kupujícímu jednotky nejpozději při podpisu kupní smlouvy. Pokud Prodávajícímu jako vlastníkově jednotky nebyl na písemné vyžádání předán PENB, může jej nahradit vyúčtováním dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro příslušnou jednotku za uplynulé 3 roky.
- c) V případech uvedených v čl. III. odst. 4 písm. a) i b) Poučení je Prodávající současně povinen předat grafickou část PENB nebo její kopii Zprostředkovateli; pokud Zprostředkovatel neobdrží od Prodávajícího grafickou část PENB nebo její kopii, uvede

Zprostředkovatel v reklamních a informačních materiálech o Nemovitosti nejhorší klasifikační třídu ukazatele energetické náročnosti budovy.

- d) Splnění povinností uvedených v čl. III. odst. 4 písm. a), b) a c) tohoto Poučení se nevyžadují:
- (i) u budov s celkovou energeticky vztažnou plochou menší než 50 m²,
 - (ii) u budov navrhovaných a obvykle užívaných jako místa bohoslužeb a pro náboženské účely,
 - (iii) u staveb pro rodinnou rekreaci, které jsou užívány jen část roku a jejichž odhadovaná spotřeba energie je nižší než 25 % spotřeby energie, k níž by došlo při celoročním užívání,
 - (iv) u průmyslových a výrobních provozů, dílenských provozoven a zemědělských budov se spotřebou energie do 195 MWh za rok,
 - (v) u budov zpravodajských služeb,
 - (vi) u budov důležitých pro obranu státu, které jsou určeny ke speciálnímu využití,
 - (vii) u budov, které jsou stanoveny objektem nebo ve kterých je stanoven objekt sloužící k ochraně utajovaných informací stupně utajení Přísně tajné nebo Tajné,
 - (viii) u vybraných budov k zajištění bezpečnosti státu, určených vedoucím organizační složky státu, která je s nimi příslušná hospodařit nebo je užívá,
 - (ix) budov, které jsou kulturní památkou, anebo nejsou kulturní památkou, ale nacházejí se v památkové rezervaci, a
 - (x) budov nebo ucelených částí budov, pokud se tak obě strany písemně dohodnou a jde o budovu, která byla vystavěna a poslední větší změna dokončené budovy na ní byla provedena před 1. lednem 1947.

5. Revizní zprávy

a) Plyn

- (i) 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 (§ 7); 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.
- (ii) Revizní zprávu výchozí je třeba archivovat po celou dobu provozování plynového zařízení. Revize provozní se provádí toliko v organizacích, mezi které patří i SVJ. Prodávající bere na vědomí, že revizní zprávu výchozí je třeba předat Kupujícímu.

b) Elektřina

- (i) Pravidelné lhůty provádění revizí elektrických rozvodů jsou stanoveny normou 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.) nejméně každých pět let.

c) Společná ustanovení k elektřině a plynu

- (i) Pro vlastníky odběrných míst elektřiny a plynu platí dále pravidla zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), zejména pak následující ustanovení:

- § 45 odst. 5: Vlastník elektrické přípojky je povinen zajistit její provoz, údržbu a opravy tak, aby se nestala příčinou ohrožení života a zdraví osob či poškození majetku.
- § 62 odst. 2 písm. f): Zákazník je povinen udržovat odběrné plynové zařízení v takovém stavu, aby se nestalo příčinou ohrožení života, zdraví či majetku osob, a v případě zjištění závady tuto bez zbytečného odkladu odstranit
- § 66 odst. 3: Vlastník plynovodní přípojky je povinen zajistit její provoz, údržbu a opravy buď držitelem licence na distribuci plynu nebo oprávněnou osobou 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; vlastník ani jím zmocněná osoba na plynovodní přípojce nesmí provádět žádné zásahy bez vědomí tohoto provozovatele a musí zajistit splnění povinností vyplývajících z § 68 odst. 4 a § 69 odst. 3 tohoto zákona a ze zvláštního právního předpisu.

d) Tuhá paliva

- (i) Pokud je Prodávající Provozovatel stacionárního zdroje, je dle § 17 odst. 1 písm. h) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, povinen provádět jednou za tři 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.
- (ii) 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 vadou spočívající v chybějícím dokladu ve smyslu § 2099 OZ.

e) Kouřové cesty

- (i) 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. Nejčtenější 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 vyvločkovaných 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.

IV. Závěrečná poučení

1. V případě nedodržení povinností při převodu Nemovitosti se Prodávající vystavuje riziku uplatnění práv z vadného plnění ze strany Kupujícího.
2. Zprostředkovatel tímto Poučením Prodávajícího dále upozorňuje, že dle § 2129 OZ platí, že neoznámil-li kupující prodávajícímu skrytou vadu stavby spojené se zemí pevným základem do pěti let od nabytí, soud kupujícímu právo z vadného plnění nepřizná, namítne-li prodávající, že vada nebyla včas oznámena. Prodávající však nemá právo na námitku, je-li vada důsledkem skutečnosti, o které prodávající v době odevzdání věci věděl nebo musel vědět.
3. Dle § 2103 OZ 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 Prodávající výslovně, že věc je bez vad, anebo zastřel-li vadu lstivě. O vadách Prodávajícím přiznaných platí též zánik práva Kupujícího z vadného plnění s tím, že vadu je třeba nabyvateli sdělit před uzavřením Kupní smlouvy s tím, že nevhodnější je vady pro vyloučení jakýchkoliv do budoucna **detailně popsat právě v Kupní smlouvě**.
4. S ohledem na shora uvedené Zprostředkovatel Prodávajícímu 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 Prodávajícímu doporučuje, aby 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 ke Kupní smlouvě.

V Praze dne 1.1.2021

Pavla Temrová
realitní zprostředkovatel