

Průvodce světem nemovitostí

Byty versus společné části domů

Každý z nás se někdy v realitních časopisech setkal s lákavými nabídkami jako je prodej půdního prostoru v domě pro vestavbu bytu nebo prodej garážového stání. Definice, co je byt a nebytový prostor, a jaké jsou podmínky jejich převodu, jsou obsaženy v zákoně č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, který nabyl účinnosti 1. května 1994 a byl následně 11krát novelizován.

Od doby existence tohoto zákona bylo do vlastnictví fyzických a právnických osob zapsáno v katastru nemovitostí víc jak 1,2 milionu bytů a nebytových prostor. Nespornou výhodou vlastnictví bytu je, že s ním nabyvatel může volně nakládat, tedy jej prodat, darovat nebo pronajímat, či použít jako zástavu na poskytnutí úvěru. Byt v osobním vlastnictví lze také při dodržení příslušných stavebních a souvisejících předpisů bez větších potíží vnitřně adaptovat, neboť realizace úprav je pouze na vůli vlastníka.

Před podpisem smlouvy o převodu bytu nebo nebytového prostoru do osobního vlastnictví je vhodné, aby se účastníci tohoto právního úkonu seznámili s některými základními pojmy jako je budova, byt, podlahová plocha, společné části domu a podobně. Vlastnické právo k bytu nebo nebytovému prostoru se totiž zapisuje do katastru nemovitostí. Musí se jednat o jednotku vymezenou v budově, jež je předmětem evidování v příslušného katastrálního úřadu a je samostatnou věcí podle občanského zákoníku. Jednotka jako předmět vlastnického práva je vymezenou prostorovou částí domu a převádí se spolu s podílovým spoluvlastnictvím společných částí budovy.

Utudné je upozornit, že není možné v budově označit byty a nebytové prostory, aniž by byl jejich účel užívání určen ve stavebním řízení. Příkladem půdního prostoru pod střešní konstrukcí patří do společných částí domu a není bytem, dokud nebyl ve stavebním povolení určen pro bydlení. V prohlášení musí být jednotky jednoznačně vymezeny, označeny a specifikovány především číslem, pojmenováním, umístěním v domě a určením jejich využití. Každá jednotka je pak v katastru nemovitostí opatřena svým číslem, před kterým je uvedeno popisné číslo budovy, ve které se byt nebo nebytový

prostor nachází. Musí být zřejmé, k jakému účelu užití je jednotka určena (tj. např. byt, garáž, prodejna, restaurace, kancelář, ateliér, sklad apod.). U bytu je nutné také uvést, z kolika a jakých místností se skládá (např. pokoj, kuchyň, pracovna), jaké příslušenství k němu náleží (např. koupelna, WC) a v neposlední řadě jaká je celková podlahová plocha.

Při řešení vymezení nebytových prostor v domě je třeba upozornit na problematiku parkování vozidel v domě. V praxi se rozlišuje mezi garážovým boxem a halovým stáním. Garážový box představuje vždy určitý, zdmi ohraničený vymezený prostor, který je uzamykatelný a byl jako garáž zkolaudovaný. Naproti tomu u halového stání, kdy parkovací místo je ohraničené například pouze čarou namalovanou na podlaze, jde o část podlahové plochy halové garáže nebo součást společných částí domu. U parkovacího stání je pak zachována míra převoditelnosti, a to v podobě ideálního spoluvlastnického podílu na prostoru haly nebo společných částí domu. Tato forma je v současné době velice rozšířená. Pro úplnost je třeba uvést, že společné části domu, respektive spoluvlastnické podíly příslušející k jednotlivým jednotkám, sledují právní osud těchto jednotek. Nelze tedy tyto ideální podíly samostatně převádět ani jakýmkoliv způsobem s nimi samostatně nakládat. Podíl na společných částech domu je faktickým ukazatelem míry práv a povinností vlastníka bytu ve vztahu k ostatním spoluvlastníkům.

Za součástí společných částí domu jsou někdy považovány i jinak samostatné věci jako je např. pozemek, oplocení, studna, bazén, kůlna, altán, venkovní řadové garáže apod., které nejsou přímo součástí domu, avšak jsou určeny k trvalému užívání s domem a jako takové jsou jeho příslušenstvím. Částmi domu určenými pro společné užívání se míní zejména základy, střeška, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody apod.

Dana Riegerová

Majitelé občas podléhají představě, že ve svém bytě si mohou dělat, co chtějí. Skutečnost je však poněkud odlišná. Každý vlastník bytu je především povinen respektovat při nakládání se svým bytem práva ostatních uživatelů bytů v domě. Není tedy například možno činit rekonstrukci, která by mohla ohrozit ostatní uživatele bytů nebo dům samotný. Také není možno při užívání bytu nebo společných prostor v domě rušit či omezovat ostatní uživatele domu. Vlastnictví zavazuje a majitel bytů musí respektovat tzv. sousedská práva, která jsou vymezena v ustanovení § 127 občanského zákoníku, a to tak, že „vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv“. V případě společenství vlastníků jednotek v ustanovení § 14 zákona o vlastnictví bytů se uvádí, že „zasahuje-li vlastník jednotky do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého z vlastníků naříditi prodej jednotky“.

Z vysílačky Městské policie Prahy 16

Místo domova zachytka

Opilá a navíc agresivní žena se snažila dostat 1. května do domu svého bývalého přítele. „Hlídka svým chováním přesvědčila, že může být nebezpečná jak sobě, tak svému okolí, a proto pro ni přijela rychlá záchranná služba a ženu převezla na záchrannou stanicí. Vzhledem k její agresivitě ji museli doprovázet po celou cestu strážníci,“ informoval vedoucí okrsku Městské policie v Praze 16 Bc. Michal Vočetka.

Bez jízdenky

Na konečnou autobusu si 8. května pro dva černé pasažéry přijeli strážníci. Zkontrolovali jejich totožnost a potvrdili ji revizorům. (teg)

Zastavování vozidel policií

Spatřit za sebou ve zpětném zrcátku policejní vozidlo může u některých řidičů vyvolat nepříjemný pocit. Co teprve, když policisté rozsvítí majáky, ozve se známý zvuk policejní sirény a mezi majáky se rozblíká červený nápis STOP. Ne každý řidič přesně ví, co má v tuto chvíli udělat! Je to znamení k zastavení pro něho, nebo řidiče jedoucího za policejním vozem?

K provádění dohledu nad bezpečností a plynulostí provozu na pozemních komunikacích, zastavování vozidla a provádění silničních kontrol opravňuje Policii ČR § 124/9b zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích,



foto: Policie ČR

ve znění pozdějších předpisů. Způsob, jakým mají policisté dávat znamení k zastavení vozidla, je obsažen v § 79/2 stejného zákona. Naše motoristická veřejnost byla dlouhé roky zvyklá na zastavování stavěcím terčem, při kterém policista vstoupil do vozovky a terčem a pohybem paží dával znamení k zastavení. Tento způsob se nemění.

Při zastavování vozidla za jízdy ob-

vykle policisté předjeli zastavované vozidlo, rozsvítili nápis STOP a kontrolované vozidlo zastavilo za nimi. Tento způsob se bude používat i nadále. Zkušenosti zahraničních policejních sborů, zvyšující se agresivita řidičů, nové technické prostředky i taktiky policejních zákroků přidaly druhou, bezpečnější variantu zastavování vozidel za jízdy. Podobně jako v zahraničí i u nás dají policisté vozidlu pokyn k zastavení a kontrolované vozidlo zastavuje před nimi. Nová policejní vozidla jsou vybavena zastavovacím nápisem STOP vpředu i vzadu a dále také kamerou sledující pohyb před policejním vozidlem. Samotné spáchání dopravního přestupku, zastavování vozidla i průběh silniční kontroly mohou být nahrazeny, což chrání jak policisty, tak i řidiče. Tuto variantu policisté používají již delší dobu, můžete se s ní setkat například v nočních hodinách. Jaký způsob hlídka k zastavení vozidla zvolí, ovlivňují konkrétní okolnosti na místě.

Pokud tedy přistě uvidíte za vámi jedoucí policejní vozidlo, které rozsvítí majáky, ozve se zvuk policejní sirény a rozblíká nápis STOP, znamená to, že vás policisté chtějí zkontrolovat. Stačí sundat nohu z plynového pedálu, dát znamení o změně směru jízdy a zastavit na vhodném místě u pravého okraje vozovky. Dále už je to běžná silniční kontrola, kterých jste určitě jako řidiči zažili mnoho.

nrap. Ladislav Beránek

Nejčastější otázky

Podnikatel chce provádět stavební úpravy bytových domů jako jsou například nástavby, přístavby, stavební úpravy, montážní práce na novostavbách.

K tomu je nutné, aby vlastník příslušné živnostenské oprávnění s předmětem podnikání „Provádění staveb, jejich změn a odstraňování“, a to i v případě, že vlastní dílo bude realizováno prostřednictvím dalších podnikatelských subjektů.

Pokud však podnikatel pro zákazníka stavební práce pouze zprostředkuje a vlastní dílo provedou jiné podnikatelské subjekty na základě dílčích smluv o dílo se zákazníkem, musí vlastnit živnostenské oprávnění ohlašovací živnosti volně s předmětem podnikání „Výroba, obchod a služby

neuvečené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“ - obor činnosti č. 47 „Zprostředkování obchodu a služeb“, nebo „Výroba, obchod a služby neuvečené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“ - obor činnosti č. 60 a č. 70 „Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků“ a „Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy“.

Domovní správa Radotín je příspěvková organizace zřízená Městskou částí Praha 16 (dříve Praha - Radotín) za účelem správy bytového fondu svěřeného Hlavním městem Prahou.

Zřízena byla na základě rozhodnutí Rady MZ v červenci 1991. Převzala majetek na katastrálním území Radotín od OPBH Prahy 5. Jednalo se celkem o 82 domů, byty školníků mateřských školek a škol. Současně má v povinnostech předávání nebytových prostor, kontrolu veškerých medií (voda, elektřina, odpad, teplo, revize) na všech objektech v majetku MČ.

Od roku 1996 až do roku 2003 bylo postupně prodáno 35 domů. Domovní správa snížila počet kmenových pracovníků z 8 na současných 4,5 pracovníka. V roce 2007 byla na DS předána veškerá agenda bytové politiky MČ a převedena pracovníce na 0,5 úvazku.

V době převzetí z OPBH byly domy ve velmi zanedbaném stavu a nájemné se pohybovalo v cenové relaci od 2,50 do 6 Kč/m². Do roku 1993 nehradili nájemníci poplatky za popelnice, výtahy, osvětlení a úklid domu, odvoz splašků a stočné. Toto bylo hrazeno z nájmu všech spravovaných domů. Teprve vyhláška 176/1993 Sb. rozdělila od 1.1.1994 nájemné a poplatky za služby.

Od zřízení až do dnešní doby hospodařila Domovní správa pouze s

prostředky vybranými z čistého nájemného z bytů, a to bez jakéhokoliv příspěvku či dotace. Nájemné z nebytových prostor je odváděno MČ.

Dluhy z nájemného jsou nekompromisně vymáhány - upomínkami, podáváním žalob k soudu,

Domovní správa Radotín

případně i nařízenými soudními exekucemi (exekučně vyklizeno již více než 10 bytů). K 30.4.2009 činí dlužné nájemné z bytů pouhých 159 824 Kč, z nebytových prostor 251 310 Kč.

Opravy a údržba je prováděna dle finančních možností. Prvořadé jsou vždy povinné revize - zákony a vyhláškami nařízená opatření na měření tepla, vody atd. Domovní správa obsluhuje výměnkovou stanici, která dodává teplo a teplou vodu pro celé sídliště, včetně zdravotnického zařízení, mateřské školky a družstevních domů a dále v budovách U Starého stadionu, hasičské zbrojnice a Koruně.

Domovní správa jako příspěvková organizace v letošním roce ukončí svoji činnost a zbývajících 26 domů bude převedeno pod přímou správu Městské části Praha 16 (pracoviště se stane součástí Odboru místního hospodářství ÚMČ - pozn. red.).

Věra Sehnalová

INFO EXPRES

Zastupitelstvo MČ Praha 16. XVI. řádné zasedání Zastupitelstva městské části Praha 16 se koná ve středu 17.6.2009 od 17.30 hod. v radotinském Kulturním středisku, nám. Osvoboditelů 44.

Přicházejí datové schránky. Od července začínají úřady komunikovat dalším kanálem - prostřednictvím datových schránek. Jde o elektronické úložisko, které je určeno k doručování a k provádění úkonů vůči orgánům veřejné moci. Datovou schránku zřizuje a spravuje Ministerstvo vnitra a jejím prostřednictvím lze posílat a přijímat úřední dokumenty v elektronické podobě (datové zprávy) orgánům veřejné moci. Tento způsob komunikace nahrazuje klasický způsob doručování v listinné podobě. Pokud si tedy založíte datovou schránku, bude se vám většina korespondence od orgánů veřejné moci doručovat elektronicky. Do datové schránky jsou dodávány úřední listiny v elektronické podobě, které jsou opatřeny elektronickým podpisem odesílatele (orgánů veřejné moci). Pokud budete posílat dokument (např. odvolání k soudu), nemusíte označit vámi vytvořený dokument zaručeným elektronickým podpisem. V datové schránce jsou obsaženy veškeré písemnosti, které jsou již vyplněné vašimi osobními údaji. Datová schránka není e-mailová schránka, nemůžete pomoci ní komunikovat přímo s jednotlivými úředníky, pouze s celým úřadem. Jejím prostřednictvím také nemůžete komunikovat s jinou fyzickou osobou, podnikající fyzickou osobou nebo právnickou osobou. Více informací na www.datoveschranky.info a v příštím vydání Novin Prahy 16.

Cyklostezka opět otevřena. Cyklisté i pěší mohou opět užívat cyklostezku a naučnou stezku Barrandovské skály - Chuchelský háj. Uzavřena byla od Vánoc 2008, kdy na komunikaci spadlo několik kamenných bloků ze skalního masivu Barrandovských skal. Sanační práce už skončily a komunikace je tak opět otevřena pro pěší i cyklisty. Svah bude na kritických místech sledován, pro případ pohybu skalního masivu jsou připraveny bezpečnostní opatření.

Svět neslyšících. Agentura Profesionálního Poradenství pro Neslyšící, o.s. zve na Den otevřených dveří, který se uskuteční ve čtvrtek 18. června od 10 do 17 hodin ve Vratislavově ulici 12 na Praze 2, jen kousek od zastávky tramvaje Výtoň. Těšit se můžete nejen na spoustu zajímavých informací ze světa neslyšících, také na příjemné posezení, vyzkoušení si on-line tlumočnické služby, naučíte se základní fráze ve znakovém jazyce. Večer od 18 hodin je připraveno překvapení ve spolupráci s Taneční školou SALSA-CLUB.cz. Podrobnosti najdete na stránkách www.appn.cz.

Odstávka teplé vody. Pražská teplárenská a.s. oznamuje odstávku teplé vody z důvodu zlepšení kvality pro lokalitu Radotín v termínu od 26.7. do 28.7.2009. Za snížení komfortu a případné problémy se dodavatel tepla předem omlouvá.

OPRAVY CHLADNÍČEK A MRAZNIČEK ROZENSKÝ ALEŠ
Strážovská 59, Praha 5 - Radotín
Tel.: 257 912 525
Mobil: 606 834 485
www.rozensky.qmenu.net

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

INSTALATÉRSTVÍ ČISAŘOVSKÝ
VEŠKERÉ INSTALATÉRSKÉ PRÁCE OPRAVY, REKONSTRUKCE NOVÉ MONTÁŽE
Václav Čisařovský
Ke Zdeři 244/23
153 00 Praha 5 - Radotín
tel: 257 911 679 (večer)
mobil: 602 839 868