

# Průvodce světem nemovitostí

## Nájemní vztah k pozemku

**Nájem je nejrozšířenější a nejfrekventovanější právní institut, kdy nemovitost se pronajímá pro účely využití nájemcem za přiměřenou finanční úhradu.**

Předmětem nájmu je často pozemek, který lze zjednodušeně definovat jako část zemského povrchu, jež je oddělena od sousedních pozemků vlastnickou hranicí a způsobem využití. Nájemní vztah mezi pronajímatelem jako vlastníkem pozemku a nájemcem se zakládá smluvně, přičemž pronajímatel pozemku jej přenechává nájemci za úplatu k užívání. Pro platnost vzniku nájemního vztahu jsou nezbytné určité předpoklady, a to především správná identifikace pronajímatele a nájemce, jasné označení pronajímaného pozemku a jeho hranic, sjednání doby nájmu a úplaty za pronájem. Dalšími ujednáními mohou být např. dohoda o splatnosti nájemného, o způsobu užívání pozemku, o důvodech odstoupení od smlouvy či podmínky její výpovědi. Nájemní

v úpadku, správce konkurzní podstaty. Častými chybami při uzavírání nájemních smluv jsou špatná identifikace smluvních stran, neúplné vymezení předmětu nájmu, chybná formulace, malá ochrana v případě neplacení nájemného a nejasné stanovení doby trvání smlouvy.

Dílí otázky nájmu pozemků upravují speciální (zvláštní) předpisy, z nichž je nutné zmínit především zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, který se vztahuje především na restituovaný zemědělský půdní fond v souvislosti se zmírněním následků některých majetkových křivd vzniklých v období 1948 - 1989. V zákoně o půdě je zdůrazněno, že pokud zemědělský majetek přešel na stát nebo jinou právnickou osobu v důsledku odnětí bez náhrady, bude oprávněné osobě půda vydána, protože se jedná o restituční titul. Dále je nutné vzpomenout zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, kde je obsaženo

Historie nájmu pozemku, kdy vznikl pojem pachtovné, sahá do 1. století našeho letopočtu. Tehdy v římské říši došlo k postupnému útlumu přílivu otroků nucených obdělávat půdu velkostatkářů, kteří pak začali dávat své pozemky do nájmu svobodným římským občanům. Mezi nejvýznamnější římský právní princip patřilo oddělení vlastnictví pozemku od faktické schopnosti jeho užívání. Pachtovné byla nejvyšší cena, jakou si nájemce mohl dovolit platit velkostatkáři za nájem půdy. V evropských zemích se pacht jako pojem nájmu začal užívat koncem středověku. Pachtýř odváděl za pronájem půdy pachtovné ve formě peněz a později i části úrody. Jako zajímavost uvádím, že půda se začala na našem území sepisovat z důvodu pachtu a pro daňové účely v roce 1654. Název soupisu polností se nazýval berní rula a zachycoval stav zemědělského majetku. V roce 1918 po vzniku samostatného československého státu pro právní řád platila kontinuita zemských a říšských zákonů a institut nájmu byl obsažen v občanském zákoníku z roku 1811, který platil až do konce roku 1950. Vzhledem k událostem v únoru 1948 se stalo toto pojetí práva pro tehdejší režim nepřijatelné, a to především s ohledem na kolektivizaci zemědělství, kdy kvůli komunistické ideologii došlo k popírání vlastnických práv k půdě. Odňatý zemědělský majetek si buď ponechal stát, nebo jej učinil předmětem přidělu. Specifickým prostředkem, jak znemožnit vlastníkům užívat svůj majetek, byl institut tzv. nucených nájmu. Na základě individuálního správního aktu byla vlastníky odebírána půda, většinou s poukazem na nesplnění povinných dodávek zemědělských výrobků vůči státu, aby pak následně byla přikázána do užívání socialistickým organizacím, státním statkům a zemědělským družstvům. S následky takto pokrivených vlastnických vztahů k pozemkům se setkáváme dodnes. Podle současné právní úpravy platí o nájemní smlouvě obecná ustanovení občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb.), který od své účinnosti k 1. dubnu 1964 byl 52krát novelizován, doplněn či změněn.

smlouva v případě pronájmu pozemku nevyžaduje ke své platnosti písemnou podobu. Nikomu bych však nedoporučovala riskovat a nepsat smlouvu, protože pouze ústní dohoda se nemusí vyplatit při případném soudním sporu.

Pokud se jedná o bezúplatné přenechání pozemku do užívání, nejedná se o nájem, ale o výpůjčku, kdy je podstatně vymezení doby trvání výpůjčky. Před uzavřením nájemní smlouvy je třeba ověřit, zda pronajímatel je vlastníkem pozemku nebo je osobou oprávněnou k pronájmu. K právně opodstatněnému smluvnímu vztahu může dojít přímo s vlastníkem pozemku nebo také s osobou oprávněnou z věcného břemene anebo s tím, kdo má pozemek ve výpůjčce. Platně je například uzavřena nájemní smlouva, když je na straně pronajímatele místo vlastníka, který je

ustanovení, které má za účel zabránit spekulativním nájmutům lesů. V zákoně č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, je odlišností při sjednávání nájmu státního pozemku, že smlouva povinně musí mít písemnou formu s uvedením podpisů smluvních stran na jedné listině. Vhodné je také upozornit na výměr č. 01/2008 Ministerstva financí ČR, který v seznamu regulovaných cen mimo jiné stanoví maximální výši nájemného z pozemků nesloužících k podnikání nájemce, jako jsou pozemky zastavěné rekreační chatou, garáží nebo jinou drobnou stavbou a zahrádky užívané nájemcem pro nekomerční účely, přičemž pro Prahu platí v těchto případech, že nájemné může být sjednáno maximálně do výše 85 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

**Dana Riegerová**

## Cestovní doklady a Schengen

**Vstupem České republiky do Schengenského prostoru se zjednodušilo cestování po státech Evropské unie, kdy občan České republiky starší 15 let může do těchto států cestovat s platným občanským průkazem.**

Upozorňujeme, že se to netýká osob zapsaných ve zvláštních záznamech občanského průkazu, což jsou děti, manžel, manželka, partner, partnerka. Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že děti do věku 15 let (občané České republiky) mohou cestovat do zahraničí se svým platným cestovním pasem nebo spolu s rodičem, v jehož cestovním pase jsou zapsané. Pokud tedy budou děti cestovat např. s prarodiči, musí mít vlastní pas. Více informací na [www.mcp Praha 16.cz](http://www.mcp Praha 16.cz) (Úřad - Životní situace - Odbor občansko správní, strana 2 - Vydávání cestovních dokladů). Doporučujeme, aby každý včas zkontroloval platnost cestovního pasu a s dostatečnou časovou rezervou požádal o vydání nového cestovního pasu. Rychlost pořízení žádosti o vy-

dání e-pasu nemají pracovníci úseku cestovních dokladů možnost ovlivnit. Vzhledem ke změně zákona o cestovních dokladech, kdy jsou vydávány cestovní pasy se strojově čitelnými údaji a s biometrickými údaji občana ode dne jeho narození, se čekací doby při podání žádosti o vydání cestovního pasu prodlouží, neboť fotografování kojenců a batolat je složitější a časově náročnější. Pro plynulejší vyřizování podaných žádostí doporučujeme využívat i dopolední úřední hodiny úseku evidence obyvatel a osobních dokladů ÚMČ Praha 16.

**Eva Mimrová**

**Cestovní pasy vydává:**  
Úřad městské části Praha 16, odbor občansko správní, úsek evidence obyvatel a osobních dokladů náměstí Osvoboditelů 21/2a, Praha - Radotín

Úřední hodiny: pondělí a středa 8.00 - 12.00 a 13.00 - 18.00 hod., úterý a čtvrtek 8.00 - 12.00 hod.

## Za potápěním do Lipenců nebo Radotína

**Za splněním snu o dobrodružných ponorech do mořských hlubin se nemusí zájemce o potápění s dýchacím přístrojem, který bydlí na Praze 16, vypravdit do exotické země. V Radotíně a v Lipencích totiž sídlí společnosti, které mohou jeho představy posunout o kousek blíže k realitě.**

Se vzrůstající oblibou certifikátu pro rekreační potápění PADI začaly mnohé potápěčské školy pořádat certifikovaný začiátečnický kurz Open Water Diver (OWD), jehož absolvování dovoluje nováčkovi ponořit se do hloubky osmnácti metrů, plovout si výstroj a plnit lahve vzduchem. Absolvováním kurzu PADI Junior OWD se může stát potápěčem už desetileté dítě (s povolením rodiče). Ať je však zájemce jakkoliv starý, musí doložit potvrzením od lékaře svůj zdravotní stav.

Alternativou k certifikovaným kurzům

### Základní kurzy potápění organizované společnostmi na Praze 16 a v okolí podle serveru Firmy.cz

Firma	Adresa	Cena začátečnického kurzu PADI	Destinace	Webová stránka
Amphi	Lipence (Štemberova 629)	7500 Kč (včetně certifikace a zapůjčení výbavy)	ČR, Egypt, Karibik	www.amphi.cz
Happy Divers	sídlo: Smíchov (Na Václavce 1221), pobočka: Radotín (Otínská 813),	7900 Kč (včetně zapůjčení výbavy), certifikační poplatek 1000 Kč	ČR, Thajsko, Chorvatsko, Egypt, Elba, Rakousko, Saudská Arábie, Maledív	www.happydivers.cz

Článek vznikl v rámci projektu Futura financovaného Evropským sociálním fondem, Českou republikou a hlavním městem Praha. Projekt realizuje Respekt Institut.

## Představení odboru

**Odbor sociální (OS) ÚMČ Praha 16 najdete v Radotíně na náměstí Osvoboditelů čp. 732. Pracuje zde 15 zaměstnanců.**

V patře budovy pracuje na úseku státní sociální podpory metodička a dvě dávkové specialistky s dávkami: přídavek na dítě, sociální příspěvek, příspěvek na bydlení, rodičovský příspěvek, dávky péstounské péče, porodné a pohřebné.

Na tomžé podlaží vpravo na konci chodby je úsek péče o rodinu a sociálně právní ochranu dětí. Zde pracují 3 sociální pracovníce a kurátor pro děti a mládež. Kurátor se zabývá výchovnými problémy zejména mládeže starší patnácti let, a to především, je-li ohrožena trestnou činností. Vystupuje jako účastník trestního řízení ohledně nezletilých. Sociální pracovníce poskytují poradenství při vzniklých problémech v rodině, zvláště tehdy, je-li nějakým způsobem ohrožena péče o dítě. V případě jednání u opatrovnického soudu vstupují do jednání jako kolizní opatrovník dítěte. Jsou oprávněny vstupovat tam, kde se nachází nezletilý za účelem ověření skutečností. Spolupracují především se školami, neziskovými organizacemi, policií. V tomžé patře sídlí též vedoucí odboru a sociální kurátor v jedné osobě. Práce sociálního kurátora spočívá v práci se zletilými osobami nepříznivými, ve vyšetřovací vazbě, výkonu trestu a po propuštění na svobodu.

V přízemí budovy pracuje 7 zaměstnanců na úseku doplňkové péče. Vpravo od vchodu vyřizují dvě pracovníce mimořádné výhody a dávky pro osoby těžce zdravotně postižené a vydávají zvláštní označení do automobilu. Zde se podávají žádosti o příspěvek na provoz motorového vozidla, na individuální dopravu, na zakoupení nebo celkovou opravu či úpravu motoru vozidla, žádost o příspěvek na kompenzační pomůcky, na úpravu bytu, na bezbariérové bydlení.

Vlevo od vchodu v první kanceláři najdete veřejného opatrovníka. Je pověřen k výkonu opatrovnickví nad radotínskými občany, kteří byli soudně zbaveni buď zcela nebo částečně způsobilosti k právním úkonům, a opatrovníkem se nemo-

hl stát nikdo z rodiny ani žádná osoba blížká, a to z různých důvodů. V další kanceláři je ekonom odboru, který provádí generování výstupů všech plateb, které OS měsíčně vyplácí. Vymáhá přeplatky státní sociální podpory, zpracovává statistické výkazy, spolupodílí se na sestavování a sledování rozpočtu odboru.

V sousední kanceláři pracuje pracovníce s dávkami hmotné nouze. Jedná se o dávky na živobytí, doplatek na bydlení a dále o dávky okamžité pomoci, jež se vyplácí v ohrožení sociálním vyloučením, hrozí-li vážná újma na zdraví, při živelních po-

**-fut-**

## INFO EXPRES

**Uzavírka Strakonické.** V rámci projektu 2. ročníku Czech BIGMAN se v pátek 6.6.2008 pojede závod XTERRA CZECH CHALLENGE v terénním triatlonu. Závod bude probíhat v loděnici USK Praha a v lokalitě Malé Chuchle. Provoz na pozemních komunikacích nebude akci dotčen. O den později, v sobotu 7.6.2008, se bude konat závod „Český železný muž“ v dlouhém triatlonu. V rámci této akce se předpokládá, v době od 7.00 do 18.00 hodin, uzavírka ulice Strakonická v úseku Baně - Malá Chuchle (ve směru do centra Prahy). Objížďka je plánována přes Zbraslav, Radotín a Velkou Chuchli.

**Uzavírka ulic Lomařská a Nezvalova.** V rámci probíhající stavby „Obnova vodovodních řadů a rekonstrukce kanalizace v ulici Romana Blahníka a okolí“ bude až do 31.5.2008 uzavřena ulice Lomařská (v úseku Nezvalova - Výtvarnická) a ulice Nezvalova (v úseku Lomařská - Zdenky Nyplové) na Zbraslavi.

**Královský průvod.** Dne 6.6.2008 se bude konat Královský průvod z Prahy na Karlštejn. Akce začíná na Hradčanském náměstí, pokračuje podél železniční trati přes Malou Chuchli, Velkou Chuchli, Radotín a dále za hranice Prahy. V rámci této akce se předpokládá na cca 2-3 hodiny uzavírka silnice II/115 od železničního přejezdu v ul. Karlická (hranice Prahy) až do Černošic.

**Zkoušky odborné způsobilosti v dopravě.** V souladu se zákonem č. 281/2007 Sb., kterým se mění vyhláška č. 478/2000 Sb., kterou se provádí zákon o silniční dopravě, ve znění pozdějších předpisů, dochází s účinností od 1.4.2008 k některým změnám týkajících se odborné způsobilosti, obsahu a rozsahu zkoušek. Přijetím novely živnostenského zákona od 1.7.2008 bude jediným dokladem, kterým žadatel prokáže odbornou způsobilost k provozování silniční dopravy pro cizí potřeby, osvědčení dopravního úřadu o úspěšně vykonané zkoušce. Žadatel, který má trvalý pobyt v Praze, skládá zkoušky před Magistrátem hl. m. Prahy, odborem dopravy, Jungmannova 29, Praha 1.



**Odbor sociální**

hromách, k úhradě nezbytného jednorázového výdaje, na nákup, popřípadě opravu základních a nezbytných předmětů dlouhodobé potřeby a na základní vybavení domácnosti v souvislosti s nezaopatřeným dítětem. V poslední místnosti se zabývají 2 pracovníce příspěvkem na péči - jedná se o dávku, která nahradila zvýšení důchodu pro bezmocnost. Jednou z podmínek pro podání žádosti je dovršení stáří jednoho roku, stejně jako u mimořádných výhod, a rovněž tak se dávka a její výše odvíjí pouze od zdravotního stavu žadatele, finanční a majetková situace se nezkontroluje. Zde můžete požádat o ustanovení zvláštního příjemce dávek penzijního pojištění (důchodu), a to na základě lékařského doporučení v případě, že někdo z vaší rodiny není schopen důchod převzít nebo není schopen s ním hospodařit.



**Alena Žáková**