

Průvodce světem nemovitostí

Historie oddělení vlastnictví stavby od pozemku

Právní pojetí stavby na pozemku bylo obsaženo již v obecném občanském zákoníku z roku 1811, který platil pro české země do roku 1950 a uplatňoval zásadu římského práva, podle níž stavba je součástí pozemku, a je tedy ve vlastnictví jeho majitele. Římské právo se řídilo principem, že povrch ustupuje půdě a to, co je pevně spojeno s půdou, patří vlastníků půdy.

S touto právní normou u nás koncoval takzvaný střední občanský zákoník č. 141/1950 Sb., kterým byl zaveden opačný princip znamenající, že nemovité stavby byly samostatnými věcmi v právním smyslu a vlastníkem stavby mohla být i osoba jiná, tedy nevládníci daný zastavený pozemek. V roce 1951 ve významu konstitučním došlo ke zrušení povinnosti zápisu vlastnických práv k nemovitostem do Pozemkových knih na základě nabývacích titulů. Těmi se miní zejména kupní, darovací, směnné a jiné smlouvy, dědictví nebo rozhodnutí státního orgánu. Tím přestaly Pozemkové knihy sloužit k nepochybnému prokázání vlastnictví k nemovitostem. V roce 1955 vstoupil v platnost zákon, kterým byly zemědělské pozemky dány bezplatně do užívání zemědělským organizacím (tzv. nucený nájem) s odůvodněním potřeby zajištění rozvoje zemědělské výroby.

V období socialismu se ve všech právních normách vycházelo z toho, že práva a povinnosti jednotlivce jsou podřazeny zájmu společnosti a především státu. Tehdy přijaté zákony umožňovaly zemědělským podnikům výstavbu na pozemcích, které měly pouze v užívání, a to bez ohledu na faktické vlastnictví půdy. Státní organizace měly právo dát pozemek, s kterým hospodařily, do užívání jinému, a to i pro účely výstavby, například zahrádkářské kolonie či chatové osady, na stavbu řadových garáží, bytových domů, administrativních budov apod. Vlastníkoví pozemku zůstávali pouze formální vlastníci právo bez možnosti s předmětem svého vlastnictví disponovat. Za tohoto právního, resp. bezprávního stavu státní notářství nezahrnovala do podstaty dědictví pozemky užívané socialistickými organizacemi a nezapisovala jejich vlastnictví do evidence nemovitostí. Údajným důvodem bylo, aby se nezatěžovali dědicí poplatky za zděděné pozemky, které stejně nemohou užívat ani s nimi jinak nakládat. Tím vším se prohlubovaly nejasnosti kolem vlastnických vztahů k pozemkům a právého vlastníka bylo možno identifikovat čím dál obtížněji. Ve všem, co je zde uvedeno, lze najít základní příčiny toho, že dřívě docházelo tak často k výstavbě na cizích pozemcích. Navíc až do roku 1976 nebyl vlastník pozemku ani účastníkem územního řízení a velmi často ani stavebního.

Teprve následně po roce 1989 restituční zákony vytvořily podmínky pro navrácení pozemků, staveb i některých movitých věcí, které stát získal do svého vlastnictví způsobem, které byly vymezeny v přísluš-

ných zvláštních zákonech. Restituční předpisy, tj. zákony č. 87/1991 Sb., 403/1990 Sb. a 229/1991 Sb., se vztahovaly na zmírnění některých křivd vzniklých po únoru 1948, kdy začala komunistická diktatura, omezování základních občanských i vlastnických práv, znárodnování a násilná kolektivizace zemědělské půdy. Uplatňováním pojetí nadřazenosti zájmu socialistického státu nad jednotlivci vznikl rozklad, zmatek a úpadek všech morálních a etických hodnot společnosti. Na cizích pozemcích byly za minulého režimu postaveny komunikace, průmyslové a zemědělské stavby, někdy i stavby bytové, družstevní a jiné. Nynější uspořádání vzájemných vztahů vzniklých mezi vlastníky pozemků a vlastníky staveb tak, aby byly zmírněny křivdy minulých let a přitom, aby nebylo zřejmé vlastnické právo ke stavbě, jsou často značně složité.

Současný platný občanský zákoník č. 40/1964 Sb., který byl od svého přijetí 58krát novelizován, vychází ze zásady obsažené v ustanovení § 120 odst. 2, který říká, že „stavba není součástí pozemku“. Z děleného právního režimu pozemku a stavby vznikají komplikace. Problémem je samotná definice stavby jako samostatné věci, která je na pozemku právně nezávislá. V praxi bylo až do poměrně nedávnej doby zvykem posuzovat stavbu jen podle stavební právní předpisů. Současná soudní judikatura upozorňuje na skutečnost, že výklad pojmu stavba prováděný veřejnoprávními normami, tj. správními a stavebními předpisy, nelze bez dalšího v oblasti občanskoprávní použít. Z hlediska občanskoprávního se stavbou míní vytvořená hodnota tak, jak ji chápe stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, pokud výsledkem je věc v právním smyslu, tedy způsobilý předmět občanskoprávních vztahů. Například budova je stavbou v občanskoprávním pojetí, pokud je minimálně tak rozestavěna, aby bylo patrné dispoziční řešení alespoň prvního nadzemního podlaží.

Jaká byla v Československu politická situace v šedesátých letech minulého století, lze dokumentovat na výňatku z důvodové zprávy, která předcházela přijetí občanského zákoníka z roku 1964: „Socialismus se v naší zemi stal skutekem. Přešli jsme k další etapě budování socialistické společnosti, v níž se plně rozvinou a uplatní všechny formy socialistického života. Směry tohoto rozvoje a úkoly, které je třeba splnit v současné etapě vývoje, vytyčil XII. sjezd Komunistické strany Československa, jehož usnesení je i základní směrnici pro činnost všech orgánů, organizací a občanů. Socialistická hospodářská soustava se stala jediným ekonomickým základem naší společnosti.“

Je nutno připomenout, že bohužel do dnešního dne nebyl schválen dlouho připravovaný nový občanský zákoník, který by zajistil, že chyby z minulosti se již nebudou opakovat.

Dana Riegerová

„Tady jsem vám přivezl nějakou bombu“

Dokončení z titulní strany

zakázaný prostor. Přivolaný pyrotechnik si následně zkorodovaný, ale stále aktivní dělostřelecký granát z druhé světové války odvezl k bezpečné likvidaci.

Jen v loňském roce prověřovali pražští policisté 25 oznámení o nálezů zbraně, střeliva nebo výbušnin. Pouze u zlomku případů na místě zjistili, že nebezpečně vypadající předmět je zcela neškodný. Jednalo se například o zkorodované válcovité trolejové napřezáče, jiný válcovitý předmět byl identifikován jako již nepoužívaný typ hasičského přístroje. V ostatních případech se však jednalo o skutečné a nebezpečné nálezy.

Občané v Praze nacházejí tyto nebezpečné předměty nejčastěji při zemních či stavebních pracích, dále při úklidech na půdách či ve sklepích nebo také při čištění lesů či potoků a rybníků. Zhruba u čtvrtiny těchto nálezu oznamovatelé porušují základní bezpečnostní pravidla a nepostupují s patričním respektem, který si tyto nebezpečné nálezy zaslouhují.

Pokud policisté na místě zjistí, že vámi oznámený nález není nebezpečný a jedná

se o předmět, který pouze vypadal jako zbraň, střelivo či výbušnina, žádný trest vám nehrozí. Ten, kdo si však podobný nález z různých důvodů vymyslí a oznámí, může být podezřelý ze spáchání trestného činu šíření poplašné zprávy. Kdo si nalezenu zbraň, střelivo či výbušninu ponechá, může být podezřelý ze spáchání trestného činu nedovolené ozbrojování či zatajení věci.

nprap. Ladislav Beránek

Pravidla při nálezů podezřelého předmětu majícího charakter zbraně, střeliva či výbušnin:

- » ihned opusťte bezprostřední místo nálezů (kriminalistické stopy se při ohledání místa nálezů zajišťují i v okruhu několika metrů od nálezů),
- » snažte se zamezit přístupu jiných osob k místu nálezů a zastavte veškeré práce v okolí (některé výbušniny se mohou iniciovat při otřesu či tlaku),
- » ihned kontaktujte Policii ČR, nejlépe na tísňovou linku 158, a vyčkejte do příjezdu hlídky (neocházíte, vaše informace mohou být velmi důležité).

Ochrana dřevin a povolování jejich kácení

Pokračování z minulého čísla

Povolení ke kácení lze vydat pouze ze závažných důvodů po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin. Záleží na úvaze (která musí být rationally odůvodněná) orgánu ochrany přírody, zda vyhodnotí důvody žadatele jako závažné (tyto důvody jsou dále poměřovány s funkčním a estetickým významem dřevin), přičemž měřítkem by měla být hodnota dřeviny vzhledem k hodnotě, která má být pokácením získána. Po nabytí účinnosti novely zákona o ochraně přírody a krajiny č. 349/2009 Sb. může povolení ke kácení dřevin na silničních pozemcích orgán ochrany přírody vydat jen po dohodě s drážním správním úřadem.

Obecně platí, že ke kácení dřevin je nezbytné povolení vždy, existují však určité výjimky, kdy toto povolení vyžadováno není. Uvedenou novelou zákona o ochraně přírody a krajiny dochází k významným změnám s účinností od 1.12.2009. Nejdůležitějšími změnami jsou zrušení institutu kácení na zvláštní oprávnění a rozšíření stanovených velikostí dřevin (po jejich přesáhnutí je povolení ke kácení nezbytné) také na právnické osoby (doposud se tyto velikosti – stanovené obvod kmene stromů ve výšce 130 cm nad zemí a velikost plochy keřů – vztahovaly pouze na fyzické osoby a právnické osoby musely žádat o povolení vždy).

V prvním případě – jedná se o okruh několika rozdílných důvodů – není třeba povolení ke kácení dřevin z důvodů pěstebních (to je za účelem obnovy porostů nebo při provádění výchovné probírky porostů), při udržbě břehových porostů prováděné při správě vodních toků, k odstraňování dřevin v ochranném pásmu zařízení elektrizační a plynárenské soustavy prováděném

při provozování těchto soustav a z důvodů zdravotních, není-li v zákoně o ochraně přírody a krajiny stanoveno jinak. Kácení z těchto důvodů musí být oznámeno písemně nejméně 15 dnů předem orgánu ochrany přírody, který je může pozastavit, omezit nebo zakázat, pokud odporuje požadavkům na ochranu dřevin nebo rozsahu zvláštního oprávnění. Zde je třeba zdůraznit, že toto oznámení musí obsahovat stejné náležitosti jako žádost o povolení ke kácení. Pokud nedojde k přenesení kompetence Statutem hl. m. Prahy (o takové případné skutečnosti budeme co nejdříve informovat), přijímá nové oznámení o kácení dřevin a rozhoduje o pozastavení, omezení nebo zákazu kácení dřevin odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy.

Povolení dále není třeba (pokud dřeviny nejsou významným krajinným prvkem a jsou splněny ostatní podmínky stanovené zákonem o ochraně přírody a krajiny a jinými právními předpisy) ke kácení stromů o obvodu kmene do 80 cm měřeného ve výšce 130 cm nad zemí nebo souvislých keřových porostů do celkové plochy 40 m² (toto je ve vztahu k právníckým osobám významná „ulehčující“ změna oproti původně platnému stavu). K takovému kácení není vyžadována ani žádná forma oznámení.

Poslední případ, kdy není povolení třeba, představuje tzv. havarijný kácení dřevin, ke kterému je možné přistoupit, je-li jejich stavem zřejmé a bezprostředně ohrožen život či zdraví nebo hrozí-li škoda značného rozsahu. Ten, kdo za těchto podmínek provede kácení, oznámí je orgánu ochrany přírody (opět odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy do případné změny Statutu) do 15 dnů od provedení kácení.

Mgr. Robert Peppery

Pokračování v příštím čísle

ZNÁTE SVÉHO STRÁŽNÍKA?

Výkonem služby v okrsku č. 22 Radotín - jih je pověřen strážník specialista okrskář Bohumír Bielik. Hranice okrsku jsou vymezeny hranicí hlavního města Prahy směrem na Černošice, ulicí Karlická, náměstím Osvoboditelů, Horymírovým náměstím, ulicí Václava Balého a řekou Berouňkou.

Každodenní práci strážníka lze obecně rozdělit do dvou hlavních problematik: doprava a veřejný pořádek. V oblasti veřejného pořádku, i přes značný počet pořádaných společensko - kulturních a sportovních akcí, nedochází k vážnému porušení veřejného pořádku. Naopak jsou poškozována veřejně prospěšná zařízení jako jsou lavičky, turistické značky nebo jiné orientační označení. Dále se zde objevují odstavené vraky motorových vozidel a poměrně často dochází k zakládání nepovolených skládek.

Ke zlepšení bezpečnostní situace nejen v okrsku, ale i v celém Radotíně významně přispěla skutečnost, že došlo ke zbourání opuštěné čističky odpadních vod pod základní školou v Loučanské ulici. Během několika posledních let se nevyužívaná budova pravidelně stávala útočištěm a noclehárnou bezdomovců a osob drogově závislých nejen z Radotína. Prostor čističky a přilehlé okolí se staly velkým skladištěm nepotřebného odpadu. Díky pravidelné kontrolní činnosti strážníků v posledních letech bylo v tomto objektu zadrženo několik lidí nacházejících se v databázi hledaných osob; všechny byly

následně předány Policii ČR. Při kontrolách byly často nalezeny osoby v tak závažném zdravotním stavu, že strážníci na místo ihned přivolali záchrannou službu k převozu k ošetření do FN Motol.

V průběhu celého roku se pravidelně vyskytují pokusy o stanování a výstavbu pochybných ubytovacích přístřešků na břehu řeky Berouňky bezdomovci a drogově závislími. Tuto problematiku se daří velmi úspěšně minimalizovat. Pravidelně probíhají kontroly zahrádkářské kolonie v ulici K Lázním.

V oblasti dopravy patří mezi nejčastěji řešené přestupky řidičů parkování vozidel v zákazech zastavení, stání a na chodnicích, jízda motocyklů na pěší a cyklistické stezce podél Berouňky a přes lávku pro pěší přes řeku. Stále také dochází k porušování podmínek placeného parkování na parkovišti před zdravotním střediskem na Sídlišti.

Velkým problémem z hlediska dopravy je opakované nerespektování dopravního značení v lokalitě Rymaň, a to především v ranních hodinách. V tuto dobu si tedy zkracují cestu řidiči přijíždějící od Černošic, což způsobuje výrazné zvýšení provozu rychle jedoucích vozidel v ulici Loučanská před základní školou, a tedy přímé ohrožení bezpečnosti dětí jedoucích do školy. Strážníci zde proto v ranních hodinách provádějí pravidelné kontroly se zaměřením na dodržování dopravního značení.

David Janda

INFO EXPRES

Výluka na dráze. Z důvodu pravidelné údržby železniční trati společnosti Správa železniční dopravní cesty, s.o. probíhá ve dnech 15. až 19. března 2010, vždy od 8.45 do 13.45 hod., výluka tratové koleje mezi stanicemi Praha-Radotín a Dobříčovice. Z tohoto důvodu je upravena jízda osobních vlaků v trati Praha hl. n. – Beroun a opačně. Vlak Os 8820, 8824, 9916 a 9918 jsou ukončeny ve stanicích Praha-Radotín, v úseku Praha-Radotín – Beroun jsou tyto vlaky odřeknuty. V opačném směru vlaky Os 8821, 8825, 8829, 8831 a 8833 pojedou pouze v úseku Praha-Radotín – Praha hl. n. Přehledný výlukový jízdní řád včetně rychlíkových spojů naleznete na www.praha16.eu.

Výběrové řízení. Úřad městské části Praha 16 vyhlašuje výběrové řízení na pozici referent/referentka Odboru výstavby, dopravy a životního prostředí, Úsek výstavby. Nástup 1. července 2010. Přihlášky je nutné zaslat nejpozději do 30. dubna. Více informací naleznete na úřední desce MČ, informačních tabulích v Radotíně a na webových stránkách www.praha16.eu.

Tři nové radotínské ulice. Podle osobnosti české kultury a umění byly pojmenovány dvě nové ulice v Radotíně - Jarmily Novotné a Kalabisova. Jméno dostala také ulička v oblasti Viniček. Po Jarmile Novotné (1907 - 1994), zpěvačce a filmové herečce, jedné z nejzářivějších hvězd české opery, byla pojmenována nová komunikace v oblasti Lahovské mezi Strážovskou a rovněž nově pojmenovanou ulicí Kalabisovou. Připomíná slavnou radotínskou rodačku, žačku Emmy Destinové, které pověst slavné mezinárodní pěvecké hvězdy přinesly především výkony v operních domech v Miláně a New Yorku, ale i ve Veroně, Berlíně či Vídni. Šestnáct sezón působila v newyorské Metropolitan operě. Kromě pěvecké dráhy se uplatnila také jako herečka. V roce 1991 byla Jarmila Novotná vyznamenána Řádem T. G. Masaryka IV. třídy, získala čestné občanství Prahy, od roku 1997 má bustu ve foyer Národního divadla. Ulice Kalabisova je připomenutím významné osobnosti české kultury Viktora Kalabise (1923 - 2006), jednoho z nejvýznamnějších českých hudebních skladatelů 2. poloviny 20. století, hudebního redaktora, muzikologa a hudebního dramaturga v rozhlase. Třetí pojmenovanou ulicí je U Viniček, která vychází severním směrem z ulice Na Viničkách východně od ulice Kolové a slepě končí.

Částečná uzavírka Na Baních. Z důvodu pokračování stavby „Obnova vodovodního řádu Praha-Zbraslav“ je v termínu od 15.3.2010 do 9.4.2010 uzavřen jeden jízdní pruh v ulici Na Baních v úseku: Jiřiny Štěpničkové - K Ubytovnám. Provoz je řízen pomocí světelné signalizace. V rámci této akce zároveň dojde od 28.3. do 9.4. k přemístění zastávek Na Drahách, a to ve směru Pod Zatačkou cca 100 m proti směru jízdy k panelovému nástupišti (5 metrů před vjezd do areálu Policie ČR) a ve směru Žabovřesky cca 100 m po směru jízdy k panelovému nástupišti (před křižovatkou s ul. Jiřiny Štěpničkové). Zhotovitelem stavby je společnost Čermák a Hrachovec a.s.

Zabezpečení automobilů. Městská policie hl. m. Prahy (MP) pořádá ve spolupráci s Městskou částí Praha 16 pro všechny občany preventivní přednášku na téma „Zabezpečení a ochrana automobilů“, a to dne 31. března od 17 hodin v Kulturním středisku Radotín, náměstí Osvoboditelů 44.

Životní podmínky 2010. Český statistický úřad organizuje v období od 20. února do 9. května 2010 výběrové šetření o životních podmínkách domácností v České republice – SILC 2010 (Životní podmínky 2010). Pracovníci zapojení do projektu se prokážou průkazem tazatele a příslušným pověřením vydaným Odborem terénních zjišťovacích ČSÚ v Praze nebo služebním průkazem zaměstnance ČSÚ - ty je ve spojení s občanským průkazem opravňují k provedení šetření. Případné dotazy zodpoví RNDr. Jana Šídlová, pracovníce Odboru terénních zjišťovacích ČSÚ, tel.: 274 052 084, jana.sidlova@czo.cz.

OMLUVA

Omlouvám se za mylnou informaci ve Zbraslavských novinách č. 1/2010, sloupek Slovo místostarostky, a v Novinách Prahy 16 č. 1/2010, sloupek Slovo starosty, kdy jsem uvedla, že tiskové prohlášení o odvolání starostky Renaty Hůrkové bylo anonymní. Tisku a ČTK jej zaslal zastupitel Karel Tejkal a odtud jej převzala i redakce Zbraslavských novin.

PaedDr. Dagmar Kobylková, starostka MČ Praha - Zbraslav

Z vysílačky Městské policie Prahy 16

Našli ukradené auto

Na Nový rok udělali strážníci radost majiteli odcizené mazdy. Automobil červené barvy, který stál odstavený na okraji silnice, našli v Radotíně. Pozornost vzbudilo zadní otevřené okénko. Případ si k došetření převzali policisté.

Oheň na louce

Hlídká vyjížděla před půlnocí 3. ledna k ohni na louce poblíž ulice Radotínská. „Oheň rozdělala a udržovali bezdomovci, kteří zde nocovali. Hlídká je zkontrolovala a vyklázala z místa,“ informoval vedoucí okrsku Městské policie v Praze 16 David Janda. Bezdomovci museli své stany zbourat a oheň po sobě uhasit. Strážníci kromě kontrolní činnosti nabízejí v tomto ročním období lidem bez domova také radu či pomoc, a to v případě, že je jejich zdravotní stav vážný.

Hummer v akci

Městští policisté v lednu pomáhali řidičům, jejichž vozy během kalámity zapadly do sněhových závějů. Díky terénnímu vozidlu hummer vyprostili v našem regionu hned několik automobilů. Poprvé pomáhalo 9. ledna v ulici Elišky Přemyslovny ve Zbraslavi. „Jeden z automobilů zablokoval zledovatělou vozovku a strážníci ho na laně odtáhli na parkoviště,“ popisuje Janda. Další automobil značky Volkswagen zablokoval křižovatkou ulic Pod Špitálem a U Národní galerie, také na toto vozidlo strážníci použili lanu a křižovátku uvolnili. Ze závěje strážníci tahali 31. ledna zapadlý seat v ulici U Starého stadionu v Radotíně.

Zraněná ležela na trati

13. ledna vyjeli strážníci po oznámení na linku 156 k opilé a zraněné ženě, která v půl jedné ráno ležela v kolejišti v Radotíně. Hlídká ji odnesla mimo trať a ihned na místo přivolala rychlou záchrannou službu. „Žena však začala být po jejím příjezdu značně agresivní a napadla záchranáře. Hlídká proto poskytla doprovod při jejím převozu do Fakultní nemocnice v Motole,“ uvedl Janda. (teg)