

Průvodce světem nemovitostí

Neoprávněné stavby a stavby nepovolené

Pojmy neoprávněná stavba a nepovolená stavba se často zaměňují, přestože jejich význam je rozdílný. Rovněž důsledky z jejich zřízení jsou naprosto odlišné. Proto je třeba si uvědomit, jaké dopady nastanou v případě, kdy stavebník zřídil bez práva legálního užívání pozemku neoprávněnou stavbu, nebo stavěl stavbu nepovolenou bez stavebního povolení a v rozporu se stavebními předpisy.

Neoprávněná je taková stavba, ke které stavebník neměl občanskoprávní oprávnění. Je tedy institutem občanského práva. Od účinnosti novely občanského zákoníku k 1.1.1992 platí, že zřídí-li někdo stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil. Pokud byla zbudována prokazatelně neoprávněná stavba, pak se může majitel zastavěného pozemku domáhat svého vlastnického práva žalobou na vypořádání u soudu. Zároveň však není vyloučeno, aby se tamtéž domáhal úpravy vztahů i vlastník neoprávněné stavby. V tomto případě totiž soud není vázán návrhy účastníků. Právo žádat soud o rozhodnutí o neoprávněné stavbě se nepromlčuje. V poslední době v případech neoprávněných staveb je zřejmé, že soudy berou do úvahy více ochranu práv vlastníka pozemku.

Soud při řízení o odstranění neoprávněné stavby postavené na cizím pozemku přihlíží k různým aspektům, jako je například ekonomická ztráta, která by vznikla odstraněním stavby, jaký je rozsah zastavěného pozemku nebo zda vlastník stavby mohl nebo měl vědět, že staví na pozemku jiného vlastníka. Důkazní břemeno je na vlastníku stavby, který musí prokázat, že buď stavba byla zřízena po právu, anebo že odstranění stavby není účelné. Účelnost bude soud posuzovat objektivně i individuálně pro každý jednotlivý případ. Oprávněnost stavby se posuzuje podle právní úpravy platné v okamžiku jejího vzniku, zatímco vypořádání mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku probíhá podle právní úpravy platné v době rozhodování soudy. Pokud není účelné stavbu odstranit, příkáže soud stavbu za náhradu do vlastnictví majitele pozemku, když s tím souhlasí. Soud může rozhodnout i o zřízení věcného břemene ve prospěch stavebníka, a to vždy za finanční náhradu.

Někdy mohou nastat takové situace, že se nejedná o neoprávněnou stavbu na cizím pozemku. Například když stavebník stavěl na základě časově neomezeného práva, ale toto právo zaniklo v důsledku změny právní úpravy. Jindy stavebník stavěl na základě práva, které bylo časově omezené, tj. například měl pozemek v nájmu s možností výpovědi, pak taktéž nestavěl neoprávněně. Majitel pozemku však může

požadovat odstranění stavby po zániku smluvního vztahu. Podle právní úpravy před 1.1.1992 mohla být neoprávněným stavebníkem pouze fyzická osoba. Stavby ve vlastnictví státu, s kterými hospodařily socialistické organizace, patřily majetkově vždy té organizaci, která je pořídila. Pojem neoprávněné stavby pro socialistické organizace neexistoval. Výkon práva disponovat se státním vlastnictvím byl tehdy vymezen prakticky jen v hospodářském zákoníku.

Za existence současného platného občanského zákoníku lze, aby vlastník pozemku umožnil jiné osobě zříditi na svém pozemku stavbu. Pak je ale nutné, aby stavebník prokázal jiné právo k pozemku. Většinou se vyžaduje smluvní vztah pro zřízení požadované stavby na pozemku jiného vlastníka. Právní úkon, k němuž přistupuje zejména majitel pozemku, musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, jinak je neplatný.

Nepovolenou, takzvanou černou stavbou, se míní stavba postavená v rozporu s právními předpisy, které určuje platný stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky. Může se tedy stát, že oprávněná stavba je stavbou černou, nebo naopak, že stavba neoprávněná je stavěna i se stavebním povolením. Řízení o odstranění nepovolené stavby se zahajuje z úřední povinnosti správního orgánu, kdy stavební úřad nařídí vlastníku stavby její odstranění, pokud ji provedl bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu nebo v rozporu se stavebním zákonem. Pokud v průběhu řízení vlastník stavby předloží ve stanovené lhůtě, jako jeden z podkladů pro rozhodnutí, žádost o dodatečné povolení stavby doplněnou příslušnými podklady, má stavební úřad možnost stavbu dodatečně povolit. Podmínkou pro dodatečné povolení stavby je předložení dokladů v rozsahu jako k žádosti o stavební povolení a k žádosti o vydání územního rozhodnutí. V rámci řízení o dodatečné povolení stavby, což ve svém kladném důsledku znamená legalizaci již existujícího stavu, vyžaduje stavební úřad dodat stanoviska a vyjádření dotčených orgánů státní správy, kterými je pak vázán. Jako stavby postavené bez povolení se posuzují i stavby, u nichž došlo ke zrušení stavebního povolení cestou obnovy řízení či mimoúvolacího řízení dle předpisů (správního řádu).

Na závěr jen krátké shrnutí. Právo umístit na cizím pozemku stavbu patří do oblasti občanskoprávních vztahů a není totéž co stavební povolení. Stavba bez stavebního povolení je stavbou nepovolenou a zřízenou v rozporu se stavebním zákonem a souvisejícími předpisy. Řešení nepovolených staveb přísluší stavebnímu úřadu, řešení neoprávněných staveb pak soudy.

Dana Riegerová

Volný pohyb služeb

Dne 28.12.2009 nabyl účinnosti zákon č. 222/2009 Sb., o volném pohybu služeb. Do českého právního řádu zapracovává příslušné předpisy Evropských společenství a upravuje přehraní poskytování služeb, práva a povinnosti poskytovatelů služeb, práva příjemců služeb, jednotná kontaktní místa, jejich činnost a uspořádání, vznik oprávnění k poskytování služeb ze zákona a dále dozor nad poskytovateli služeb na vnitřním trhu Evropské unie.

Česká republika se tak připojila k evropské směrnici, která má umožnit liberalizaci trhu služeb v unii. Na tento krok jsou však v současnosti připraveny jen dvě třetiny zemí unie – kromě ČR například Irsko, Itálie, Polsko či Řecko.

Tuzemským živnostníkům se dnem účinnosti zákona zjednodušil vstup na trhy zemí Evropské unie. Podnikatel, který bude chtít získat příležitostnou zakázku v zemích EU, nemusí nově splňovat podmínky, které platí pro domácí podnikatele. Postačí, pokud splní požadavky českých úřadů. Naopak zahraniční podnikatelé ocení možnost dočasně a příležitostně poskytovat služby na území České republiky pouze na základě oprávnění vydaného orgánem svého domovského státu (tzv. přehraní poskytování služeb).

Dalším významným přínosem zákona o volném pohybu služeb je otevření tzv. Jednotných kontaktních míst (JKM). JKJ začala fungovat od 1.1.2010 a jsou začleněna na pomoc podnikatelům v oblasti poskytování služeb. Jejich úlohou je především

usnadnění vstupu do podnikání, i když jsou zde samozřejmě pro všechny podnikatele.

JKM má dvě hlavní funkce. Poskytnout maximum informací, které klient potřebuje k tomu, aby mohl podnikat, a zprostředkovat klientovi kontakt s příslušným úřadem, který se povolováním konkrétní činnosti zabývá. Jsou součástí celoevropské sítě, díky čemuž mohou pomoci i v případě podnikání v jiném členském státě EU.

Tamara Černá

JKM na území hl. m. Prahy

Úřad městské části Praha 1

obecní živnostenský úřad

adresa: Vodičkova 18,

110 68 Praha 1

telefon: + 420 221 097 111

fax: + 420 222 231 646

e-mail: posta@praha1.cz

Úřad městské části Praha 7

obecní živnostenský úřad

adresa: nábreží Kpt. Jaroše 1000,

170 00 Praha 7

telefon: + 420 220 141 111

fax: + 420 220 144 179

e-mail: fouskoval@p7.mepnet.cz

Městský úřad Černošice

obecní živnostenský úřad

adresa: Podskalská 1290/19,

120 00 Praha 2

telefon: + 420 224 918 784

fax: + 420 221 982 489

e-mail: zivnostensky@mestocernosice.cz

Nejčastější otázky

Co musí obsahovat plná moc k zastupování na úřadě a kdy musí být ověřena?

Fyzická i právnická osoba se může dát při právním úkonu nebo jednání zastupovat. K tomu slouží plná moc. Osoba, která plnou moc dává, je zmocnitel, a ten, kdo ji přijímá, je zmocněnec. U obou musí být uvedeno celé jméno, příjmení, popř. titul, datum narození, adresa bydliště, číslo občanského průkazu. Musí být jasně formulován právní úkon, pro který byla plná moc uzavřena. Nesmí chybět datum vystavení ani podpisy zmocnitele a zmocněnce.

Plnou moc lze udělit jako tzv. generální pro veškeré právní úkony, nebo jen pro

určitý úkon. Může být udělena i ústně do protokolu, který je správní úřad povinen sepsat. V téže věci může mít účastník současně pouze jednoho zmocněnce. Vůči správnímu úřadu i třetí osobám udělená plná moc tzv. k jednomu úkonu nemusí být ověřena. Pro neurčitý počet řízení s určitým předmětem, která budou zahájena v určené době nebo bez omezení v budoucnu, musí být podpis úředně ověřen. -sz-

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 řádně 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 se silničním správním úřadem a povolení ke kácení dřevin u železničních drah 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 zde 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 jejichž přesáhnutí je povoleno ke kácení nezbytné) také na právnické osoby (doposud se tyto velikosti – stanoveny obvod kmene stromů ve výšce 130cm 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 údržbě 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 nově 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 právnickým osobám významná „ulehčující“ změna oproti původně platnému stavu). K takovému kácení není vyžadována ani žádná forma oznámení.

Mgr. Robert Pepperný

Pokračování v příštím čísle

ZNÁTE SVÉHO STRÁŽNÍKA?



Výkonem služby v okrsku č. 21 Radotín - západ byl pověřen strážník specialista-okrskář Tomáš Dostál. Hranice okrsku jsou vymezeny hranicemi hlavního města Prahy směrem na Kosov, ulicí Karlická, náměstím Osvoboditelů a ulicí K Cementárně. Pro potřeby výkonu služby je strážník vybaven služebním jízdním kolem, které je nepostradatelné vzhledem k rozložení okrsku a skutečnosti, že větší část území se nachází v CHKO Český kras.

V předešlém období se CHKO Český kras a především lokalita Černé rokle (okolí ulice V Sudech) stala útočištěm bezdomovců a drogově závislých osob. Ve výše zmíněných lokalitách bylo vybudováno několik

stanových městeček. Vzhledem k této skutečnosti zde vzniklo několik černých skládek číhajících odpad v řádech několika set kilogramů. Dalším problémem bylo časté rozdělování ohňů a s tím spojené nebezpečí vzniku rozsáhlých požárů. Díky častým a důsledným kontrolám v daných oblastech, výborné spolupráci s radotínskou radnicí a místním oddělením Policie ČR se podařilo výše jmenovanou problematiku naprosto minimalizovat. Bezdomovci a dro-

gově závislé osoby opustily své přechodné domovy, stanová městečka byla zbourána a rozsáhlé černé skládky se podařilo odstranit. V současné době probíhají pravidelné kontroly výše uvedených lokalit a podobným situacím se daří ihned v zárodku zamezit.

Několik odstavených motorových vozidel v okrsku vykazujících známky vraku bylo ihned řešeno ve spolupráci se Správou služeb hl. m. Prahy a nyní je již většina vraků odstraněna. Mezi nejčastěji řešené přestupky v dopravě patří parkování vozidel na chodnících a v zákazech zastavení.

V okrsku se objevují projevy vandalismu nejčastěji ve spojitosti s poškozováním dopravních značek. Často dochází k jejich vyvrácení nebo k přemístění na jiné místo. Výměna poškozovaných dopravních značek nebo jejich opravy stojí obec nemalé finanční prostředky, které by bylo možné využít jinde a mnohem efektivněji.

Strážník Dostál pravidelně vykonává dozor nad přechody před MŠ a ZŠ z důvodu zajištění větší bezpečnosti dětí při cestě do školy.

Spolupráce s místními občany v okrsku je na velmi dobré úrovni. David Janda

Z vysíláčky Městské policie Prahy 16

Auto v plamenech

Hořící vrak spatřila hlídka 12. prosince krátce před druhou hodinou ráno v ulici Nad Kamínkou. Strážníci ihned zavolali hasiče, kteří požár včas uhasili, "informoval vedoucí okrsku Městské policie v Praze 16 David Janda. Doplnil, že díky brzkému zásahu nedošlo k žádným škodám na majetku.

Pátrání na Cikánce

Před půlnocí 28. prosince hledali strážníci spolu s Policí ČR zraněného a postiženého muže v okolí osady Cikánka. "Společnou rojnicí v těžko přístupném terénu jsme našli živého. Ležel v roklí pod skalnatým srázem nad osadou," uvedl Janda. Podle lékaře, který zraněného prohlédl, utrpěl mozkovou příhodu. U zásahu museli pomáhat i hasiči, kteří muže v těžko přístupném terénu bezpečně transportovali až do sanitky.

Strážníci dopadli zloděje

Okradený rybář zavolal hlídku 30. prosince ve čtvrt na tří odpolnedne ke břehům Berounky. Strážníkům popsal ukradené věci i pachatele. Nakonec se na něj díky městské policii usmálo štěstí. "Ve dvě hodiny odpolnedne hlídka pachatele, kteří odpovídali popisu, spatřila ve Vrážské ulici. Nesli navíc v dece zabalené ukradené pruty," poznamenal David Janda. Rybář na místě mladíky poznal a usvědčil. Uvedl, že ještě postrádá tašku s doklady, kterou měli vytečnicí hodit do řeky. I ta se nakonec našla tam, kde mladíci řekli. Případ si K došetření převzali policisté. (teg)

INFO EXPRES

Praha16.eu. Nemůžete si stále zapamatovat adresu oficiálních webových stránek radotínské radnice? Vadí vám to věčně zdržování při používání vyhledávačů? Rozčíljuje vás, že se ze soukromých stránek www.praha16.cz nedostanete na oficiální web? Nyní již nemusíte dlouze přemýšlet. Městská část Praha 16 připravila pro své občany a další návštěvníky v novém roce novinku. Zadejte jednoduše adresu www.praha16.eu nebo jen krátce praha16.eu a jste hned u zdroje informací z Radotína! Musíme zároveň ukliďnit ty, kteří používají došavadní adresu www.mcpraha16.cz. Ta stále platí a v „oblíbených položkách“ si ji měnit nemusíte!

Výběrové řízení. Městská část Praha 16 vyhláší výběrové řízení na pozici vedoucí Kulturního střediska Radotín. Nástup možný od 22. března 2010. Příhlášky je nutné zaslat nejpozději do 26. února. Více informací naleznete na úřední desce ÚMČ, informačních tabulích v Radotíně a na webových stránkách www.praha16.eu.

Zabezpečení bytů a domů. Městská policie hl. m. Prahy (MP) pořádá ve spolupráci s Městskou částí Praha 16 pro všechny občany preventivní přednášku na téma „Ochrana a zabezpečení bytů, bytových domů a rekreačních objektů“, a to dne 25. února od 17 hodin v Kulturním středisku Radotín, náměstí Osvoboditelů 44. Útvar situační prevence MP rovněž nabízí občanům poradenskou činnost „po telefonu“ každý čtvrtek 9 - 11 a 13 - 15 hodin na telefonním čísle 272 072 526.

Bezprodání. Dne 16.2.2010 bude provedena úprava kabelů v ulici Zderazské v Radotíně. Pro umožnění prací vznikne v čase 9 - 14 hod. bezprodání v oblasti ulic Kolová (čp. 991, 612), Lošetická (čp. 1192, 1168) a Zderazská (čp./č. ev. 1297, 763, 2233, 2234, 2206, 2037, 2038, 942).

Použitý textil. Na sklonku roku 2009 byly na území MČ Praha - Zbraslav umístěny čtyři sběrné kontejnery na použitý textil charitativního projektu Potex. V případě zájmu je naleznete v následujících lokalitách: stanoviště separovaného odpadu u Dětského domova Charlotty Masarykové, stanoviště separovaného odpadu na křižovatce ulic K Výtopně a Na Baních, stanoviště separovaného odpadu u ulici Žitavského u dětského hřiště Ottova a v Lahovčích - ulice Na Staré u víceúčelového hřiště ASP.

Špetka statistiky. Odbor živnostenský ÚMČ Praha 16 evidoval v celém správním obvodu k 31.12.2009 celkem 6333 aktivních podnikatelů, z tohoto počtu 1251 právnických osob, 4634 fyzických osob a ostatní jsou zahraniční osoby. Provozoven je celkem evidováno 1631, z toho 946 vlastní naši podnikatelé.

Sociálně právní poradenství. Středisko Kontakt Centra sociálních služeb Praha, které poskytuje sociálně právní poradenství v centru hlavního města (Ječná 3, Praha 2), upravilo svoji provozní dobu a rozšířilo služby. Poradna a Job klub jsou otevřeny v pondělí a středu 8 - 12 a 13 - 17 hod., v úterý 8 - 12 a 13 - 16 hod. a ve čtvrtek a pátek 8 - 12 hod. Právní poradna je k dispozici v úterý a středu dopoledne (občanské a rodinné právo), poradna pro osoby ve finanční tísní v úterý a středu. Pro osoby ohrožené domácím násilím je poradenství ve čtvrtek a pro osoby se zdravotním postižením v pondělí a pátek. Všechny služby jsou bezplatné. Telefonní kontakt: 222 515 400, 739 824 749.