

# Domy ve vzduchoprázdnu

Od ledna 2014 začne platit nový občanský zákoník, který si mimo jiné klade za cíl **sjednotit vlastnictví pozemku a domu** na něm stojícího. V Praze se přitom tento „přežitek“ týká desetitisíců Pražanů.

**PRAHA** Už ve starověkém Římě platilo, že vše, co je pevně spojeno s pozemkem, je jeho součástí. Jinými slovy: dům na něm stojící má stejného majitele. Logické, ale v Česku to tak poměrně často není.

Snahou nového občanského zákoníku, který začne platit od 1. ledna, je tyto vztahy narovnat a skoncovat tak se socialistickým pojetím, že půda patří státu. Tento pro-

ces přitom čeká desetitisíce Pražanů. „Je to v Praze poměrně častý jev, kdy třeba družstvo koupilo dům a pozemek pod ním už nikoliv. Kupující to třeba považovali za zbytečnou investici,“ tvrdí právník Václav Bednář.

## Nový zákon na nikoho netlačí

V Praze to znamená, že v budoucnu bude objekt i půda pod ním pat-

řit pouze jednomu majiteli. Avšak nestane se tak ze dne na den a vlastně se tak stát nemusí vůbec.

Ke sjednocení stavby a pozemku dojde postupně zavedením takzvaného předkupního práva.

„Vlastnictví stavby nebo pozemku nepřejde na druhého majitele automaticky. Až bude chtít jeden z vlastníků svoji věc prodat, musí ji přednostně nabídnout druhému vlastníkově. Až když ten nabídku využije, dojde ke sjednocení vlastnictví,“ vysvětluje Petr Tégl z Právnícké fakulty UP v Olomouci.

„To znamená, že nemůže dojít k tomu, že by jeden vlastník měl v lednu ustoupit druhému, a jeden

z nich by tak přišel o svůj majetek, to by bylo vyvlastnění,“ dodává. Pokud nebude jeden s koupí či prodejem majetku souhlasit, zůstane

## » Budova už nebude samostatnou věcí, nýbrž součástí pozemku, na kterém byla postavena.

podle Bednáře stav zakonzervován libovolně dlouho. Vše je, jak jinak, o vzájemné dohodě.

A ještě jeden příklad. Pokud by o zastavěný pozemek projevila zá-

jem třetí osoba, vlastník domu bude mít právo pozemek odkoupit, pokud dorovná cenu nabízenou právě třetí stranou.

Když na to nebude mít, nebo jednoduše nebude chtít obchod uzavřít, nemusí. Jen se změní majitel pozemku a jinak vše zůstane při starém, včetně předkupního práva. Možné spekulace tak nemají smysl.

## Co s pozemky radnice, na nichž už domy někdo vlastní

Například Praze 7 patří pozemky pod 25 bytovými domy, které v současnosti patří družstvům.

» Pokračování na str. B2

# Domy ve vzduchoprázdnu řeší nový zákoník

## » Pokračování ze str. B1

„Jsme se zástupci dotčených družstev v kontaktu a teprve se dohodneme, v jakých případech dojde k odprodeji pozemků a které pozemky zůstanou v nájmu,“ popisuje postup radnice její mluvčí Martin Voška.

Stejně budou postupovat i další pražské městské části, jež MF DNES oslovila.

„V současné době máme zhruba 140 takových nevypofádaných

pozemků. Cena bude sjednávána i nadále jako cena obvyklá v místě a čase, dle cenové mapy a znaleckých posudků,“ přibližuje mluvčí Prahy 4 Jiří Bigas.

Podle Adama Halmošiho z tiskového oddělení Prahy 6 přesný počet domů již dříve prodaných a stojících na pozemcích, které dosud patří městské části, nevidují, ale roz-

hodně jich není mnoho. „Takovéto pozemky prodáváme především vlastníkům domů, bez ohledu na připravovaný nový občanský zákoník,“ říká Halmoši.

I Praha 3 podle svého mluvčího Stanislava Kněnického nikdy neprodávala stavbu bez pozemku, pokud dotčený pozemek současně vlastnila. Nicmé-

## » Nově koupíte jednu věc – budovu a pozemek v jednom.

ně majitele, kteří ještě tento „problém“ mají, průběžně vyzývá k narovnání uživacích vztahů. To může být opět buď formou prodeje pozemků, nebo dlouhodobého pronájmu pozemků.

„Takových objektů jsou u nás zhruba tři desítky a převážně se jedná o trafostanice Pražské energetiky či výměňkové stanice Pražské plynárenské. Tento stav městská část řeší již dlouhodobě,“ dodává Kněnický.

**Pavel Švec**