



PRO ZAHRÁDKÁŘSKOU PRAXI 4

ZAHRÁDKÁŘ MEZI PARAGRAFY

Nejen odborné vědomosti, ale i základní znalosti některých právních předpisů jsou předpokladem úspěšného a zejména klidného zahrádkářství.

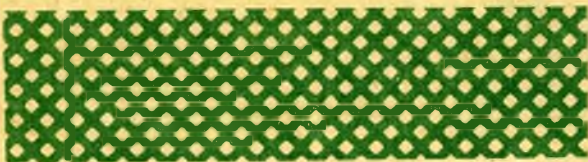


Získání pozemků

Vhodný pozemek, pokud jej zahrádkář již nemá, získá především: koupí od jiného vlastníka se souhlasem ONV (§ 490 odst. 2 obč. zák.), předáním pozemku, který je v social. společenském vlastnictví do osobního užívání (§ 198 a násl. obč. zák.) za účelem postavení rodinného domku, chaty, garáže nebo zřízení zahrádky, přenecháním pozemku do dočasného užívání (nájmu) soukromníkem (vyžaduje se souhlas ONV (§ 490 odst. 2 obč. zák.)) nebo základní organizací svazu (v zahrádkové osadě). Vždy je třeba uzavřít řádnou písemnou smlouvou a převod vlastnictví zapsat v evidenci nemovitostí u příslušného Okresního střediska geodézie a kartografie.

Ceny pozemků a nemovitostí

Jejich ceny jsou upraveny, pokud jde o stavby v osobním užívání a pozemky, závazně vyhl. 43/69 Sb. MF a ČCÚ. Pokud ustanovení této vyhlášky nedopadá na stanovení cen některých nemovitostí při jejich převodu, platí nadále stop ceny podle vl. nař. 175/39 Sb. s přihlédnutím k přepočtu podle zákona o peněžní reformě 5:1.



Stavby a stavební úpravy

Za stavby (zákon 87/57 Sb. o stavebním řádu a vyhl. ministra předsedy stát. výboru pro výstavbu č. 144/59 Úl.) se považují: stavby a stavební práce všeho druhu, jako budovy, zdi, ploty, sklepy, studny, elektrické, plynové a kanalizační zařízení, dočasné stavby, jako chaty, terénní úpravy, které mění podstatně vzhled pozemku, přístavby, nástavby, rekonstrukce, adaptace, upravuje-li se stavba nebo její část pro jiný způsob užívání nebo podstatně mění se její vnitřní zařízení, kupř. vodovodní, kanalizační, elektrické, plynové apod. **Stavby vyžadují vždy, aby příslušný stavební úřad vydal rozhodnutí o přípustnosti stavby, tzv. stavební povolení.**

Udržovací práce např.: obnovení fasády, změna druhu krytiny, zřizování drobných přípojek nevyžadují stavební povolení, ale **stačí tyto práce ohlásit stavebnímu úřadu do 15 dnů před jejich zahájením.**

Bez ohlášení lze provádět pouze menší udržovací práce, jako opravy, a údržbu vodovodních, kanalizačních, elektrických a plynových instalací, opravy a nátěr žlabů, odpadních rour, plotů, ohradních zdí, omítek a krytiny, pokud se jimi nezmění vzhled stavby apod.

K získání stavebního povolení je třeba podat žádost u MNV, doloženou příslušnou dokumentací. Před rozhodnutím o žádosti stavebníka provede se stavební řízení, k němuž jsou přizvány všechny osoby, jichž oprávněných zájmů by se mohla stavba dotknout (např. majitelé sousedních nemovitostí). **Pro zcela jednoduché stavby**, a to drobné stavby, jako jsou různé přístavky, altány a jednoduché adaptace může být dokumentace omezena na nezbytné výkresy, soupis materiálu, rozpočet a popis pracovního postupu, stejně jako může být zkráceno stavební řízení. To upravují především směrnice st. komise pro techniku č. 9 z roku 1966 uveřejněné ve Sbírce instrukcí pro národní výbory – částka 6 pro postup stavebních úřadů při povolování výstavby rodinných domků, rekreačních a drobných staveb.

Nejvhodnější je, aby stavebník dohodl se vždy s příslušným stavebním orgánem, jakou dokumentaci bude požadovat a jak bude provedeno stavební řízení.

Vzdálenosti mezi rodinnými domky, rekreačními chatami a drobnými stavbami

Odstup těchto staveb od hranic sousedního pozemku činí zpravidla 5 m a lze jej snížit na 3 m, odstup od sousedního objektu činí zpravidla 10 m a lze jej snížit na 6 m. Drobné stavby lze v souladu s územním plánem nebo jiným grafickým podkladem stavět i na hranicích sousedního pozemku. Není-li takový podklad zpracován, musí s takovým umístěním souhlasit orgány státní správy a sousedi, jichž zájmy jsou dotčeny.

O výstavbě studni se provádí vodohospodářské řízení podle vl. nař. č. 14/59 Sb., kterým se provádí zákon o vodním hospodářství. Jako vodohospodářský orgán rozhoduje příslušný stavební úřad (MNV – obyčejné studny s odběrem do 0,5 sec nebo ONV – obyčejné studny s odběrem nad 0,5 l/sec a artézské studny) v dohodě s orgány hygienické a protiepidemické služby.

Po dokončení stavby na žádost stavebníka provede stavební úřad řízení a po odstranění odchylek oproti stavební dokumentaci a proti rozhodnutí o přípustnosti stavby vydá rozhodnutí o uvedení stavby do trvalého užívání.

Sousedské vztahy

Velmi důležité je utváření vztahů mezi vlastníky sousedních pozemků. **Občanský zákoník** (čl. VI a VII) ve svých zásadách jen obecně stanoví, že výkon, kterýchkoliv práv musí být v souladu s pravidly socialistického soužití a že nikdo nesmí zneužívat svých práv proti zájmům společnosti nebo svých spoluobčanů. Do rozporu s pravidly socialistického soužití může se zahrádkář dostat nedodržováním uvedené obecné zásady, zejména při výsadbě stromů, keřů a jiných rostlinných kultur, při oplocení pozemků, při chovu drůbeže, včel, výstavbě různých zařízení v blízkosti sousedova pozemku a tzv. imisemi, jimiž se rozumí vnikání ze sousedova pozemku odpadových vod, kouře, zápachu, hlomozu, ořesů apod.

Výsadba rostlinných kultur

Přesná vzdálenost výsadby stromů od sousedova pozemku není určena žádným předpisem a je možno pro ni stanovit jen některé zásady, jejichž dodržování zajistí budoucí socialistické soužití.

Zásadně stromy a keře mají být vysazovány v takové vzdálenosti od sousedova pozemku, aby, i když vzrostou, nepoškozovaly souseda přesahujícími větvemi, kořeny a zastíněním. Vzdálenost výsadby závisí jak na vysazovaných kulturách (druhu, podnoži a tvařu odrůdy, která se vysazuje), tak na umístění pozemku, jeho bonitě, směru výsadby apod. Bude tedy různá vzdálenost

výsadby u VK, PK, ČK a stěn. Větší vzdálenost bude např. u odrůdy Boskoop červený a menší může být u odrůdy Vágenerovo.

V zásadě by vzdálenost výsadeb od sousedova pozemku neměla být menší než je poloviční předpokládaná výška koruny (stěny). Kupř. stěna bude pěstována do výše 3 m. Vzdálenost výsadby od sousedova pozemku by neměla být menší než 1,5 m. Na malých zahrádkách by neměly být sázeny, nebo jen omezeně a v dostatečné vzdálenosti od sousedova pozemku VK a PK, zejména třešně a ořešáky. Přimo u hranic sousedova pozemku by neměly být pěstovány maliny, ostružiny, lísky a okrasné keře, které se velmi rozrůstají nebo jsou nositeli škůdců. Pokud se týká lesních stromů, je nutno si uvědomit, že mnohé z nich, např. břiza, svými kořeny zasahují daleko do sousedního pozemku a že by měly být pěstovány pouze ve velkých zahradách v dostatečné vzdálenosti od sousedova pozemku a na těch malých zahrádkách, jejichž sousedé je užívají převážně jako okrasné zahrady. **Zejména začátečníci by se měli před výsadbou poradit s instruktorem nebo odborně vyspělým členem ZO.**

Zasahující větve, kořeny a přepad ovoce

Jsou-li stromy a keře již vysázeny a přesahují větvemi, kořeny a stínem do sousedova pozemku, poškozují souseda. Podle platných předpisů nemá, jak již bylo mnohokrát v odborných článcích uvedeno, soused přímé právo větve oklestit a kořeny vytrhávat vyjma případy, kdyby hrozilo bezprostřední nebezpečí (kupř. kořeny by poškozovaly budovu, bazén apod.) nebo znemožňovaly užívat pěstitelsky pozemek (§ 6, 130 a 417 obč. zák.).

Rovněž podle důsledného výkladu § 130 obč. zák. vlastník stromu má právo i na užitky a přírůstky věci, tedy náleží mu také ovoce na větvích, které přesahují k sousedovi. Je již sporné, zda soused je povinen jej pouštět sesbírat ovoce, poněvadž vlastník stromu má možnost česat ovoce česáčkem i ze svého pozemku.

Ploty – ohradní zdi

Na základě žádosti získá majitel pozemku **právo postavit plot – zeď**. Stavební povolení obsahuje podmínky, které musí být dodrženy. Vlastník plotu má povinnost jej také udržovat v náležitém stavu a ručí za škodu, která by vznikla porušením této povinnosti, kupř. zřícením zdi. Vlastník sousedního pozemku má zase povinnost nepoškozovat plot – zeď, kupř. **stromy a keři**, vysazenými v blízkosti plotu – zdi.

Není-li známo u plotů a zdí již postavených, kdo je jejich vlastníkem, zjišťuje tuto skutečnost, pokud sousedé se nedohodnou sami, v případě sporu soud.



Chov drůbeže

Vlastník (uživatel) pozemku může pěstovat drůbež, pokud národní výbor nezakázal její chov z důvodů hygienických. Je však povinen **opatřit drůbež tak, aby nezpůsobila škodu na sousedově pozemku**. Za způsobenou škodu ručí (§ 420 obč. zák.). V zahrádkových osadách je chov drůbeže vázán na souhlas členské schůze a dodržování podmínek stanovených správou osady.

Chov včel

Včely musí být umístěny tak, aby neobtěžovaly ani kolemjdoucí, ani sousedy. Výlet jejich nemá směřovat k cestě ani na sousední pozemky a pokud nedaly by se umístit jinak, mají být umístěny v takové vzdálenosti, aby nedocházelo k napadání sousedů nebo kolemjdoucích. V takovém případě je možno výsadbou keřů usměrnit jejich let. Rovněž ohledně jejich umístění může poradit včelařský odborník.

Výstavba různých zařízení

Různá zařízení, jako **hnojiště, komposty, kurníky, králikárny**, mají být umístěny tak, aby neobtěžovaly souseda. Mají-li povahu stavby, bude se moci v průběhu stavebního řízení k jejich umístění vyjádřit soused, jinak by měly být umísťovány v dohodě se sousedem na vzdálenějším vhodném místě.

Různé imise

Obč. zákoník nemá výslovné ustanovení, které by se týkalo **porušování socialistického soužití tím, že ze sousedova pozemku unikají např. plyny, kouř, zápach, hlomoz** (silně puštěným rádiem), **odpadové vody**, ať již jsou tam přímo sváděny z okapu nebo ze sousedního pozemku. Pokud rušení vzniká bez sousedova přímého působení (nepřímé imise), je soused povinen je trpět, pokud nepřesahují přiměřenou míru.

Ve všech těchto narušeních socialistického soužití (v převěsech, přepadech, při oplocování pozemků, imisích a případně jiných) **měl by postižený v zájmu dobrých sousedských vztahů se nejprve dohodnout se sousedem** a teprve, když by to nemělo úspěch, měl by požádat o pomoc národní výbor, který může zásah do jeho práv předběžně zakázat. Pokud by ochrana národního výboru byla neúčinná a šlo by o vážné ohrožení majetku nebo zdraví, může se postižený domáhat ochrany u soudu (§ 417 obč. zák.).

U uživatelů v zahr. osadách je socialistické soužití (výsadba porostů, chov drůbeže, včel, umístění kompostů, zabránění různým imisím) upravena v osadním

řádu, který je pro člena závazný a jehož nedodržování může mít za následek dokonce zbavení užívání zahrádek.

Zahrádky slouží především rekreaci a je proto zvlášť třeba, aby sousedské vztahy byly dobré, což záleží jak na uživatelích zahrádek, tak také na poměrech, které se vyvinou v průběhu doby mezi uživateli a které jsou často ovlivněny špatným postupem při zakládání zahrádek, jak při jejich výsadbě, tak při výstavbě různých zařízení. Je proto úkolem zejména funkcionářů základních organizací radit zvláště novým zahrádkářům a pomáhat tak k vytváření dobrých budoucích sousedských vztahů.

Napsal: Dr. K. Zelinka

Recenzoval: Dr. J. Šnorek

Vydává pro své členy Český
ovoc. a zahr. svaz, ústř. výbor v Praze.

NV 5, 5774-70