Průvodce světem nemovitostí

Pár slov k tržní ceně nemovitosti

Každý vlastník nemovitosti je schopen ohodnotit svoji nemovitost, ale jeho pohled je subjektivní. Někdy je majitel nemovitosti ovlivněný citovou vazbou na dané místo nebo přímo na danou stavbu, jindy je ovlivněn vynaložením vlastní práce, úsilí a času v souvislosti například s rekonstrukcí nemovitosti nebo s úpravou jejího okolí. Tržní cena stanovená odborníkem zobrazuje objektivní pohled na nemovitost vzhledem ke znalostem odhadce.

Výše tržní ceny je ovládána především nabídkou a poptávkou na volném trhu a je ovlivněna druhem, polohou a atraktivitou nemovitosti. Tržní cena představuje horní, jen zřídka a výjimečně i dolní, úroveň sjednávaných cen nemovitostí. V dnešní době nejvíce ovlivňuje tržní cenu lokalita. Ve velkých městech, zejména pak Praze, je značná poptávka po nemovitostech.

Ta způsobuje vyšší ceny nemovitostí, což souvisí především s větší dostupností zaměstnání a možností kulturního, společenského a sportovního vyžití.

Co se týká správního obvodu Prahy 16, tak k Praze byla historicky nejdříve připojena osada Malá Chuchle zákonem č. 114/1920 Sb., poté byla včleněna Velká Chuchle s účinností od 1. ledna roku 1968 zákonem č. 111/1967 Sb. Jako poslední byly k hlavnímu městu připojeny Radotín, Zbraslav, Lipence a Lochkov s účinností od 1. července roku 1974 zákonem č. 31/1974 Sb. V návaznosti na včlenění těchto území do velké Prahy došlo ke značnému zvýšení hodnoty nemovitostí v těchto lokalitách. Zvlášť výrazný byl vývoj tržních cen v posledních letech, kdy se zvyšují ceny nemovitostí v žádaných místech vzhledem k velké poptávce po nemovitostech v Praze a jejím okolí.

Dvě naprosto stejné nemovitosti umístěné v různé lokalitě, různé obci a v jiném kraji, mohou mít naprosto jinou tržní hodnotu, protože umístění nemovitosti a okolní prostředí je rozhodujícím faktorem tržní ceny. Dalším podstatným faktorem při tržním ocenění je celkový stav nemovitosti v návaznosti na místní vybavenost inženýrskými sítěmi a celkovou stavební infrastrukturu obce. Důležitý moment pro stanovení tržní ceny nastává při prohlídce nabízené nemovitosti. Ovlivnit ji může především její vnější vzhled, vnitřní uspořádání a velikost, pokud odpovídají představám kupujícího. Také existence vedlejších staveb, dílny, garáže a upravené zahrady mohou mít nezanedbatelný vliv na rozhodnutí o koupi nemovitosti. Kupující musí s ohledem na všechny okolnosti nabýt přesvědčení, že nabízená nemovitost splňuje jeho představu a že cena, kterou zaplatí po zohlednění všech faktorů, odpovídá její skutečné hodnotě, tj. hodnotě tržní. K tomu, aby nabyl kupující přesvědčení o dobré koupi nemovitosti, je vhodné si zajistit nestranný názor od odborníka i názor nezaujatých třetích osob. Trh nemovitostí v Praze a okolí zatím směřoval prakticky vždy výhradně vzhůru, a to poměrně vysokým tempem.

Ze sledování trhu se stavebními pozemky lze vyvodit, že například u parcel pro bytové domy v centrální zástavbě větších městských částí se pohybuje cena pozemků průměrně kolem 4 tisíc korun za metr čtvereční. U některých pozemků určených pro komerční stavby jako jsou obchody nebo hotely s ubytovací kapacitou se podstatně navýšila cena a například v Praze se pohybuje hodně přes 9 tisíc korun za metr čtvereční. Ceny pozemků určených pro stavbu rodinných domů se zvyšují z důvodu, že poptávka po těchto pozemcích značně převyšuje nabídku, a počet lokalit, které jsou určeny územním plánem pro výstavbu rodinných domů, je omezený. Cena pozemků určených na zástavbu rodinnými domy v Praze převyšuje i 7000 Kč/m², pokud se jedná o tzv. dobrou adresu. Pro zajímavost uvádím, že cena pozemku, na kterém stojí nákupní centrum Nový Smíchov, se vyšplhala na 29 tisíc korun za metr čtvereční. Informace zde uvedené mohou sloužit pro představu vlastníků domů a pozemků o výši jimi vlastněného majetku.

Dana Riegerová

Topná sezona je v plném proudu

Opět je tady zimní období se všemi radovánkami i nepříjemnostmi a letos začalo opravdu brzy.

Jedna z nepříjemností, která toto období provází každý rok a se zvyšujícími se životními náklady je a zřejmě bude stále větší, je znečišťování ovzduší způsobené provozem malých stacionárních spalovacích zdrojů umístěných nejen v rodinných či činžovních domech, ale i v garážích, dílnách a podobných prostorách sloužících majitelům nebo uživatelům rodinných domů a také v objektech pro individuální rekreaci.

Cena elektrické energie a paliv všeho druhu neustále stoupá. Stále se zvyšující náklady na vytápění nás vedou, je-li to technicky možné, k používání levnějších paliv, nejčastěji jde o návrat k hnědému uhlí. Pravděpodobně také dochází ke spalování materiálů, které rozhodně palivy nejsou, např. dřevo ošetřené nebo znečištěné chemickými látkami jako jsou palety, zbytky oken, nábytku apod.

Dovolte mi, abych připomněla některá ustanovení zákona č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění, týkající se povinností fyzických osob při provozování malých stacionárních spalovacích zdrojů užívaných k vytápění obydlí.

§ 3 Povinnosti právnických a fyzických osob

*(1) **Každý je povinen omezovat a předcházet znečišťování ovzduší a snižovat množství jím vypouštěných znečišťujících látek** stanovených podle tohoto zákona a prováděcích právních předpisů.*

*(4) **Spalování látek** ve zdrojích znečišťování ovzduší, **které nejsou palivy určenými výrobci jejich zařízení**, popřípadě látkami uvedenými v souboru technickoprovozních parametrů a technickoorganizačních opatření k zajištění provozu zdrojů znečišťování ovzduší podle § 11 odst. 2, **je zakázáno.** Tento zákaz se nevztahuje na zdolávání požárů a na práce při odstraňování následků nebezpečných epidemií a živelných i jiných krizových situací prováděných v souladu se zvláštními právními předpisy.*

§ 12 Povinnosti provozovatelů malých stacionárních zdrojů znečišťování

(1) Provozovatelé malých stacionárních zdrojů jsou povinni

*a) **uvádět do provozu a provozovat stacionární zdroje jen v souladu s podmínkami pro provoz těchto zdrojů,***

e) dodržovat přípustnou tmavost kouře a přípustnou míru obtěžování zápachem a neobtěžovat kouřem a zápachem osoby ve svém okolí a obydlené oblasti.

Dále bych ráda upozornila na ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění (občansko-právní spor, který řeší soud), kde v § 127 odst. 1 je uvedeno:

Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku, nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek a nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek.

S ohledem na to, že nejen začala, ale i pokročila topná sezóna a nám všem se ve znečištěném ovzduší hůře dýchá, apelujeme na provozovatele malých spalovacích zdrojů, aby dodržovali a neporušovali povinnosti vyplývající z právních předpisů. Za ohleduplnost vám děkujeme.

Ing. Jarmila Nováková

O rodičovský příspěvek se musí znovu požádat

Podle schválené novely o státní sociální podpoře nárok na rodičovský příspěvek v dosavadní podobě k 31.12.2007 zaniká. O zániku nebude rozhodováno.

Rodičovský příspěvek již nebude vyplácen v jedné výši, ale jeho výše bude závislá na délce jeho pobírání. Všichni, kdo nyní rodičovský příspěvek čerpají a budou ho chtít pobírat i od ledna 2008, si o něj budou muset znovu požádat. O nároku na rodičovský příspěvek od 1. ledna 2008 musí u všech dosavadních příjemců rodičovského příspěvku opětovně rozhodnout úřad státní sociální podpory na základě nově podaných žádostí *(V Praze 16 odbor sociální ÚMČ Praha 16 - pozn. red.).*

Příspěvek lze nově čerpat ve třech pevně daných výších: zvýšené 11 400 Kč, základní 7600 Kč a snížené 3800 Kč.

Informace pro rodiče, kteří již rodičovský příspěvek čerpají

Rozhodující pro výši čerpání rodičovského příspěvku stávajících příjemců je věk dítěte. Je-li dítě k 1. lednu 2008 starší 3 let, potom rodič pečující o dítě bude pobírat rodičovský příspěvek ve snížené výměře, tj. 3800 Kč až do 4 let věku dítěte.

Pokud je dítě k prvnímu lednovému dni starší 21 měsíců a mladší 3 let, potom rodič pečující o dítě bude pobírat příspěvek v základní výměře (7600 Kč) do 3 let věku dítěte a následně rodičovský příspěvek ve snížené výměře (3800 Kč) do 4 let věku dítěte.

V případě věku dítěte od 22 týdnů do 21 měsíců se rodič může rozhodnout mezi klasickým (základním) a pomalejším čerpáním rodičovského příspěvku.

A konečně je-li dítě mladší 22 týdnů, potom se rodič může rozhodnout o možnosti rychlejšího čerpání rodičovského příspěvku, nebo pobírat rodičovský příspěvek v základní výměře do 21 měsíců věku dítěte a následně učinit další volbu mezi základní a pomalejší variantou čerpání.

Pavlína Janatková

Porušení právních povinností

Odbor živnostenský ÚMČ Praha 16 upozorňuje podnikatele na některá porušování zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů (dále jen živnostenský zákon), se kterými se kontrolní pracovníci nejčastěji setkávali při své činnosti v tomto roce.

Jednalo se zejména o neoznačení nebo neúplné označení provozovny v souladu s ust. § 17 odst. 7 a odst. 8 písm. a) a b) živnostenského zákona a případy, kdy podnikatelé neměli v provozovně pro účely kontroly průkaz živnostenského oprávnění v souladu s ust. § 31 odst. 15 živnostenského zákona.

K dalším častým porušením patří případy, kdy podnikatelé přeruší živnost a pak pokračují v provozování živnosti před uplynutím doby, na kterou bylo provozování živnosti přerušeno, a to bez písemného oznámení živnostenskému úřadu. Jedná se o porušení ust. § 31 odst. 13 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.

V důsledku novely zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, v platném znění, je třeba na dokladech vydávaných na požádání zákazníkům uvádět tyto údaje: datum prodeje výrobku nebo poskytnutí služby, o jaký výrobek nebo o jakou službu se jedná a za jakou cenu byl výrobek prodán nebo služba poskytnuta spolu s identifikačními údaji prodávajícího obsahujícími jméno a příjmení nebo název nebo obchodní firmu, případě název prodávajícího, jeho identifikační číslo, sídlo (jde-li o právnickou osobu) nebo místo podnikání (jde-li o fyzickou osobu).

Helena Petrášková

Informace o zimní údržbě komunikací

Detailní informace o zimě lze získat jednoduše na webu.

Technická správa komunikací hl. města Prahy (TSK) opět připravila pro zimní sezónu speciální aplikaci „Zimní údržba". Odkaz je umístěn na webu společnosti www.tsk-praha.cz přímo na hlavní stránce. Uživatelé jednoduše zjistí, zda je jejich ulice zařazena do systému zimní údržby. „Chceme tak zvýšit informovanost zejména motoristů o údržbě komunikací v metropoli v zimním období," sdělil ředitel TSK Luděk Dostál.

V sekci „vyhledat" uživatel zadá jméno požadované ulice. Následně se mu objeví mapa s vybranou ulicí a jejím nejbližším okolím. Při kliknutí levým tlačítkem myši na danou komunikaci se zobrazí detailní informace o dodavatelské společnosti, druhu posypu a především zjistí do jakého pořadí je komunikace zařazena.

TSK upozorňuje motoristy, že i na území hlavního města by řidiči v zimním období měli jezdit se zimními pneumatikami. Zimní pneumatiky řidič pozná podle toho, že mají označení M + S. Automobil by měl dostat zimní pneumatiky na všechna čtyři kola. Když se motorista přesto rozhodne, že pořídí jen dva zimní pláště, měl by je určitě dát na přední nápravu (bez ohledu na to, zda je poháněná, či nikoliv). Svou funkci plní zimní pneumatiky do čtyřmilimetrové hloubky dezénu. Potom ztrácejí specifické vlastnosti, a lze je tedy dál použít už jen jako letní pláště.

Základní údaje o komunikační síti

komunikační síť na území hl. m. Prahy	**3790 km**
z toho ve správě TSK	**2295 km**
ostatní správci	**1495 km**
komunikační síť zařazená do zimní údržby zajišťované TSK:	
motoristické komunikace I. pořadí	**1278 km (dvoupruh)**
motoristické komunikace II. pořadí	**509 km**
motoristické komunikace III. pořadí	**306 km**
nemotoristické komunikace – chodníky	**289 km**
schodiště a plochy	**312 000 m²**
neudržované	**416 km**

Co znamená „pořadí"

Komunikace zařazené do I. pořadí – vozovky silnic I. třídy a dopravně důležitých silnic II. třídy místních komunikací, po nichž je vedena rozhodující dopravní zátěž veřejné hromadné dopravy, linkové osobní dopravy, příjezdové místní komunikace k velkým zdravotnickým zařízením a další významné místní komunikace. U komunikací zařazených do I.a pořadí je stanoven limit ke zmírnění závad ve sjízdnosti nejméně na jednom jízdním pruhu v každém jízdním směru do 2 hodin od výjezdu techniky. U komunikacích označených jako 1b pak do 4 hodin.

Komunikace zařazené do II. pořadí – zbývající úseky silnic II. třídy nezařazené do I. pořadí, sběrné místní komunikace nezařazené do I. pořadí a důležité obslužné místní komunikace. Komunikace II. pořadí se udržují chemickým rozmrazovacím materiálem, pouze v chráněných krajinných oblastech a oblastech zdroje pitných vod zdrsňujícím inertním materiálem. U komunikací zařazených do II. pořadí je stanoven limit ke zmírnění závad ve sjízdnosti nejméně na jednom jízdním pruhu v každém jízdním směru do 12 hodin od výjezdu techniky.

Komunikace zařazené do III. pořadí – ostatní obslužné místní komunikace nezařazené do II. pořadí. Komunikace zařazené do III. pořadí se udržují až po ošetření komunikací I. a II. pořadí, udržují se chemickým rozmrazovacím materiálem, pouze v chráněných krajinných oblastech a oblastech zdroje pitných vod zdrsňujícím inertním materiálem. U komunikací zařazených do III. pořadí je stanoven limit ke zmírnění závad ve sjízdnosti nejméně na jednom jízdním pruhu v každém jízdním směru nejpozději do 48 hodin od výjezdu, avšak až po ošetření vozovek I. a II. pořadí.

Neudržované komunikace – místní komunikace, na nichž není třeba vykonávat zimní údržbu z důvodu dopravní bezvýznamnosti, dané vyhláškou hl. m. Prahy č. 45/1997 Sb. hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů vyhlášky hl. m. Prahy č. 35/1999 Sb. hl. m. Prahy.

Tomáš Mrázek
TSK hl. m. Prahy

INFO EXPRES

Zastupitelstvo MČ Praha 16. VIII. řádné zasedání Zastupitelstva městské části Praha 16 se koná v pondělí dne 17.12.2007 v 17.30 hod. v Kulturním středisku U Koruny, nám. Osvoboditelů 44.

Úřad bude po Vánocích uzavřen. Ve dnech 27.12.2007, 28.12.2007 a 31.12.2007 budou všechny budovy ÚMČ Praha 16 v Radotíně i detašované pracoviště na Zbraslavi uzavřeny. Úsek evidence obyvatel a osobních dokladů doporučuje občanům, aby připravené osobní doklady vyzvedli v době před Vánocemi (tj. nejpozději ve čtvrtek 20.12.2007 v době od 8.00 do 12.00 hod.).

Změny v sociální oblasti. V souvislosti s nabytím účinnosti zákona č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů, dojde od 1. ledna 2008 k řadě změn v sociální oblasti. Kromě státní sociální podpory *(viz článek O rodičovský příspěvek se musí znovu požádat – pozn. red.)* se změny dotknou dávek pomoci v hmotné nouzi i příspěvku na péči. Příspěvek na zvýšené životní náklady poskytovaný podle § 42 vyhlášky č. 182/1991 Sb., kterou se provádí zákon o sociálním zabezpečení a zákon České národní rady o působnosti orgánů České republiky v sociálním zabezpečení, ve znění pozdějších předpisů, bude naposledy vyplacen za měsíc prosinec 2007.

Výběrová řízení. ÚMČ Praha 16 vyhlašuje výběrová řízení na pracovní pozice referent/referentka odboru výstavby, dopravy a životního prostředí, úsek výstavby (územní řízení), a referent/referentka odboru sociálního, úsek doplňkové péče (dávky sociální péče pro zdravotně postižené osoby). Úplné znění výběrových řízení najdete na webových stránkách www.mcpraha16.cz (Úřad – Volná místa). Bližší informace: Jana Štěrbová, tel.: 234 128 202. Další informace: Ing. Lenka Böhmová (územní řízení), tel.: 234 128 260, a Alena Žáková (dávky sociální péče), tel.: 234 128 310.

Uzavírka ulice Závist. V rámci stavby „TV Zbraslav - výstavba kanalizace a vodovodu" dojde od ledna do dubna 2008 k uzavírce komunikace Závist (v úseku od železničního přejezdu ke komunikaci Komořanská) a uzavírce bezejmenné účelové komunikace NN 461 (na č. parc. 3093/1, k.ú. Zbraslav) směrem do chatové oblasti na Závisti. Práce bude realizovat společnost Pražské silniční a vodohospodářské stavby a.s.

Nádoby na posypový materiál. Jako každý rok i letos rozmístily Technické služby Praha – Radotín nádoby s posypovým materiálem na vybraná místa místních komunikací. Drcené kamenivo v kontejnerech je doplňováno během celého zimního období (do konce března 2008) a využít jej mohou všichni občané. Nádoby jsou umístěny na těchto místech:

Štěrková - Čedičová
Strážovská - Štěrková
Strážovská - Na Říháku
Ametystová - Štěrková
Prvomájová (slepá část u tunýlku)
Na Výšince (spodní část)
Otínská - Jelenovská
Otínská - Na Výšince
Na Viničkách - Kolová
Na Viničkách - Příbramská
Na Viničkách (nad pekárnou)
Zdická - Zadovská
Kolová - Příbramská
Příbramská - Lošetická
V Edenu - Jarkovská