

# PORADNA

● ***S manželkou jsme viděli inzerát na prodej jedné zahrádky i se zahradním domkem v zahrádkářské kolonii na okraji Prahy. Zahrádka se nám velice líbí, ale trochu nás odrazuje, že místo vlastníků zahrádky prý budeme podnájemci, přičemž zahrádku dle katastru nemovitostí vlastní Hlavní město Praha. Je toto běžný stav a pokud ano, na co si při „koupi“ zahrádky dát pozor?***

Zájem o zahrádkářské kolonie v posledních letech rapidně roste a s tím se pojí i zvyšující se frekvence dotazů na tuto oblast.

Předně je vhodné říci, že zahrádkářství není upraveno žádnou komplexní normou, a proto se použijí obecné právní předpisy, např. občanský zákoník, stavební zákon a zákon o sdružování občanů. To, že tyto zákony na sebe ne vždy zcela navazují, patrně není třeba zdůrazňovat.

V obecné rovině pak lze zahrádky rozdělit do dvou základních kategorií: a) zahrádky na vlastním pozemku a b) zahrádky užívané na základě podnájemního práva. Zahrádky stojící na vlastním pozemku poskytují svému vlastníkovvi několik zásadních výhod jako jistotu vlastnictví a svobodu v užívání – člověk není omezován žádnými vnitřními předpisy.

Asi největší výhodou je pak možnost, že jednoho dne dojde ke změně územního plánu dané obce a dosavadní zahrada se změní na stavební parcelu. Nevýhodou tohoto typu zahrádek je pak několikanásobná pořizovací cena a jejich omezený počet.

Druhou skupinou pak tvoří zahrádky užívané na základě podnájemního práva. V praxi jde o zahrádkářské kolonie, jež mají s vlastníkem pozemků uzavřenou nájemní smlouvu, zpravidla na dobu neurčitou nebo na dobu určitou několika desítek let, a svým členům jednotlivé zahrádky podnají. Dle znění dotazu, se jedná právě o váš případ.

Hlavní nevýhodou užívání zahrádky v režimu podnájmu je nižší míra právní ochrany podnájemce než v případě nájmu a téměř minimální ve srovnání s majitelem pozemku.

Navíc pokud dojde k zániku hlavní nájemní smlouvy, automaticky tím zaniká i podnájemní vztah. Mezi výhody pak patří relativně široký výběr různých zahrádek v různých lokalitách a

daleko nižší pořizovací náklady. Koupě zahrádky na vlastním pozemku se v ničem neodlišuje od běžné koupě jakékoliv nemovitosti a pozemku. Je třeba pouze respektovat, že chatka na ní může podléhat různým právním režimům podle toho, jestli je nebo není zapsaná v katastru nemovitostí.

V dalším se tak budu věnovat zahrádkám v podnájmu, kterých je více a vyznačují se určitými specifiky.

Jako první věc u zahrádek v podnájmu bych doporučil zjistit, na jakém pozemku se zahrádka nachází, a dotazem u místní zahrádkářské kolonie se informovat na jak dlouhou dobu je nájemní smlouva uzavřena. Zde je vhodné připomenout, že nájemní smlouva na dobu určitou zaniká uplynutím doby nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou na prodloužení nájmu, což není vždy pravidlem, a nájemní smlouva na dobu neurčitou je vypověditelná v jednoleté výpovědní době. Zdaleka nejbezpečnější je tak nájemní smlouva uzavřená na dobu určitou, např. 99 let.

Pokud uvádíte, že na zahrádce je umístěna také zahradní chatka, doporučuji dále nahlédnout do katastru nemovitostí a zjistit, jestli chatka v něm je zapsaná, popř. jestli pozemek pod chatkou je vyčleněn jako samostatná parcela.

Chatky jsou často ve vlastnictví uživatelů zahrádek – podnájemců, a proto „koupě“ zahrádky se zpravidla sestává ze dvou fází: převodu vlastnictví chatky a postoupení práv a povinností z podnájemního vztahu k vlastní zahradě. Zatímco převod chatky probíhá mezi původním a novým podnájemcem, postoupení podnájmu probíhá již za účasti pronajímatele – zahrádkářské kolonie.

Některé zahrádkářské kolonie dokonce zcela odmítají práva a povinnosti z podnájemních smluv postupovat a raději původní podnájemní smlouvu zruší a nahradí ji novou, třeba i s méně výhodnými podmínkami. Oba procesy je třeba synchronizovat, aby nenastala situace, že budete vlastníkem chaty, ale bez užívacího práva k zahrádce, a obráceně.

V dalším kroku vždy doporučuji projít si vnitřní řád zahrádkářské kolonie – zpravidla se označuje za osadní řád, abyste zjistili základní pravidla, kterými se je při užívání zahrádky třeba řídit. Ve vnitřním řádu kolonie jsou

často také uvedeny poplatky, které jsou s užíváním zahrádky spojeny, dále pak upraven chov drobných zvířat, např. slepic, králíků atd., a v současné době i regulace používání hluchých strojů. Bedlivé pozornosti doporučuji zejména podmínky pro uzavření podnájemní smlouvy, je totiž běžné, že možnost uzavření podnájmu vázána na povinnost se stát členem zřizovatele – zahrádkářské kolonie, občanského sdružení, s čímž se pojí povinnost uhradit několikatisícový vstupní poplatek.

Pokud vám budou vyhovovat i vnitřní pravidla zahrádkářské kolonie, patrně nejlepším postupem bude nejprve uzavření kupní smlouvy o převodu vlastnictví zahradní chatky.

Součástí této smlouvy by měla být i rozvazovací podmínka, že pokud nedojde k získání podnájemního práva k dané zahrádce do určitého data, celá kupní smlouva se ruší od počátku. Tuto skutečnost by měl reflektovat i způsob úhrady kupní ceny, jež by měl být vázán až na převod podnájemního práva. Následně by měl starý podnájemce požádat společně s vámi pronajímatele – zahrádkářskou kolonii o převod podnájmu. Po převodu podnájemního vztahu by mělo následovat samotné předání zahrádky a chatky.

Z praxe doporučuji si v kupní smlouvě určit, že kupující chatku kupuje ve stavu „jak stojí a leží“, popř. si v ní stanovit lhůtu, během které bude prodávající povinen z chatky vyklidit veškeré své věci s tím, že ostatní věci přechází do vlastnictví kupujícího.

S ohledem na nižší právní ochranu podnájemce také důrazně doporučuji do kupní smlouvy zakomponovat záruku prodávajícího, že zahradní chatka byla postavena v souladu s právními předpisy, že prodávající nemá vůči zahrádkářské kolonii žádné nedoplatky, a že prodávající nemá žádné informace o tom, že by mělo dojít k zániku zahrádkářské kolonie nebo podnájemního vztahu budoucího prodávajícího. Vše je velice důležité.

Při nabytí zahrádky, zvláště v rámci podnájmu, je třeba mít vždy na paměti, že kupující na sebe přejímá určitou míru rizika, jež vzhledem k nízkým pořizovacím cenám nelze z ekonomického hlediska zpravidla zcela eliminovat, nicméně kvalitní smlouva jej může alespoň minimalizovat. x

**Mgr. Oldřich Krkoška,**  
advokátní koncipient  
**Mgr. Jiří Bárta, LL.M.**  
partner a advokát  
oba jsou z advokátní kanceláře  
bpv Braun Partners