



MĚSTO JÍLOVÉ

Mírové nám. 280, 407 01 Jílové

ZÁSADY ZŘIZOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN NA POZEMCÍCH VE VLASTNICTVÍ MĚSTA JÍLOVÉ

- Vypracoval:** Mgr. Libor Buchta
(v součinnosti s Odborem správy majetku a životního prostředí MěÚ Jílové)
- Vydává:** Město Jílové
- Schváleno:** Zastupitelstvem města Jílové, usnesením č. 144/2023/Z ze dne 06.06.2023
- Účinnost od:** 01.07.2023
- Ruší:** Zásady zřizování věcných břemen na městských pozemcích schválené usnesením Zastupitelstva města Jílové č. 392/2021/Z ze dne 07.09.2021 včetně výjimky schválené Zastupitelstvem města Jílové č. 482/2022/Z ze dne 12.04.2022
- Změny, aktualizace:** -

Jílové, 12. června 2023

Město Jílové
IČO 00261408, DIČ CZ00261408
407 01 Jílové ①
.....
Ing. Kateřina Sýkorová

Zásady zřizování věcných břemen na pozemcích ve vlastnictví města Jílové (dále jen „Zásady“)

Článek I. Obecná ustanovení

1) Věcnými břemeny se rozumějí reálná břemena a služebnosti včetně služebností inženýrských sítí (dále také jen „VB“) obecně definovaná v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také jen „občanský zákoník“ nebo zkr. „OZ“). Městskými pozemky se rozumějí všechny pozemky ve vlastnictví města Jílové bez ohledu na jejich katastrální umístění.

2) Věcná břemena se podle účelu jejich zřizování rozlišují na VB s veřejnoprávním prvkem (též „veřejná infrastruktura“) a na VB klasická („sousedská“).

3) Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem jsou instituty svého druhu, které vznikají ze zákona, ve veřejném zájmu a jsou zřizována podle zvláštních právních předpisů, zatímco klasická (sousedská) věcná břemena jsou zřizována v osobním zájmu žadatelů o VB podle občanského zákoníku. Pokud některá práva a povinnosti z věcného břemene s veřejnoprávním prvkem nejsou upravena v konkrétním zvláštním zákoně, např. energetickém zákoně, zákoně o elektronických komunikacích, zákoně o vodovodech a kanalizacích atd., platí pro ně obecná ustanovení občanského zákoníku.

4) Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem zřizovaná ve prospěch provozovatele n. distributora n. vlastníka (dále jen „provozovatel“) sítě veřejné infrastruktury (např. síť pro distribuci elektřiny, plynu či tepelné energie, telekomunikační síť, veřejný vodovodní řad, veřejná kanalizace) upravují tyto zvláštní právní předpisy:

zákon č. **458/2000** Sb., energetický zákon,

zákon č. **127/2005** Sb., o elektronických komunikacích,

zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon,

zákon č. **274/2001** Sb., o vodovodech a kanalizacích,

zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací,

zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon,

zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny,

zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči,

zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích,

zákon č. 184/2006 Sb., zákon o vyvlastnění,

zákon č. **89/2012** Sb., občanský zákoník,

a řada dalších zvláštních zákonů.

5) Klasická (sousedská) věcná břemena, např. vodovodní a kanalizační přípojky od veřejného řadu k rodinnému domu, k bytovému domu, právo chůze a jízdy přes cizí (městské) pozemky upravuje občanský zákoník.

6) Služebnosti jsou typem věcných břemen, kdy vlastník nemovité věci (pozemku) je omezen ve svém vlastnickém právu a musí na svém pozemku něco strpět (jednání a chování jiné

oprávněné osoby), anebo se něčeho zdržet. Pozemek, který je věcným břemenem zatížen se nazývá „služebný pozemek“. Pozemek, v jehož prospěch je věcné břemeno zřízeno se nazývá „panující pozemek“. Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem (§ 506 odst. 1 OZ).

7) Služebnosti inženýrských sítí jsou typem věcných břemen-služebností, kdy vlastník nemovité věci musí na svém pozemku strpět výstavbu a provoz inženýrské sítě. Zřízením služebnosti inž. sítě dává vlastník pozemku svolení k tomu, aby provozovatel sítě veřejné infrastruktury (elektrické, plynové, teplovodní, telekomunikační sítě aj.) a vlastník nebo uživatel vodovodní a kanalizační přípojky vedl přes cizí pozemek příslušné potrubí či vedení (kabely), stožáry vysokého napětí, opěrné n. vytyčovací body, přípojná komunikační vedení, související elektronická komunikační zařízení a elektrické přípojky, anténní stožáry a systémy, trafostanice, (pře)čerpací stanice apod.

Článek II.

Zřizování věcných břemen smlouvou a jejich schvalování

1) Věcná břemena včetně všech služebností na městských pozemcích se zřizují jejím schválením orgánem obce (Rada města Jílové) a následným uzavřením **2 smluv** o zřízení VB (nejdříve smlouvy o smlouvě Budoucí o zřízení VB a později smlouvy Vlastní o zřízení VB). Pokud jde o věcné břemeno k věci zapsané ve veřejném seznamu (KN), pak právně vzniká až vkladem (zápisem) tohoto práva (na zákl. Vlastní smlouvy) do katastru nemovitostí (dále jen „KN“),

2) Předmětem smluv o zřízení VB na pozemku města je vždy výměr věcného břemene vyjádřený v **m² bez ochranného pásma**. Součástí věcných břemen nejsou ochranná pásma, neboť ty určují jiné zvláštní právní předpisy a jde o odlišný právní institut-veřejnoprávní omezení, která omezují nejen vlastníky pozemků, na kterých je stavba veřejné infrastruktury zřízena, ale i blíže neurčený počet jiných osob.

3) Pokud žadatel o VB pro účely vyhotovení smlouvy budoucí o VB nepředloží výměr v m², ale jen v běžných metrech délkových, pak město Jílové tento výměr upraví na m² za pomoci výpočtu, kdy metry délkové vynásobí koeficientem 1,0. Pro účely smlouvy Vlastní použije město údaje skutečného zaměření uvedené v m² v geometrickém plánu nebo v jeho příloze, a to i v případě, že smlouva Budoucí uvádí údaje odlišné.

4) Při zřizování věcných břemen se rozlišuje osoba povinná a osoba oprávněná. Osoba povinná je vlastník nemovité věci (pozemku n. bytového domu), která se ve prospěch oprávněné osoby něčeho zdrží nebo něco strpí. Osoba oprávněná je ta, která práva z věcného břemene využívá a VB je zřizováno v její prospěch (která čerpá z VB výhody).

5) Místní šetření na služebném pozemku, zjišťování jeho faktického a právního stavu (dotazy na příslušných odborech úřadu popř. na jiných státních a správních úřadech), soustředění podkladů (vyjádření, stanovisek) a přípravu schvalovacího procesu zřizování VB v orgánech města (RMJ) zajišťuje odbor Správy majetku a životního prostředí Městského úřadu Jílové.

6) O zřízení věcných břemen na městských pozemcích rozhoduje Rada města Jílové dle § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, na svých pravidelných schůzích, usnesením.

7) Smlouvy (Budoucí i Vlastní) o zřízení věcných břemen uzavírá, po schválení zřízení věcných břemen Radou města Jílové, odbor Správy majetku a životního prostředí Městského úřadu

Jílové, který zajišťuje veškerou adm. agendu věcných břemen, jejich evidenci a kontrolu platnosti doby jejich trvání.

Článek III.

Zásady pro stanovení úplaty za zřízení věcných břemen

1) Věcná břemena na pozemcích města Jílové se zřizují za úplatu, která je jednorázovou náhradou za omezení vlastnického práva a omezení realizace užitné hodnoty „služebných“ pozemků zatížených VB.

2) Bude-li současně budováno více inž. sítí (např. vodovodní + kanalizační přípojky v jednom výkopu), tak se náhrada za zřízení VB vypočítává každá zvlášť. Pro výpočet náhrady za zřízení věcného břemene se výměra věcného břemene zaokrouhlí na celé číslo směrem nahoru.

3) Úplatu lze provést 3 možnými způsoby uvedenými v aktuálně platném Ceníku jednorázových náhrad za zřizování věcných břemen na pozemcích ve vlastnictví města Jílové (dále jen Ceník): smluvním ujednáním, vlastním výpočtem dle právních oceňovacích předpisů nebo znaleckým posudkem. Výběr způsobu úplaty provádí žadatel o VB. Neprovede-li žadatel o VB způsob úplaty nejpozději ve lhůtě do 15 dnů před schůzí Rady města Jílové, která bude o zřízení VB rozhodovat, platí automaticky smluvní ujednání uvedené v Čl. I. Ceníku.

4) Úplata smluvním ujednáním spočívá v dobrovolné akceptaci sazeb uvedených v Čl. I. Ceníku.

5) Vlastní výpočet úplaty dle právních oceňovacích předpisů si provede žadatel o VB sám dle oceňovací **vyhlášky MF č. 441/2013 Sb.** a výsledný výpočet navýší o 20% bonifikací s tím, že bude zaručena minimální jednorázová náhrada za zřízení VB 2.000 Kč a maximální hodnota bonifikace náhrady nepřekročí 20.000 Kč. Bonifikací je kompenzována část nákladů, které vlastník služebného pozemku v souvislosti se zřizováním VB vynaložil.

6) Úplata dle „znaleckého posudku“ je vypracovaná oprávněnou osobou zapsanou do seznamu znalců (dle zákona 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) za použití právních oceňovacích předpisů. Znalecký posudek si objednává a hradí ze svého žadatel o VB a nesmí být starší 6 měsíců. Stejnopis znaleckého posudku bude přílohou příslušné smlouvy o VB.

7) Ke všem úplatám, které město Jílové v souvislosti se zřízením věcných břemen požaduje, bude připočítána DPH v zákonné výši, neboť věcné břemeno k nemovité věci této dani podléhá, není od této daně osvobozeno a město Jílové je jejím plátcem. Výjimkou jsou sankční opatření všeho druhu a smluvní pokuty za nelegální n. nepovolené zřízení inž. sítě na pozemcích města. Ta DPH nepodléhají, neboť nejsou úplatou za plnění v rámci ekonomické činnosti, ale úplatou sankční povahy za porušení zákona (Ústavy, občanského zákoníku a zákona o obcích).

8) Pokud žadatel o VB svou žádost o zřízení věcného břemene vezme zpět dříve, než město Jílové začne zpracovávat smlouvu Budoucí nebo Vlastní, žadatel úplatu za zpracování smluv obci nehradí (viz čl. VI odst. 4.).

9) Pokud žadatel svou žádost o zřízení věcného břemene vezme zpět později, je žadatel povinen městu Jílové uhradit náklady za vyhotovení smlouvy v paušální výši 2.000 Kč + DPH. Tato paušální náhrada nákladů je splatná na základě výzvy, kterou vystaví město Jílové do 30 dnů

poté, co se dozví o zpětvzetí žádosti o VB, anebo pokud je žadatel o VB po dobu 30 dnů od výzvy města nečinný.

10) V případě, že žadatel o VB neuhradí řádně a včas úhradu dle Ceníku, město řízení o zřízení VB přerušuje a bude v něm pokračovat až po uhrazení těchto náhrad. V případě, že k úhradě nedojde do 1 roku od výzvy města Jílové k jejich uhrazení, město Jílové řízení o zřízení VB zastaví a usnesení Rady města Jílové o schváleném zřízení VB zruší (revokuje). Pokud městu vznikly v souvislosti s nečinností žadatele o VB náklady, může je od žadatele o VB požadovat.

Čl. IV.

Osvobození od úplaty z důvodu rekonstrukce a modernizace stávajících VB

1) Za rekonstrukci a modernizaci stávajících VB provozovatelů sítě veřejné infrastruktury v původní trase potrubí či vedení (již dříve zřízených na základě zákona nebo smlouvy) nehradí jejich provozovatelé, distributoři či vlastníci žádné náhrady za omezení vlastnického práva - zatížení pozemku věcným břemenem či za omezení realizace užitné hodnoty pozemku zatíženém VB. Pokud se provozovatelé sítě veřejné infrastruktury při rekonstrukci a modernizaci odchýlí na každou stranu od původní trasy potrubí či vedení ve vzdálenosti do 1m (jednoho metru), pak se tato odchylka nepovažuje za významnou a nezakládá žádný nárok města na náhrady za omezení vlastnického práva - zatížení pozemku VB či za omezení realizace užitné hodnoty pozemku zatíženém VB. Pokud se však provozovatelé sítě veřejné infrastruktury při rekonstrukci a modernizaci odchýlí na kteroukoli stranu od původní trasy potrubí či vedení o více než 1m (jeden metr), pak se tato odchylka považuje za novou trasu a zakládá nárok města na náhrady za omezení vlastnického práva - zatížení pozemku věcným břemenem či za omezení realizace užitné hodnoty pozemku zatíženém VB.

2) O jiných osvobozeních při rekonstrukci a modernizaci sítě veřejné infrastruktury rozhoduje zastupitelstvo na jeho pravidelném zasedání usnesením, a to na základě žádosti provozovatele sítě veřejné infrastruktury a ve veřejném zájmu či jiném důležitém zájmu města.

3) Pokud při rekonstrukci a modernizaci stávajících VB navrhnou jejich provozovatelé městu Jílové dobrovolnou finanční náhradu za omezení vlastnického práva-zatížení pozemku či za omezení realizace užitné hodnoty zatíženého pozemku věcným břemenem, město Jílové jejich nabídku přijme.

Článek V.

Náležitosti žádostí o zřízení VB

1) Každý vlastník pozemku či stavby v územním celku města Jílové (např. občan města Jílové, vlastník rodinného domu, provozovatel sítě veřejné infrastruktury, zhotovitel inženýrské sítě a jakákoliv jiná fyzická či právnická osoba, která prokáže právní zájem), může požádat město Jílové o zřízení věcného břemene. Stejně tak může město Jílové požádat vlastníky jiných pozemků či staveb v územním celku města Jílové o totéž.

2) Žádost o zřízení VB musí být doložena: žádostí s popisem a odůvodněním věci, situačním výkresem s kótami z projektové dokumentace, která bude podkladem pro územní nebo stavební řízení. Ze situačního výkresu musí vyplynout předpokládaný výpočet služebnosti v m² bez ochranného pásma pro stanovení výše úhrady věcného břemene.

3) Pokud žádost o zřízení VB obsahuje všechny rozhodné údaje, je doložena všemi vyžadovanými přílohami, Rada města Jílové o zřízení věcného břemene rozhodne do 90 dnů ode dne přijetí žádosti.

4) Pokud žadatel při výstavbě VB způsobí městu Jílové na služebném či jiném pozemku majetkovou či nemajetkovou újmu je povinen ji bez odkladu vlastníkovu pozemku oznámit a vzápětí odčinit způsobem uvedeným v občanském zákoníku. Pokud žadatel o VB způsobenou škodu na služebném pozemku městu neoznámí, uhradí městu Jílové k jeho výzvě sankční opatření nebo smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč. Pokud žadatel o VB způsobenou škodu na služebném či jiném pozemku ve lhůtě stanovené právními předpisy nebo městem Jílové, neodstraní, odstraní ji město Jílové na náklady žadatele o VB.

5) Pokud se žadatel bez včasného informování a předběžného souhlasného vyjádření města při výstavbě VB zásadně (o více jak 1 m na kteroukoli stranu) vědomě odchýlil od městem schválené trasy věcného břemene (od trasy zakreslené v situačním výkresu), anebo trasu vede přes jiný městský pozemek, ke kterému od města nedostal souhlas k výstavbě VB, pak město (RMJ) je oprávněno rozhodnout buď o dodatečné legalizaci tohoto svévolného jednání, anebo rozhodnout o vrácení dotčených pozemků do původního stavu. Pokud se město rozhodne pro dodatečné zlegalizování „nepovolené“ inž. sítě, je povinno požadovat od žadatele o VB sankční opatření, anebo smluvní pokutu, ve výši pětinásobku náhrady uvedené v Ceníku jednorázových náhrad.

Článek VI.

Náležitosti smluv o VB

1) Smlouva o zřízení VB k nemovité věci vyžaduje písemnou formu (§ 560 NOZ).

2) Smlouva Budoucí se vyhotovuje nejdéle na dobu 5 let od jejího uzavření. Její platnost končí buď uzavřením Vlastní smlouvy, anebo marným uplynutím lhůty 5 let ode dne uzavření této budoucí smlouvy. Povinnou přílohou této smlouvy je situační výkres, který si zajišťuje na své náklady žadatel o VB. Tato smlouva nepodléhá evidenci v katastru nemovitostí.

3) Smlouva Vlastní se vyhotovuje na dobu neurčitou. Její platnost končí právním nebo faktickým zánikem věcného břemene. Povinnou přílohou této smlouvy je geometrický plán včetně jeho přílohy s vyznačením skutečného zaměření v m², který si zajišťuje na své náklady žadatel o VB. Smlouva vlastní podléhá evidenci v katastru nemovitostí. Návrh na vklad VB do KN vyhotovuje, podává a správní poplatek spojený s návrhem hradí žadatel o VB.

4) Smlouvy o zřízení věcných břemen (Budoucí i Vlastní), pokud nejsou žadatelem o VB přiloženy k žádosti, jsou vyhotovovány městem Jílové za úplatu dle Ceníku.

5) Smlouvy o zřízení věcných břemen (Budoucí i Vlastní), pokud jsou provozovatelem sítě veřejné infrastruktury předloženy k akceptaci, jsou městem Jílové kontrolovány z hlediska jejich správnosti a úplnosti údajů. Město je oprávněno navrhopvat změny či doplnění obsahu těchto smluv.

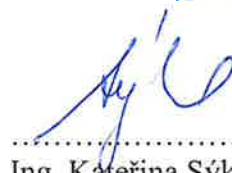
6) Povinnou náležitostí každé smlouvy budoucí o VB je ustanovení, že „Žadatel o VB se seznámil se „Zásadami zřizování věcných břemen na pozemcích města Jílové“ schválených zastupitelstvem města Jílové, které jsou veřejně přístupné na internetových oficiálních WEBových stránkách města Jílové“.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

- 1) Tyto Zásady zřizování věcných břemen na pozemcích ve vlastnictví města Jílové byly schváleny Zastupitelstvem města Jílové usnesením č. xxx/2023/Z ze dne 06.06.2023.
- 2) Těmito Zásadami se ruší Zásady zřizování věcných břemen na městských pozemcích schválené usnesením Zastupitelstva města Jílové č. 392/2021/Z ze dne 07.09.2021 včetně dodatku - usnesení Zastupitelstva města Jílové č. 482/2022/Z ze dne 12.04.2022.
- 3) Těmito Zásadami se řídí zřizování věcných břemen, služebností a služebností inž. sítí na pozemcích města Jílové schválených v orgánu obce (Rada města Jílové) po dnu účinnosti těchto zásad.
- 4) Tyto zásady se přiměřeně použijí i na zřizování věcných břemen včetně všech služebností města Jílové na pozemcích ve vlastnictví třetích osob.
- 5) Věcná břemena, služebnosti včetně služebností inž. sítí schválené Radou města Jílové před účinností těchto Zásad, se řídí zásadami platnými v době, kdy Rada města Jílové usnesením o zřízení věcného břemene na svém pozemku rozhodla. Žadatel o VB však může nejpozději do uzavření Vlastní smlouvy o zřízení VB požádat město Jílové o uplatnění těchto nových Zásad.
- 6) Tyto Zásady nabývají účinnosti dnem **01. července 2023.**

V Jílovém 12. června 2023

Město Jílové
IČO 00261408, DIČ CZ00261408
407 01 Jílové ①



.....
Ing. Kateřina Sýkorová
starostka města

