Pravidla Městské části Praha 6 pro zřizování služebností a věcných břemen

ODBOR SPRÁVY MAJETKU
oddělení majetkoprávní

srpen 2015

OBSAH

1 ÚVOD 3
2 POUŽÍVANÉ POJMY A ZKRATKY 3
3 PRÁVNÍ ÚPRAVA 4
3.1 Služebnost/věcné břemeno 4
3.2 Nabytí, vznik a zánik služebnosti/věcného břemene 4
3.3 Základní náležitosti smlouvy o zřízení služebnosti/věcného břemene 4
4 ŽÁDOST O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI/VĚCNÉHO BŘEMENE A DALŠÍ NÁLEŽITOSTI POTŘEBNÉ PRO PROJEDNÁNÍ ŽÁDOSTI 5
5 PROJEDNÁVÁNÍ A SCHVALOVÁNÍ ŽÁDOSTI O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI/VĚCNÉHO BŘEMENE 5
6 POSTUP PŘI ZŘIZOVÁNÍ SLUŽEBNOSTI/VĚCNÉHO BŘEMENE 6
6.1 Uzavření SoBS o zřízení služebnosti/věcného břemene 6
6.2 Uzavření smlouvy o zřízení služebnosti/věcného břemene 7
7 CENA SLUŽEBNOSTI/VĚCNÉHO BŘEMENE 7
8 DALŠÍ USTANOVENÍ 8
9 VÝJIMKY 9
10 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ 9

1 ÚVOD

Pravidla Městské části Praha 6 pro zřizování služebností a věcných břemen podle občanského zákoníku určují základní podmínky vyjmenovaných právních jednání, upravují způsob podávání a náležitosti žádostí o zřízení služebnosti/věcného břemene, postup pro projednávání a schvalování těchto žádostí, postup Odboru správy majetku Úřadu městské části Praha 6 při přípravě písemných materiálů, postup Komise majetkové politiky Rady městské části Praha 6 a Rady městské části Praha 6 při projednávání těchto žádostí a podmínky uzavírání smluv o zřízení služebnosti/věcného břemene.

2 POUŽÍVANÉ POJMY A ZKRATKY

DPH	daň z přidané hodnoty
GP	geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene se zaměřením trasy věcného břemene a případných ochranných pásem
KA	odbor ÚMČ – kancelář architekta
KHS	krajská hygienická stanice
KMP	komise majetkové politiky
OZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ODŽP	odbor dopravy a životního prostředí ÚMČ
OSM	odbor správy majetku ÚMČ
OŽ	odbor živnostenský ÚMČ
Plánovaná stavba	stavba jiné osoby na pozemku Městské části Praha 6, realizovaná pro účely jiné stavby této osoby na jiném pozemku
Pravidla	Pravidla Městské části Praha 6 pro zřizování služebností a věcných břemen
RMČ	Rada městské části Praha 6
SoBS	smlouva o budoucí smlouvě
Zákon o hl. m. Praze	zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů
ÚMČ	Úřad městské části Praha 6

3 PRÁVNÍ ÚPRAVA

3.1 Služebnost/věcné břemeno

Služebnost/věcné břemeno je věcné právo k cizí věci, postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet. Věcná břemena obecně upravuje § 1257 a násl. OZ.

3.2 Nabytí, vznik a zánik služebnosti/věcného břemene

Služebnost/věcné břemeno se nabývá:

1) smlouvou,
2) pořízením pro případ smrti,
3) vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností/věcným břemenem zatížena,
4) ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci v případech stanovených zákonem.

Tato pravidla upravují nabytí služebnosti/věcného břemene smlouvou.

Zřizuje-li se smlouvou služebnost/věcné břemeno k věci zapsané ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí), vzniká zápisem do takového seznamu.

Zřizuje-li se služebnost/věcné břemeno k věci nezapsané ve veřejném seznamu, vzniká účinností smlouvy.

Služebnost/věcné břemeno zaniká:

1) podle obecných ustanovení o zániku práv a povinností ze závazků v části čtvrté OZ,
2) trvalou změnou, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě.

Spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost/věcné břemeno nezaniká.

Dohodnou-li se strany o zrušení služebnosti/věcného břemene zapsaných ve veřejném seznamu, zanikne služebnost/věcné břemeno výmazem z veřejného seznamu.

3.3 Základní náležitosti smlouvy o zřízení služebnosti/věcného břemene

Smlouva musí obsahovat minimálně tyto náležitosti:

1) identifikaci smluvních stran,
2) rozsah a obsah služebnosti/věcného břemene,
3) cenu za zřízení služebnosti/věcného břemene,
4) dobu trvání služebnosti/věcného břemene,
5) identifikaci služebného pozemku nebo jeho části parcelním číslem a katastrálním územím, je-li služebností/věcným břemenem zatěžován pozemek nebo jeho část,
6) identifikaci panujícího pozemku nebo jeho části parcelním číslem a katastrálním územím, pokud je užívání služebného pozemku nebo jeho části vázáno na vlastnictví panujícího pozemku nebo jeho části,
7) závazek oprávněného zdržet se takového jednání, které by nepřiměřeně omezovalo vlastnické právo obtíženého nebo jeho právních nástupců, včetně závazku na

služebném pozemku nebo jeho části ničeho neskladovat a neparkovat zde silničními vozidly nebo stavebními stroji s výjimkou doby nezbytné,

8) závazek oprávněného služebný pozemek, na kterém bude provádět výkopové práce a jiné stavební práce, neprodleně po dokončení prací uvést na své náklady do řádného stavu, který bude minimálně stejný, jako před zahájením prací, provést na něm potřebné rekultivační práce, včetně biologické rekultivace a poté předat správci pozemku a právo obtíženého při prodlení oprávněného s plněním těchto povinností uvést pozemek do původního stavu na náklady oprávněného,

9) závazek oprávněného nahradit obtíženému škodu vzniklou v souvislosti se služebností/věcným břemenem,

10) obvyklá ujednání zařazovaná do smluv uzavíraných s Městskou částí Praha 6.

Je-li služebností/věcným břemenem zatěžována jen část pozemku, je nedílnou součástí smlouvy geometrický plán s vyznačením služebnosti/věcného břemene nebo příslušný situační plánek(u budov a jiných staveb).

4 ŽÁDOST O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI/VĚCNÉHO BŘEMENE A DALŠÍ NÁLEŽITOSTI POTŘEBNÉ PRO PROJEDNÁNÍ ŽÁDOSTI

Žadatel o zřízení služebnosti/věcného břemene předloží tyto listiny:

1) písemnou žádost obsahující minimálně identifikaci žadatele, parcelní čísla a katastrální území dotčených pozemků, rozsah a obsah služebnosti/věcného břemene, dobu trvání služebnosti/věcného břemene,

2) GP, je-li služebností/věcným břemenem zatěžována část pozemku,pořízený na náklady žadatele,

3) plnou moc v případě, že žadatel je pro podání žádosti a případně i pro její vyřizování zastoupen.

Žadatel o uzavření SoBS o zřízení služebnosti/věcného břemene předloží tyto listiny:

1) písemnou žádost obsahující minimálně identifikaci žadatele, parcelní čísla a katastrální území dotčených pozemků, předpokládaný rozsah a obsah služebnosti/věcného břemene, dobu trvání služebnosti/věcného břemene,

2) zákres trasy služebnosti/věcného břemene v katastrální mapě nebo situační plánek, je-li služebností/věcným břemenem zatěžována část pozemku,

3) plnou moc v případě, že žadatel je pro podání žádosti a případně i pro její vyřizování zastoupen.

5 PROJEDNÁVÁNÍ A SCHVALOVÁNÍ ŽÁDOSTI O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI/VĚCNÉHO BŘEMENE

Schválení nebo neschválení žádosti o zřízení služebnosti/věcného břemene zatěžující věc ve vlastnictví resp. ve svěřené správě Městské části Praha 6 přísluší RMČ dle § 94 odst. 3 Zákona o hl. m. Praze. V případě, že je při zřizování služebnosti/věcného břemene postupováno dle těchto Pravidel, které jsou schváleny RMČ, projednání žádosti o zřízení služebnosti/věcného břemene v KMP se již neprovádí a žádost je projednána přímo RMČ.

6 POSTUP PŘI ZŘIZOVÁNÍ SLUŽEBNOSTI/VĚCNÉHO BŘEMENE

6.1 Uzavření SoBS o zřízení služebnosti/věcného břemene

SoBS o zřízení služebnosti/věcného břemene se uzavírá pro potřeby plánované stavby za těchto podmínek:

1) pokud oprávněný nezahájí plánovanou stavbu (zahájením plánované stavby se podle charakteru plánované stavby rozumí vydání alespoň nepravomocného stavebního povolení, nebo uzavření veřejnoprávní smlouvy, která nahradí stavební povolení, nebo doručení ohlášení plánované stavby stavebnímu úřadu) **do 36 (třiceti šesti měsíců)** ode dne uzavření SoBS o zřízení služebnosti/věcného břemene, je Městská část Praha 6 oprávněna od SoBS o zřízení služebnosti/věcného břemene odstoupit;
2) neprodleně po dokončení plánované stavby (dokončením plánované stavby se rozumí vydání kolaudačního souhlasu nebo jiný vznik práva započít s užíváním stavby), nejpozději však **do 3 (třech) měsíců** po dokončení plánované stavby, je oprávněný povinen požádat Městskou část Praha 6 o uzavření smlouvy o zřízení služebnosti/věcného břemene a splnit další náležitosti potřebné k uzavření smlouvy o zřízení služebnosti/věcného břemene, zejména předložit GP vyhotovený na náklady oprávněného, je-li služebností/věcným břemenem zatěžována část pozemku;
3) smlouva o zřízení služebnosti/věcného břemene musí být uzavřena **do 6 (šesti) měsíců** po dokončení plánované stavby.

Při prodlení s plněním povinností oprávněného:

1) požádat Městskou část Praha 6 o uzavření smlouvy o zřízení služebnosti/věcného břemene,
2) splnit další náležitosti potřebné k uzavření smlouvy o zřízení služebnosti/věcného břemene, zejména předložit vyhotovený geometrický plán pro vymezení rozsahu služebnosti/věcného břemene, je-li služebností/věcným břemenem zatěžována část pozemku,
3) uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti/věcného břemene **do 6 (šesti) měsíců** po dokončení plánované stavby,

je Městská část Praha 6 oprávněna požadovat:

1) smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každé porušení povinností, je-li oprávněným fyzická osoba,
2) smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každé porušení povinností, je-li oprávněným právnická osoba.

Pokud se plánovaná stavba týká nemovité věci ve vlastnictví oprávněného (např. přípojka inženýrské sítě k panujícímu pozemku v souvislosti se stavbou na něm), je oprávněný, v případě jakéhokoliv zcizení této nemovité věci nebo její části,povinen převést své závazky ze SoBSo zřízení služebnosti/věcného břemene na každého dalšího nabyvatele nemovité věci nebo její části.

Při porušení této povinnosti je Městská část Praha 6 oprávněna požadovat:

1) smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každé porušení povinností, je-li oprávněným fyzická osoba,
2) smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každé porušení povinností, je-li oprávněným právnická osoba,

3) pokud se ve SoBS o zřízení služebnosti/věcného břemene ujednává, že se služebnost/věcné břemeno zřizuje ve prospěch každého vlastníka panující části pozemku („in rem") určené pro definovanou stavbu, a pokud bude smlouva o zřízení služebnosti/věcného břemene uzavírána v době, kdy taková panující část pozemku již bude v důsledku dokončení stavby samostatným pozemkem, jehož součástí je stavba, zřídí se služebnost/věcné břemeno pro takto vzniklý samostatný panující pozemek.

6.2 Uzavření smlouvy o zřízení služebnosti/věcného břemene

Smlouva o zřízení služebnosti/věcného břemene se uzavírá v případě, že potřeba něco trpět nebo něčeho se zdržet nenastane v budoucnu, ale již nastala.

Žadatel v tomto případě podá písemnou žádost dle hlavní kapitoly 4 těchto pravidel, včetně GP vyhotoveného na náklady žadatele obsahujícího výměru zatížené části pozemku, která je v případě, že služebnost/věcné břemeno zatěžuje část pozemku, podkladem pro výpočet ceny za zřízení služebnosti/věcného břemene.

Vklad služebnosti/věcného břemene k pozemku se provádí na základě uzavřené smlouvy o zřízení služebnosti/věcného břemene, která je přílohou návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí podle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Poplatek spojený s tímto řízením se zavazuje zaplatit oprávněný.

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu se podává po úhradě ceny za zřízení služebnosti/věcného břemene.

Pro případ vkladového řízení o změně nebo zániku služebnosti/věcného břemene k pozemku platí ustanovení předchozích odstavců obdobně.

7 CENA SLUŽEBNOSTI/VĚCNÉHO BŘEMENE

Cena služebnosti/věcného břemene se určí jedním ze tří níže uvedených způsobů:

A. První skupinu tvoří taxativní výčet služebností/věcných břemen, u nichž je cena určena paušální částkou 10 000 Kč.

Jedná se o služebnosti/věcná břemena, kde nelze zjistit roční užitek, a proto nelze cenu služebnosti/věcného břemene indikovat kapitalizací tohoto ročního užitku. Tuto skupinu tvoří služebnost/věcné břemeno oprav a údržby, umístění závěsu nebo sloupu trakčního vedení tramvajové dopravy, přesah stavební konstrukce nad pozemek cizího vlastníka, veřejná cesta, čerpání vody ze studny.

B. Druhou skupinu tvoří služebnosti/věcná břemena, u nichž je cena určena jako poměr z ceny pozemku uvedené v cenové mapě nebo z ceny obvyklé ve smyslu § 2, odst. 1 zákona č. 151/97 Sb. dotčeného pozemku.

Cena u této skupiny služebností/věcných břemen je určena ročním užitkem, a to jako procento z ceny obvyklé pozemku. Do této skupiny spadají tzv. liniové stavby (liniovou stavbou se pro účely těchto pravidel rozumí například stavby pozemních komunikací, drah, vedení pro přenos a distribuci elektřiny, stavby pro rozvod tepelné energie, plynovodů, produkto-vodů, ropovodů, vedení elektronických komunikací, vodovodů, kanalizací, letištních drah a vybraných zařízení pro regulaci vodních toků).

Obvyklá cena pozemku bude buď převzata z cenové mapy (neboť údaje uvedené v cenové mapě jsou transparentní a systém odvození ceny obvyklé pozemku z cenové mapy je nejjednodušší) a oceněna podle § 10, odstavec 1, zákona č. 151/97 Sb., případně u pozemků neuvedených v cenové mapě bude nutné nechat zpracovat znalecký posudek.

Roční užitek činí 5% pro stavební pozemky a 1% pro nestavební pozemky (zeleň městská a krajinná, lesní pozemky a zemědělská půda). Výsledná cena služebnosti/věcného břemene se vypočte jako násobek ročního užitku a čísla 5 (počet let).

Druh pozemku, tedy zda se jedná o stavební nebo naopak o tzv. nestavební pozemek se bude vždy určovat dle platného Územního plánu.

C. Třetí skupinu tvoří ostatní služebnosti/věcná břemena, neuvedená v bodě A a B.

Tyto služebnosti/věcná břemena budou oceňována individuálně, na základě znaleckého posudku. Jedná se o případy typu práva bezplatného bydlení v bytovém prostoru, právo užívání nebytových prostor, právo přejezdu a přechodu pozemku pro osobní potřebu, právo stavby na stavbě nebo právo stavby na pozemku cizího vlastníka, apod.

V případě, že je služebnost/věcné břemeno zřizováno v zájmu městské části Praha 6 nebo v zájmu hl. m. Prahy, může být zřízeno za úplatu nižší než odpovídá hodnotě stanovené dle těchto pravidel, popř. bezúplatně.

K ceně služebnosti/věcného břemene bude vždy připočtena zákonná DPH a pokud bude zpracován znalecký posudek rovněž náklady vynaložené Městskou částí Praha 6 na jeho zpracování (znalečné).

Smluvní pokuta za prodlení smluvní strany s peněžitým plněním činí 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

Smluvní pokuty jsou splatné na základě výzvy doručené oprávněnému do termínu uvedeného ve výzvě s tím, že lhůta pro úhradu je stanovena maximálně v délce **do 60(šedesáti)dnů**.

8 DALŠÍ USTANOVENÍ

Kompletní administraci žádosti o zřízení služebnosti/věcného břemene provádí OSM, a to včetně stanovení ceny služebnosti/věcného břemene vyjma případů, kdy cenu stanoví přímo znalecký posudek. Ke zřízení služebnosti/věcného břemene se dále zpravidla vyjadřují odbory ÚMČ (KA, ODŽP), přičemž podmínky, které budou uvedeny ve vyjádření, musí být respektovány a budou nedílnou součástí usnesení RMČ a smlouvy o zřízení služebnosti/věcného břemene.

OSM prověří, zda žadatel není dlužníkem, který je v prodlení s plněním peněžitých závazků vzniklých z pohledávek Městské části Praha 6 či SNEO, a.s. V případě zjištění, že žadatel je dlužníkem, nebude jeho žádost předložena k projednání orgánům Městské části Praha 6, o čemž bude žadatel písemně vyrozuměn.

OSM je oprávněn požadovat další potřebná vyjádření (např. OŽ, KHS).

Pokud žadatel o zřízení služebnosti/věcného břemene nesouhlasí s podmínkami stanovenými těmito Pravidly a požádá o jejich úpravu ve SoBS nebo ve smlouvě o zřízení služebnosti/věcného břemene, přísluší schválení takovýchto ujednání RMČ.

9 VÝJIMKY

Výjimky z ustanovení těchto pravidel schvaluje RMČ.

10 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Tato pravidla byla schválena usnesením č. ..... RMČ ze dne ..... 2015.