

Kapitola 21. Věcná břemena

1. Úvod

U nemovitostí se vzhledem k jejich charakteru často objevuje situace, kdy je potřeba právně zajistit výkon určitého práva či oprávnění určitého subjektu k dané nemovitosti, ale zároveň není možné či vhodné (například i z ekonomických důvodů) tuto nemovitost koupit. Standardně se tak jedná o zajištění umístění, provozu a obsluhy vedení el. proudu či jiné energetické nebo informační sítě pro produktovody a telekomunikační spojení. Neméně obvyklou množinou je zajištění přístupu či lepšího spojení mezi veřejnou komunikací a obsluhovanou nemovitostí, která však s touto komunikací sama přímo nesousedí a je potřeba pro toto spojení využít jinou nemovitost (blíže viz kapitola 35. Nezbytná cesta). Při projednávání pozůstalosti často dochází k tomu, že jeden z dědiců získá celé hospodářství a současně je jinému dědici umožněno užívat část této usedlosti k jeho bydlení či rekreaci. Pro všechny shora uvedené příklady je typické, že zajištění daného práva (tedy „proti“ vlastníkovu nemovitosti) se děje prostřednictvím věcného břemene. Jak již jeho název napovídá, jde zde o „něco“, tady právo svědčící oprávněnému, které zároveň „zatěžuje“ (každého) vlastníka dané nemovité věci. Každá taková zátěž se nutně projeví na ceně zatížené nemovitosti (kterou obvykle snižuje), a proto bývá při zřizování daného věcného břemena určitým způsobem kompenzována, například příslušný vlastník sítě poskytne jednorázovou či opakující se platbu, uváděný první dědic se místo spoluvlastnictví stane jediným vlastníkem dané usedlosti atd.

***Příklad:** I v případě prodeje pozemku novému vlastníkovu zůstane oprávněnému dál zachováno na tomto pozemku zapsané věcné břemeno. Za touto skupinou věcných práv pak „zaostávají“ ostatní právní instituty umožňující užívání věci toliko na smluvním základě (tj. dohody, která zavazuje jen její účastníky, a nikoli vně stojící třetí osoby), typicky se bude jednat o nájem, pacht, výprosu aj. – blíže viz kapitola 17. Nájem.*

2. Popis věcných břemen

a) Popis

Věcné břemeno patří mezi **věcná práva**, která se na rozdíl od obligačních (závazkových) práv vztahují (lpí) na věci (movité či nemovité), takže se jejich obsah ani se změnou vlastníka věci nemění. Druhým základním principem je individualizace věcných práv, tato vznikají jen na existující a individuálně určené věci, jakožto celku, nikoli na částech věci.

Příklad: Pokud si jakožto vlastník pozemku s chatkou dojednám (ústně či písemně) se sousedem vedlejšího pozemku právo brát vodu z jeho studny, vztahuje se tato naše dohoda (závazkové právo) pouze na nás dva; v případě změny vlastnictví (soused nebo já sám prodám svoji nemovitost) již nové/nového nabyvatele ani neopravňuje a ani nezavazuje. Zcela jiná situace nastane, když to samé právo (odběru vody ze studny umístěné na parc. č. xx pro vlastníka pozemku parc. č. zz) sjednáme jako věcné právo a necháme ho zapsat (vložit) do katastru nemovitostí – bližze viz kapitola 30. Katastr nemovitostí.

b) Právní úprava

Právní úprava je sice obsažena v občanském zákoníku v jeho ucelené části – v části III Absolutní majetková práva, díl 5 Věcná práva k cizím věcem, § 1257 až 1308. S ohledem na jeho charakter se ale dále uplatní i tato ustanovení:

- ✓ § 976 absolutní účinky, tj. působí vůči všem a limitem je až zákon,
- ✓ § 977 uzavřený výčet – jen zákon stanoví, která práva jsou absolutní, a žádná jiná (další) absolutní práva tak neexistují,
- ✓ § 978 převažuje kogentnost (ani v rámci své svobodné vůle se strany nemohou odchýlit od zákonné úpravy),
- ✓ § 979 aplikační dopad – dopadá na všechny věci (hmotné i nehmotné), ale pokud se týká *práv*, tak jen na některá, a to dle jejich povahy a zákonné úpravy.

c) Dělení věcných břemen

Věcná břemena se dělí na pasivní věcná břemena, která dále nazýváme *služebnostmi* (obvykle se vztahují k povinnosti něco strpět – proto ta pasivita), a aktivní, reálná břemena označovaná jako *reálná* břemena (zde již povinná osoba musí něco konat/činit či dávat).

Vydržení

Kromě míry aktivity (pasivity) je dalším rozdílem i to, že zatímco služebnost lze (při splnění stanovených zákonných podmínek) vydržet, u reálného břemena to (z povahy věci) nepřipadá do úvahy – bližze viz kapitoly 13. Kupní smlouva, 32. Ochrana skutečného vlastníka, nabyvatele a třetích osob.

Nejen pozemek

Věcným břemenem lze kromě pozemku zatížit i ostatní nemovité věci (§ 3023), tj. například i stavbu, která není součástí pozemku, a/nebo právo stavby atd. bližze viz kapitoly 22. Právo stavby a 31. Superficiální zásada a její dopady do praxe.

(1) Služebnosti

Služebnosti jsou bližze upravené v § 1257. Dále se dělí na:

- **osobní služebnosti**, tj. pro konkrétní osobu; například právo průjezdu na koni jen pro paní A (a její smrtí tak tato služebnost zaniká),

- **pozemkové služebnosti**, které jsou zřízeny ve prospěch jiného pozemku (nemovitosti), například právo průchodu a průjezdu pro vlastníka pozemku parc. č. ... (a toto právo přechází na každého dalšího vlastníka tohoto pozemku),
- **nepravidelná služebnost** je kombinací předchozích dvou typů; pozemková služebnost je ujednána pouze ve prospěch určité individuálně určené osoby. To znamená, že i takovou služebnost, kterou zákoník označuje za pozemkovou (například právo cesty), lze ujednat jako služebnost *in personam*; oprávněnou bude konkrétní osoba, s jejíž smrtí oprávnění zanikne.

Služebností lze nově zatížit i svůj vlastní pozemek, čímž lze vyřešit přístup pro jiné pozemky stejného vlastníka, a tím usnadnit jejich pozdější prodej.

I na vlastní

***Příklad:** Vlastním dva sousední pozemky, z nichž pouze jeden přímo přiléhá k veřejné komunikaci. Zároveň chci tento pozemek nabízet k prodeji již nyní a druhý pozemek až později. Již nyní tedy zřídím věcné břemeno stezky a cesty (přístupu a příjezdu v návaznosti na přiléhající veřejnou komunikaci) na první z těchto pozemků ve prospěch druhého mého pozemku, což mi pomůže optimalizovat realizaci prodeje obou těchto pozemků.*

Osobní služebnost. Tato služebnost (například služebnost bydlení pro A) představuje „silnější“ (ve smyslu jistoty osoby A) právo než nájem, který je „pouhou“ obligací – blíže viz kapitola 17. Nájem. Osobní služebnost sice nelze převést (například „postoupit“, prodat či darovat) na jinou osobou (§ 988 a 1265), ale speciální úprava (v § 1260) výslovně připouští možnost vydržet služebnost pro sebe. Strany se dále mohou dohodnout, že sjednanou služebnost lze dále dědit (§ 1302).

Osobní

V případě, že se jedná o podzemní stavbu (důl, vinný sklípek aj.), mohou se strany dokonce dohodnout, že tato služebnost bude nejen dědičná, ale i zcizitelná (převod či přechod).

Existuje i zvláštní služebnost typu **veřejný statek**. Zde se jedná o takový typ oprávnění, u kterého není blíže vymezen či omezen okruh uživatelů, tudíž je zde veřejný zájem na tom, aby tuto služebnost mohl (v přiměřené míře a jen pro osobní potřebu, a nikoli komerční prospěch) využívat každý.

Veřejný statek

***Příklad:** Typickým příkladem může být cestička ke studánce opředené mýtem léčebných schopností. Oprávněným (vydržitelem) zde bude obec, na jejímž katastrálním území se nemovitost nachází (§ 1260 a 490 ObčZ).*

Služebnost může zřídit i orgán veřejné moci, například soud při zrušení spoluvlastnictví (§ 1145) či například vyvlastňovací úřad při vyvlastnění.

Vypořádání a vyvlastnění

Lze zřídit i služebnost stavby na stavbě (typicky nástavba či vestavba) a dále i služebnost rozlivu (poldru).

Služebnost, respektive věcné břemeno, se jako každé jiné právo promlčuje, a to po 10 letech od okamžiku, kdy právo mohlo být prvně využito (§ 1273).

Příklad: *Vlastník usedlosti po dobu 10 let ani jednou nevyužil věcné břemeno příjezdu přes sousední pozemky, jejich vlastník nyní může činit kroky k výmazu tohoto věcného břemene z katastru nemovitostí (a tím patrně i zvýšení hodnoty těchto pozemků) – bližší viz kapitola 44. Odhadci a znalci.*

Dispozitivnost Zákonná úprava služebnosti je převážně dispozitivní (§ 978), což znamená, že strany si služebnost mohou sjednat individuálně, ale vždy obsah služebnosti musí odpovídat tomu, že zavazuje vlastníka služebné věci k určité pasivitě (§ 1257).

Služebnost lze sjednat na dobu určitou i neurčitou či s možností výpovědi a/nebo ve smlouvě o zřízení služebnosti sjednat odkládací či rozvazovací podmínky – bližší viz kapitola 3. Právní jednání.

To, co platí pro služebnost zřizovanou dohodou stran, však neplatí pro služebnost vzniklou vydržením, zde tato služebnost musí být velmi přesně vymezena, a to v hranicích předchozí držby – bližší viz kapitola 33. Ochrana rušené držby.

Neměnnost Při změně poměrů lze služebnost (na návrh) soudně omezit, ale nelze ji nikdy rozšířit (byť by to potřeba panující věci či oprávněné osoby vyžadovala), rozšíření lze sjednat jen smluvně.

Příklad: *Byla sjednána služebnost průchodu i průjezdu (stezky a cesty), ale vzhledem k následně trvalé dopravní úpravě (zákaz vjezdu všech vozidel) se může povinný domáhat omezení služebnosti toliko na služebnost průchodu. Pokud by situace byla obrácená a oprávněný by rád rozšířil svoji služebnost průchodu i na průjezd, nemůže se toho domoci „sílou“ – soudně, ale pouze smírně – dohodou s vlastníkem. Tady je vidět, jak je chytré vycházet se sousedem v dobrém – bližší viz kapitoly 34. Sousedská práva, 36. Mediace.*

(2) Reálná břemena

Reálná břemena jsou spojená s aktivitou, což je: *něco dávat či něco konat* (historicky toto odpovídá robotě, desátku či výměnku (*bydlet + úsluhy, potraviny a i kapesné*) – bližší viz kapitola 23. Výměnek.

Reálná břemena nelze (na rozdíl od služebnosti) vydržet. Dalším zákonným požadavkem na ně je, že časově neomezená reálná břemena musí být vykupitelná (povinný se z nich může „vyplatit“), a to za (dopředu) známou

cenu (§ 1304). Pokud reálné břemeno spočívá v opakovaném plnění, může oprávněný vést pro své uspokojení exekuci na zatíženou věc, blíže viz kapitola 38. Exekuce. Reálným břemenem může být zatížena pouze věc evidovaná, respektive zapsaná ve veřejném seznamu, typicky tedy věc nemovitá. Pokud reálné břemeno spočívá v naturálním plnění a nastane prodlení povinného, pak oprávněný má právo volby mezi původním nepeněžním plněním a požadavkem na finanční kompenzaci.

I reálná břemena, respektive jednotlivá plnění dle nich, podléhají promlčení (§ 633), typicky stavební plat u práva stavby (§ 1247) – blíže viz kapitola 22. Právo stavby.

d) Oceňování věcných břemen

Oceňování je upraveno v § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění a je založeno na výnosové metodě, kdy se zohledňuje roční užitek (přímo ze smlouvy či jiným způsobem) a doba, na kterou je zřízeno (max. 5 let, v případě doživotní služebnosti 10 let), u vykupitelných věcných břemen se tato ocenění právě vyšší náhrady; a poslední možnosti (když nelze cenu zjistit jiným způsobem) je jejich ocenění stanoveno paušální částkou 10 000 Kč (například pro sporadicky vykonávané právo pěšího průchodu atd.). Blíže viz kapitola 44. Odhadci a znalci.

e) Promlčení práv zapsaných v katastru nemovitostí

I práva zapsaná v KN se promlčují (§ 631 až 633), a to (obecně) po 10 letech. Tato lhůta běží od doby, kdy tato práva mohla být vykonána poprvé, což se samozřejmě týká těch práv, která se vykonávají jednorázově – například zástavní právo. Blíže viz kapitola 20. Zástavní právo.

Ale pozor, v některých případech může dojít ke zkrácení této desetileté lhůty na „pouhou“ třetinu. Desetiletá lhůta se totiž uplatňuje v případě pasivity oprávněného, tj. mohl toto své právo využít, leč (bez vážného důvodu) tak neučinil. Naproti tomu „jen“ tříletá promlčecí lhůta se vztahuje k „bránci“ aktivitě povinného, který takto brání výkonu práva oprávněného. !

***Příklad č. 1:** V KN je zapsáno věcné břemeno přístupu a příjezdu pro oprávněného, ten však tohoto svého práva (bez vážného důvodu) po dobu 10 let vůbec nevyužije, a povinný se tak může začít zabývat výmazem tohoto práva „ze svého LV“, neboť právo se promlčelo.*

***Příklad č. 2:** Stejná situace, ale povinný oplotí služebný pozemek, a tak zabrání přístupu na panující pozemek. Oprávněný se tomuto nebrání (například pro svoji mylnou představu, že by to muselo trvat celých deset let a on tak má dost času), po třech letech se povinný opět může domáhat výmazu tohoto věcného břemene z KN.*

U věcných břemen takové povahy, která se vykonávají jen zřídka (například služebnost rozlivu dle § 1273), pak promlčení může nastat, pokud

oprávněný nevyužije ani jednu ze tří příležitostí (*tříkrát a dost*), pokud však tato příležitost (ke třem využitím) nenastane během 10 let, promlčecí doba se prodlužuje.

3. Praktické poznatky

a) Co vše může být obsahem věcného břemene?

Obsahem věcného břemene může být vše, co si strany svobodně sjednají a co se „vejde“ do zákonné definice věcných břemen, jejichž podstata musí být vždy zachována. To znamená, že:

u podkategorie věcných břemen – služebností:

- a) něco trpět,
- b) něčeho se zdržet;

u podkategorie věcných břemen – reálných břemen:

- c) něco konat,
- d) něco dát.

Ve všem ostatním se i na věcná břemena (respektive smlouvy o nich) vztahují i všechna obecná pravidla pro právní jednání – například určitost, srozumitelnost atd. Blíže viz kapitola 3. Právní jednání.

Jaký je praktický rozdíl mezi různými typy shora uvedených věcných břemen, si nejlépe ukážeme na „stejně“ přístupové cestě k sousednímu pozemku:

Příklady:

Ad a) Vlastník pozemku parc. č. v k. ú. je povinen strpět chůzi a jízdu motorovými vozidly (právo stezky a cesty) ve prospěch sousedního pozemku parc. č. v k. ú.

Zde musí strpět, že přes jeho pozemek se bude ke svému pozemku dostávat vlastník sousedního pozemku. Pasivita.

Ad b) Vlastník pozemku parc. č. v k. ú. je povinen se zdržet zabraňování přístupu a příjezdu (právo stezky a cesty) přes tento pozemek ve prospěch sousedního pozemku parc. č. v k. ú.

V daném případě stačí, aby vlastník zatíženého pozemku nijak nezabraňoval vlastníkovi sousedního pozemku, aby jej využil pro svůj přístup. Zákaz negativní aktivity.

Ad c) Vlastník pozemku parc. č. v k. ú. je povinen zajistit neomezený přístup a příjezd (právo stezky a cesty) pro vlastníka panujícího pozemku parc. č. v k. ú. Tady již, zvláště v zimních měsících, musí nastoupit aktivita, včetně nezbytného protahování dané přístupové cesty.

Ad d) Vlastník pozemku parc. č. v k. ú. je povinen každoročně dávat vlastníkovi panujícího pozemku parc. č. v k. ú. finanční prostředky ve výši Kč na zajištění průchodnosti a průjezdnosti (práva stezky a cesty).

Místo vlastní aktivní činnosti tady nastupuje povinnost vlastníka zatíženého pozemku poskytovat konkrétní finanční plnění oprávněnému.

b) Typová věcná břemena

Kromě možnosti sjednat si „vlastní“ věcné břemeno existují pro nejfrekventovanější situace i tzv. typová/vzorová věcná břemena, kde jsou již jejich základní atributy zákonem „přednastaveny“ (defaultní nastavení), což však neznamená, že si je strany nemohou dále více upravit „k obrazu svému“ (*ad hoc*):

- služebnost inženýrských sítí (§ 1267 až 1268);
- opora cizí stavby (§ 1269);
- služebnost okapu (§ 1270);
- právo na svod dešťové vody (§ 1271);
- právo na vodu (§ 1272);
- služebnost rozlivu (§ 1273);
- služebnost stezky, průhonu a cesty (§ 1274 až 1277), na rozdíl od nezbytné cesty se nemusí jednat o jediný přístup k nemovitosti, ale například o více možností či o výhodnější přístup například v zimních měsících atd. – blíže viz kapitola 35. Nezbytná cesta;
- právo pastvy (§ 1278 až 1282).

Pozor na to, že toto dříve zapsané právo může být „nepřekonatelnou“ překážkou pro později zapisované jiné právo či oprávnění. ! ■

***Příklad:** Zamýšlené právo stavby (blíže viz kapitola 22. Právo stavby) pro budoucí stavbu nepůjde „zapsat“ (blíže viz kapitola 30. Katastr nemovitostí), neboť pokud by na základě tohoto práva byl pozemek zastavěn, tak by ho již logicky nešlo využít pro pastvu. Proto by právo pastvy nejdříve muselo být z KN vymazáno a/nebo geometrickým plánem by musela být oddělena část pozemku pro pastvu a část pro právo stavby.*

c) Vztahuje se věcné břemeno i na nájemce?

To, že věcné břemeno příslušným způsobem omezuje či zavazuje všechny vlastníky – současné i budoucí – služebné nemovitosti, je nepochybné. Jak je to ale v případě, že povinný vlastník zatíženou nemovitost pronajme třetí osobě; bude ono věcné břemeno zapsané v KN zavazovat i nájemce, a ve stejném rozsahu jako vlastníka, anebo to bude jinak?

Protože v daném případě je k dispozici vhodný judikaturní případ, nebylo potřeba popisovat modelovou situaci, která se navíc váže k velmi praktické problematice zákazu konkurence (pro developing).

Dané věcné břemeno bylo formulováno takto:

**Zákaz
konkurence**

„Povinný zřizuje věcné břemeno ve prospěch oprávněných pozemků, je muž odpovídá povinnost zdržet se v budoucnu na služebných pozemcích vybudování a provozování obchodního zařízení s předmětem podnikání , které bude mít přímý kontakt s koncovými zákazníky [zejména prodejna, výdejní místo internetového obchodu spolu s možností předvádění těchto výrobků koncovým zákazníkům: showroom, zákaznické centrum (dále jen „Exkluzivita“) a v případě nájmu služebných pozemků třetím osobám nebo zřízení služebných pozemků třetím osobám tyto osoby zavázej povinnosti k dodržování Exkluzivity v rozsahu dle této smlouvy.“

S ohledem na danou textaci se okamžitě vyrojí otázky, zda to již není „trochu moc“, neboť se jedná o:

- omezení podnikání v určité oblasti, a
- navíc omezení jsou i případní nájemci těchto pozemků.

Katastrální úřad pro hl. m. Prahu tento návrh na vklad zamítl mimo jiné s odůvodněním, že povinnost z věcného břemene byla navrhována také pro nájemce služebných pozemků, které však nelze věcnými břemeny zavazovat. Shodného názoru byly i obecné soudy (prvostupňový i odvolací). Městský soud v Praze navíc ještě přidal názor, že obsahem daného věcného břemene je omezit podnikatelskou aktivitu vlastníka služebných pozemků, čímž se vymyká smyslu a účelu věcného břemene jako práva k věci cizí a tohoto omezení mohou účastníci dosáhnout obligacním smluvním vztahem. Vrchní soud v Praze se s tímto názorem zcela ztotožnil a zdůraznil, že v případě nájmu či prodeje služebných pozemků třetím osobám je nelze tímto věcným břemenem zavázat k dodržování exkluzivity, neboť věcná břemena omezují toliko vlastníka nemovité věci, a nikoli nájemce. Navíc by tímto věcným břemenem byly nepřipustným způsobem omezeny budoucí podnikatelské aktivity vlastníka služebného pozemku, což je zjevné zneužití práva, které nepoživá ochrany.

Judikát NS. Až Nejvyšší soud v rozhodnutí 21 Cdo 1575/2016 kauzu nato-lik trefně a přesvědčivě vyložil, že stojí za to si jeho odůvodnění uvést, neboť představuje nejvýstižnější shrnutí celé kapitoly k věcným břemenům:

- 1) Věcná břemena spočívají v omezení vlastníka nemovitosti vedoucímu k prospěšnému využívání nemovitosti jiného konkrétního vlastníka (*in rem*), anebo k prospěchu určité fyzické nebo právnické osoby (*in personam*).
- 2) Toto zatížení je spjato se zatíženou nemovitostí tak, že na jeho trvání nemá vliv ani změna vlastnického práva.
- 3) Práva z věcných břemen jsou omezená věcná užívací práva k cizí nemovité věci, jimž odpovídá závazek vlastníka této věci ve prospěch jiného něco trpět, něčeho se zdržet anebo něco konat.
- 4) Podle určení oprávněného subjektu se rozlišují věcná břemena působící *in rem* a *in personam*.
- 5) Vzhledem ke zvláštní povaze oprávnění či zatížení (které je věcným právem, a tedy zároveň právem absolutním) je třeba, aby jejich existen-

ce byla každému zjevná, a proto se zapisují do veřejného seznamu – katastru nemovitostí.

- 6) Občanský zákoník neobsahuje taxativní výčet druhů věcných břemen, a proto si strany mohou sjednat jakýkoli druh věcného břemene, který splňuje požadavky stanovené v zákoně.

K dané kauze navíc uvedl následující:

- I) Obsah věcného břemene může omezit i podnikatelskou aktivitu vlastníka služebných pozemků: Uvedené věcné břemeno splňuje zákonné požadavky, kdy vlastník služebných pozemků je povinen se zdržet určitého konání (a tím je omezen v realizaci jejich užité hodnoty) a vlastník panujících pozemků na tom profituje tak, že v důsledku tohoto omezení mu vlastník služebných pozemků nemůže konkurovat v dané podnikatelské činnosti. Zákon nikterak nevylučuje, aby činnost, ve které je vlastník služebných pozemků omezen, měla podnikatelskou povahu. Samozřejmě toto omezení se týká jen této podnikatelské aktivity provozované na služebných pozemcích, a je tedy spjata výhradně se zatíženými pozemky.

Tohoto omezení lze sice dosáhnout i obligačním závazkem (ten by však zavazoval jen smluvní strany), ale stranám nic nebrání si ho sjednat i ve formě věcného břemene – absolutního práva, které působí proti všem (blíže neurčenému okruhu osob).

- II) Věcné břemeno působí přímo i na nájemce služebných pozemků: Proňajme-li vlastník zatíženou nemovitost a je-li nájemní právo dotčeno věcným břemenem, je jím i bez převzetí závazku k jeho dodržování v nájemní smlouvě omezen i nájemce. Omezuje-li věcné břemeno vlastníka zatížené nemovitosti, tím spíše musí omezovat i jejího nájemce, jehož právo užívat nemovitost zakládá „jen“ nájemní smlouva.

Dalším v praxi velmi dobře využitelným soudním rozhodnutím je i tento rozbor ohledně letiště a jeho ochranného pásma (dále viz kapitoly 33. Ochrana rušené držby, 34. Sousedská práva), neboť rozhodnutí NS 22 Cdo 4079/2016 se týká rozlišení náhrady za zřízení věcných břemen u sportovních letišť a náhrady za omezení vlastnického práva zřízením ochranného pásma letiště. Tady Nejvyšší soud vysvětlil, že zatímco náhradu za zřízení věcného břemene letiště stanoví soud při jeho zřízení podle § 30a zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, náhrady za omezení vlastnického práva zřízením ochranného pásma letiště se účastník musí domáhat samostatně; lze ji, odůvodňují-li to okolnosti dané věci, poskytnout na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 LPS, neboť zákon o civilním letectví poskytnutí náhrady neupravuje.

VZORY

Vzor věcného břemene přístupu (stezka) a příjezdu (cesta)**Smluvní strany:**

Obec, IČ, se sídlem

za niž jedná starosta

dále jen jako prodávající a zároveň jako oprávněný

a

manželé Manžel, r. č. a Manželka, r. č., oba trvale bytem

dále jen jako kupující a zároveň jako povinní

Kupní smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene**Článek 1**

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následující nemovitosti:

pozemek parc. č., neplodná půda o výměře m² zapsané na listu vlastnictví pro katastrální území, vedeném Katastrálním úřadem pro kraj, katastrální pracoviště

Článek 2

1. Nemovitost blíže uvedenou v čl. 1 prodává Obec se všemi právy, užitky a povinnostmi manželům Manžel a Manželka za vzájemně dohodnutou kupní cenu Kč (slovy: korun českých), a manželé tuto nemovitost za uvedenou kupní cenu do svého společného jmění manželů kupují a přijímají.
2. Současně kupující na základě dohody s prodávajícím zřizují k tíži kupovaného pozemku parc. č. v k. ú., věcné břemeno – pozemkovou služebnost: přístupu a příjezdu v nutném rozsahu ve prospěch sousedního (panujícího) pozemku parc. č. v k. ú. (věcné břemeno *in rem*). Prodávající s tímto zřízením věcného břemene ve prospěch svého panujícího předmětného pozemku výslovně souhlasí. Úplata za zřízení tohoto věcného břemene je zohledněna ve sjednané kupní ceně.

Článek 3

Kupní cena ve výši Kč bude zaplácena stranou kupující straně prodávající do 5 dnů ode dne povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, a to přímo na účet prodávajícího č. ú. /, v. s.

Článek 4

Kupující nepřijímají s převáděnou nemovitostí žádné dluhy ani závady a prohlašují, že je jim znám stav převáděné nemovitosti. Prodávající prohlašuje, že na převáděné nemovitosti neváznou žádné dluhy ani jiné právní či faktické závady.

Článek 5

Vlastnické právo a věcné břemeno přístupu a příjezdu přes převáděnou nemovitost se všemi právy a povinnostmi přechází na kupující a oprávněného dnem vkladu do katastru nemovitostí. Do dne rozhodnutí tohoto orgánu jsou účastníci svými projevy vázáni. Podle této smlouvy lze v katastru nemovitostí pro katastrální území vyznačit vlastnické právo pro kupující a pro panující pozemek věcné břemeno (*in rem*) přístupu a příjezdu přes prodávaný pozemek, vše dle této smlouvy.

Článek 6

Uzavření této kupní smlouvy schválilo zastupitelstvo obce na svém ... zasedání dne, usnesením č. Pro přijetí tohoto usnesení hlasovalo z xxxčlenného zastupitelstva všech xxxxx přítomných členů. Toto usnesení je přílohou č. 1 této smlouvy.

Tento záměr o nakládání s nemovitostí uvedenou v čl. xx této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Obecního úřadu dne a z úřední desky sejmuto dne; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce obce (v rubrice „úřední deska“).

S ohledem na skutečnost, že Obec, která je smluvní stranou této smlouvy, je zároveň i povinným subjektem dle zákona o registru smluv, je tak nezbytné tuto smlouvu včas a řádně (mimo jiné ve stanoveném rozsahu) zveřejnit v uvedeném registru. Tatáž povinnost se váže i ke všem případným budoucím dodatkům či změnám této smlouvy, pokud na ně uvedená právní úprava dopadá. Pro odstranění jakýchkoli pochybností se strany dohodly, že tak učiní přímo Obec. Pokud tak Obec řádně neučiní, je povinna uhradit druhé smluvní straně veškerou újmu, která jí z tohoto jednání (či opomenutí) vznikne. Smluvní strany prohlašují, že veškeré informace a skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní či jiné tajemství nebo za předmět jiné, zvláštní ochrany či jiného omezení zveřejnění, a udělují tak souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli podmínek či omezení (*případně přesně vyspecifikovat, co nemá být zveřejněno a z jakého skutkového a právního důvodu; například v současné době probíhá správní řízení o udělení patentové ochrany, a proto nebude zveřejněna příloha číslo 2 podrobně popisující dané technické zařízení*).

Tato smlouva se pořizuje v stejnopisech, přičemž paré s úředně ověřenými podpisy bude podáno jako příloha s návrhem na vklad do katastru nemovitostí.

Obě smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že obsah této smlouvy odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a že nebyl ujednán v tísní či pod nátlakem. Toto potvrzují připojenými podpisy.

Ve dne

Obec	Manžel	Manželka
(prodávající a oprávněný)	(kupující a povinný)	(kupující a povinný)

**Vzor kupní smlouvy s věcným břemenem omezení stavební činnosti
a obligačním závazkem ke zřízení věcného břemene vedení
inženýrských sítí**

Kupní smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene
uzavřená podle § 1257 a násl. a § 2079 a násl. ObčZ mezi následujícími
účastníky, kteří jsou podle svých prohlášení plně svéprávní:

1. Vlastník, r. č.
trvale bytem
(jako „prodávající“)
a
2. manželé (manžel), r. č.
trvale bytem, a
manželka, r. č.
trvale bytem
(jako „kupující“)

(společně dále též jako „smluvní strany“)

I. Předmět smlouvy

- 1.1** Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí:
- a) pozemku parc. č. / ... – trvalý travní porost,
 - b) pozemku parc. č. / ... – ostatní komunikace,
- vše zapsané na listu vlastnictví č. pro katastrální území a obec, v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro, katastrální pracoviště
- Uvedené nemovitosti dále jen jako „předmět smlouvy“.

II. Projev vůle, kupní cena, zřízení věcného břemene

- 2.1** Prodávající na základě této smlouvy prodává předmět smlouvy se všemi jeho součástmi a příslušenstvím kupujícím za dohodnutou kupní cenu ve výši Kč (slovy: