PRAVIDLA
PRO ZŘIZOVÁNÍ SLUŽEBNOSTÍ

1. Pravidla upravují postup při sjednání služebností smlouvou s následným vložením práva do katastru nemovitostí tak, jak je upravuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (ten dělí věcná břemena na tzv. služebnosti a reálná břemena).

V ostatních případech, zejména při vzniku věcného břemene ze zákona, z rozhodnutí správního orgánu nebo soudu nebo při vzniku práva vydržením, se postupuje individuálně podle konkrétních okolností případu.

2. Věcná břemena slouží k tomu, aby oprávněný mohl využít určitou část užitné hodnoty cizí věci. Pro vlastníka to znamená, že je naopak povinen něco dát, konat, trpět, nebo se něčeho zdržet. Od reálného břemene se služebnost odlišuje právě pasivitou vlastníka věci, který je na základě služebnosti povinen:

- Ve prospěch oprávněné osoby (určené buď konkrétně, či prostřednictvím věci, které služebnost svědčí) něco trpět, nebo
- zdržet se činnosti, kterou by jinak jako vlastník mohl vykonávat.

3. Občanský zákoník rozlišuje dva hlavní typy služebností, kterými jsou služebnosti pozemkové a osobní.

- Pozemkové služebnosti se váží k určitému pozemku, který je služebností zatížen (tzv. služebný pozemek) ve prospěch jiného pozemku (tzv. panujícího pozemku). Pozemkové služebnosti jsou, na rozdíl od služebností osobních, převoditelné spolu s pozemkem, tj. změnou vlastníka služebného či panujícího pozemku služebnost nezaniká,
- Osobní služebnosti naopak zatěžují určitou osobu povinností něco strpět nebo se něčeho zdržet, nejsou převoditelné a smrtí oprávněné osoby zanikají. Co se týče právních poměrů ve vztahu ke služebnostem, náklady na zachování a opravy věci nese podle zákona osoba, která je ze služebnosti oprávněna.

4. K nemovitému majetku města budou služebnosti zřizována na základě smlouvy se vkladem práva do katastru nemovitostí zejména v těchto případech:

a) služebnost inženýrské sítě,

b) služebnost stezky, průhonu a cesty u pozemku města, který není veřejnou komunikací,

c) jiné případy v souladu s občanským zákoníkem (tj. opora cizí stavby, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, služebnost rozlivu, právo pastvy).

5. Zřízení služebnosti, vyjma případů uvedených v bodu 6, schvaluje rada města na základě písemné žádosti oprávněného (žadatele), opatřené příslušnými přílohami. Při posuzování důvodů zřízení služebnosti přihlédne rada města zejména k:

- oprávněnosti a nezbytnosti uváděné potřeby (zda věcná potřeba žadatele nemůže být uspokojena jinak, zda zřízením služebnosti nedojde k nepřiměřenému zatížení pozemku a jeho znehodnocením pro další záměry a potřeby města),
- ke stávajícímu stavu (jak je věcná potřeba žadatele uspokojována v současnosti), důvody, proč stávající stav nevyhovuje,
- zda je předpoklad, že pozemky budou z vlastnictví města převáděny jiným subjektům.

6. V rámci urychlení administrativního postupu při vyřizování běžných žádostí občanů nebo potřeb města a v souladu s § 102 odst. 3 zákona o obcích ve znění pozdějších předpisů, jsou těmito pravidly odboru majetkoprávnímu a projektového řízení a odboru regionálního rozvoje Městského úřadu Rýmařov, svěřeny tyto pravomoci:

a) RR – stanovovat trasu vedení inženýrských sítí a technické podmínky pro zásah do pozemků města,

b) MaPŘ – schvalovat a uzavírat smlouvy o zřízení služebnosti, jejichž předmětem je zřízení služebnosti inženýrské sítě fyzických osob k pozemkům města (k tíži města), včetně budoucích smluv (zejména vodovodní a kanalizační přípojky k RD),

c) MaPŘ – schvalovat a uzavírat smlouvy o zřízení služebnosti, jejichž předmětem je zřízení služebnosti inženýrské sítě k pozemkům cizích osob (ve prospěch města), včetně budoucích smluv, které jsou vyvolané investičními akcemi města (např. dešťová kanalizace do pozemku SÚS Bruntál) a podmínky služebnosti, především výše náhrady, jsou dány pravidly povinného ze služebnosti; v ostatních případech je výše jednorázové náhrady stanovována v souladu se sazebníkem úhrad pro zpoplatnění služebností uvedeným v bodě 12 těchto pravidel, resp. bodě 13 těchto pravidel.

Při posuzování důvodů zřízení služebnosti se musí odbory držet zásad uvedených v bodu 5.

V případě nesouhlasu odborů se zřízením služebnosti, či sporných podmínek, nebo v případě jiných pochybností, bude žádost předložena komisi a radě města.

7. V odůvodněných případech (např. pokud ještě není vybudovaná stavba, která má být chráněna služebností) může uzavření Smlouvy o zřízení služebnosti předcházet Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti.

8. Pokud to vyžaduje povaha služebnosti a plocha zatížení pozemku, je třeba k vymezení rozsahu služebnosti zpracovat příslušný geometrický plán.

9. Podle způsobu plnění dělíme služebnosti na:

a) služebnosti zřízená bezúplatně (bezúplatně lze zřídit věcné břemeno při umístění inženýrských sítí do pozemků ve vlastnictví města v případech, kdy investorem akce bude město nebo kde bude uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní nebo darovací ohledně vybudovaných inženýrských sítí ve prospěch města),

b) služebnosti zřízená za úplatu (ostatní případy).

10. Jednorázovou náhradu uhradí žadatel podle sazebníku úhrad pro zpoplatnění služebností uvedeného v bodě 12 těchto pravidel, ve lhůtě podle podmínek smlouvy – obvykle do 30-ti dnů od podpisu Smlouvy o zřízení služebnosti.

11. Veškeré náklady spojené se vkladem práva do katastru nemovitostí, tj. především náklady na vypracování geometrického plánu nebo situace se zákresem služebnosti umístěného v budově, správní poplatky, příp. znalecký posudek hradí oprávněný ze služebnosti (žadatel).

12. Sazebník úhrad pro zpoplatnění služebností:

a) pro fyzické osoby nepodnikající a pro nemovitosti nesloužící k podnikání (služebnost inženýrské sítě):
- 80 Kč / 1bm trasy,
- jestliže celková výše úhrady za zřízení služebnosti nepřesáhne částku 1.000 Kč, bude celková výše úhrady vždy činit 1.000 Kč.

b) pro fyzické osoby podnikající a pro právnické osoby a pro nemovitosti sloužící k podnikání (služebnost inženýrské sítě):
- 300 Kč / 1bm trasy v komunikaci, chodníku, zpevněné ploše, ve volném terénu, nadzemní vedení, a trasy mimo zastavěnou část města,
- 5.000 Kč / 1 ks kotvy, konzoly, podpěrného bodu,
- 50.000 Kč / 1 ks stožárové trafostanice, zděné trafostanice nebo regulační stanice,

- jestliže celková výše úhrady za zřízení služebnosti nepřesáhne částku 2.000 Kč, bude celková výše úhrady vždy činit 2.000 Kč,

c) jednorázová úhrada za zřízení služebnosti stezky, průhonu a cesty se stanovuje ve výši:
   - pro fyzické osoby nepodnikající a pro nemovitosti nesloužící k podnikání - 5.000 Kč za každý jednotlivý případ (smlouvu),
   - pro fyzické osoby podnikající a pro právnické osoby - 10.000 Kč za každý jednotlivý případ (smlouvu).

d) v případech, kdy nelze jednoznačně pojmenovat a vymezit druh služebnosti, ocení se služebnost na částku maximálně 10.000 Kč,

13. V případě sporů a pochybností ohledně výši úhrady, bude zpracován znalecký posudek, jehož účelem bude stanovení ceny zjištěné dle platné prováděcí vyhlášky příslušného zákona o oceňování a ceny obvyklé. Jako náhrada bude použita vyšší cena s tím, že platí zásada minimálně stanovené ceny dle bodu 12 a) a 12 b).

14. K úhradě za zřízení věcného břemene bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platným právním předpisem.

15. Pokud žadatel (nebo domácnost žadatele) do nemovitosti umístil inženýrskou síť bez předchozího souhlasu města či porušil podmínky pro uložení inženýrské sítě do pozemku města, je třeba ve smlouvě o zřízení služebnosti navíc uplatnit vůči žadateli smluvní sankci, jejíž výše bude rovna:

a) u nemovitostí sloužících a využívaných k podnikání nebo u služebností zřizovaných ve prospěch podnikatelů 10 % vypočtené náhradě, včetně případné DPH, minimálně však 10.000 Kč,

b) v ostatních případech 10 % vypočtené náhradě, včetně případné DPH, minimálně však 1.000 Kč,

a jejíž splatnost musí být řešena stejně jako splatnost náhrady,

16. Opakované žádosti, které nebyly dříve schváleny nebo u nich nebylo přijato žádné usnesení, si rada vyhrazuje projednat znovu jen v případě doložení dalších nových skutečností a argumentů, které nebyly při předchozím rozhodování známy a které nekolidují s důvody zamítnutí zřízení služebnosti a mohly by tak mít vliv na rozhodnutí o služebnosti. Omezení projednávání stejné záležitosti platí jen po dobu funkčního období zastupitelstva města.

17. Tato pravidla byla schválena usnesením Rady města Rýmařova č. 4579/96/26 dne 14.09.2026 a nahrazují dosavadní pravidla.

18. Tato pravidla nabývají účinnosti dnem 14.09.2026.

Digitálně podepsal Ing. Luděk Šimko
Datum: 16.09.2026 11:09:18 +02:00

Ing. Luděk Šimko
starosta