



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

**ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**ANALÝZA VÝVOJE ZPŮSOBU OCENĚNÍ  
REKREAČNÍ CHATY V OKOLÍ BUCHLOVIC**

ANALYSIS OF THE DEVELOPMENT OF THE VALUATION METHOD FOR HOLIDAY HOUSES  
NEAR BUCHLOVICE

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

MASTER'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**

AUTHOR

**Bc. Alena Hladká**

**VEDOUCÍ PRÁCE**

SUPERVISOR

**Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.**

**BRNO 2018**

## Zadání diplomové práce

Studentka: **Bc. Alena Hladká**  
Studijní program: Soudní inženýrství  
Studijní obor: Realitní inženýrství  
Vedoucí práce: **Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.**  
Akademický rok: 2017/18  
Ústav/odbor: Ústav soudního inženýrství

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

### **Analýza vývoje způsobu ocenění rekreační chaty v okolí Buchlovic**

#### **Stručná charakteristika problematiky úkolu:**

Popis lokality s ohledem na charakter objektu. V práci budou vymezeny základní pojmy související s rekreačními objekty, přehled a popis možných způsobů ocenění rekreační chaty včetně předchozích oceňovacích předpisů. Součástí práce bude ocenění pozemku, jehož je rekreační chata součástí. V práci budou zmíněny i služebnosti, které jsou u rekreačních objektů časté, jejich historický vývoj v právní úpravě, současná právní úprava, podmínky vzniku služebnosti.

Budou vypracovány znalecké posudky s poukázáním na rozdíly v postupu a metodách oceňování dle předchozích oceňovacích předpisů a dle současného oceňovacího předpisu.

#### **Cíle diplomové práce:**

Popis vývoje oceňování rekreační chaty, ocenění pozemku a služebnosti. Následně komparace znaleckých posudků.

#### **Seznam literatury:**

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, první vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016, 790 p. ISBN 978-80-7204-930-1.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2017/18.

V Brně, dne 20. 10. 2017



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Aleš Vémola". The signature is written in a cursive style and is positioned above a horizontal line.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.  
ředitel

### ***Abstrakt***

Práce se zabývá oceněním rekreační chaty dle předchozích oceňovacích předpisů a následně podle oceňovacího předpisu současného. V kapitolách se zabývá jednotlivými oceňovacími obdobími, popisem konkrétní rekreační chaty, oceněním pozemku, popisem lokality. Součástí práce jsou i služebnosti. Je provedeno ocenění rekreační chaty, a to prostřednictvím cvičných znaleckých posudků, vypracovaných pro druhé, třetí a současné oceňovací období.

V příloze jsou k dispozici dokumenty týkající se právního a stavebního vývoje rekreační chaty.

### ***Abstract***

The work deals with the valuation of a holiday cottage according to the previous valuation regulations and subsequently according to the present valuation regulation. In the chapters deal with individual valuation periods, description of a specific holiday cottage, valuation of the land, description of the locality. Easements are also part of the work. Valuation of a holiday cottage is done through practice expert's reports drawn up for the second, third and present valuation periods.

In the annex are available documents related to legal and construction developments of holiday cottage.

### ***Klíčová slova***

Rekreační chata, předchozí oceňovací předpisy, služebnost, cvičné znalecké posudky.

### ***Keywords***

Holiday cottage, previous valuation regulations, easement, practice expert's reports.

***Bibliografická citace***

HLADKÁ, A. *Analýza vývoje způsobu ocenění rekreační chaty v okolí Buchlovic*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2018. 155 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D..

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně, a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne .....

.....

Podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Na tomto místě bych chtěla poděkovat Ing. Vítězslavě Hlavinkové, Ph.D., za podporu, odborné rady a vedení práce.

# OBSAH

<b>1 ÚVOD.....</b>	<b>10</b>
<b>2 STAVBY PRO RODINNOU REKREACI.....</b>	<b>11</b>
2.1 Zákon č. 183/2006 Sb.....	11
2.2 Vyhláška č. 501/2006 Sb.....	13
2.3 Vyhláška č. 441/2013 Sb.....	14
<b>3 REKREAČNÍ CHATA.....</b>	<b>15</b>
3.1 Popis lokality.....	15
3.1.1 Nemovitosti s cenovými údaji.....	16
3.2 Technický popis rekreační chaty.....	18
3.3 Pozemek .....	19
3.3.1 Popis pozemku .....	20
3.3.2 Ocenění pozemku.....	21
3.4 Právní dokumentace .....	27
<b>4 OCENĚNÍ REKREAČNÍ CHATY.....</b>	<b>32</b>
4.1 Podle předchozích oceňovacích předpisů.....	32
4.1.1 Oceňování nemovitostí v I. oceňovacím období.....	32
4.1.2 Oceňování nemovitostí ve II. oceňovacím období.....	33
4.1.2.1 Cvičný znalecký posudek .....	38
4.1.3 Oceňování nemovitostí ve III. oceňovacím období .....	50
4.1.3.1 Cvičný znalecký posudek .....	55
4.2 Podle současných oceňovacích předpisů.....	66
4.2.1 Vyhláška č. 178/1994 Sb.....	66
4.2.2 Vyhláška č. 279/1997 Sb.....	67
4.2.3 Vyhláška č. 441/2013 Sb.....	69
4.2.3.1 Ocenění rekreační chaty nákladovým způsobem.....	69
4.2.3.2 Ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem .....	70
4.2.3.3 Cvičný znalecký posudek .....	71

<b>5</b>	<b>SLUŽEBNOST .....</b>	<b>81</b>
5.1	Služebnost v římském právu .....	81
5.2	Služebnost ve všeobecném občanském zákoníku, císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud.....	86
5.3	Věcná břemena v občanském zákoníku č. 141/1950 Sb. ....	90
5.4	Věcná břemena v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. ....	93
5.5	Služebnost v NOZ 89/2012 Sb. ....	95
5.6	Spor o strpění volného průchodu a průjezdu přes pozemek.....	109
5.6.1	Ocenění Služebnosti .....	112
<b>6</b>	<b>ZHODNOCENÍ .....</b>	<b>114</b>
<b>7</b>	<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>118</b>
<b>8</b>	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ.....</b>	<b>119</b>
<b>9</b>	<b>SEZNAM TABULEK .....</b>	<b>120</b>
<b>10</b>	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....</b>	<b>121</b>
<b>11</b>	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>128</b>

# 1 ÚVOD

Diplomová práce, jak z názvu vyplývá, se zabývá vývojem ocenění rekreační chaty podle předchozích oceňovacích předpisů a podle oceňovacího předpisu současného. Předmětem ocenění je konkrétní rekreační chata, která se nachází na Smrad'avce, v katastrálním území Buchlovic. Území Smrad'avky se v současnosti formuje do rekreační oblasti s lázeňským centrem, které sice není lázněmi dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ale lázněmi díky znovuoobnovení lázeňských procedur na základě historie v roce 2012. Díky léčivým sirnatým pramenům se tato oblast těší oblibě turistů jak českých, tak i zahraničních.

Oceňování je rozděleno do časových období s následným vymezením právních předpisů zabývajících se oceněním rekreační chaty v prvním, druhém, třetím a současném období. Samotné ocenění je provedeno zařazením do třídy kvality, bodovací metodou a porovnávacím způsobem. Důvodem k rozdělení ocenění na časové etapy je nutnost aktualizace předpisů z důvodu modernizace a vývoje právní úpravy. Nemalý dopad na oceňování mají také ekonomické, hospodářské a politické faktory.

V závislosti na rekreační chatě je s ohledem na lokalitu oceněn pozemek, na který navazuje problematika služebnosti. Podstata právního pojmu služebnosti tkví v tom, že umožňuje oprávněnému pohybovat se přes pozemek, který není jeho vlastnictvím. V rekreační oblasti Smrad'avka je problematika služebnosti aktuální z hlediska výstavby nových rekreačních chat na omezeném prostranství, a z důvodu nárůstu nákupu nemovitostí na Smrad'avce, což dokazují výřezy z katastrálních map – nemovitosti s cenovými údaji, vrstvy jednotlivých let.

Stejně jak oceňování je řešeno z historického kontextu, i služebnostem je věnována pozornost napříč historickou právní úpravou a současnou právní úpravou.

Závěr je věnován zhodnocení podobností a rozdílů metodiky oceňování v jednotlivých oceňovacích obdobích.

Cílem práce je vymežit vývoj oceňování rekreační chaty a následné porovnání znaleckých posudků z hlediska metodiky ocenění pro jednotlivá oceňovací období. Součástí cíle je i ocenění pozemku a služebnosti.

## 2 STAVBY PRO RODINNOU REKREACI

Právní úprava staveb pro rodinnou rekreaci je rozprostřena mezi několika právními norem. Mezi zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhlášku č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívané území, a vyhlášku č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

### 2.1 ZÁKON Č. 183/2006 SB.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) definuje pojem stavba v § 2 odst. 3: „stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“<sup>1</sup>

Definice stavby pro rodinnou rekreaci ve stavebním zákoně chybí. To ale neznamená, že by v něm nebyla obsažena. Stavební zákon se tomuto pojmu věnuje zejména v případech, kdy není vyžadováno rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas.

První zmínku nalézáme v §79 písm. o), podle kterého „rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžaduje stavba do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, nejedná se o úložiště radioaktivních odpadů obsahující výlučně přírodní radionuklidy nebo jaderné zařízení nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, je v souladu s územně plánovací dokumentací, je umístěována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50% z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci.“<sup>2</sup> Tento paragraf pak věnuje stavbám pro rodinnou rekreaci i písm. p), kde se rozhodnutí o umístění stavby, případně územní

---

<sup>1</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi*. [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20.1.2018]. Dostupné z: <<http://www.zakonyprolidi.cz/>>

<sup>2</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi*. [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20.1.2018]. Dostupné z: <<http://www.zakonyprolidi.cz/>>

souhlas nevyžaduje „bazén do 40m<sup>2</sup> zastavěné plochy na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, a jeho související technické zařízení.“<sup>3</sup>

Podle § 80 odst. 3 písm. e) stavebního zákona „rozhodnutí o změně využití území ani územní souhlas nevyžadují úpravy pozemků, které mají vliv na schopnost vsakování vody, provedené na pozemku rodinného domu nebo na pozemku stavby pro rodinnou rekreaci, které souvisí nebo podmiňují bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží ke skladování hořlavých látek nebo výbušnin, není v rozporu s územně plánovací dokumentací, a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejich provedení bude nejméně 50% z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci.“<sup>4</sup>

Kromě případů, při kterých není vyžadováno rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas, stavební zákon zmiňuje v § 103, že u bazénu či skleníku (včetně souvisejícího technického zařízení), které jsou součástí stavby pro rodinnou rekreaci, není nutné mít stavební povolení, případně ohlášení stavebnímu úřadu.

Poslední zmínka o stavbě pro rodinnou rekreaci je v stavebním zákoně v § 104, podle kterého u stavby pro rodinnou rekreaci, která má jedno podzemní podlaží do hloubky 3 m, a má nejvíce dvě nadzemní podlaží a podkroví, postačí ohlášení stavebnímu úřadu.

---

<sup>3</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi*. [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20.1.2018]. Dostupné z: <<http://www.zakonyprolidi.cz/>>

<sup>4</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi*. [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20.1.2018]. Dostupné z: <<http://www.zakonyprolidi.cz/>>

## 2.2 VYHLÁŠKA Č. 501/2006 SB.

Základní definice pojmu stavba pro rodinnou rekreaci je obsažena ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívané území. V § 2 písm. b) se pro účely této vyhlášky rozumí „stavbou pro rodinnou rekreaci stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“<sup>5</sup> Současně je pak ale písmenem c) určeno, že stavba pro rodinnou rekreaci nikdy nemůže být stavbou ubytovacího zařízení.

Tato vyhláška se ve své II. hlavě věnuje problematice plochy s rozdílným způsobem využití, přičemž stavby pro rodinnou rekreaci můžeme za určitých podmínek zařadit až do tří kategorií. Nejlogičtější je samozřejmě zařazení pod plochy rekreace. Druhou možností jsou plochy smíšené obytné. Nejproblematictější je pak třetí možnost, a to plochy bydlení. I sem by se daly stavby pro rodinnou rekreaci zahrnout, avšak je třeba, aby v takovém případě pozemky splňovaly vyhláškou na ně kladené požadavky.

Vyhláška č. 501/2006 Sb. se podrobně zmiňuje o podobě pozemku staveb pro rodinnou rekreaci. V § 20 odst. 7 je stanoveno, že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace. Ta pak musí být široká nejméně 2,5 m a musí končit nejvíce 50 m od stavby.

§ 21 ve svém prvním i druhém odstavci řeší odstavná a parkovací místa. Takové místo musí být maximálně v docházkové vzdálenosti 300 m od stavby, pokud je to technicky možné. Rovněž je vyhláškou dána i nutnost umístění jednoho odstavného stání na jednu stavbu pro rodinnou rekreaci. V odst. 4 tento paragraf dále určuje, že „...na pozemcích staveb pro rodinnou rekreaci lze kromě stavby pro rodinnou rekreaci umístit stavbu nebo zařízení související s rodinnou rekreací či rodinnou rekreaci podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich.“

Poslední zmínka o stavbách pro rod. rekreaci je v § 25, v odst. 3 : „Vytvářejí-li stavby pro rodinnou rekreaci mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 10 m.“<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívané územní, ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi*. [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20.1.2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >

<sup>6</sup> Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívané územní, ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi*. [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20.1.2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >

## 2.3 VYHLÁŠKA Č. 441/2013 SB.

Konkrétní stavby pro rodinnou rekreaci nacházíme ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), která na rozdíl od dřívějších oceňovacích vyhlášek uvádí definice staveb pro rodinnou rekreaci přímo v ustanoveních o jejich ocenění nákladovým způsobem. Těmito stavbami jsou: rekreační chalupa, rekreační domek, rekreační chata a zahrádkářská chata:

### *§ 13 – Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek*

*(5) Jako rekreační domek se ocení stavba v zastavěném území obce se zastavěnou plochou nejvýše 80 m<sup>2</sup>, včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše dvě nadzemní podlaží, popřípadě jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží. Za rekreační chalupu se považuje stavba, u níž byl původní účel užití stavby změněn na stavbu pro rodinnou rekreaci.*

### *§ 14 – Rekreační chata a zahrádkářská chata*

*(2) Jako rekreační chata se ocení stavba s obestavěným prostorem nejvýše 360 m<sup>3</sup> a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m<sup>2</sup>, včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a může být podsklepená.*

*(3) Jako zahrádkářská chata se ocení stavba s obestavěným prostorem nejvýše 110 m<sup>3</sup> a zastavěnou plochou nejvýše 25 m<sup>2</sup>, včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a může být podsklepená.<sup>7</sup>*

---

<sup>7</sup> BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016, s. 53

## 3 REKREAČNÍ CHATA

### 3.1 POPIS LOKALITY

Smraďavka (zvaná také Leopoldov) je rekreační a lázeňská oblast, malá osada, ležící na území Chřibských lesů, na Dlouhé řece, v katastrálním území Buchlovice, 12,5 km od Uherského Hradiště, v kraji Zlínském. Smraďavka je součástí obce Buchlovice, které mají status městyse, a žije zde, k roku 2018, 2 441 obyvatel.

Smraďavka je z urbanistického hlediska označována jako malá osada. Z hlediska územního plánování lze osadu definovat jako prostorově oddělenou nebo integrovanou část obce, která obvykle není samosprávným útvarům. Vznik osad je spojován s potřebou řešit sociální potřeby, hospodářské činnosti, ale také volný čas (chatová osada, zahrádkářská osada). Urbanisticky lze osadu charakterizovat jako pravouhlou síť parcel obdobných rozměrů, mezi kterými se nacházejí jen nezbytné místní komunikace. Dle Bašeho geografie jsou do venkovských sídel (tedy osad), zařazovány i zástavbové celky, které ale nejsou určeny k trvalému bydlení (rekreační, zahrádkářské).<sup>8</sup>

Pramení zde sirovodíkový pramen, který dal této oblasti své typické jméno – Smraďavka. O těchto pramenech se v roce 1580 zmiňuje Tomáš Jordán z Clausenburku, který patřil k významným zemským lékařům Markrabství moravského, byl také epidemiolog, balneolog, první zemský fyzikus a přítel Jana Blahoslava. Je pochován v kryptě kostela minoritského kláštera v Brně na Minoritské ulici a patří k osobnostem Brna.<sup>9</sup>

Přírodním léčivým zdrojem těchto sirných pramenů je minerální voda středně mineralizovaná, geochemického typu HCO<sub>3</sub>-Na, sirná, studená, hypotonická. Indikace u dětské mozkové obrny, degenerativního kloubního onemocnění (po operacích s použitím kloubní náhrady, po amputacích), revmatismu mikrokloubního a svalového, Parkinsonovy nemoci, nervosvalových onemocnění, artróze, zánětlivé kloubní choroby, artróza, stavy po popáleninách, kožní choroby. Z uvedeného výčtu je zřejmé, že indikace je tak rozsáhlá, že prameny čelí velké léčebné oblibě.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> UUR [online]. ©Ústav územního rozvoje, 2001-2018, [cit. 4.5.2018]. Dostupné z: < <http://www.uur.cz/> >

<sup>9</sup> Tomáš Jordán z Klausenburku. *Internetová encyklopedie* [online]. 2017 [cit. 4.5.2018]. Dostupné z: < [https://encyklopedie.brna.cz/home-mmb/?acc=profil\\_osobnosti&load=3519](https://encyklopedie.brna.cz/home-mmb/?acc=profil_osobnosti&load=3519) >

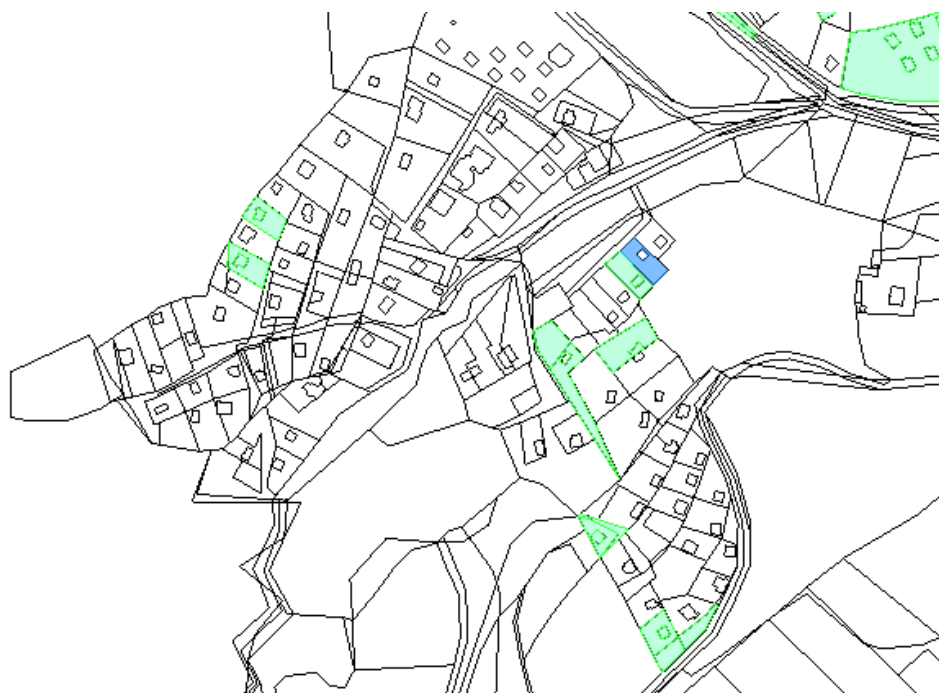
<sup>10</sup> Lázně Leopoldov [online]. ©2014, Lázně Leopoldov, [cit. 4.5.2018]. Dostupné z: < <http://www.lazneleopoldov.cz> >

### 3.1.1 NEMOVITOSTI S CENOVÝMI ÚDAJI

Zájem o nemovitosti v rekreační oblasti Smrad'ávka, stoupá. Důkazem jsou následující výřezy z katastrální mapy – vrstva nemovitosti s cenovými údaji, rok po roce. <sup>11</sup>



*Obrázek 1 – Rok 2014*



*Obrázek 2 - Rok 2015*

<sup>11</sup> CUZK [online]. ©2017 ČÚZK [cit. 4.5.2018]. Dostupné z: < <http://www.cuzk.cz/> >



*Obrázek 3 – Rok 2016*



*Obrázek 4 - Rok 2017*

V roce 2018 žádná změna oproti roku 2017.

### 3.2 TECHNICKÝ POPIS REKREAČNÍ CHATY

Chata je montovaná z jednotlivých dílců, osazená na základy z kamene. Viditelné dřevěné součástky jsou impregnované základním fermežovým nátěrem. Světlá výška místností je 215 cm.

Chata je přízemní s využitím podkroví. Přízemí je rozděleno na obývací místnost s výstupem do podkroví, kuchyňský a jídelní kout a komoru. Podkroví je částečně rozděleno na dvě místnosti komínovým tělesem a schodištěm. Přízemí prodlužuje otevřená veranda o rozměru 5 m x 2,40 m.

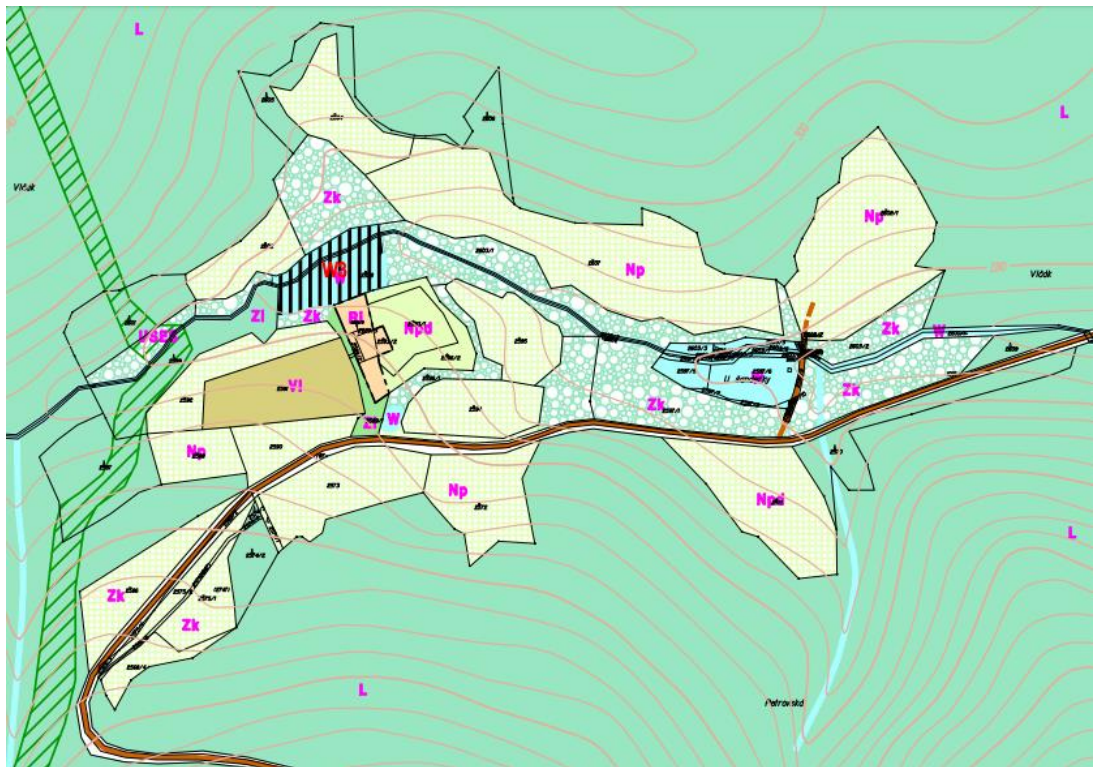
Rozměry chaty : Celkový rozměr	6,20 m x 4,88 m
Zastavěná plocha	30,25 m <sup>2</sup>
Světlá výška místností	2,15 m

Výkresy k rekreační chatě jsou v příloze č. 3.

### 3.3 POZEMEK

Územní plán Buchlovic je platný od 29. 6. 2006. Cílem územně plánovací dokumentace je v první řadě zabezpečení účelného využívání území za předpokladu souladu se všemi přírodními, civilizačními a kulturními hodnotami.<sup>12</sup> To je pro oblast Buchlovic velice důležité, neboť zde shledáváme jak přírodní, tak kulturní aspekty, které jsou pro danou oblast charakteristické a podstatné.

Rozsah řešeného území je dán hranicí území obce, které je tvořeno katastrálním územím obce Buchlovic, které má výměru 3196 ha. Na severu Buchlovic sousedí s k.ú. Staré Hutě, na severovýchodě s k.ú. Břestek, na východě s k.ú. Tupesy, na jihovýchodě a jihu s k.ú. Boršice u Buchlovic, Stříbrnice a Medlovic, na západě s k.ú. Osvětimany a na severozápadě s k.ú. Stupava.<sup>13</sup>



Obrázek 5 - Výřez z ÚP Buchlovic – Smrad'ávka<sup>14</sup>

<sup>12</sup> Územní plán obce Buchlovic. [online]. ©2015-2017, Městys Buchlovic, [cit. 4.5.2018]. Dostupné z: <<http://www.buchlovic.cz/cz/uzemni-plan>>

<sup>13</sup> Územní plán obce Buchlovic. [online]. ©2015-2017, Městys Buchlovic, [cit. 4.5.2018]. Dostupné z: <<http://www.buchlovic.cz/cz/uzemni-plan>>

<sup>14</sup> Územní plán obce Buchlovic. [online]. ©2015-2017, Městys Buchlovic, [cit. 4.5.2018]. Dostupné z: <<http://www.buchlovic.cz/cz/uzemni-plan>>

### 3.3.1 POPIS POZEMKU

Rekreační chata č. ev. 3, leží v rekreační oblasti Smraďavka, spadající pod katastrální území Buchlovice. Vlastnickým právem disponují manželé Novákoví. Stavba stojí na pozemku parcelní číslo 1920, obec Buchlovice, katastrální území Buchlovice, číslo LV 971 o výměře 30 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Chata se nachází na svažitém terénu, orientace na severozápad, což dokazuje i BPEJ 3.41.78, která je uvedena v informacích o pozemku na portálu ČUZK, parcelní číslo 1921, obec Buchlovice, katastrální území Buchlovice, číslo LV 971 o výměře 375 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost, který chatu obklopuje. Bonitovaná půdně ekologická jednotka 3.41.78, přičemž kód 3 znamená kód klimatického regionu, kód 41 hlavní půdní jednotku, kód 7 sdružený kód sklonitosti a expozice, kód 8 sdružený kód skeletovitosti a hloubky půdy, je dle Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy definována následovně: *„Silné svažité půdy převážně na výrazných svazích, se severní expozicí (severozápadní až severovýchodní) a celkovým obsahem skeletu od 25 %. Půdy hluboké, středně hluboké až mělké v teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a produkčně málo významné. Bonitovaná půdně ekologická jednotka 3.41.78 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do V. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 1,24 Kč za m<sup>2</sup> a bodový výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 17. Jedná se o produkčně málo významné půdy.“*<sup>15</sup>

Snímek pozemkové mapy a geometrický plán v příloze č. 4.

---

<sup>15</sup> BPEJ.VUMOP [online]. ©VÚMOP v.v.i. – Půdní služba, 2017, [cit. 4.5.2018]. Dostupné z: <<https://bpej.vumop.cz/index.php?value=34178>>

### 3.3.2 OCENĚNÍ POZEMKU

Ocenění pozemku je provedeno dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. Jedná se o pozemek v obci nevyjmenované. Ocenění podle paragrafu § 3 odst. 1 b) a § 4 odst. 1 této vyhlášky.

Úprava základní ceny stavebního pozemku obce nevyjmenované, tabulka č. 1 v příloze č. 2 :

<b>O<sub>1</sub></b>	<i>Velikost obce</i>	
	- Velikost obce podle počtu obyvatel :	
<b>II.</b>	<b>2001 - 5000</b>	<b>0,85</b>

<b>O<sub>2</sub></b>	<i>Hospodářsko-správní význam obce</i>	
<b>IV.</b>	<b>Ostatní obce.</b>	<b>0,70</b>

<b>O<sub>3</sub></b>	<i>Poloha obce</i>	
<b>VI.</b>	<b>V ostatních případech.</b>	<b>0,80</b>

<b>O<sub>4</sub></b>	<i>Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)</i>	
	- V obci je :	
<b>I.</b>	<b>Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn.</b>	<b>1,00</b>

<b>O<sub>5</sub></b>	<i>Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)</i>	
	- V obci je :	
<b>III.</b>	<b>Autobusová zastávka.</b>	<b>0,90</b>

<b>O<sub>6</sub></b>	<i>Občanská vybavenost v obci</i>	
	- Občanská vybavenost obce :	
<b>III.</b>	<b>Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)</b>	<b>0,95</b>

Výpočet :

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

$$ZC = 1318 \times 0,85 \times 0,70 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95$$

$$ZC = 536,399 \doteq \underline{\underline{536 \text{ (Kč/m}^2\text{)}}}$$

Index trhu s nemovitými věcmi tabula č. 1 přílohy č. 3 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. :

P <sub>1</sub>	<i>Situace na dílčím (segmentu) trhu a nemovitými věcmi</i>	<b>II.</b>	<b>Nabídka odpovídá poptávce.</b>	<b>0,00</b>
----------------	---	------------	-----------------------------------	-------------

P <sub>2</sub>	<i>Vlastnické vztahy</i>	<b>V.</b>	<b>Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku.</b>	<b>0,00</b>
----------------	--------------------------	-----------	--	-------------

P <sub>3</sub>	<i>Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí</i>	<b>III. **</b>	<b>Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a horských středisek.</b>	<b>0,03</b>
----------------	---	--------------------	---	-------------

*\*\* Zdůvodnění: Pozemky se nacházejí v rekreační oblasti Smrad'avka, u lázeňského střediska s proslulými sirnými prameny. Lázně Smrad'avka nejsou lázněmi dle vyhlášky č. 443/2013 Sb., proto volím hodnotu 0,03.*

P <sub>4</sub>	<i>Vliv právních vztahů na prodejnost</i>	<b>II.</b>	<b>Bez vlivu.</b>	<b>0,00</b>
----------------	---	------------	-------------------	-------------

P <sub>5</sub>	<i>Ostatní neuvedené</i>	<b>II.</b>	<b>Bez dalších vlivů.</b>	<b>0,00</b>
----------------	--------------------------	------------	---------------------------	-------------

P <sub>6</sub>	<i>Povodňové riziko</i>	<b>IV.</b>	<b>Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.</b>	<b>1,00</b>
----------------	-------------------------	------------	---	-------------

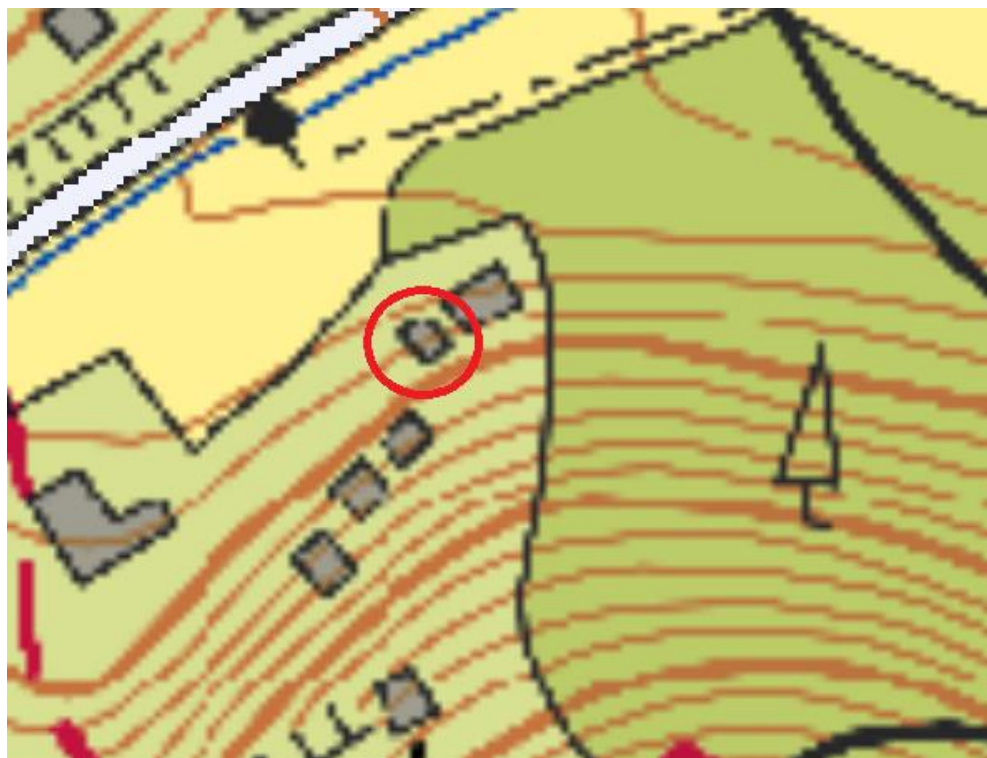
Výpočet :

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$$

$$I_T = 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times (1 + 0,0 + 0,0 + 0,03 + 0 + 0)$$

$$I_T = \underline{\underline{1,03}}$$

Index trhu s nemovitými věcmi je 1,03.



Obrázek 6 Mapa povodňového rizika <sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> DIBAVOD [online]. ©2017 Výzkumný ústav vodohospodářský T. G. Masaryka, veřejná výzkumná instituce – Odbor ochrany vod a informatiky [cit. 4. 5. 2018]. Dostupné z: < <http://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html> >

Index omezujících vlivů pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 3 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.:

P <sub>1</sub>	<i>Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</i>	<b>II.</b>	<b>Tvar bez vlivu na využití.</b>	<b>0,00</b>
P <sub>2</sub>	<i>Svažítost pozemku a expozice</i>	<b>I.</b>	<b>Svažítost terénu pozemku nad 15%, orientace SV, S a SZ.</b>	<b>- 0,02</b>
P <sub>3</sub>	<i>Ztížené základové podmínky</i>	<b>III.</b>	<b>Neztížené základové podmínky.</b>	<b>0,00</b>
P <sub>4</sub>	<i>Chráněná území a ochranná pásma</i>	<b>I.</b>	<b>Mimo chráněné území a ochranné pásma.</b>	<b>0,00</b>
P <sub>5</sub>	<i>Omezení užívání pozemku</i>	<b>I.</b>	<b>Bez omezení užívání.</b>	<b>0,00</b>
P <sub>6</sub>	<i>Ostatní neuvedené</i>	<b>II.</b>	<b>Bez dalších vlivů.</b>	<b>0</b>

Výpočet :

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$$

$$I_0 = 1 + 0,00 + (- 0,02) + 0,00 + 0,00 + 0,00 + 0$$

$$I_0 = \underline{\underline{0,98}}$$

Index omezujících vlivů pozemku je 0,98.

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu : - stavby pro rodinnou rekreaci, tabulka č. 3 přílohy č. 3 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. :

P <sub>1</sub>	<i>Druh a účel užití stavby</i>	<b>I.</b>	<b>Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku.</b>	<b>0,85</b>
P <sub>2</sub>	<i>Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí</i>	<b>III.</b>	<b>Rekreační oblasti.</b>	<b>0,05</b>
P <sub>3</sub>	<i>Poloha pozemku v obci</i>	<b>III.</b>	<b>Okrajové části obce.</b>	<b>0,05</b>
P <sub>4</sub>	<i>Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci</i>	<b>I.</b>	<b>Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí.</b>	<b>0,00</b>
P <sub>5</sub>	<i>Občanská vybavenost v okolí pozemku</i>	<b>II.</b>	<b>V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce.</b>	<b>0,00</b>
P <sub>6</sub>	<i>Dopravní dostupnost k pozemku</i>	<b>III.</b>	<b>Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti.</b>	<b>- 0,03</b>
P <sub>7</sub>	<i>Osobní hromadná doprava</i>	<b>III.</b>	<b>Zastávka do 200 m včetně MHD – dobrá dostupnost do centra obce.</b>	<b>0,00</b>
P <sub>8</sub>	<i>Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti</i>	<b>II.</b>	<b>Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku.</b>	<b>0,00</b>
P <sub>9</sub>	<i>Obyvatelstvo</i>	<b>II.</b>	<b>Bezproblémové okolí.</b>	<b>0,00</b>
P <sub>10</sub>	<i>Nezaměstnanost</i>	<b>II.</b>	<b>Průměrná nezaměstnanost.</b>	<b>0,00</b>
P <sub>11</sub>	<i>Vlivy ostatní neuvedené</i>	<b>II.</b>	<b>Bez dalších vlivů.</b>	<b>0,00</b>

Výpočet:

$$I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$$

$$I_P = 0,85 \times (1 + 0,85 + 0,05 + 0,05 + 0,00 + 0,00 + (-0,03) + 0,00 + 0,00 + 0,00 + 0,00 + 0,00)$$

$$I_P = \underline{\underline{1,67}}$$

Index pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby pro rodinnou rekreaci je 1,67.

Závěr :

$$I = I_T \times I_O \times I_P$$

$$I = 1,03 \times 0,98 \times 1,67$$

$$I = \underline{\underline{1,68}}$$

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 536 \times 1,68$$

$$ZCU = \underline{\underline{900,48 \text{ (Kč/m}^2\text{)}}}$$

Cena zastavěné plochy a nádvoří :

$$30 \times 900,48 = \underline{\underline{27\ 014,40 \text{ Kč}}}$$

Podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., § 6 se cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost ocení podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, uvedených v příloze č. 4 vyhlášky.

Cena trvalého travního porostu, BPEJ 34178 = 1,24 Kč/m<sup>2</sup>

$$375 \times 1,24 = \underline{\underline{465 \text{ Kč}}}$$

### 3.4 PRÁVNÍ DOKUMENTACE

Při zpracování právní dokumentace byla použita dobová terminologie, neboť nelze tehdejší instituty a právní dokumenty zcela přesně významově a obsahově přiřadit k těm dnešním.

#### **Žádost o udělení souhlasu s prodejem a koupí**

Data 27. července 1963 museli manželé Gabrielovi požádat Místní národní výbor v Buchlovicích o povolení, zda mohou 700 m<sup>2</sup> pastviny z parcely 1356/2 k.ú. Buchovice, prodat kupujícím za účelem postavení chaty. Manželé svoji žádost odůvodňují tím, že pozemek je svahovitý, ze dvou stran sousedí s lesem, a poskytuje velmi malý zemědělský užitek. Domnívám se, že již tehdy si byli vědomi vyskytující se či teprve formující se rekreační oblasti na území, kde se pozemek nachází, a tedy zdůraznili fakt, že je vhodný k zastavění. Proti postavení rekreační chaty neměla stavební komise žádné námitky, avšak povolení ke stavbě mohlo být vydáno až po vypracování zastavovacího plánu celé rekreační oblasti. Tento plán byl vyhotoven v roce 1964. (Příloha č. 5)

#### **Kupní smlouva**

Dalším dokladem je kupní smlouva, z 25. listopadu 1963, která nabyla právní moci registrací smlouvy dne 23. března 1964. Touto smlouvou manželé Gabrielovi prodali a odevzdali část parc. č. 1356/2 pastvina, ve výměře 429 m<sup>2</sup>, k. ú. Buchovice, označenou v geometrickém plánu Střediska geodezie v Uherském Hradišti ze dne 8. 10. 1963 jako nové parc. č. 1356/4, patřící jim do vlastnictví podle přidělové listiny NPF (Národní pozemkový fond). Národní pozemkový fond při ministerstvu zemědělství poválečného Československa, spravoval až do odevzdání přidělcům zemědělský majetek konfiskovaný dle zákona č. 12/1945 Sb., Dekret presidenta republiky ze dne 21. června 1945, o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa. (Příloha č. 6)

Zákon č. 12/1945 Sb. a jeho první paragrafy zněly:

*Vycházeje vstříc volání českých a slovenských rolníků a bezzemků po důsledném uskutečnění nové pozemkové reformy a veden snahou především jednou pro vždy vzítí českou a slovenskou půdu z rukou cizáckých německých a maďarských statkářů, jakož i z rukou*

*zrádců republiky a dáti ji do rukou českého a slovenského rolnictva a bezzemků, k návrhu vlády ustanovují:*

### **§ 1.**

*(1) S okamžitou platností a bez náhrady se konfiskuje pro účely pozemkové reformy zemědělský majetek, jenž je ve vlastnictví:*

- a) všech osob německé a maďarské národnosti, bez ohledu na státní příslušnost,*
- b) zrádců a nepřátel republiky jakékoliv národnosti a státní příslušnosti, projevivších toto nepřátelství zejména za krise a války v letech 1938 až 1945,*
- c) akciových a jiných společností a korporací, jejichž správa úmyslně a záměrně sloužila německému vedení války nebo fašistickým a nacistickým účelům.*

*(2) Osobám německé a maďarské národnosti, které se aktivně zúčastnily boje za zachování celistvosti a osvobození Československé republiky, se zemědělský majetek podle odstavce 1 nekonfiskuje.*

*(3) O tom, lze-li připustiti výjimku podle odstavce 2, rozhodne na návrh příslušné rolnické komise příslušný okresní národní výbor. Pochybné případy předloží okresní národní výbor zemskému národnímu výboru, který je se svým dobrozdáním postoupí ke konečnému rozhodnutí ministerstvu zemědělství, které rozhodne v dohodě s ministerstvem vnitra.*

### **§ 2.**

*(1) Za osoby národnosti německé nebo maďarské jest považovati osoby, které při kterémkoliv sčítání lidu od roku 1929 se přihlásily k německé nebo maďarské národnosti nebo se staly členy národních skupin nebo útvarů nebo politických stran, sdružujících osoby německé nebo maďarské národnosti.*

*(2) Výjimky z ustanovení odstavce 1 budou určeny zvláštním dekretem.*

### § 3.

*(1) Za zrádce a nepřátele československé republiky jest považovati:*

*a) osoby, které kolektivně nebo individuálně vyvíjely činnost směřující proti státní svrchovanosti, samostatnosti, celistvosti, demokraticko-republikánské státní formě, bezpečnosti a obraně Československé republiky, které k takové činnosti podněcovaly nebo jiné osoby svěsti hleděly a záměrně a aktivně podporovaly jakýmkoliv způsobem německé a maďarské okupanty,*

*b) z právnických osob ty, jejichž správa záměrně a aktivně sloužila německému nebo maďarskému vedení války nebo fašistickým a nacistickým účelům.*

*(2) O tom, zdali fysická nebo právnická osoba spadá pod ustanovení odstavce 1, písm. a), b), rozhoduje zemský národní výbor, v jehož obvodě dotčená nemovitost leží, podle návrhu příslušného okresního národního výboru. Pochybné případy předloží zemský národní výbor ke konečnému rozhodnutí ministerstvu zemědělství, které rozhodne v dohodě s ministerstvem vnitra.*

### § 4.

*Zemědělským majetkem (§ 1, odst. 1) jest rozuměti zemědělskou a lesní půdu, k ní patřící budovy a zařízení, závody zemědělského průmyslu, sloužící vlastnímu zemědělskému a lesnímu hospodářství, jakož i movité příslušenství (živý a mrtvý inventář) a všechna práva, která jsou spojena s držbou zkonfiskovaného majetku anebo jeho části.<sup>17</sup>*

Z výše uvedeného usuzuji, že majitelem pastviny před manželi Gabrielovými byl německý či maďarský občan, nebo válečný zrádce. Variantu německého majitele považuji, vzhledem k lokalitě, za nejpravděpodobnější. Kupní cena smluvená v roce 1964 byla 1,75 Kčs na 1 m<sup>2</sup>, celkem tehdy kupitel zaplatil 750,75 Kčs.

Důležitým bodem smlouvy je bod 9, ve kterém je poznamenáno právo volného průchodu a průjezdu, které budu podrobněji řešit v další části práce.

---

<sup>17</sup> Dekret č. 12/1945 Sb., presidenta republiky o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >

## **Rozhodnutí o přípustnosti stavby**

Dne 30. 6. 1964 bylo na základě žádosti a přiložené dokumentace uděleno rozhodnutí o přípustnosti stavby, rekreační chaty, podle zákona č. 87/1958 Sb. (Příloha č. 7)

## **Územní rozhodnutí**

Odbor výstavby okresního národního výboru v Uherském Hradišti vydal dne 7. 5. 1964 územní rozhodnutí pro obec Buchlovice, č. 48, ve kterém rozhodl ve smyslu Zákona o územním plánování č. 84/1958 Sb., z podnětu a na podkladě schváleného územního plánu pro rekreační území Smrad'avka, o umístění chaty na pozemku, parcelní číslo 1356/2, k. ú. Buchlovice. Technická charakteristika pozemku byla louka. Odbor zemědělství a lesního hospodářství ONV v Uherském Hradišti udělil souhlas ke změně ve využití pozemku. Z hlediska urbanistického a architektonického byla vznesena podmínka, že pozemek, na kterém bude chata postavena, nesmí být oplocen. Územní rozhodnutí platilo rok, tedy do 7. 5. 1965. Odvolání bylo možné podat do patnácti dnů ode dne doručení. K vydání územního rozhodnutí se pojil poplatek 100 Kčs placený peněžní poukázkou. Po předložení kuponu o zaplacení byla vydána přípustnost ke stavbě. (Příloha č. 8)

## **Rozhodnutí o uvedení stavby chaty do trvalého provozu – užívání, postavené na parc. č. 1356/2, kat. úz. Buchlovice**

O uvedení stavby do trvalého provozu - užívání, ustanovoval odbor výstavby ONV v Uh. Hradišti komisionální řízení, při kterém byly zjišťovány informace o stavu stavby, respektive o dodržení stanovených podmínek k tomu, aby mohlo být vydáno povolení k užívání. Komisionální řízení se opíralo o rozhodnutí, dle kterého byla stavba povolena a provedena podle schválených plánů a nevykazovala zásadních stavebních závad, pro které by nemohla sloužit svému účelu. Odbor výstavby ONV v Uherském Hradišti podle § 5 zák. č. 87/58 Sb. a vyhl. SVV č. 144/59 vydal rozhodnutí o uvedení chaty do trvalého provozu za předpokladu, že budou splněny další podmínky, které se týkaly pouze prací, jako je například dokončení podlah v místnostech. O splnění zadaných podmínek musel být Odbor výstavby ONV v Uherském Hradišti informován zprávou. Odbor výstavby ONV v Uherském Hradišti si však nadále vyhrazoval právo předepsat další opatření v případě, že nastanou okolnosti ohrožující veřejný, bezpečnostní zájem, a zájem sousedů. Proti tomuto rozhodnutí vyvstalo oprávnění odvolání do 15 dnů ode dne následujícího po jeho doručení, a to opět k Odboru

výstavby ONV v Uherském Hradišti, popřípadě ke komisi výstavby ONV v Uherském Hradišti.  
(Příloha č. 9)

### **Kupní smlouva z roku 1980**

Dne 6. 8. 1980 byla uzavřena kupní smlouva na koupi rekreační chaty za smluvenou kupní cenu 18 902,00 Kčs. Cena byla místně obvyklá, a odpovídala vyhlášce č. 43/1969 Sb.  
(Příloha č. 10)

### **Registrace kupní smlouvy 1980**

K registraci kupních smluv u Státního notářství bylo nutné přikládat dotazník, čestné prohlášení, kupní smlouvu, výpis z pozemkové knihy, identifikaci parcel, geometrický plán, geometrický (polohopisný plán) a znalecký posudek. Dokumenty nebyly vratné, zůstávaly ve spise. (Příloha č. 11)

### **Kupní smlouva 1988**

Dne 14. 3. 1988 byla rekreační chata prodána za cenu 24 384,15 Kčs. Cena byla v místě obvyklá a odpovídala vyhlášce č. 128/1984 Sb. (Příloha č. 12)

## 4 OCENĚNÍ REKREAČNÍ CHATY

### 4.1 PODLE PŘEDCHOZÍCH OCEŇOVACÍCH PŘEDPISŮ

Z hlediska obsahu oceňovacího předpisu pro nemovitosti a metodiky oceňování, je nutné oceňování nemovitostí rozdělit do čtyř časových etap, a to od roku 1897 až do dnes. Jen tři z nich lze ale zařadit do oceňování dle předchozích oceňovacích předpisů, časově ohraničených roky 1897 až 1994. Ve čtvrtém oceňovacím období se právě nacházíme, rok 1994 a dále, a hovoříme o něm jako o oceňování podle současných oceňovacích předpisů. Časovou osu 1897-1994 lze více konkretizovat, rozdělit, a na den přesně určit začátek a konec každého oceňovacího období.

1. období od roku 1897 do 30. 4. 1964 označujeme jako I. oceňovací období
2. období od 1. 5. 1964 do 31. 12. 1984 označujeme jako II. oceňovací období
3. období od 1. 1. 1985 do 31. 10. 1994 označujeme jako III. oceňovací období<sup>18</sup>

#### 4.1.1 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ V I. OCEŇOVACÍM OBDOBÍ

První období od roku 1897 do 30. 4. 1964 označujeme jako I. oceňovací období, které trvalo 67 let. Dle Ing. Lubomíra Weigla, CSc. je to období nabitě politickými a hospodářskými událostmi, otřesy a zvraty, které zanechávaly výrazné stopy na legislativě a ekonomice země, což nemohlo nezůstat bez vlivu ani na oceňování nemovitostí.<sup>19</sup>

Zajímavé je, že po celé toto politicky i hospodářsky kontrastní období platily pouze dva oceňovací předpisy, samozřejmě spolu s různými omezeními a doplňujícími předpisy. Prvním ze směrodatných předpisů bylo nařízení ministrů práv, věcí vnitra a orby č. 175/1897 ř. z., o odhadu nemovitostí (tzv. odhadní řád nemovitostí), které bylo účinné od 1. 8. 1897 (a zčásti od 1. 1. 1898) do 15. 7. 1933. Za druhý oceňovací předpis byl označován předpis č. 100/1933 Sb. z. a n., o odhadu nemovitostí v řízení exekučním (tzv. odhadní řád), účinným od 16. 7. 1933 do 30. 4. 1964.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. Brno: CERM, 2002, s. 33

<sup>19</sup> WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. Brno: CERM, 2002, s. 35

<sup>20</sup> WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. Brno: CERM, 2002, s. 36

Výše uvedené předpisy ale vzhledem ke složitosti doby (politické i ekonomické změny) rozhodně neplatily samostatně, zvláště předpis č. 100/1933, na který obzvláště působily následující nařízení:

1. Nař. č. 175/1939 Sb. z. a n., o zákazu zvýšení cen.
2. Nař. č. 416/1940 Sb. z. a n., o tvoření cen stavebních úkonů.
3. Zák. č. 41/1953 Sb., o peněžní reformě.<sup>21</sup>

#### 4.1.2 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ VE II. OCEŇOVACÍM OBDOBÍ

Druhé oceňovací období, přímo navazující na první, trvalo od 1. 5. 1964 – 31. 12. 1984. Období, o třetinu kratší než to předešlé, se vyznačuje dobou „socialistické výstavby“.<sup>22</sup>

V této časové etapě je velice zajímavá záležitost týkající se vlastnictví, které doslova prolínalo tuto etapu, a určovalo výpočet ceny nemovitosti. Pokud se druhů a forem vlastnictví týkalo, po celé období se rozlišovalo vlastnictví socialistické, vlastnictví individuální a vlastnictví soukromé právnické osoby (jiné než socialistické organizace). Socialistické dominium je chápáno jako vlastnictví státní (celospolečenské), a také jako vlastnictví skupinové (družstevní, nestátní). Individuální druh dominia byl vcelku komplikovanou záležitostí. Shledáváme zde dvě formy vlastnictví. Osobní a soukromou, z nichž každé podléhalo jinému oceňovacímu režimu.<sup>23</sup> U staveb v osobním vlastnictví se při ocenění postupovalo jako pro běžný převod, zatímco u soukromého vlastnictví byly ceny nemovitostí silně podhodnoceny.<sup>24</sup>

Osobní vlastnictví bylo bezproblémové, zatímco soukromé se záměrně omezovalo. Předmětem osobního vlastnictví, z oblasti nemovitostí, byly:

- Rodinný domek.
- Obytná část zemědělské usedlosti, splňovala-li kritérium rodinného domku.
- Rekreační chata.

---

<sup>21</sup> WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. Brno: CERM, 2002, s. 36

<sup>22</sup> WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. Brno: CERM, 2002, s. 55

<sup>23</sup> WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. Brno: CERM, 2002, s. 57

<sup>24</sup> WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. Brno: CERM, 2002, s. 63

- Garáž.
- Z příslušenství plot, studna, drobná stavba (např. prádelna, kůlna, dřevník) a venkovní úpravy.

Ostatní nemovitosti, stavby s příslušenstvím a pozemky, nacházející se v individuálním vlastnictví, spadaly do kategorie soukromého vlastnictví.<sup>25</sup>

Celé toto období se nemovitosti oceňovaly nákladovým způsobem podle třídy kvality a podle ceny časové, dle schématu:

$$CC = CN - A$$

*kde*

*CN* představovalo výchozí cenu nemovitosti (Kčs) zjištěnou nákladovým způsobem,

*A* opotřebení nemovitosti podle jejího stáří.<sup>26</sup>

Výchozí cena nemovitosti (CN) se zjistila nákladově, součinem výměry a jednotkové ceny, dle schématu:

$$CN = Vm * JC$$

*kde*

*Vm* byla výměra,

*JC* jednotková cena podle předpisu.<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. Brno: CERM, 2002, s. 57

<sup>26</sup> WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. Brno: CERM, 2002, s. 56

<sup>27</sup> WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. Brno: CERM, 2002, s. 57

Předpisy, upravující oceňování nemovitostí, byly stejně jako u předešlého období, dva. Prvním z nich byla vyhláška č. 73/1964 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí, s účinností od 1. 5. 1964 do 31. 5. 1969. Druhým směrodatným předpisem byla vyhláška č. 43/1969 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí, s účinností od 1. 6. 1969 do 31. 12. 1989.<sup>28</sup>

Vyhláška č. 73/1964 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí, ve věci rekreační chaty, zněla následovně:

### **§ 3 – Rekreační chaty**

*(1) Cena rekreační chaty se zjistí takto:*

<i>Kvalita stavby</i>	<i>Za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy</i>
<i>třída I</i>	<i>Kčs 585,-</i>
<i>třída II</i>	<i>Kčs 425,-</i>
<i>třída III</i>	<i>Kčs 320,-</i>

*Zásady pro zařazení rekreačních chat do jednotlivých tříd jsou stanoveny v příloze č. 2*

- (2) Cena podle odstavce 1 se zvyšuje o 20%, má-li rekreační chata podkroví, a o 60%, má-li rekreační chata souvislé patro.*
- (3) Zastavěnou plochou pro výpočet ceny rekreační chaty se rozumí celková zastavěná plocha včetně verandy, avšak bez příslušenství, pokud je mimo budovu, a bez vedlejších staveb (dřevník, kolna na nářadí apod.).*
- (4) Ustanovení § 2 odst. 3 a 4 platí obdobně s tím, že snížení za každý rok stáří rekreační chaty zpravidla u kvality stavby I. třídy 1,25%, u II. třídy 1,75% a u III. třídy 3,3%.<sup>29</sup>*

<sup>28</sup> WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. Brno: CERM, 2002, s. 55

<sup>29</sup> BRADÁČ, Albert, Lubomír WEIGEL a Miroslav KLEDUS. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem*. Brno: CERM, 2002, s. 175

Zjištění časové ceny (CČ) staveb v osobním vlastnictví se provádělo podle první části výše uvedené vyhlášky. Pro rekreační chatu (§ 3) :

*Výpočet výchozí ceny (CN): podle zastavěné plochy (m<sup>2</sup>).*

*Jednotková cena (JC): určila se zařazením chaty do třídy kvality I-III podle přílohy č. 2 a pravidel uvedených na jejím konci. Cena se zvyšuje o 20% při existenci podkroví a 60% při souvislém patře.*

*Opotřebení (A): výše procenta opotřebení závisela podle třídy kvality objektu.<sup>30</sup>*

Druhou vyhláškou, která tu předchozí nahradila, byla vyhláška č. 43/1969 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí, a ve věci rekreační chaty zněla následovně:

### **§ 3 – Rekreační chaty**

(1) *Cena rekreační chaty se zjistí takto:*

<i>Kvalita stavby</i>	<i>Za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy</i>
<i>třída I</i>	<i>Kčs 1 110,-</i>
<i>třída II</i>	<i>Kčs 800,-</i>
<i>třída III</i>	<i>Kčs 605,-</i>

*Zásady pro zařazení rekreačních chat do jednotlivých tříd jsou stanoveny v příloze č. 2*

- (2) *Cena podle odstavce 1 se zvyšuje o 20%, má-li rekreační chata podkroví, a o 60%, má-li rekreační chata souvislé patro.*
- (3) *Zastavěnou plochou pro výpočet ceny rekreační chaty se rozumí celková zastavěná plocha včetně verandy, avšak bez příslušenství, pokud je mimo budovu, a bez vedlejších staveb (dřevník, kolna na nářadí apod.).*
- (4) *Ustanovení § 2 odst. 3 a 4 platí obdobně s tím, že snížení za každý rok stáří rekreační chaty činí zpravidla u kvality stavby I. třídy 1,25%, u II. třídy 1,75% a u III. třídy 3,3%.<sup>31</sup>*

<sup>30</sup> WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. Brno: CERM, 2002, s. 60

<sup>31</sup> BRADÁČ, Albert, Lubomír WEIGEL a Miroslav KLEDUS. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem*. Brno: CERM, 2002, s. 190

Zjištění časové ceny (CČ) staveb v osobním vlastnictví se provádělo podle první části výše uvedené vyhlášky. Pro rekreační chatu (§ 3) :

*Výpočet výchozí ceny (CN): podle zastavěné plochy (m<sup>2</sup>).*

*Jednotková cena (JC): určila se zařazením chaty do třídy kvality I-III podle přílohy č. 2 a pravidel uvedených na jejím konci. Cena se zvyšuje o 20% při existenci podkroví a 60% při souvislém patře.*

*Opotřebení (A): výše procenta opotřebení závisela podle třídy kvality objektu.<sup>32</sup>*

Obě vyhlášky jsou identické, co se týče zjištění časové ceny, rozdíl je patrný v ceně za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, která je u vyhlášky č. 43/1969 Sb., podstatně vyšší, a to ve všech třech třídách.

Je zřejmé, že tyto dva předpisy nezůstaly bez doplnění o další směrnice, vysvětlivky a cenové výměry, které oceňování podle vyhlášek dále upravovaly:

1. Výměr ČCÚ č. 315/126/78.
2. Výměr ČCÚ č. 120/47/79.
3. Výměr ČCÚ č. 982/80.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. Brno: CERM, 2002, s. 64

<sup>33</sup> WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. Brno: CERM, 2002, s. 56

#### 4.1.2.1 CVIČNÝ ZNALECKÝ POSUDEK

### Cvičný znalecký posudek

o ceně rekreační chaty podle vyhl. č. 43/1969 Sb.

Posudek vyžádán:	Ústav soudního inženýrství, VUT Purkyňova 464/118 612 00 Brno
Žádost ze dne:	19. 3. 2018
Účel vyžádání posudku:	stanovení ceny rekreační chaty pro převod mezi občany.
Posudek vypracoval:	Bc. Alena Hladká Nesovice 133 683 33
Cena je stanovena ke dni:	cena je stanovena k datu odnětí 15. 9. 1984.
Počet listů:	10
Počet listů příloh:	5
Počet předaných vyhotovení:	jedno.

## Úvod

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti pana X ze dne 19. 3. 2018, podle kterého úkolem znalce je ověřit správnost kupní ceny u převáděných nemovitostí v k.ú. Buchlovice mezi paní A a panem B, a to rekreační chaty č. ev. 3 v k.ú. Buchlovice se stavební plochou parc. č. 1920 - zastavěná plocha o výměře 30 m<sup>2</sup> a pozemku parc. č. 1921 – trvalý travní porost o výměře 375 m<sup>2</sup>.

### 1. Nález

#### 1.1 Písemné podklady

1.1.1 Podle kupní smlouvy ze dne 19. prosince 1988 uzavřené mezi

1. paní A jako prodávající a panem B, jako nabyvatelem, došlo k převodu předmětných nemovitostí takto:

**Prodávající prodali nabyvateli** za kupní cenu 18 902, 00 Kčs nemovitosti uvedené v článku 1 pod písmenem a) kupní a darovací smlouvy, jednalo se o nemovitosti zapsané na LV č. 971 v EN pro k.ú. Buchlovice, které byly ve vlastním užívání prodávajících a to:

- Rekreační chata č. ev. 3.
- pozemek parc. č. 1920 - st. plocha o výměře 30 m<sup>2</sup>,
- pozemek parc. č. 1921 – trvalý travní porost o výměře 375 m<sup>2</sup>.

Předmětem převodu byly výše uvedené nemovitosti.

Kupní cena 18 902,00 Kčs byla stanovena na základě znaleckého posudku ze dne 30. 1. 1988 vypracovaného panem N, znalcem.

1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 12. 12. 1988

číslo listu vlastnictví 971, obec Buchlovice, okres Uherské Hradiště, kat. území Buchlovice

A: vlastník:

A, Sokolovská 670, 685 01 Bučovice

B: Vlastnictví pozemku a stavby parc. č. 1920 - zastavěná plocha, výměra 30 m<sup>2</sup>, č. ev. 3  
- objekt pro individuální rekreaci – rekreační chata.

Vlastnictví pozemku parc. č. 1921- trvalý travní porost, výměra 375 m<sup>2</sup>

- B1: jiná práva:  
žádná
- C: bez zápisu
- D: bez zápisu
- E: kupní smlouva z 19. 12. 1988

#### 1.1.3 Kopie katastrální mapy ze dne 12. 12. 1988

Vyhotovil Katastrální úřad Uherské Hradiště, č. zakázky 124, Okres Uherské Hradiště, obec Buchlovice, kat. území Buchlovice.

#### 1.1.4 Výkresová dokumentace

K dispozici technická dokumentace včetně půdorysu přízemí a podkroví, pohled přední, boční, zadní, příčný řez.

#### 1.1.5 Oceňovací předpis

Vyhláška č. 43/1969 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí.

### ***1.2 Dříve podané znalecké posudky a ocenění***

1.2.1 Znalecký posudek č. 336-37 ze dne 30. 1. 1988 vypracovaný ve věci ocenění rekreační chaty, č. ev. 3

### ***1.3 Místní šetření***

Místní šetření bylo provedeno dne 30. 3. 2018 za účasti paní A a pana B. Za zpracovatele posudku se zúčastnila Bc. Alena Hladká, znalec a pomocníci C a D.

## **2. Posudek**

### **2.1 Znalecký úkol a metodika řešení**

Úkolem znalce je provést znalecký posudek na rekreační chatu č. ev. 3, k. ú. Buchlovice, a ověřit správnost kupní ceny.

Ocenění je provedeno k datu 19. 12. 1988, podle 43/1969 Sb., vyhláška Českého cenového úřadu a ministerstva financí České socialistické republiky o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí.

### **2.2 Ocenění**

#### **2.2.1 Popis celkový**

Oceňované stavby a pozemky se nacházely v obci Buchlovice v kat. území Buchlovice v rekreační oblasti na okraji lesa. K datu ocenění měla obec Buchlovice podle sdělení obecního úřadu do 2 403 obyvatel.

#### **Výčet nemovitostí pro ocenění**

1. Rekreační chata č. ev. 3
3. Pozemky - zastavěná plocha a nádvoří – 1920, 30 m<sup>2</sup>  
- trvalý travní porost – 1921, 375 m<sup>2</sup>

#### **2.2.2 Rekreační chata č. ev. 3 - § 3**

##### **2.2.2.1 Popis**

Popis celkový: stavba chaty je podsklepená, přízemní s podkrovím. Půdorys obdélníkový.

Konstrukce suterénu je zděná, stropy nespalné, podlahy betonové.

Konstrukce přízemí a podkroví je trámová oboustranně obitá, stropy spalné, podlahy dřevěné, krov sedlový, krytina eternitová.

Bleskosvod: nebyl proveden.

Napojení na přípojky: elektro.

##### Technický stav

Stáří: 1984 - 1964 = 20 roků

Rekonstrukce a opravy: Podstatnější opravy ani rekonstrukce nebyly provedeny.

Poškození: Žádná zjevná poškození.

Celkový technický stav: Velmi dobrý.

### Provedení a vybavení PP

Osazení do terénu: do 2 m s izolací.

Obvodové stěny: zděné nad 30 cm.

Stropy: nespalné.

Úpravy vnějších povrchů: kamenné.

Dveře: kovové.

Okna: jednoduchá.

Podlahy: cementový potěr.

Elektroinstalace: světelná.

Výčet místností k datu ocenění: sklepní prostor

### Provedení a vybavení 1. NP

Základy: s izolací.

Obvodové stěny: dřevěné, oboustranně obité.

Stropy: spalné.

Krov: sedlový s možností podkrovní.

Krytina střechy na krovu: eternitové na bednění.

Klempířské konstrukce: úplné.

Úprava vnějších povrchů: nátěry.

Schodiště: dřevěné bez podstupnic.

Dveře: rámové náplňové.

Okna: dřevěná zdvojená.

Podlahy obytných místností: dřevěné prkenné.

Podlahy a dlažby ostatních místností: dřevěné prkenné.

Vytápění: lokální na tuhá paliva.

Elektroinstalace: motorová a světelná.

Kanalizace: bez kanalizace.

Vybavení kuchyně: elektrický sporák.

Záchod: suchý.

### Provedení a vybavení podkroví

Dveře: rámové náplňové.

Okna: dřevěná zdvojená.

Podlahy: dřevěné prkenné.

Elektroinstalace: motorová a světelná.

Předpokládaný výčet místností 1. NP a podkroví: podle skutečného stavu: vstup, kuchyně a jídelní kout, komora, pokoj včetně schodiště, pokoj v podkroví.

### 2.2.2.2 Výpočet výměr

#### **§ 3 – Rekreační chaty**

(1) *Cena rekreační chaty se zjistí takto:*

<i>Kvalita stavby</i>	<i>Za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy</i>
<i>třída I</i>	<i>Kčs 1 110,-</i>
<i>třída II</i>	<i>Kčs 800,-</i>
<i>třída III</i>	<i>Kčs 605,-</i>

*Zásady pro zařazení rekreačních chat do jednotlivých tříd jsou stanoveny v příloze č. 2*

- (2) *Cena podle odstavce 1 se zvyšuje o 20%, má-li rekreační chata podkroví, a o 60%, má-li rekreační chata souvislé patro.*
- (3) *Zastavěnou plochou pro výpočet ceny rekreační chaty se rozumí celková zastavěná plocha včetně verandy, avšak bez příslušenství, pokud je mimo budovu, a bez vedlejších staveb (dřevník, kolna na nářadí apod.).*

*Ustanovení § 2 odst. 3 a 4 platí obdobně s tím, že snížení za každý rok stáří rekreační chaty činí zpravidla u kvality stavby I. třídy 1,25%, u II. třídy 1,75% a u III. třídy 3,3%.*

Právní stav nemovitosti byl doložen kolaudačním rozhodnutím.

Podle skutečného stavu byly v rekreační chatě a podkroví - vstup, kuchyně s jídelním koutem, komora a obývací místnost se schodištěm do podkroví. Podkroví je částečně rozdělené na dvě místnosti komínovým tělesem a schodištěm.

Rozměry chaty: Celkový rozměr	6,20 m x 4,88 m
Zastavěná plocha	30,25 m <sup>2</sup>
Světlá výška místností	2,15 m

### 2.2.2.3 Zjištění charakteru objektu

Podle doložené dokumentace a kolaudačního rozhodnutí se jedná o stavbu individuální rodinné rekreace - rekreační chatu.

Ocenění se provede podle § 3 vyhlášky č. 43/1969 Sb.

### 2.2.3 Zařazení objektu do třídy kvality (podle přílohy č. 2)

Skutečné provedení stavby k datu ocenění je z části provedeno dle technické dokumentace a zčásti dle převažujícího provedení. Zařazení je provedeno podle přílohy č. 2 vyhlášky.

Podle § 3 rekreační chaty se jednotková cena stanoví podle kvality stavby na základě zařazení do jednotlivých tříd, podle přílohy č. 2.

### Zařazení podle přílohy č. 2 vyhlášky (dle převažujícího provedení):

Znak	Provedení	Třída
1. Obvodové zdivo	Dřevěné, oboustranně obité.	II.
2. Střecha	Odborně kryta eternitem.	I.
3. Průčelí	Sokl betonový, dřevěné stěny napuštěné a natřené.	II.
4. Schodiště	Dřevěné o vyšším stoupání.	II.
5. Nátěry	Napuštění impregnačí (fermež)	III.
6. Izolace	Částečně izolace proti zemní vlhkosti.	III.
7. Podlahy	Prkenné, betonové.	III.
8. Topení	Velmi dobrá plechová kamna.	II.
9. Kuchyně	Plynový nebo elektrický sporák.	I.
10. Lázeň	-----	III.
11. Záchod	Suchý v budově nebo mimo.	II.
12. Voda	Venkovní hydrant nebo studna.	III.
13. Kanalizace	Bez kanalizace.	III.
14. Elektřina	Provedena instalace elektřiny pro osvětlení, se zásuvkami k připojení spotřebičů.	I.
15. Okna	Dřevěná zdvojená.	II.
16. Dveře	Rámové náplňové.	II.

17.	Sklep	Na palivo a potraviny, pod celou budovou.	I.
Celkem hodnoceno znaků			17
v I. třídě			4
ve II. třídě			7
ve III. třídě			6
2/3 znaků			11
Bylo dosaženo 2/3 znaků v některé třídě nebo součtu I. a II. třídy?			ano
Skalární součin (váha pro jednotlivé třídy 1, 2, 3)			36
Vážený průměr bodů			3,2
Třída kvality stavby			II.
JC podle § 3 odst. 1			800

Kvalita stavby	za 1 m <sup>2</sup> zastavěné plochy
Třída I	1 100 Kčs
Třída II	800 Kčs
Třída III	605 Kčs

Slovní vysvětlení: V žádné samostatné kvalitativní třídě nebylo dosaženo 2/3 kladných odpovědí. Po součtu I. a II. třídy vyšla hodnota  $11 = 2/3$ . Stavba se zařadí do II. kvalitativní třídy s jednotkovou sazbou 800 Kčs za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

### 2.2.3.1 Výpočet opotřebení a ocenění

Podle § 3, odst. 4 vyhlášky se cena rekreační chaty přiměřeně sníží o její opotřebení. Za každý rok stáří rekreační chaty činí zpravidla u kvality stavby II. třídy 1,75 %.

<b>Rekreační chata č. ev. 3 - § 3</b>				
Stáří	1988 - 1964	S	roků	24
Předpokládaná doba dalšího trvání		TT	roků	36
Předpokládaná životnost	S + TT	Z	roků	60
Opotřebení	1,75%*24	O	%	42
Výměra (zastavěná plocha)		BP	m <sup>2</sup>	30,30
Jedn. cena podle § 3 odst. 1 pro třídu	II.	JC	Kčs/m <sup>2</sup>	800,00
Výchozí cena	BP * JC	CN	Kčs	24 240,00
Souvislé podkroví	CN*20%	CN	Kčs	+ 4 848,00
				29 088,00
Odpočet opotřebení		42 %	Kčs	- 12 216,96
<b>Cena k datu ocenění</b>			<b>Kčs</b>	<b>16 871,04</b>

#### 2.2.4 Pozemky - § 11, § 14

Vyhláška č. 43/1969 Sb., v § 11 ve věci ceny práva osobního užívání pozemku (§ 198 odst. 2 obč. zák.) pro výstavbu rekreační chaty odkazuje na § 14 odst. 1,2. Pro ocenění bude použit odstavec 2, kde za pozemky nebo jejich části mimo zastavěnou část obce, prokazatelně určené pro stavbu rekreační chaty nebo na zřízení samostatné zahrádky anebo za pozemky již zastavěné, přísluší s přihlédnutím k poloze, popř. ke kvalitě pozemku v místních podmínkách náhrada za 1 m<sup>2</sup> do výměry 1500 m<sup>2</sup> podle sazby uvedené v odstavci 1 písm. a). V případě Buchlovic nejvýše 6,- Kčs v obcích od 2 000 do 10 000 obyvatel.

V daném případě se ocenění provede podle § 14 odst. 1, písm. a)

Podle kupní smlouvy ze dne 19.12.1988 předmětem prodeje byly tyto pozemky (vše obec Buchlovice, okres Uherské Hradiště):

parc. č. 1920, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, výměra	30 m <sup>2</sup>
parc. č. 1921, druh pozemku trvalý travní porost, výměra	375 m <sup>2</sup>
celkem	405 m <sup>2</sup> .

K datu ocenění měla obec Buchlovice podle Úřadu městyse Buchlovice do 2 500 (dnes 2441 obyvatel).

Podle § 14 - za pozemky nebo jejich části mimo zastavěnou část obce (extravilánu) pro rekreační chatu nebo zahrádku o výměře do 1500 m<sup>2</sup> v obcích od 2 000 do 10 000 obyvatel 6 Kčs. Jiné pozemky (trvalý travní porost) se ocení 0,40 Kč za m<sup>2</sup>.

Podle metodické pomůcky ČCÚ ze dne 9. 7. 1980 je základem pro tvorbu ceny pozemku nejvyšší cena pozemku podle počtu obyvatel v obci, která se procentuálně sníží podle kritérií uvedených v příloze této pomůcky.

Podle přílohy metodické pomůcky ČCÚ se uplatní srážky podle položek:

1. Přístup po nezpevněné komunikaci	7 %
2. Orientace pozemku na SZ	4 %
tj. úprava celkem:	11 %.

$$ZCU = ZC - ZC * 10 \% = 6 - ((6 * 11) / 100) = 5,34 \text{ Kčs/m}^2.$$

Poz. parc. číslo	Druh pozemku, způsob užívání podle výpisu z EN	Výměra m <sup>2</sup>	ZCU Kčs/m <sup>2</sup>	Cena Kčs
1920	zastavěná plocha a nádvoří	30	5,34	160,20
1921	trvalý travní porost	375	0,40	150,00
<b>Celkem:</b>		<b>405</b>	<b>Kčs</b>	<b>310,20</b>

### 3. Rekapitulace a závěr

Podle výše uvedeného požadavku pana X ze dne 19. 3. 2018, je úkolem znalce ověřit správnost kupní ceny u převáděných nemovitostí v k.ú. Buchlovice mezi paní A a panem B, a to rekreační chaty č. ev. 3 v k.ú. Buchlovice se stavební plochou parc. č. 1920 - zastavěná plocha o výměře 30 m<sup>2</sup> a pozemku parc. č. 1921 – trvalý travní porost o výměře 375 m<sup>2</sup>.

Ocenění je provedeno podle vyhlášky č. 43/1969 Sb.

Předmětem tohoto ocenění jsou: rekreační chata

: pozemek: zastavěná plocha

: trvalý travní porost

#### Rekapitulace ocenění k roku 1988

##### Stavby

Rekreační chata 16 871,04 Kčs

##### Stavby celkem:

**16 871,00 Kčs**

##### Pozemky

**310,20 Kčs**

##### Celkem k roku 1988

**17 181,20 Kčs**

V Nesovicích dne 30. 3. 2018



*Alena Hladká*

## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 16. 6. 2015 č.j. Spr 1606/15 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovité věci.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 03-03/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

V Nesovicích dne 30. 3. 2018



*Alena Hladká*

Příloha č. 1: Nákres objektu (Příloha č. 3)

Příloha č. 2: Výpis z katastru nemovitostí (Příloha č. 1)

Příloha č. 3: Kopie katastrální mapy (Příloha č. 1)

Příloha č. 4: Fotodokumentace (Příloha č. 2)

### 4.1.3 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ VE III. OCEŇOVACÍM OBDOBÍ

Třetí oceňovací období trvalo od 1. 1. 1985 až do 31. 10. 1994, a je nejkratším obdobím. I přes krátkodobost časové etapy, zde sledujeme řadu předpisů, které se navzájem ovlivňovaly a doplňovaly, a svou metodikou oceňování si byly velice podobné. Všechny vyhlášky určovaly ceny nemovitosti na základě bodové hodnoty. Tento způsob oceňování byl oproti předchozímu oceňovacímu období zcela odlišný.<sup>34</sup>

Pro celé oceňovací období je charakteristické, že nemovitosti byly oceňovány nákladovým způsobem podle ceny časové (ČS), (stejně jako u II. oceňovacího období), podle schéma:

$$CC = CN - A$$

*kde*

*CN* představovalo výchozí cenu nemovitosti (Kčs) zjištěnou nákladovým způsobem podle bodování,

*A* opotřebení nemovitosti podle jejího stáří a stavu (Kčs).<sup>35</sup>

Charakteristickým znakem pro toto období je, že výchozí cena jednopodlažního objektu se zjišťovala nákladově jako součin plochy podlaží, počtu bodů za podlaží a ceny jednoho bodu, dle schématu:

$$CNP = PIP * PB * CB$$

*kde*

*CNP* cena jednopodlažního objektu,

*PIP* plocha podlaží,

*PB* počet bodů za podlaží,

*CB* cena jednoho bodu.

---

<sup>34</sup> WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. Brno: CERM, 2002, s. 67

<sup>35</sup> WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. Brno: CERM, 2002, s. 66

U více podlažního objektu se výchozí cena stanovila součtem cen jednotlivých podlaží, kde se předtím každé podlaží ocenilo podle vztahu uvedeného výše, dle schématu:

$$CN = \sum_1^n(CNP) = \sum_1^n(PIP * PB * CB)$$

*kde*

- CN*      *výchozí cena objektu,*
- CNP*     *výchozí cena podlaží,*
- PIP*     *plocha podlaží,*
- PB*      *počet bodů dosažených v podlaží dle tabulky některé z konkrétní příloh vyhlášky podle druhu stavby,*
- CB*      *cena jednoho bodu,*
- n*        *počet podlaží v objektu.<sup>36</sup>*

Základními předpisy, které metodicky usměrňovaly oceňování nemovitostí, v tomto období byly:

1. Vyhláška č. 128/1984 Sb., o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, s účinností od 1. 1. 1985 do 31. 12. 1988. K této vyhlášce vyšel výklad *Jak ocenit nemovitost*, autorem Miloslav Milota.
2. Vyhláška č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, s účinností od 1. 1. 1989 do 31. 10. 1991. Vyhláška byla vzhledem k náhlé změně politických poměrů v roce 1989 třikrát novelizována, a to vyhláškou č. 316/1990 Sb., vyhláškou č. 589/1990 Sb. a vyhláškou č. 40/1991 Sb.

---

<sup>36</sup> WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. Brno: CERM, 2002, s. 69

3. Vyhláška č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, a to s účinností od 1. 11. 1991 do 31. 10. 1994. Vyhláška byla ze stejných důvodů jako předchozí vyhláška novelizována dvakrát, a to vyhláškou č. 110/1992 Sb., a vyhláškou č. 611/1992 Sb.<sup>37</sup>

Vyhláška č. 128/1984 Sb, o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, ve věci rekreační chaty je ustanoveno ve druhém oddílu této vyhlášky stavby pro individuální rekreaci:

#### **§ 4 – Rekreační chaty a zahrádkářské chaty**

- (1) *Cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty se zjistí součtem ocenění jednotlivých podlaží. Podlaží se ocení tak, že hodnota jednoho bodu se vynásobí počtem bodů zjištěných z přílohy č. 2 a plochou v m<sup>2</sup> podle § 2 odst. 2 a 3. Hodnota jednoho bodu je 1,- Kčs.*
- (2) *Do zastavěné plochy podlaží se nezapočítává plocha podzemního podlaží a podkroví určeného k rekreačnímu využití (např. ložnice), pokud nedosahují světlé výšky minimálně 1,6 m.*
- (3) *Ustanovení § 2 odst. 4 a 5 platí obdobně s tím, že snížení činí zpravidla při běžné údržbě za každý rok stáří u staveb zděných 1,25 % a u staveb dřevěných a montovaných 2 %, nejvýše však 80 %.*<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. Brno: CERM, 2002, s. 66-67

<sup>38</sup> BRADÁČ, Albert. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004, s.8

Druhou vyhláškou, která tu předchozí nahradila, byla vyhláška č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, která se rekreační chatou, stejně jako předchozí vyhláška, zabývá v oddílu druhém, stavby pro rodinnou rekreaci, a paragraf zní:

#### **§ 4 – Rekreační chaty a zahrádkářské chaty**

- (1) Cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty se zjistí součtem ocenění jednotlivých podlaží. Podlaží se ocení vynásobením hodnoty jednoho bodu počtem bodů zjištěných z přílohy č. 2 a plochou v m<sup>2</sup> podle § 2 odst. 2 až 4. Hodnota jednoho bodu činí 1,30 Kčs.*
- (2) Ustanovení § 2 odst. 5 a 6 platí obdobně s tím, že předpokládaná životnost činí zpravidla při běžné údržbě u staveb zděných 80 roků a u staveb dřevěných a montovaných 50 roků. Opotřebení může činit nejvýše 80 %.<sup>39</sup>*

Novely vyhlášky č. 182/1988 Sb., a to vyhláškou č. 316/1990 Sb., vyhláškou č. 589/1990 Sb. a vyhláškou č. 40/1991 Sb. nijak do rekreačních chat nezasáhly. Rekreační chaty zůstaly v původním znění vyhlášky 182/1988 Sb.

---

<sup>39</sup> BRADÁČ, Albert. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004, s. 50

Třetí vyhláška, vyhláška č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, rušící vyhlášku č. 182/1988 Sb., se opět rekreační chatou zabývá v oddílu druhém, stavby pro individuální rekreaci:

#### **§ 4 – Rekreační chaty a zahrádkářské chaty**

- (1) Cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty se zjistí součtem ocenění jednotlivých podlaží. Podlaží se ocení vynásobením hodnoty jednoho bodu počtem bodů zjištěných z přílohy č. 2 a plochou podlaží v m<sup>2</sup> podle § 2 odst. 2 až 4. Hodnota jednoho bodu činí 1,- Kčs.*
- (2) Ustanovení § 2 odst. 5 a 6 platí obdobně s tím, že předpokládaná životnost činí zpravidla při běžné údržbě u staveb zděných 80 roků a u staveb dřevěných a montovaných 50 roků. Opotřebení může činit nejvýše 80 %.<sup>40</sup>*

Vyhláška 393/1991 Sb., nebyla novelami vyhlášek č. 110/1992 Sb., a č. 611/1992 Sb., ve věci rekreační chaty nijak dotčena.

Podkapitolou 3.1.3 končí oceňování nemovitostí podle předchozích oceňovacích předpisů. Z důvodu odlišné metodiky oceňování nastává období oceňování podle současných oceňovacích předpisů.

---

<sup>40</sup> BRADÁČ, Albert. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004, s. 158

#### 4.1.3.1 CVIČNÝ ZNALECKÝ POSUDEK

### Cvičný znalecký posudek

pro majetkoprávní vypořádání mezi spolumajiteli

Posudek vyžádán:	Ústav soudního inženýrství, VUT Purkyňova 464/118 612 00 Brno
Žádost ze dne:	2. 1. 1988
Účel vyžádání posudku:	majetkoprávní vypořádání mezi spolumajiteli
Posudek vypracoval:	Bc. Alena Hladká Nesovice 133 683 33
Cena je stanovena ke dni:	
Počet listů:	9
Počet listů příloh:	5
Počet předaných vyhotovení:	jedno.

## Úvod

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti Krajského soudu v Brně ze dne 2. 1. 1988, podle kterého úkolem znalce je stanovit cenu nemovitosti pro majtkové vypořádání mezi spolumajiteli u nemovitostí v k.ú. Buchlovice mezi paní X a panem Y, a to rekreační chaty č. evidenční 3 v k.ú. Buchlovice, stavební plochou parc. č. 1920 - zastavěná plocha o výměře 30 m<sup>2</sup> a plochou trvalý travní porost parc. č. 1921 o výměře 375 m<sup>2</sup>.

### 1. Nález

#### 1.1 Písemné podklady

1.1.1 Žádost Krajského soudu v Brně ze dne 2. 1. 1988

k majetkoprávnímu vypořádání mezi paní X a panem Z ve věci rozvodového řízení.

1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 10. 1. 1988

číslo listu vlastnictví 971, obec Buchlovice, okres Uherské Hradiště, kat. území Buchlovice

A: vlastník:

Y a Z, Sokolovská 670, 685 01 Bučovice

B: Vlastnictví pozemku a stavby, parc. č. 1920 – zastavěná plocha, výměra 30 m<sup>2</sup>, č.ev. 3  
– stavba pro individuální rekreaci,

Vlastnictví pozemku parc. č. 1921 – trvalý travní porost, výměra 375 m<sup>2</sup>

B1: jiná práva:

žádná

C: bez zápisu

D: bez zápisu

E: kupní smlouva z 17. 10. 1980

1.1.3 Kopie katastrální mapy ze dne 10. 1. 1988

Vyhotovil Katastrální úřad Uherské Hradiště, č. zakázky 123, Okres Uherské Hradiště, obec Buchlovice, kat. území Buchlovice.

#### 1.1.4 Výkresová dokumentace

K dispozici technická dokumentace včetně půdorysu přízemí a podkroví, pohled přední, boční, zadní, příčný řez.

#### 1.1.5 Oceňovací předpis

Rekreační chata podle § 4, vyhl. č. 128/84 Sb.

Pozemek podle § 14, vyhl. č. 128/84 Sb.

### ***1.2 Místní šetření***

Místní šetření bylo provedeno dne 15. 1. 1988 za účasti paní A a pana B. Za zpracovatele posudku se zúčastnila Bc. Alena Hladká, znalec a pomocníci C a D.

## 2. Posudek

### 2.1 Znalecký úkol a metodika řešení

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitosti pro majetkoprávní vypořádání mezi spolumajiteli., u nemovitostí v k.ú. Buchlovice mezi paní X a panem Y, a to k roku 1988. Ocenění bude provedeno podle vyhlášky č. 128/1984 Sb., kdy podle bodového hodnocení dle přílohy č. 2 vyhlášky č. 128/1984 Sb., bude stanovena cena nemovitosti.

### 2.2 Ocenění

#### 2.2.1 Popis celkový

Oceňovaná stavba a pozemek se nacházejí v obci Buchlovice v kat. území Buchlovice v rekreační oblasti Smrad'ávka, 1,5 km jihozápadně od Buchlovic. K datu ocenění má obec Buchlovice podle sdělení obecního úřadu 2403 obyvatel.

#### Výčet nemovitostí pro ocenění

1. Rekreační chata č. ev. 3
2. Pozemek – zastavěná plocha a nádvoří – 1920, 30 m<sup>2</sup>  
- trvalý travní porost – 1921, 375 m<sup>2</sup>

#### 2.2.2 Rekreační chata č. ev. 3

##### 2.2.2.1 Popis

Popis celkový: stavba chaty je podsklepená, přízemní s podkrovím. Půdorys obdélníkový.

Konstrukce suterénu je zděná, stropy nespalné, podlahy betonové.

Konstrukce přízemí a podkroví je trémová oboustranně obitá, stropy spalné, podlahy dřevěné, krov sedlový, krytina eternitová.

Bleskosvod: nebyl proveden.

Napojení na přípojky: elektro.

#### Technický stav

Stáří: 1988 – 1964 = 24

Rekonstrukce a opravy: Podstatnější opravy ani rekonstrukce nebyly provedeny.

Poškození: Žádná zjevná poškození.

Celkový technický stav: Velmi dobrý.

### Provedení a vybavení 1. PP

Osazení do terénu: do 2 m s izolací.

Obvodové stěny: zděné nad 30 cm.

Stropy: nespalné.

Úpravy vnějších povrchů: kamenné.

Dveře: kovové.

Okna: jednoduchá.

Podlahy: cementový potěr.

Elektroinstalace: světelná.

Výčet místností k datu ocenění: sklepní prostor .

### Provedení a vybavení 1. NP

Základy: s izolací.

Obvodové stěny: dřevěné, oboustranně obité.

Stropy: spalné.

Krov: sedlový s možností podkroví.

Krytina střechy na krovu: eternitové na bednění.

Klempířské konstrukce: úplné.

Úprava vnějších povrchů: nátěry.

Schodiště: dřevěné bez podstupnic.

Dveře: rámové náplňové.

Okna: dřevěná zdvojená.

Podlahy obytných místností: dřevěné prkenné.

Podlahy a dlažby ostatních místností: dřevěné prkenné.

Vytápění: lokální na tuhá paliva.

Elektroinstalace: motorová a světelná.

Vybavení kuchyně: elektrický sporák.

### Provedení a vybavení podkroví

Dveře: rámové náplňové.

Okna: zdvojená.

Podlahy: dřevěné prkenné.

Elektroinstalace: motorová a světelná.

## 2.2.2.2 Výpočet výměr

### § 4 – Rekreační chaty a zahrádkářské chaty

- (1) Cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty se zjistí součtem ocenění jednotlivých podlaží. Podlaží se ocení tak, že hodnota jednoho bodu se vynásobí počtem bodů zjištěných z přílohy č. 2 a plochou v m<sup>2</sup> podle § 2 odst. 2 a 3. Hodnota jednoho bodu je 1,- Kčs.
- (2) Do zastavěné plochy podlaží se nezapočítává plocha podzemního podlaží a podkroví určeného k rekreačnímu využití (např. ložnice), pokud nedosahují světlé výšky minimálně 1,6 m.
- (3) Ustanovení § 2 odst. 4 a 5 platí obdobně s tím, že snížení činí zpravidla při běžné údržbě za každý rok stáří u staveb zděných 1,25 % a u staveb dřevěných a montovaných 2 %, nejvýše však 80 %.

Právní stav nemovitosti daný kolaudačním rozhodnutím byl doložen – rekreační chata.

Podle skutečného stavu byly v rekreační chatě a podkroví - vstup, kuchyně s jídelním koutem, komora a obývací místnost se schodištěm do podkroví. Podkroví je částečně rozdělené na dvě místnosti komínovým tělesem a schodištěm.

Do zastavěné plochy se započte vše výše uvedené. Plocha podzemního podlaží a podkroví dosahuje vyšší světlé výšky než je 1,6 m.

Rozměry místností byly uvažovány podle technické dokumentace a půdorysu.

Zastavěná plocha podlaží:

1. PP (podlahová plocha)	6,20 * 4,88	30,30	m <sup>2</sup>
1. NP (zastavěná plocha)	6,20 * 4,88	30,30	m <sup>2</sup>
Podkroví (zastavěná plocha)	6,20 * 4,88	30,30	m <sup>2</sup>

## 2.2.2.3 Zjištění charakteru objektu

Oceňovaný objekt je stavbou pro individuální rekreaci – rekreační chata dle kolaudačního rozhodnutí.

### 2.2.3 Bodové hodnocení podle přílohy č. 2 vyhlášky č. 128/1984 Sb. – úplné znění

Znaky, které se v daném podlaží nevyskytují, resp. se neuvažují, nejsou uvedeny.

#### 1.PP

Konstrukce a vybavení		Znak	Počet bodů za 1 m <sup>2</sup>
1	Osazení do terénu v průměrné hloubce nad 1 m do 2 m a) se svislou izolací	1.2. a)	285
4.	Obvodové stěny zděné, c) o tloušťce zdiva nad 30 cm	4.1. c)	430
5.	Stropy nespalné	5.1.	170
10.	Úprava vnějších povrchů kamenné	10.1.	50
13.	Dveře kovové	13.4.	15
14.	Okna jednoduchá	14.5.	25
15.	Podlahy cementový potěr	15.6.	40
16.	Elektroinstalace světelná	17.2.	45
Celkem			1 060

#### 1.NP

Konstrukce a vybavení		Znak	Počet bodů za 1 m <sup>2</sup>
2.	Základy s vodorovnou izolací	2.1.	120
4.	Obvodové stěny dřevěné a) dřevěná kostra oboustranně obíjená	4.3. a)	210
5.	Stropy spalné	5.2.	130
6.	Krov sedlový s možností podkroví	6.1.	125
7.	Krytiny střech na krovu eternitové na bednění	7.3. a)	160
9.	Klempířské konstrukce úplné	9.1.	55
10.	Úprava vnějších povrchů nátěry	10.4.	10
12.	Schodiště dřevěná konstrukce, schody bez podstupnic	12.2.	60
13.	Dveře rámové náplňové	13.3.	30
14.	Okna zdvojená	14.4.	45
15.	Podlahy cementový potěr	15.6.	40
16.	Vytápění lokální c) na tuhá paliva	16.2. c)	10
17.	Elektroinstalace motorová a světelná	17.1.	65
22.	Kuchyň elektrický sporák	22.1	40
Celkem			1 100

## Podkroví

Konstrukce a vybavení		Znak	Počet bodů za 1 m <sup>2</sup>
13. Dveře	rámové náplňové	13.3.	30
14. Okna	zdvojená	14.4.	45
15. Podlahy	prkenné	15.3.	95
17. Elektroinstalace	motorová a světelná	17.1.	65
Celkem			235

## 2.2.4 Výpočet ceny

Podle zjištěných informací je rekreační chata řádně udržována. Pro stanovení celkové životnosti je k dispozici kolaudační rozhodnutí k roku 1964. Předpokládaná životnost objektu s ohledem na současný stav a konstrukční řešení objektu je 60 roků.

<b>Rekreační chata (§ 4)</b>				
Stáří	1988 - 1964 = 24	S	roků	24
Předpokládaná doba dalšího trvání		T	roků	36
Předpokládaná životnost	S + T	Z	roků	60
Procento ročního opotřebení	60 % / Z	Pr	%/rok	1,0000
Celkové opotřebení	(24 * 2)*1	AL	%	48,00
Podlaží	Výměra	Počet bodů	Cena bodu	Cena
	m <sup>2</sup>	b/m <sup>2</sup>	Kčs/b	Kčs
1. PP	30,30	x 1 060	x 1,00	= 32 118,00
1. NP	30,30	x 1 100	x 1,00	= 33 330,00
Podkroví	30,30	x 235	x 1,00	7 120,50
Cena celkem			CN	Kčs 72 568,50
Odpočet opotřebení			48,00%	Kčs -34 832,88
Cena po odpočtu opotřebení			CN	Kčs 37 735,62
<b>Cena k datu ocenění</b>			<b>Kčs</b>	<b>37 735,62</b>

### 2.3 Pozemky (§ 14)

Podle výpisu z katastru nemovitostí se jednalo o pozemky:

parc. č. 1920 - zastavěná plocha, č. ev. 3 , o výměře 30 m<sup>2</sup>

parc. č. 1921 – trvalý travní porost o výměře 375 m<sup>2</sup>.

Zastavěný pozemek s přílehlou plochou trvalého travního porostu se nacházejí v obci Buchlovice. Ocení se podle § 14, odst. 2 vyhlášky č. 128/1984 Sb. – úplné znění základní cenou 15 Kčs/m<sup>2</sup> pro Buchlovice. Jiné pozemky 0,40 Kč za m<sup>2</sup>.

Srážky podle tab. č. II přílohy č. 7 vyhlášky jsou:

7 % - přístup po nezpevněné komunikaci

3 % - orientace pozemku na SZ

3 % - svažitost terénu

*Výpočet ceny:*

<b>Pozemky (§ 14)</b>					
Parc. číslo, druh	Výměra m <sup>2</sup>		Jedn. cena Kčs/m <sup>2</sup>		Cena Kčs
1920, zastav. plocha	30	x	15	=	450
1921, trvalý travní porost	375	x	0,40	=	150
				13 % z 450	58,50
				450 – 58,50	391,50
				391,50 + 150	
<b>Cena pozemků celkem</b>				<b>Kčs</b>	<b>541,50</b>

### 3. Rekapitulace a závěr

Podle výše uvedeného požadavku Krajského soudu v Brně je úkolem znalce stanovit cenu nemovitosti pro majetkové vypořádání mezi spolumajiteli u nemovitostí v k.ú. Buchlovice mezi paní X a panem Y, a to rekreační chaty č. evidenční 3 v k.ú. Buchlovice, stavební plochou parc. č. 1920 - zastavěná plocha o výměře 30 m<sup>2</sup> a plochou trvalý travní porost parc. č. 1921 o výměře 375 m<sup>2</sup>.

Ocenění je provedeno podle vyhlášky č. 128/1984 Sb.

Předmětem tohoto ocenění je: rekreační chata

pozemek: zastavěná plocha

: trvalý travní porost

#### Rekapitulace ocenění k roku 1988

##### Stavby

Rekreační chata

37 735,62 Kčs

**Stavby celkem:**

**37 735,60 Kčs**

##### Pozemky

**541,50 Kčs**

**Celkem k roku 1988**

**38 277,10 Kčs**

V Nesovicích dne 30. 1. 1988



*Alena Hladká*

## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 16. 6. 1980 č.j. Spr 1606/80 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovité věci.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 335-36 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

V Nesovicích dne 30. 1. 1988



*Alena Hladká*

Příloha č. 5: Nákres objektu (Příloha č. 3)

Příloha č. 6: Výpis z katastru nemovitostí (Příloha č. 1)

Příloha č. 7: Kopie katastrální mapy (Příloha č. 1)

Příloha č. 8: Fotodokumentace (Příloha č. 2)

## 4.2 PODLE SOUČASNÝCH OCEŇOVACÍCH PŘEDPISŮ

### 4.2.1 VYHLÁŠKA Č. 178/1994 SB.

Vyhláška č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů, která nabyla účinnosti 1. listopadu 1994, představuje pomyslný mezník mezi oceňováním v čase minulém, a mezi oceňováním současném. Předchozí metody jako zařazení do třídy či bodová metoda se již nepoužívají, a nyní se setkáváme s pojmy jako obestavěný prostor a základní cena.

#### § 7 – *Rekreační chaty a zahrádkářské chaty*

- (1) *Cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty se zjistí vynásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 7 stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle odstavce 2.*
- (2) *Základní cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty uvedená v příloze č. 7 se násobí koeficienty K<sub>4</sub> a K<sub>5</sub> podle vzorce:*

$$ZCU = ZC * K_4 * K_5$$

*kde*

- ZCU*            *základní cena upravená,*
- ZC*             *základní cena podle přílohy č. 7,*
- K<sub>4</sub>*            *koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce*

$$1 \pm (0,54 * n)$$

*kde*

*0,54*            *je konstanta,*

*n*                *je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v příloze č. 14 s nadstandardním vybavením snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.*

*Součet objemových podílů chybějících konstrukcí a vybavení, které jsou uvedeny v příloze č. 14, se vynásobí koeficientem 1,85 a tato hodnota představuje také koeficient K<sub>4</sub>.*

Výše koeficientu  $K_4$  je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20. Lze je překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění.

$K_5$  koeficient polohový podle přílohy č. 13.<sup>41</sup>

Novela č. 295/1995 Sb., paragraf týkající se rekreační chaty nijak nepozměnila, jen blíže specifikovala, v které tabulce lze nalézt objemové podíly konstrukcí a vybavení.

#### **4.2.2 VYHLÁŠKA Č. 279/1997 SB.**

Vyhláškou č. 279/1997 Sb., se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Výše uvedenou vyhlášku č. 279/1997 Sb. novelizovala vyhláška č. 127/1999 Sb., platná od 1. 7. 1999. V bodu h) doplňuje že:

*h) rekreační chatou stavba určená k individuální rekreaci s obestavěným prostorem maximálně 360 m<sup>2</sup> a se zastavěnou plochou maximálně 80 m<sup>2</sup>, včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví*

42

#### **§ 6 – Rekreační chata a zahrádkářská chata**

- (1) *Cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty se zjistí vynásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 7 stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle odstavce 2.*
- (2) *Základní cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty uvedená v příloze č. 7 se násobí koeficienty  $K_4$ ,  $K_5$ ,  $K_i$ ,  $K_p$  podle vzorce:*

---

<sup>41</sup> BRADÁČ, Albert. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004, s. 16

<sup>42</sup> BRADÁČ, Albert. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2005, s. 23

$$ZCU = ZC * K4 * K5 * K_i * K_p$$

*kde*

*ZCU* základní cena upravená,  
*ZC* základní cena podle přílohy č. 7,  
*K4* koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 * n)$$

*kde*

*0,54* je konstanta,  
*n* je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v příloze č. 14 v tabulce č. 4 s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

*Dále platí postup podle bodů 1 a 2 uvedených v definici n v § 3 odst. 3.*

*Výše koeficientu  $K_4$  je omezena rozpětím 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění.*

*K<sub>5</sub>* koeficient polohový podle přílohy č. 13,  
*K<sub>i</sub>* koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 32, vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00),  
*K<sub>p</sub>* koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 33.

### 4.2.3 VYHLÁŠKA Č. 441/2013 SB.

Ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), nalezneme ocenění rekreační chaty nákladovým způsobem a porovnávacím způsobem.

#### 4.2.3.1 OCENĚNÍ REKREAČNÍ CHATY NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

Třetí částí vyhlášky č. 441/2013 v hlavě první definuje oceňování staveb nákladovým způsobem a to v § 14.

Základní cena upravená rekreační chaty, jejíž základní cena není uvedena v tabulce č. 1, přílohy 25 ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., nebo je-li rekreační chata rozestavěná, určí se základní cena upravená podle vzorce:

$$ZCU = ZC * K_4 * K_5 * K_i$$

*kde*

*ZCU* základní cena upravená v Kč za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru,

*ZC* základní cena v Kč za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru uvedená v příloze č. 12 k této vyhlášce,

*K<sub>4</sub>* koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce:

$$K_4 = 1 + (0,54 * n)$$

*kde*

*1* a *0,54* konstanty,

*n* součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 21 v tabulce č. 4, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

- $K_5$  koeficient polohový, uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k této vyhlášce,  
 $K_i$  koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

Jako rekreační chata se ocení stavba, která obestavěným prostorem nepřesáhne 360 m<sup>3</sup> a zastavěnou plochou 80 m<sup>2</sup>, a to včetně verand, vstupů a podsklepených teras. Rekreační chata musí mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a může být podsklepená.

#### 4.2.3.2 OCENĚNÍ REKREAČNÍ CHATY POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

Dalším způsob ocenění rekreační chaty se nachází v třetí hlavě vyhlášky č. 441/2013 Sb., pod názvem oceňování staveb porovnávacím způsobem, § 36.

Cena porovnávacím způsobem se určí u dokončené rekreační chaty. Stejně jako u předešlého způsobu ocenění, i zde platí vymezení pro rekreační chatu dle § 14, odst. 2, tedy, že obestavěný prostor nepřesáhne 360 m<sup>3</sup>, zastavěná plocha 80 m<sup>2</sup>, vše včetně verand, vstupů a podsklepených teras. Platí i nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a může být podsklepená.

Základní cena upravená rekreační chaty se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC * I_V$$

kde

$ZCU$  základní cena upravení Kč za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru,

$ZC$  základní cena v Kč za m<sup>3</sup> podle tabulky č. 1 přílohy č. 25 k této vyhlášce,

$I_V$  index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce:

$$I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10}$$

kde

$V_i$  hodnota kvalitativního pásma  $i$ -tého znaku indexu konstrukce a vybavení dle tabulky č. 2 přílohy č. 25 k této vyhlášce.

#### 4.2.3.3 CVIČNÝ ZNALECKÝ POSUDEK

## Cvičný znalecký posudek

k vymáhání pohledávky

Posudek vyžádán:	Exekuční úřad Brno Hlinky 54 603 00, Brno - střed
Žádost ze dne:	19. 3. 2018
Účel vyžádání posudku:	nařízení exekuce
Posudek vypracoval:	Bc. Alena Hladká Nesovice 133 683 33
Cena je stanovena ke dni:	cena je stanovena k 1. 4. 2018
Počet listů:	9
Počet listů příloh:	5
Počet předaných vyhotovení:	jedno.

## Úvod

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti Exekutorského úřadu v Brně ze dne 19. 3. 2018, podle kterého úkolem znalce je stanovit cenu rekreační chaty podle zákona č. 151/1997 Sb., u nemovitostí v k.ú. Buchlovice ve věci exekučního řízení, a to rekreační chaty č. ev. 3 v k.ú. Buchlovice a se stavební plochou parc. č. 1920 - zastavěná plocha o výměře 30 m<sup>2</sup> a plochou trvalý travní porost parc. č. 1921 o výměře 375 m<sup>2</sup>.

### 1. Nález

#### 1.1 Písemné podklady

1.1.1 Podle usnesení Exekutorského soudu v Brně ze dne 12. 2. 2018 k nařízení exekuce na paní A a na pana B.

1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 31. 3. 2018

číslo listu vlastnictví 971, obec Buchlovice, okres Uherské Hradiště, kat. území Buchlovice

A: vlastník:

A a B, Sokolovská 670, 685 01 Bučovice

B: Vlastnictví pozemku a stavby, parc. č. 1920 - zastavěná plocha, výměra 30 m<sup>2</sup>, č.ev. 3 – stavba pro individuální rekreaci,  
Vlastnictví pozemku parc. č. 1921 – trvalý travní porost, výměra 375 m<sup>2</sup>

B1: jiná práva:  
žádná

C: bez zápisu

D: bez zápisu

E: kupní smlouva z 19. 12. 1988

1.1.3 Kopie katastrální mapy ze dne 31. 3. 2018

Vyhotovil Katastrální úřad Uherské Hradiště, č. zakázky 123, Okres Uherské Hradiště, obec Buchlovice, kat. území Buchlovice.

1.1.4 Výkresová dokumentace

K dispozici technická dokumentace včetně půdorysu přízemí a podkroví, pohled přední, boční, zadní, příčný řez.

### 1.1.5 Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

### ***1.2 Místní šetření***

Místní šetření bylo provedeno dne 31. 3. 2018 za účasti paní A a pana B. Za zpracovatele posudku se zúčastnila Bc. Alena Hladká, znalec a pomocníci C a D.

## 2. Posudek

### 2.1 Znalecký úkol a metodika řešení

Úkolem znalce je stanovit cenu ve věci nařízení exekuce., u nemovitostí v k.ú. Buchlovice, rekreační chata, č. ev. 3.

Ocenění bude provedeno podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

### 2.2 Ocenění

#### 2.2.1 Popis celkový

Oceňovaná stavba a pozemek se nacházejí v obci Buchlovice v kat. území Buchlovice v rekreační oblasti Smrad'avka, 1,5 km jihozápadně od Buchlovic. K datu ocenění má obec Buchlovice podle sdělení obecního úřadu 2 441 obyvatel.

#### Výčet nemovitostí pro ocenění

1. Rekreační chata č. ev. 3
2. Pozemek – zastavěná plocha a nádvoří – 1920, 30 m<sup>2</sup>  
- trvalý travní porost – 1921, 375 m<sup>2</sup>

#### 2.2.2 Rekreační chata č. ev. 3

##### 2.2.2.1 Popis

Popis celkový: stavba chaty je podsklepená, přízemní s podkrovím. Půdorys obdélníkový.

Konstrukce suterénu je zděná, stropy nespalné, podlahy betonové.

Konstrukce přízemí a podkroví je trámová oboustranně obitá, stropy spalné, podlahy dřevěné, krov sedlový, krytina asfaltové střešní šindele ve tvaru bobrovky, izolace polystyrenem a omítka.

Bleskosvod: nebyl proveden.

Napojení na přípojky: elektro

##### Technický stav

Stáří: 2018 – 1964 = 54

Rekonstrukce a opravy: 2010 - Provedeno zateplení polystyrenem, na něm omítka.

Výměna eternitové střechy za asfaltové střešní šindele. 2011 – vybudování venkovní nezastřešené terasy.

Poškození: Žádná zjevná poškození.

Celkový technický stav: Velmi dobrý.

### Provedení a vybavení 1. PP

Osazení do terénu: do 2 m s izolací.

Obvodové stěny: zděné nad 30 cm.

Stropy: nespalné.

Úpravy vnějších povrchů: kamenné

Dveře: kovové.

Okna: jednoduchá.

Podlahy: cementový potěr.

Elektroinstalace: světelná.

Výčet místností k datu ocenění: sklepní prostor.

### Provedení a vybavení 1. NP

Základy: s izolací.

Obvodové stěny: dřevěné, oboustranně obité, zateplené polystyrenem, omítka.

Stropy: spalné.

Krov: sedlový s možností podkroví.

Krytina střechy na krovu: asfaltové střešní šindele ve tvaru bobrovky.

Klempířské konstrukce: úplné.

Úprava vnějších povrchů: nátěry.

Schodiště: dřevěné bez podstupnic.

Dveře: rámové náplňové.

Okna: dřevěná zdvojená.

Podlahy obytných místností: dřevěné prkenné.

Podlahy a dlažby ostatních místností: dřevěné prkenné.

Vytápění: lokální na tuhá paliva.

Elektroinstalace: motorová a světelná.

Vybavení kuchyně: elektrický sporák.

### Provedení a vybavení podkroví

Dveře: rámové náplňové.

Okna: zdvojená.

Podlahy: dřevěné prkenné.

Elektroinstalace: motorová a světelná.

Podle skutečného stavu je v rekreační chatě a podkroví - vstup, kuchyně s jídelním koutem, komora a obývací místnost se schodištěm do podkroví. Podkroví je částečně rozdělené na dvě místnosti komínovým tělesem a schodištěm.

### 2.2.2.2 Výpočet výměř

Obestavěný prostor = délka (m) \* šířka (m) \* výška (m)

1. PP.....4,72 \* 3,66 \* 2,15 = 37,14 m<sup>3</sup>

1. NP.....4,75 \* 3,66 \* 2,15 = 37,14 m<sup>3</sup>

1. NP – veranda se zastřešením.....4,72 \* 2,08 \* 2,15 = 21,10 m<sup>3</sup>

1. NP – veranda bez zastřešení..... 4,23 \* 3,04 \* 2,85 = 36,64 m<sup>3</sup>

Podkroví (bez vikýře).....6,00 \* 3,10 \* 2,05 = 38,13 m<sup>3</sup>

---

Celkem obestavěný prostor 170,15 m<sup>3</sup>

Právní stav nemovitosti daný kolaudačním rozhodnutím byl doložen – rekreační chata.

Podle skutečného stavu je v rekreační chatě a podkroví - vstup, kuchyně s jídelním koutem, komora a obývací místnost se schodištěm do podkroví. Podkroví je částečně rozdělené na dvě místnosti komínovým tělesem a schodištěm.

Rozměry místností byly uvažovány podle technické dokumentace a půdorysu.

### 2.2.2.3 Zjištění charakteru objektu

Oceňovaný objekt je stavbou pro individuální rekreaci – rekreační chata dle § 36, cena stanovena porovnávacím způsobem.

### 2.2.3 Výpočet

Základní cena upravená rekreační chaty se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC * I_v$$

kde

ZCU základní cena upravení Kč za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru,

ZC základní cena v Kč za m<sup>3</sup> podle tabulky č. 1 přílohy č. 25 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

I<sub>v</sub> index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce:

$$I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10}$$

kde

V<sub>i</sub> hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení dle tabulky č. 2 přílohy č. 25 vyhlášce č. 441/2013 Sb.

## Index konstrukce a vybavení rekreačních chat

Znak		Kvalitativní pásma		
V <sub>i</sub>	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V <sub>i</sub>
1	2	3	4	5
0	Typ stavby	IV.	Podsklepený, s podkrovím nad ½ zastavěné plochy 1.NP včetně	C
1	Druh stavby	II.	Rekreační chata.	0
2	Svislé konstrukce	II.	Dřevěné, oboustranně obíjené.	-0,03
3	Střešní konstrukce	III.	Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby.	0,03
4	Napojení stavby na síť	I.	Žádné napojení nebo pouze vlastní zdroj el. energie.	-0,06
5	Vybavení	II.	Pouze WC suché nebo i mimo stavbu.	-0,06
6	Vytápění stavby	II.	Lokální vytápění.	0
7	Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do celkové ZP 25m <sup>2</sup> včetně)	III.	Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty.	0
8	Výměra pozemků užívané se stavbou	II.	Do 400 m <sup>2</sup> .	0
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu.	0
10	Stavebně – technický stav	I.	Stavba ve výborném stavu	1,05

$$I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10}$$

$$= 1 + (0 + (-0,03) + 0,03 + (-0,06) + (-0,06) + 0 + 0 + 0 + 0) * 1,05$$

$$= \mathbf{0,874}$$

Základní cena za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru rekreační chaty:  
Zlínský kraj – 2001-5000 obyvatel – 1579 Kč.

$$ZCU = ZC * I_v$$

$$ZCU = 1579 * 0,874$$

$$ZCU = \mathbf{1\ 380\ Kč/m^3}$$

$$\mathbf{Cena: 1\ 380 * 170,15 = \underline{234\ 807\ Kč}}$$

### 2.3 Pozemky (§ 3,4)

Podle výpisu z katastru nemovitostí se jedná o pozemky:

parc. č. 1920- zastavěná plocha, č. ev. 3, o výměře 30 m<sup>2</sup>

parc. č. 1921 – trvalý travní porost o výměře 375 m<sup>2</sup>.

Pozemky se nacházejí se v obci Buchlovice. Ocení se podle § 3,4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., 900, 48 Kč/m<sup>2</sup> pro obci Buchlovice.

Podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., § 6 se cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost ocení podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, uvedených v příloze č. 4 vyhlášky.

*Výpočet ceny:*

<b>Pozemky (§ 14)</b>				
Parc. číslo, druh	Výměra m <sup>2</sup>	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Cena Kč	
1920, zastavěná plocha a nádvoří	30	x 900,48	=	27 014,40
1921, trvalý travní porost	375	x 1,24	=	465,00
<b>Cena pozemků celkem</b>			<b>Kč</b>	<b>27 479,40</b>

## REKAPITULACE A ZÁVĚR

Podle výše uvedeného požadavku Exekučního úřadu v Brně je úkolem znalce stanovit cenu rekreační chaty podle zákona č. 151/1997 Sb., u nemovitostí v k.ú. Buchlovice ve věci exekučního řízení, a to rekreační chaty č. ev. 3 v k.ú. Buchlovice a se stavební plochou parc. č. 1920 - zastavěná plocha o výměře 30 m<sup>2</sup> a plochou trvalý travní porost parc. č. 1921 o výměře 375 m<sup>2</sup>.

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

Předmětem tohoto ocenění je: rekreační chata

pozemek: zastavěná plocha

: trvalý travní porost

### Rekapitulace ocenění k roku 2018

#### Stavby

Rekreační chata 234 807,00 Kč

#### Stavby celkem:

234 807,00 Kč

#### Pozemky

27 479,40 Kč

#### Celkem k roku 2018

262 286 Kč

V Nesovicích dne 1. 4. 2018



*Alena Hladká*

## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 16. 6. 2015 č.j. Spr 1606/15 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovité věci.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 01-04/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

V Nesovicích dne 1. 4. 2018



*Alena Hladká*

Příloha č. 9: Nákres objektu (Příloha č. 3)

Příloha č. 10: Výpis z katastru nemovitostí (Příloha č. 1)

Příloha č. 11: Kopie katastrální mapy (Příloha č. 1)

Příloha č. 12: Fotodokumentace (Příloha č. 2)

## 5 SLUŽEBNOST

### 5.1 SLUŽEBNOST V ŘÍMSKÉM PRÁVU

Pojem „služebnost“ není nikterak novou záležitostí. Známy jsou již z dob starověkého Říma. Římské právo řadilo služebnost do kategorie věcná práva k věci cizí.<sup>43</sup> Zvláštností těchto práv je jejich výlučnost. Obsah je totiž vždy výslovně určen. Služebnost můžeme chápat jako „zvláštní, obsahově přesně vymezené působení na věc, která není jeho vlastnictvím“.<sup>44</sup> Je tedy jasné, že sám vlastník nikdy nemohl mít v římském právu služebnost k vlastní věci. To byl jeden ze dvou znaků služebnosti. Druhým byl fakt, že služebnost nikdy nespočívala v konání. Přesně naopak. Vlastník věci musel něco snášet, a svůj vlastní výkon vlastnického práva upravit tak, aby jím nenarušil výkon služebnosti.

Služebnosti vznikaly v římském právu čtyřmi možnými způsoby:

- Právním jednáním.
- Soudním rozhodnutím.
- Vydržením.
- Ze zákona.<sup>45</sup>

Právní jednání, které zřizovalo služebnost, je možno rozdělit do dvou základních kategorií. Právní jednání mezi živými a právní jednání pro případ smrti. U obou bylo nutné splnit základní náležitosti a formu.

Zřízení služebnosti soudním rozhodnutím přicházelo v úvahu při řízení o rozdělení společné věci.

Vydržení bylo specifickým bodem zřízení služebnosti. Bylo při něm totiž nutné, aby byly splněny tři předpoklady. Musela být patrná držba služebnosti. Musela být vykonávána po celou dobu. A na závěr bylo nutné, aby uplynula vydržecí lhůta, která čítala 10 roků mezi přítomnými a 20 roků mezi chybějícími, nebo pohřešovanými osobami.<sup>46</sup>

---

<sup>43</sup> KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice, s. 190

<sup>44</sup> KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice, s. 190

<sup>45</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988. Spisy právnické fakulty Univerzity J. E. Purkyně v Brně, s. 13

<sup>46</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988. Spisy právnické fakulty Univerzity J. E. Purkyně v Brně, s. 14

Poslední možnost vzniku, tedy ze zákona, byla užívána především v pozdějších dobách v císařství, kdy byl možný vznik služebnosti na základě rodinných vztahů.

Působnost byla vždy buďto neoddělitelně vztažena na pozemek, nebo spjata s konkrétní osobou. Podle tohoto klíče se služebnosti dělily na pozemkové a osobní.<sup>47</sup>

Pozemkové služebnosti zná římské právo již od svého počátku, tedy z archaického období, které probíhalo zhruba od 6. do 3-2. století před našim letopočtem. Jejich základ spočíval ve dvou pozemcích, jejichž vlastníci měli všeobecné vlastnické právo k svému pozemku a omezené vlastnické právo (čímž byla služebnost) pokud to bylo výhodné, k pozemku souseda, tedy vedlejšího pozemku. Zatímco osobní služebnosti zanikaly smrtí osoby, pozemkové služebnosti byly věčné. Proto tento vztah mezi majiteli byl trvalý, ať byl vlastníkem kdokoliv, a služebnost musela být ekonomicky přínosná. Existovala i výjimka, kdy pozemková služebnost mohla vzniknout mezi dvěma pozemky, které spolu nesousedily. Stačilo, aby mezi nimi byla společná řeka. Samotný výkon služebnosti se pak měl dít tak, aby jím byl vlastník omezen, co nejméně.

Pozemkové služebnosti bylo možné rozdělit na dvě kategorie:

- K venkovským pozemkům.
- K domovní služebnosti.<sup>48</sup>

Služebnosti k venkovským pozemkům se členily na:

- Služebnost cesty.
- Služebnost vodní.
- Ostatní služebnosti za účelem něco si přisvojit.<sup>49</sup>

Služebnost cesty zahrnovala tři způsoby přechodu přes cizí pozemek. Buďto stanoveným právem stezky, tudíž bylo možné přejít pěšky, či na koni. Nebo stanoveným právem průhonu, díky čemuž mohl být přehánán dobytek, přes cizí pozemek. Poslední možností bylo právo cesty. Celkově lze považovat za obsahově nejširší právě právo cesty.

---

<sup>47</sup> KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice. 191

<sup>48</sup> KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice, s. 193

<sup>49</sup> KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice, s. 193 - 194

Služebnost vodní zahrnovala právo odběru vody, které opravňovalo osobu vstoupit na cizí pozemek. Stejně tak bylo možné hnát na cizí pozemek k vodnímu zdroji dobytek.

Ostatní služebnosti za účelem něco si přisvojit, zahrnovaly celou škálu věcí, jako kopat hlínu, těžit písek, nebo kácet stromy.

Domovní služebnosti jsou mladší. Především se týkaly spolu sousedících domů a kupříkladu dávaly možnost mít část své stavby nad cizím pozemkem, nebo prorazit v cizí zdi okno. Rovněž bylo možné zapustit do sousedovy zdi část své vlastní stavební konstrukce. Tyto služebnosti byly omezeny pouze tím, že o ně muselo být dobře pečováno – existovala povinnost udržovat svou stavbu v dobrém stavu. Zakázáno ale bylo postavit na služebném pozemku takovou stavbu, která by bránila v přístupu světla, nebo výhledu.<sup>50</sup>

Osobní užívací práva, která byla později zařazena pod služebnosti, měla osobní ráz.<sup>51</sup> Jejich účelem byl prospěch fyzické osobě. Stejně jako pozemkové, i tyto služebnosti omezovaly vlastníka věci, avšak pouze na určitou dobu. Nejdéle pak do konce života oprávněného. Nejednalo se o přenosné, ale pouze o dočasné právo. „*Osobní užívací práva zajišťovala nebo usnadňovala výživu či životní náklady oprávněného.*“<sup>52</sup>

Zde se vyskytuje rozdíl v osobních a pozemkových služebnostech. Zatímco důvody vzniku pozemkových byly neoddiskutovatelně hospodářské, důvody vzniku osobních jsou daleko více sociální. V podstatě připomínají dnešní výživné.

Existovaly 4 druhy osobních služebností:

- Právo požívací.
- Právo užívací.
- *Habitatio*.
- *Operae*.<sup>53</sup>

---

<sup>50</sup> KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice, s. 194

<sup>51</sup> KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice, s. 192

<sup>52</sup> KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice, s. 192

<sup>53</sup> KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice, s. 195-197

Právo požívací dávalo oprávněnému možnost užívat cizí věc, a rovněž z ní těžit plody. Podmínkou a povinností bylo nezměnit její podstatu. Předmětem mohla být věc movitá i nemovitá, avšak nesměla to být věc zužitelná. Jedná se o jednu z nejstarších osobních služebností.<sup>54</sup> Hlavní důvod zřizování této služebnosti byl především pro případ smrti. Tedy jejím účelem bylo někoho zabezpečit, nebo zajistit, typicky pozůstalého. Jednoduše řečeno, věc sice patřila jiné osobě, ale pozůstalý měl právo na smlouvou určené zajištění. Muselo tu být určité fyzické ovládnutí, avšak protože se nejednalo o typické vlastnictví, tak to nebyla skutečná držba.

Poživateli byla přiznána práva věc užívat a těžit z ní plody.<sup>55</sup> Plody se členily na dvě kategorie. Plody přirozené a civilní.<sup>56</sup> Přirozené plody oprávněný získával originálně, tedy nezávisle na právu vlastníka. Civilní plody pobíral, dokud trvalo požívací právo.

Oprávněný měl k věci také povinnost. Konkrétně povinnost chovat se k ní jako dobrý hospodář, což znamenalo, že když věc užíval, musel se o ni také starat. Svoje práva nesměl nikdy překročit, zejména pak bylo zakázáno měnit podstatu věci. K tomu se subjekt zavazoval slibem, který zahrnoval i výši náhrady škody, kdyby byl slib porušen. Název slibu byl dnes velmi známý pojem kauce.<sup>57</sup> I kdyby se oprávněný zachoval tak, že by zvýšil hodnotu věci, ale změnil by přitom její podstatu, pak by musel uhradit škodu, protože by porušil to, k čemu se zavázal. Na druhou stranu z právního hlediska to lze pochopit, protože v římském právu nebyly stanoveny povinnosti oprávněného, což znamenalo, že smluvní ujednání byla jediná možnost, kterou mohl být oprávněný donucen k plnění svých povinností.

Zákon se především věnoval povinnostem subjektu, který předmět vlastnil, a který byl skutečně výrazně ovlivněn touto služebností. Ten totiž sice věcí disponoval, ale nemohl tím rušit oprávněného, v jeho výkonu služebnosti. Samozřejmě, jak již bylo zmíněno, služebnost netrvala věčně, ani nebyla převoditelná. Ale pokud to bylo potřeba, existovala možnost převádění výkonu požívacího práva, na jinou osobu, nicméně právo zůstávalo oprávněnému. Osobní služebnost zanikla nejpozději smrtí oprávněného.

---

<sup>54</sup> KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice, s. 195

<sup>55</sup> KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice, s. 195

<sup>56</sup> KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice, s. 195

<sup>57</sup> KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice, s. 195

Právo užívací bylo právem, které sice zřizovalo služebnost osobního užívání cizí věci, ale vylučovalo možnost těžení plodů z této věci. Postupně však bylo toto právo rozšířeno, a uživatel přeci jen plody užívat mohl. Musel tak ovšem činit pouze osobně a v omezené míře, která byla kvantifikována bezprostřední spotřebou jeho, nebo nejbližších osob.<sup>58</sup> Výkon práva nebylo možné převádět na jiné osoby. Stejně jako v předchozím případě, i tady sloužil k zajištění povinností oprávněného slib neboli kauce.

Poslední dvě služebnosti, *habitatio* a *operae*, nejsou až tak složité, co se týká jejich vymezení. *Habitatio* bylo oprávnění k užívání bytu v cizím domě, a bylo výlučně osobní. Služebnost *operae* sloužila jako oprávnění k užívání cizího otroka, nebo zvířete.<sup>59</sup>

Zatímco právo poživací, užívací a *habitatio* v jisté době nalezneme v občanském zákoníku i dnes, zcela logicky se do něj služebnost *operae* nedostala.

K zániku služebnosti mohlo podle římského práva dojít dvěma způsoby. První byl společný pro všechna věcná práva. Šlo o běžné případy, při kterých věc už nebylo možné dále používat.<sup>60</sup> Za příklad může sloužit zničení věci. V takovém případě samozřejmě nelze počítat s dalším využíváním služebnosti. Ale také zde nalezneme příklady, které jsou pro tuto dobu typické. Tím může být zcizení císařem, nebo císařovnou.

Druhý způsob počítal se zvláštními způsoby zániku.<sup>61</sup> Jedním z nich bylo splynutí, které lze popsat na konkrétním případě. Pokud pozemek vlastní osoba A, a služebnost k němu osoba B a pokud osoba B odkoupí pozemek od osoby A, stane se majitelem pozemku a služebnost k němu již není třeba, a proto zaniká. Dalším případem může být taktéž vzdání se služebnosti.

Ochranu služebnostem poskytovaly věcné žaloby. Za tímto účelem byly používány žaloby *vindicatio servitus* a *petitio ususfructus*.<sup>62</sup> *Vindicatio servitus* neboli vindikační žaloba, byla uplatňována při odnětí věci, nebo při zbavení držby. *Petitio ususfructus* při rušení poživacího práva. Celý průběh žaloby pak měl povahu řešení sporu o vlastnické právo.

---

<sup>58</sup> KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice, s. 196

<sup>59</sup> KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice, s. 197

<sup>60</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988. Spisy právnické fakulty Univerzity J. E. Purkyně v Brně, s. 14

<sup>61</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988. Spisy právnické fakulty Univerzity J. E. Purkyně v Brně, s. 14

<sup>62</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988. Spisy právnické fakulty Univerzity J. E. Purkyně v Brně, s. 15

## 5.2 SLUŽEBNOST VE VŠEOBECNÉM OBČANSKÉM ZÁKONÍKU, CÍSAŘSKÝ PATENT Č. 946/1811 SB. ZÁK. SOUD.

Služebnost byla na našem území poprvé kodifikována roku 1811, a to Všeobecným zákoníkem občanským, taktéž známým pod názvem ABGB. Pro české země byl závazný z důvodu její příslušnosti k Rakousku-Uhersku. Přestože se jednalo o zákoník vydaný habsburskou monarchií, na našem území platil až do roku 1950. Účinnost tedy trvala dalších 32 let po rozpadu Rakouska-Uherska.

Samotné služebnosti se nacházely ve Všeobecném zákoníku občanském v druhém dílu, v sedmé hlavě od § 472 do § 530. Jejich definice zněla následovně: „*Právem služebnosti jest vlastník zavázán, aby ku prospěchu jiné osoby vzhledem ke své věci něco trpěl nebo opomíjel. Je to věcné proti každému držiteli služebné věci účinné právo.*“<sup>63</sup>

Habsburská definice vycházela ve své podstatě z římského práva. Opět tu bylo stanoveno jisté omezení působící vůči vlastníkovi věci. Toto omezení spočívalo v existenci práv k služebnosti zcela cizí osobou. Rovněž lze vyvodit, že ani tady služebnost nespočívala v aktivním konání vlastníka. Ten byl naopak nucen něco trpět, či zcela opomíjet.

Se vznikem služebností tomu nebylo jinak, jak v případě římského práva. Vznikat mohly:

- Smlouvou.
- Poslední vůlí.
- Výrokem soudu při rozdělení společné věci.
- Promlčením.<sup>64</sup>

---

<sup>63</sup> SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012, Právo, s. 247

<sup>64</sup> Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský. In: Beck-online [online právní informační systém]. Nakladatelství C.H. Beck [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <https://www.beck-online.cz/bo/index.seam> >

První dva způsoby, tedy vznik služebnosti smlouvou či poslední vůlí, patřily do skupiny *servitus voluntaria*, neboli dobrovolné služebnosti. Výrok soudu patřil do *servitus iudicialis* – služebnosti přiřknuté rozhodnutím soudu. Poslední kategorií byly *servitus legalis*. Tedy služebnosti vzniknuté ze zákonem stanovených skutečností.<sup>65</sup>

Již z charakteru věci je jasné, že služebnosti, které vznikaly výrokem soudu při rozdělení společné věci a služebnosti, které vznikaly promlčením, byly vynucené. Při porovnání s dobrovolnými služebnostmi, se jim nedalo vyhnout. Vznikaly vždy, pokud došlo k naplnění stanovených okolností.

Samotný vznik se poté rozlišoval na absolutní, nebo relativní. V případě, kdy došlo k nabytí služebnosti současně s okamžikem, kdy vznikla, byl tento vznik absolutní. Pokud jí bylo nabyto poté, co vznikla, jednalo se o vznik relativní.<sup>66</sup>

Podmínkou vzniku služebnosti byl rovněž *modus*.<sup>67</sup> *Modus* lze chápat jako určitý akt, kterým byl celý proces zřízení služebnosti završen. Tento akt byl rozdílný u movitých a nemovitých věcí. U movitých věcí tak bylo možno učinit hmotným odevzdáním, odevzdáním znamením, nebo prohlášením. U nemovitých věcí byl rozhodující zápis do veřejných knih.

Rozdělení bylo nesporně inspirováno římským právem. Proto se služebnosti dělily na pozemkové a osobní. Pozemkové byly dále děleny na polní a domovní.<sup>68</sup> Polní služebnosti poskytovaly možnost čerpat vodu, lovit ryby, či kácet stromy. Naproti tomu domovní služebnosti zahrnovaly kupříkladu možnost zřídit okno v cizí zdi. Osobní služebnosti byly definovány jako zbytková kategorie proti služebnostem pozemkovým.

Podle Všeobecného občanského zákoníku mohly služebnosti zanikat všeobecnými, nebo specifickými způsoby.

Všeobecný zánik služebnosti obecně platil pro zánik práv a závazků, k čemuž mohlo docházet promlčením, nebo také zřeknutím se služebnosti. Specifické způsoby byly

---

<sup>65</sup> ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír, ed. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl druhý. (§§288 až 530)*. Reprint původního vyd., Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s.832

<sup>66</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988. Spisy právnické fakulty Univerzity J. E. Purkyně v Brně, s. 24

<sup>67</sup> ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír, ed. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl druhý. (§§288 až 530)*. Reprint původního vyd., Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 840

<sup>68</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988. Spisy právnické fakulty Univerzity J. E. Purkyně v Brně, s. 23

uplatňovány při zániku služebnosti, ať už uplynutím času, zánikem pozemku (služebného, nebo panujícího), nebo kupříkladu smrtí oprávněného při osobních služebnostech.

Ve všeobecnosti při zániku platil § 524, jehož doslovné znění bylo: „*Služebnosti zanikají vůbec tak, jak se podle třetí a čtvrté hlavy třetího dílu vůbec zrušují práva a závazky.*“<sup>69</sup> Podle této části zákoníku je nejdůležitějšími způsoby zániku zřeknutí se a promlčení.

Zřeknutí se nalezneme v § 1444 ABGB. Tento institut bylo možné použít jen v případech, kdy byl věřitel oprávněn se svého práva vzdát. Byla to tedy situace, která šla k dobru dlužníkovi. Situace, při kterém je někomu vytvořena služebnost soudním rozhodnutím k jeho tíži a tato osoba by se jí vzdala, je nepravděpodobná. To by samozřejmě symbolicky mohla, ale prakticky by to neznamenovalo nic, a oprávněný by na ni měl nadále nárok. Bylo by to tedy nepodstatné a služebnost by existovala.

Druhou možností bylo promlčení. To se nacházelo v § 1488, kde bylo výslovně stanoveno, že služebnost se stane promlčenou, pokud se proti ní strana, která byla povinna ji snášet, vzepře z důvodu, že není využívána. Aby k tomu mohlo dojít, oprávněný své právo na služebnost nesměl využívat nejméně po dobu 3 let.

Všeobecný zákoník občanský stanovil zvláštní nařízení, pro některé situace, při kterých došlo k zániku služebnosti. Jednalo se o:

- Zánik služebného nebo panujícího pozemku.
- Spojení.
- Uplynutí času.<sup>70</sup>

První případ byl v zákoníku vymezen pro nenadálé situace. Pokud k něčemu podobnému došlo, služebnost byla pozastavena. Ovšem nezanikla úplně. Jakmile bylo vše uvedeno do původního stavu, služebnost nabyla svou původní moc.

Spojení služebností řešilo situace, při kterých se vlastníkem služebnosti a vlastníkem pozemku, stala jedna a tatáž osoba. Nicméně bylo zákonem stanoveno, že pokud

---

<sup>69</sup> Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský. In: Beck-online [online právní informační systém]. Nakladatelství C.H. Beck [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <https://www.beck-online.cz/bo/index.seam> >

<sup>70</sup> Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský. In: Beck-online [online právní informační systém]. Nakladatelství C.H. Beck [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <https://www.beck-online.cz/bo/index.seam> >

se jednalo o hmotnou nemovitou věc a tato osoba se nepostarala o výmaz služebnosti z veřejných knih (obdoba dnešního katastru nemovitostí), případný nový majitel panujícího pozemku byl povinen služebnost snášet.

Poslední nařízení informovalo majitele služebnosti o tom, že jejich služebnost může zaniknout i uplynutím času. Dělo se tak v situacích, při kterých si tuto informaci mohl zjistit z veřejných knih, nebo jinak. Z tohoto ustanovení bylo tedy jasné, že úkol zjistit si dobu, na jakou byla služebnost zřízena, ležel na osobě, která ji využívala.

Habsburská monarchie vydala ABGB jen pár let po vzniku Code Civil ve Francii, a jak je patrné na řadě případů, rovněž i oni se rozhodli výrazně inspirovat římským právem. Pokud porovnáme definici služebností, nebo jejich vznik se zánikem, pak je téměř nemožné nalézt nějaké výraznější rozdíly. Taktéž je nutno podotknout, že do této doby se nikde neobjevilo slovní spojení věcné břemeno, které bude rozebráno v kapitole věnované občanskému zákoníku z roku 1950.

Právní ochranu služebnosti v ABGB poskytovaly dva druhy žalob, vymezeny v § 523. Žaloba ze služebnosti a zápůrčí žaloba.

Žaloba ze služebnosti měla za úkol prokázat existenci služebnosti. Vlastník služebnosti se ní domáhal toho, aby bylo upuštěno od rušení výkonu jeho práva, a aby byl nastolen původní stav. Stejně tak se mohl domáhat náhrady škody, pokud vznikla. Mohla směřovat jak proti vlastníku věci, tak proti třetím osobám.

Zápůrčí žaloba byla opačným případem. Vlastník věci se domáhal toho, aby se druhý subjekt zdržel určitého chování, kterým si přivlastňuje služebnost k jeho věci. Rovněž vyžadoval, aby byl obnoven původní stav, a aby byla nahrazena škoda, pokud vznikla.

Z důvodu návaznosti dalšího vývoje dělení služebností, je nutné zmínit se rovněž o reálných břemenech. Zatímco služebnostem bylo ve Všeobecném zákoníku občanském věnováno mnoho prostoru, reálným břemenům byly věnovány pouze krátké úseky spojené s převodem některých práv, nebo věcí.

Původ reálných břemen není v římském právu, ale ve středověku a to v lenních vztazích. V souvislosti se služebnostmi byla zmíněna povinnost něco trpět, či se něčeho zdržet, avšak nikdy konat. Tuto oblast zastřešovaly od ABGB právě reálná břemena. Jejich podstatou bylo opakované konání. V minulosti byla celá řada reálných břemen, která byla pro občany povinná. Příkladem mohou být desátky, renty, výměnky, nebo roboty. Nutno podotknout, že reálná břemena zažívala svůj opravdový rozmach právě v dobách založených na feudálním systému.

Čím více se blížila tato doba svému konci, tím více se méně využívaly.<sup>71</sup> Roku 1848 byla dokonce všechna reálná břemena založená na poddanském vztahu zrušena.<sup>72</sup> I tak je ale možné některé jejich příklady nalézt i v ABGB. V § 443 bylo stanoveno, že s převodem vlastnictví nemovitých věcí byla na nového vlastníka převedena rovněž i všechna břemena, která byla s touto nemovitostí svázána, a které byly zaznamenány ve veřejných knihách. § 530 zase vylučoval stálé roční důchody ze služebností. Důvod byl jasný. Stálý roční důchod je povinnost konat, a tak nebylo možné jej zařadit do služebností. Nicméně mohl spadat právě mezi reálná břemena.

### **5.3 VĚCNÁ BŘEMENA V OBČANSKÉM ZÁKONÍKU Č. 141/1950 SB.**

První návrhy na odklon od ABGB zaznívaly už za První republiky. Ani ne tak kvůli potřebám změn, jako kvůli existenci dvojí právní úpravy. Slovenská republika totiž ABGB neměla, a tak na jejím území platil jiný občanský zákoník. Návrh nového občanského zákoníku vláda skutečně obdržela, a to roku 1937. Nicméně veškeré snahy přerušil mnichovský diktát.<sup>73</sup>

Ke změně došlo až roku 1950, a to z důvodu změny politické situace na našem území. Jak napovídá již název této kapitoly, z občanského zákoníku (někdy také nazývaného střední občanský zákoník) služebnosti zcela zmizely. Nahradil je nový pojem věcná břemena, která se nacházela ve třetí části, v deváté hlavě, od § 166 do § 187.

V § 166 - § 171 bylo konstatováno, že dělení na služebnosti a reálná břemena je zastaralé, formální a učebnicové, a že nemá hospodářské ani sociální odůvodnění. Kromě toho se osoby, které tento zákoník sepisovaly, domnívaly, že vzhledem k přechodu ke kolektivnímu obhospodařování půdy, význam služebností a reálných břemen poklesl a časem zcela vymizí.<sup>74</sup> Za tímto účelem byly oba pojmy zrušeny a nahradil je pojem věcná břemena, který neměl být ani tak jejich náhradou, jako zcela novým institutem. V praxi to znamenalo, že

---

<sup>71</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988. Spisy právnické fakulty Univerzity J. E. Purkyně v Brně, s. 18-21

<sup>72</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988. Spisy právnické fakulty Univerzity J. E. Purkyně v Brně, s. 27

<sup>73</sup> SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012, Právo, s. 19-20

<sup>74</sup> Vládní návrh občanského zákoníka: Důvodová zpráva – tisk č. 509, [online]. *Národní shromáždění republiky Československé*, < [http://www.psp.cz/eknih/1948ns/tisky/t0509\\_13.htm](http://www.psp.cz/eknih/1948ns/tisky/t0509_13.htm) >

všeobecnou definici služebnosti z ABGB doplnila povinnost vlastníka něco činit. Ačkoliv bylo konstatováno, že se jedná o nový institut, je zřejmé, že se jedná pouze o spojení služebností a reálných břemen v jeden celek.

Věcná břemena již klasicky vznikala:

- Smlouvou.
- Úředním výrokem.
- Ze zákona.
- Vydržením.
- Závětí.<sup>75</sup>

Ve své podstatě se ani tentokrát moc na tomto členění nezměnilo. Pouze bylo slovo „promlčení“, nahrazeno „vydržením“ a „úřední výrok“ řešil institut „rozdělení společné věci“. U obou však jejich definice zůstala podobná, té z ABGB. Jediné, co přibylo, je vznik věcného břemena ze zákona.

I když tento zákoník soukromé vlastnictví nezrušil, částečně jím omezeno bylo. Při věcných břemenech došlo k aplikaci § 104 občanského zákoníku, který omezil nakládání s věcmi v socialistickém vlastnictví jen na obvyklé hospodaření. Břemeno tak nebylo možné nabýt k národnímu majetku ve správě rozpočtových organizací a k základním fondům hospodářských organizací.<sup>76</sup> V některých případech mohlo být věcné břemeno zřízeno pouze potom, co byla celá situace úředně povolena. „*Zejména se jednalo o konfiskovaný majetek kolaborantů a zrádců a majetek podrobený pozemkové reformě.*“<sup>77</sup>

Nabytí věcných břemen se ve středním občanském zákoníku dělilo na:

- Originární.
- Derivativní.<sup>78</sup>

---

<sup>75</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988. Spisy právnické fakulty Univerzity J. E. Purkyně v Brně, s. 34

<sup>76</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988. Spisy právnické fakulty Univerzity J. E. Purkyně v Brně, s. 35

<sup>77</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988. Spisy právnické fakulty Univerzity J. E. Purkyně v Brně, s. 36

<sup>78</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988. Spisy právnické fakulty Univerzity J. E. Purkyně v Brně, 1988, s. 34

Tyto dvě skupiny se od sebe lišily tím, že při derivativním nabytí, se právo odvozovalo od jeho původního vlastníka. Při originárním nabytí právo vznikalo bez ohledu na právo vlastníka. Příkladem derivativního nabytí mohla být zcela typicky smlouva. Originární nabytí mohlo proběhnout vydržením.

Paralelu s dělením předchozích právních úprav nalezneme i zde. Služebnosti se dříve dělily na pozemkové a osobní. Podle tohoto nového zákoníku se s každým věcným břemenem pojilo právo, které působilo buďto *in rem*, nebo *in personam*.<sup>79</sup> *In rem* neboli při věci, bylo právo spojeno s konkrétním pozemkem, ke kterému se vázalo. Pokud pak taková věc změnila svého majitele, věcné břemeno s věcí spjato zůstalo, a pouze přešlo na nového vlastníka. Při druhém případě se právo týkalo konkrétní osoby. Pokud osoba zemřela, právo zaniklo, jelikož nebylo převoditelné.

Věcná břemena zanikala dvěma způsoby:

- Obecnými způsoby pro zánik práv a povinností.
- Specifickými způsoby, které se uplatnily pouze u věcných břemen.<sup>80</sup>

Pod obecnými způsoby si můžeme představit zánik splynutím (nebylo možné mít služebnost ke své vlastní věci), nebo zánik z úředního rozhodnutí (velmi běžné pro období na našem území, protože často docházelo k vyvlastnění).

Specifickým způsobem mohlo být vydržení, nebo změny, po kterých už věc dále nebyla prospěšnou pro oprávněnou osobu.

Podle mého názoru, který je samozřejmě ovlivněn Novým občanským zákoníkem, tato právní úprava znamenala krok zpátky. Společenský význam služebností byl značně podceněn a navzdory faktu, že byl tento institut považován za přežitek, je jeho význam do dnešního dne obrovský. Samozřejmě, že tehdejší režim vycházel z faktu, že s kolektivním vlastnictvím nejsou služebnosti dále potřeba, nebo alespoň ne v takové míře, avšak i to bych si dovolila považovat za krátkozraké. Pokud si odmyslíme některé typické příklady, tak služebnosti dále mohly vznikat v hojné míře třeba na domech. A to jak pozemkové, tak i osobní. Za zcela nešťastné pak považuji i spojení služebností a reálných břemen do jedné definice v § 166. Ačkoliv bylo tvrzeno, že věcná břemena budou zcela novým institutem, opak je pravdou, a

---

<sup>79</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988. Spisy právnické fakulty Univerzity J. E. Purkyně v Brně, s. 31

<sup>80</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988. Spisy právnické fakulty Univerzity J. E. Purkyně v Brně, s. 36

v podstatě se jedná o spojení těchto dvou institutů pod jeden název. Domnívám se, že služebnosti jsou dostatečně širokým pojmem, který si zaslouží svůj vlastní oddíl v zákoníku. Někdo by mohl namítat, že spojením vznikla pouze povinnost i něco konat, a nejen něco trpět či se něčeho zdržet.

Služebnosti je třeba daleko více kodifikovat a složitěji vypsát jednotlivé případy, při kterých mohou vznikat, a jaké jsou jejich typické příklady. Právní úprava reálných břemen je podstatně jednodušší. V případě úpravy věcných břemen se většina paragrafů týkala tak či tak právě tehdy neexistujícího pojmu, služebností.

K právní ochraně věcných břemen tento zákoník neobsahoval ani jediný paragraf. Bylo tedy nutné využít právní ochranu poskytovanou vlastnictví a držbě.<sup>81</sup>

## **5.4 VĚCNÁ BŘEMENA V OBČANSKÉM ZÁKONÍKU Č. 40/1964 SB.**

Nedlouho po vzniku středního občanského zákoníku, v prosinci 1960, Ústřední výbor Komunistické strany Československa vydal usnesení o vypracování nového občanského zákoníku.<sup>82</sup> Důvodem byl fakt, že předchozí právní úprava tohoto odvětví měla být pouze dočasná. Nadále pracovala se starými ustanoveními známými z dob ABGB, které už neměly takovou relevanci, nebo byly zcela zbytečné. Rovněž byl považován za přechodný, jen do doby, než bude dosaženo socialismu.

Nová právní úprava vstoupila v účinnost 1. 4. 1964 a věcná břemena v ní doznala značných změn. Pojem služebnosti ani reálná břemena se nevrátil. Naopak. Mnoho dosud platných ustanovení z něj vymizela. Věcným břemenům byl prostor zkrácen na absolutně nezbytné minimum. V původním neaktualizovaném znění tohoto zákoníku jim byly věnovány dva paragrafy.<sup>83</sup> § 495, který určil, že věcná břemena mohou vzniknout jen na základě zákona, že je jimi vlastník věci omezen, a že je povinen něco trpět, něco činit, nebo se něčeho zdržet. A § 506 v závěrečných ustanovení, který určoval, že dosavadní věcná břemena zůstávají v platnosti. Tato dvě ustanovení měla za následek jakousi částečnou konzervaci

---

<sup>81</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988. Spisy právnické fakulty Univerzity J. E. Purkyně v Brně, s. 37

<sup>82</sup> SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012, Právo, s. 24

<sup>83</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988. Spisy právnické fakulty Univerzity J. E. Purkyně v Brně, s. 37

současného stavu, protože až do novelizace z roku 1982, nebylo možné uzavřít smluvní věcné břemeno. Jedinou možností byly nepojmenované smlouvy v § 51. To bylo značně nepraktické, protože takový závazek zavazoval strany, ale nepřecházel na právní nástupce.

Širší právní úpravy se věcná břemena dočkala až zákonem č. 131/1982 Sb., kterým byl občanský zákoník upraven. Tato novela vrátila právní úpravu věcných břemen v podstatě zpět, kde byla v tzv. středním občanském zákoníku. Věcná břemena tak mohla vznikat ze zákona, z rozhodnutí oprávněného orgánu, ze závěti, písemnou smlouvu, nebo vydržením. I tak zůstala v platnosti určitá omezení. Věcná břemena mohla být zřizována pouze k nemovitostem, a písemná smlouva potřebovala registraci státním notářstvím, která byla vyžadována i při zániku věcného břemena.

Malé změny obsahovala novela zákona č. 509/1991 Sb. Od této doby však občanský zákoník, až na drobné úpravy, zůstával stejný. Přestože došlo k rozdělení Československa, jeho účinnost vydržela v České republice až do konce roku 2013. Na Slovensku je platný dodnes.

Toto období bych rozdělila na dvě části. Nejprve rok 1964 až 1982. A poté rok 1982 až 2013. Období 1964 – 1982 vidím jako jakýsi vrchol úpadku služebností a reálných břemen neboli věcných břemen podle tehdejšího názvosloví. Toto období mělo svůj počátek samozřejmě již při občanském zákoníku č. 141/1950, který jsem označila za krok zpět. Avšak tehdy alespoň některé z původních zákonů vycházejících z ABGB resp. z římského práva, zůstaly v platnosti. Občanský zákoník z roku 1964 však neponechal kámen na kameni. Věcná břemena byla považována za natolik zbytečná, že byla prakticky úplně vynechána a zůstaly z nich pouhé dva paragrafy, které nemohly tento institut upravovat dostatečně, a tak bylo výsledkem právní vakuum, které nebylo ničím vyplněno, a jedinou možností na jeho zaplnění byly nepojmenované smlouvy. Samozřejmě je jasné, že v této době ustrnula rovněž i judikatura věcných břemen. Už střední zákoník byl brán jako něco dočasného a některé instituty v něm byly ponechány v platnosti, podle mého názoru, jen kvůli zachování alespoň minimálních souvislostí s předchozím ABGB. Navíc bylo jasně vyřčeno, že s přechodem na společné vlastnictví bude věcných břemen ubývat. Ať tomu tak ale skutečně bylo nebo ne, ukázalo se, že věcná břemena jsou tak složitým institutem, který nelze odbýt jen pár větami. Zákonodárci si uvědomili tuto chybu a rozhodli se ji napravit zákonem č. 131/1982 Sb., který sice znamenal návrat k střednímu občanskému zákoníku, ale v tomto případě to byl krok správným směrem. Nebýt této novely, pochybuji, že by zákoník z roku 1964 mohl účinkovat až do roku 2013. Toto období považuji za jakýsi návrat ke starému zřízení. Za nejadekvátnější

bych považovala, kdyby byly služebnosti a reálná břemena novelou z roku 1982 opět rozdělena, nicméně toto řešení alespoň rozšířilo velmi úzkou právní úpravu, která byla zcela nedostačující.

## 5.5 SLUŽEBNOST V NOZ 89/2012 SB.

I přes výše zmíněné novely bylo nejen kvůli věcným právům k věci cizí, ale i kvůli dalším částem občanského zákoníku potřeba s nově se formujícími společenskými podmínkami vytvořit i novou právní kodifikaci občanského práva. Za tímto účelem byli již v roce 2000 pověřeni tehdejším ministrem spravedlnosti, Otakarem Motejlem, dva členové komise pro rekodifikaci občanského práva k přípravě věcného záměru nového občanského zákoníku. Byli jimi profesor Karel Eliáš a docentka Michaela Zuklínová.<sup>84</sup>

Výsledkem byl nový občanský zákoník (dále jen NOZ), který vstoupil v účinnost 1. 1. 2014. Už základní fakt o počtu paragrafů, kterých je víc než 3000 (občanský zákoník z roku 1964 jich neměl ani 900), napovídá, že se jedná o velmi širokou kodifikaci. Za jeho veliký základ se považuje onen návrh z roku 1937, ale také římské právo, a tak není žádným překvapením opětovné rozdělení na služebnosti a reálná břemena. Pojem věcná břemena sice zůstal, avšak nadále je již pouze nadřazeným pojmem k těmto dvěma institutům.

Věcná břemena, která vznikla od účinnosti středního občanského zákoníku až do konce účinnosti zákoníku z roku 1964, se samozřejmě nově posuzují podle NOZ a nově tak spadají buďto pod služebnosti, nebo pod reálná břemena.

Pokud bychom se měli orientovat v NOZ, a najít příslušnou právní úpravu daného problému, zajímá nás část třetí - absolutní majetková práva, která obsahuje hlavu II - věcná práva, ve které nalezneme díl 5 - věcná práva k věci cizí, kam spadá oddíl 2 - věcná břemena. Tento pojem shromažďuje pododdíl 1-6, který je věnován služebnostem, a pododdíl 7, který obsahuje reálná břemena. Věcná břemena se rozpínají od § 1257 do § 1308, na čemž můžeme vidět obrovský rozdíl od původní verze občanského zákoníku z roku 1964, který tomuto institutu věnoval pouhé 2 paragrafy.

Účastníky právního vztahu vznikajícího při služebnostech jsou oprávněný a povinný. Oprávněným je subjekt, který má právo na určitou služebnost. Povinný je subjekt, který musí ve prospěch oprávněného něco trpět, nebo se něčeho zdržet.

---

<sup>84</sup> Legislativní proces. *Ministerstvo spravedlnosti ČR: Nový občanský zákoník.* [online]<  
<http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/legislativni-proces> >

Věcná práva už jen z prostého faktu jejich spadání pod absolutní majetková práva působí vůči všem. U věcných práv jde zpravidla o nějaký zákaz. Samotný vlastník věci nesmí být nijak rušen při jejich užívání. Zejména se jedná o klasické povinnosti pro ostatní, které zahrnují něco nekonat, nebo se něčeho zdržet. Samotná věc je potom, jak již název napovídá, předmětem věcných práv. Lépe řečeno, je *to „něco, co je od osoby odlišné a co slouží potřebám lidí, přičemž nejde ani o lidské tělo anebo jeho část, ale ani o živé zvíře.“*<sup>85</sup>

I přes věcná práva, nalézáme v právu situace, při kterých vzniká povinnost samotného vlastníka věci něčeho se zdržet, nebo něco strpět. Při věcných právech k věci cizí dochází k situaci, ve které je vlastníkem práv k věci i někdo jiný než jen oprávněná osoba.

Tato práva pak mohou být dvojího druhu z hlediska jejich trvání. Pokud platí *ad rem*<sup>86</sup> (k věci), pak i kdyby osoba vlastnící věc, převedla tato práva na jinou osobu, věcná práva k věci cizí zůstávají stejná a budou platná i pro nového vlastníka věci. Avšak pokud práva platí *ad personam*<sup>87</sup> (k osobě), pak patří jen určité osobě a po její smrti zanikají. Klasickým příkladem věcných práv k věci cizí je právě služebnost.

Ve všeobecném občanském zákoníku z roku 1811 bylo stanoveno, že v případech, při kterých je právo služebnosti spojeno s držbou pozemku, *„aby se mohlo prospěšněji nebo pohodlněji užívat, vzniká pozemková služebnost (§ 473 OZO), jinak však jde o služebnost osobní.“*<sup>88</sup> Dle NOZ lze říci, že i po více než sto letech tento bod platí.

Sama služebnost se dočkala v NOZ velké pozornosti od zákonodárce. Nalezneme ji od § 1257 až do § 1302, kde na ni navazují reálná břemena. Hned v prvním paragrafu je služebnost popsána jako nějaké zatížení věci. Zatížení ve své podstatě omezuje vlastníka věci a vynucuje si na něm povinnost něco trpět, nebo se něčeho zdržet. Je však vždy velmi konkrétní, a vůči vlastníkovi působí jen v takové míře, aby bylo zabráněno možnému bránění výkonu práv, které ze služebnosti vznikly. V případě, kdy je věc ve vlastnictví vícero lidí, je nutné, aby se všichni účastníci řízení o určení služebnosti ve prospěch panující nemovitosti.<sup>89</sup>

Naprostou novinkou je právo zřídit služebnost vůči svému jinému pozemku, je-li to pro vlastníka prospěšné. Až do NOZ to byl vždy způsob zániku služebnosti. Při této situaci dochází

---

<sup>85</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 232

<sup>86</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 233

<sup>87</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 233

<sup>88</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 233

<sup>89</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 240

totiž k jakémusi paradoxu, protože taková věc není věci cizí. Přesto nadále spadá do této kategorie. Příklad : Vlastník má pozemky A a B. Na pozemku B zřídí služebnost práva cesty vůči pozemku A. Pozemek B, již zatížený služebností, může časem prodat jiné osobě, přesto mu tato služebnost po prodeji zůstane, což je pro něj jistě výhodné.

Dalším rozdílem v porovnání s předchozí platnou právní úpravou je rovněž zrušení možnosti zatížit služebností (dříve věcným břemenem) pouze nemovitou věc. NOZ se nikde výslovně nezmiňuje o této podmínce, tudíž je možné zřídit služebnost jak k movité, tak k nemovité věci.

Jelikož občanské právo, do kterého samozřejmě občanský zákoník spadá, je odvětvím soukromoprávním, pak i služebnost jako institut spadá do soukromého práva. Nicméně pro úplnost je třeba dodat, že povinnost něco strpět, či nekonat u nemovitosti, může vzniknout i z veřejnoprávního předpisu. Je tomu tak v případech veřejného zájmu. Tento institut se nazývá zákonná věcná břemena, na která se použijí subsidiárně ustanovení, která platí pro soukromoprávní věcná břemena.<sup>90</sup> Důvodem je nekomplexnost jejich vlastní úpravy a současně i značné podobnosti v obsahu se služebnostmi. Typickým příkladem legálního věcného břemene je inženýrská síť. Taková služebnost je upravena v NOZ § 1267 a § 1268, ve kterých je stanovena povinnost vlastníka pozemku zdržet se všeho, co by mohlo vést k ohrožení inženýrské sítě. Stejně tak po domluvě musí vlastník umožnit přístup k těmto sítím, ať se jedná o síť vodovodní, energetickou, kanalizační, nebo jinou.

V případě, že je služebnost zřízena, pak musí podle § 1258 zahrnovat vše, co je nutné k jejímu výkonu. Tento paragraf nám větou „*není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen*“<sup>91</sup> zakládá pravidlo, podle kterého není nutné služebnost přesně určit. Není tedy nutné pro její založení znát obsah, či rozsah. Nicméně v takovém případě se podle tohoto paragrafu postupuje podle místní zvyklosti. Pokud není dána ani ta, pak je obsah, nebo rozsah spíše menší než větší. Důležité je dodat, že podle § 1264 odst. 2 se služebnost nedá následně rozšiřovat nad rámec toho, co bylo určeno při zřízení. Příklad: pokud byla zřízena služebnost stezky k pozemku, není možné, aby oprávněný na tomto území jezdil autem.

---

<sup>90</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 243

<sup>91</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi*. [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20.1.2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >

NOZ zůstal u klasického dělení služebností na pozemkové a osobní.<sup>92</sup> Není to ale tak, že by v něm každá možná pozemková či osobní služebnost byla obsažena. Jedná se pouze o příkladný výčet, který neobsahuje kupříkladu služebnosti, které jsou v dnešní době málo využívané, nebo služebnosti, které jsou v úpravě jiných speciálních předpisů.

V průběhu let bylo zřizování služebností (dříve věcných břemen) upravováno různými způsoby, které byly někdy více, někdy méně odlišné. Základy však téměř vždy zůstávaly. Jediným vybočením z této řady podobných právních úprav bylo původní znění občanského zákoníku z roku 1964, kdy služebnost mohla být zřízena pouze na základě zákona. Nicméně i to bylo po čase změněno. Vznik služebnosti v NOZ zůstává věrný základům.

Služebnost je tedy podle NOZ možné zřídit pěti způsoby:

- Smlouvou.
- Pořízením pro případ smrti.
- Vydržením.
- Ze zákona.
- Rozhodnutím orgánu veřejné moci.<sup>93</sup>

V případě zřízení služebnosti smlouvou, dochází k souhlasnému vyjádření vůle dvou stran. Jedná se o vícestranné právní jednání. Smlouva jako taková musí být v souladu se zákonem. Všeobecnou úpravu smluv nalezneme v NOZ od § 1724 do § 1788. Navíc musíme vzít v potaz i základní ustanovení právních jednání, které je upraveno v NOZ od § 545 do § 599. Pokud budou všechny tyto body dodrženy, bude se dále vycházet ze zásady, co není právem zakázáno, je povoleno. Podstatnou náležitostí smlouvy je rovněž její určitost a srozumitelnost. Musí v ní být jasně identifikována jak věc panující, tak věc služebná.<sup>94</sup> Pokud bychom si to uvedli na příkladu nemovitosti, pak je tato určitost učiněna uvedením parcelního čísla, druhu pozemku, výměrou pozemku a pokud je přítomna i stavba, tak jejím popisným či evidenčním číslem. Za srozumitelnou lze považovat takovou smlouvu, z které nevystávají otázky o právech a povinnostech zúčastněných subjektů. V tomto případě je totiž nutné myslet i na případné právní nástupce, kteří by měli být schopni ze smlouvy pochopit, co je obsahem této smlouvy. Obsahem smlouvy by mělo být i to, zda se zřizuje za úplatu nebo bezúplatně, přičemž platí předpoklad, že pokud smlouva toto ujednání neobsahuje, pak byla sjednána

---

<sup>92</sup> JANKŮ, Martin. *Nové občanské právo v kostce: (stručný úvod)*. V Praze: C. H. Beck, 2014, s. 79

<sup>93</sup> JANKŮ, Martin. *Nové občanské právo v kostce: (stručný úvod)*. V Praze: C. H. Beck, 2014, s. 79-80

<sup>94</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 257

bezúplatně.<sup>95</sup> Zpravidla pak platí, že pozemkové služebnosti byly zřízeny na dobu neurčitou. Nikde to ale není výslovně stanoveno, tudíž je možné, že si strany dohodnou služebnost na dobu určitou.

Nabytí služebnosti pro případ smrti je možné závětí, dědickou smlouvou, nebo dovětkem.<sup>96</sup> Závěť je typicky jednostranný úkon zůstavitele. Tento úkon je možné odvolat. Pokud zůstavitel pořídil více závětí, vždy platí ta nejnověji vytvořená. Možností zřídit služebnost závětí disponuje pouze fyzická osoba. Příklad: Zůstavitel má ve svém vlastnictví dva sousedící pozemky, které chce odkázat dvěma lidem, ale jen jeden z těchto pozemků je opatřen studnou. V takovém případě může zůstavitel zřídit služebnost práva na vodu pro případ smrti. Služebnost vzniklá dědickou smlouvou je naproti závěti dvoustranný právní úkon, kterému musí předcházet souhlasný projev obou stran, který je vyžadován i při jejím zrušení. Tuto smlouvu může uzavřít pouze zůstavitel, který dosáhl zletilosti a není omezen na svéprávnosti. Pokud by byl, potřeboval by souhlas svého opatrovníka. Poslední možnost, tedy dovětek „*představuje naopak opět zůstavitelovo jednání, jímž zůstavitel může stanovit dědici podmínku, nařídít odkaz nebo uložit dědici nebo odkazovníku příkaz.*“<sup>97</sup> Samotný odkaz z nikoho nedělá dědice. Jedná se pouze o zřízení pohledávky od zůstavitele pro odkazovníka. Tedy pro osobu, jíž je tento odkaz určen. Odkaz může být součástí závěti, stejně jako dědické smlouvy, nicméně může být obsažen právě i v dovětku.<sup>98</sup>

Vydržením se nabývá služebnost v případě, že se osoba domnívá, že jí právo na tuto služebnost náleží, a tak jej také vykonává i přes to, že se mýlí. Základními třemi podmínkami jsou faktické ovládnání věci domnělým oprávněným. NOZ v § 987 stanovuje, že držitelem je ten, kdo vykonává právo pro sebe. Druhou podmínkou je poctivá vůle nakládat s věcí jako se svojí vlastní, tudíž poctivost držby. A poslední je uplynutí zákonem stanovené vydržecí doby, která u movitých věcí činí 3 roky a u nemovitých 10 let.<sup>99</sup> Tato doba nesmí být přerušena. Musí být vykonávána nepřetržitě. NOZ rovněž stanovil pojem mimořádné vydržení v § 1095. U mimořádného vydržení je také vyžadována držba a poctivost. Vydržecí doby jsou ale dvojnásobně dlouhé (u movitých věcí 6 let, u nemovitých 20 let). Při mimořádném vydržení se nevyžaduje ani nezkoumá právní důvod držby. Vydržet nelze podle § 1261 pozemkovou

---

<sup>95</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 257

<sup>96</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 258

<sup>97</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 258

<sup>98</sup> SVOBODA, Jiří a Ondřej KLIČKA. *Dědické právo v praxi*. V Praze: C.H. Beck, 2014. Právní praxe, s. 115

<sup>99</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 259

služebnost k lesnímu pozemku, právo pastvy ani právo k braní lesních plodů. Pokud by došlo k vydržení statku, vydržitelem bude obec, ve které se statek nachází.<sup>100</sup>

Vznik služebnosti je možný i ze zákona, a to prostřednictvím speciálních právních předpisů, které ovšem mnohdy zůstávají při staré terminologii, a tak se u nich často neseťkáváme s názvem služebnost, ale věcné břemeno. O tomto způsobu byla zmínka výše, jakožto o zákonných věcných břemenech. Jejich největší využití je ve veřejnoprávní infrastruktuře.

Posledním způsobem vzniku služebnosti je zřízení na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci. Tímto orgánem se zpravidla rozumí správní orgán nebo soud. Pokud dojde k vzniku tímto rozhodnutím, za datum jejího zřízení se považuje datum, kdy nabude rozhodnutí právní moci, nebo v den, který je v rozhodnutí určen. Příkladem, kdy může takové rozhodnutí zřídit služebnost, je vznik služebnosti nezbytné cesty. Stejně tak může být služebnost zřízena tímto způsobem při vypořádání podílového spoluvlastnictví podle § 1145.

Podmínkou k vzniku služebnosti může být krom těchto pěti způsobů i právní způsob nabytí služebnosti. Nejtypičtější je situace při podpisu smlouvy k pozemku. Jen samotným podpisem služebnost nevznikne. Nutné je i dodržení právního způsobu nabytí, čímž je v tomto případě vklad do katastru nemovitostí. Při pozemkových služebnostech je nejjednodušším způsobem jak zjistit jejich existenci právě nahlédnutí do katastru nemovitosti, kde musí být vždy zapsány. Samotná vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí v § 16 určuje, že katastr nemovitostí eviduje při věcných břemenech jejich obsah se stručným popisem, a údaje o zatížené a panující nemovitosti. V případě, že by bylo břemeno domluveno pouze na určitou dobu, pak je přítomný i její poslední den.

Služebnost je možné zřídit vůči jakékoliv movité či nemovité věci. Při věcech, které jsou zapsané v nějakém veřejném seznamu (nejtypičtějším příkladem je katastr nemovitostí), tato služebnost vznikne okamžikem zápisu do něj. Z toho lze vyvodit podmínku, kterou je nutnost písemné formy tohoto právního úkonu. Pokud by ta nebyla dodržena, hrozila by absolutní neplatnost. Při zápisu do katastru nemovitostí, je rovněž podmínkou i geometrický plán.<sup>101</sup> Jeho součástí je grafická část, na které jsou zobrazeny buďto pozemky zatížené služebností, nebo pozemky v jejichž prospěch služebnost existuje. I kdyby byla služebnost

---

<sup>100</sup> HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva*. 2., aktualiz. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014, s. 238

<sup>101</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 257

vytvořena pouze k části pozemku, musí být vyznačena. A také popisná část, která obsahuje informace o předchozím a současném stavu, parcelní číslo, výměru, druh pozemku a způsob jeho využití. K věcem, které nejsou zapsané ve veřejném seznamu, vzniká služebnost účinností smlouvy.

Jak bylo výše zmíněno, služebnost může být pozemková, nebo osobní. Podle § 1265 se každá z nich potýká s omezením. Zatímco pozemková služebnost nemůže být spojena s jiným panujícím pozemkem, osobní služebnost nelze převádět na jiné osoby. Věc ovšem nemá určený počet možných služebností. Těch může být k jedné věci i několik. Jediný požadavek je ten, aby novější právo služebnosti nebylo na újmu těm předchozím.

NOZ na rozdíl od předchozí právní úpravy věnuje větší pozornost některým pozemkovým služebnostem. Tento výčet není taxativní. Vlastník nemovitosti má možnost vytvořit si jinou služebnost jednostranným právním jednáním.<sup>102</sup> Jednání však musí splnit určité podmínky, které nový občanský zákoník pro právní jednání stanovuje v § 545 - § 564. Těmi jsou soulad se zákonem i s dobrými mravy, určitost, srozumitelnost a jasný projev vůle subjektů.

Blíže konkretizovanými pozemkovými služebnostmi jsou:

Služebnost inženýrské sítě, jejímž zřízením vzniká právo na vlastní náklady a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku určité vedení - vodovodní, kanalizační, energetické, nebo jiné. Náklady hradí oprávněný, který má rovněž i povinnost ji udržovat. Součástí této služebnosti je právo zřizovat, mít a udržovat na tomto služebném pozemku i obslužné zařízení, které je potřeba k inženýrské síti. Stejně tak je subjekt oprávněn provádět na inženýrské síti opravy k její modernizaci, případně k vylepšení její výkonnosti. Tento bod musí být ovšem ujednáno ve smlouvě, která má určité obligatorní náležitosti, co musí splňovat. Pokud dojde k náhlému poškození inženýrské sítě, oprávněná osoba vykoná kroky k její opravě i bez předchozího projednání a následně o tom informuje dotčenou osobu. Místo výkonu práce je pak označeno a zabezpečeno. Ve chvíli, kdy práce skončí, oprávněná osoba na vlastní náklady pozemek vrátí do původního stavu a vlastníkově služebnosti se postará o náhradu škod, které mu během této události vznikly. Smlouva musí být písemná, její součástí musí být geometrický plán, a následně je vložena do sbírky listin v katastru nemovitostí. Oprávněná osoba se musí rovněž postarat o to, aby vlastník služebného pozemku obdržel veškerou dokumentaci k inženýrské síti, a to z důvodu ochrany vlastnického práva. Není nutné tento bod

---

<sup>102</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 241

ujednávat ve smlouvě. I v případě, že by tam ujednán nebyl, je oprávněný povinen vlastníkovu pozemku zpřístupnit dokumentaci, a to v rozsahu, který je nutný na ochranu jeho vlastnického práva.<sup>103</sup> Tato služebnost je vcelku moderní, protože ji nenalezneme v žádném z občanských zákoníků předchozí doby. Vzhledem k tomu jakou oblast tato služebnost zahrnuje, tedy například vodovod, kanalizaci, nebo energetické vedení je zřejmé, že její význam je v dnešní moderní době obrovský.

Opora cizí stavby podle zákona zatěžuje vlastníka pozemku. Tato služebnost mu stanovuje povinnost snášet tíži cizí stavby. Takový subjekt je pak povinen poměrně přispívat na udržování zdí, nebo podpěr. Důležité však je, že tento subjekt nemá povinnost podírat pozemek, což v konečném důsledku znamená, že nemusí zabráňovat sesutí pozemku.<sup>104</sup>

Služebnost okapu znamená právo svádět dešťovou vodu ze své střechy na cizí nemovitost dvěma způsoby. Buďto volně, nebo žlabem. Takový subjekt může vlastní střechu zvýšit pouze za předpokladu, že tím neztíží onu služebnost. Oprávněný subjekt musí služebnost rovněž udržovat v dobrém stavu. Zákon se jasně zmiňuje o tom, že tato voda musí být dešťová. Pokud by kupříkladu došlo k odvodu odpadní vody tímto způsobem, nejednalo by se o služebnost okapu. Oprávněný rovněž musí dbát na možnou újmu služebného pozemku. Zákon mu v této souvislosti určuje povinnost odklidit včas napadnutý sníh.<sup>105</sup> Samozřejmostí, jako u všech ostatních služebností, je jejich prvotní zřízení.

Opakem služebnosti okapu, je právo na svod dešťové vody. Tímto způsobem je možné za pomoci služebnosti, svádět dešťovou vodu, nebo roztátý sníh, ze sousední střechy na vlastní pozemek. Náklady na zařízení, které jsou k tomuto účelu potřebná, hradí oprávněná osoba.<sup>106</sup>

Právem na vodu se rozumí přístup k vodě z volně vyvěrajícího pramene, nebo z vrtané studny. Kromě všeobecných náležitostí je třeba určit způsob přístupu a rovněž i způsob čerpání vody. Samotná míra služebnosti je určena potřebami panujícího pozemku.<sup>107</sup> S vlastníkem tohoto vodního díla je to však poněkud komplikovanější. Je jím osoba, která vlastní pozemek. Nicméně správou vodohospodářsky významných toků jsou pověřeny státní

---

<sup>103</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 262-265

<sup>104</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 265-266

<sup>105</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 266-267

<sup>106</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 267

<sup>107</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 267-269

podniky povodí. Jejich úkolem je nejen provoz, ale i údržba těchto vodních děl. Proto se za vlastníka krom toho typického (vlastník pozemku), bere i správce vodních toků.

Služebnost rozlivu může být zřízena pouze ve prospěch vlastníka díla. Tomuto subjektu umožňuje řízený rozliv povodně, právo rozlévat vodu na služebném pozemku. Vlastník vodního díla má právo mít a udržovat zařízení, která jsou určena k obsluze, a pokud je to určeno ve smlouvě, pak i provádět na nich úpravy vedoucí k jejich modernizaci, nebo k zvýšení výkonu. V případě, že dojde k náhlému poškození služebnosti, oprávněná osoba se postará o kroky vedoucí k jejímu opravení, i bez předchozí konzultace dotčené osoby. Tu však informuje neprodleně od okamžiku, kdy to bude možné. Je povinností oprávněného subjektu, oznámit provádění opravy, vyznačení a zabezpečení jejího místa. Stejně tak musí na vlastní náklady vrátit pozemek do původního stavu a uhradit škodu, kterou opravu způsobily.<sup>108</sup> Právě tato poslední věta je ze všeho nejzajímavější. Zatímco u ostatních služebností bylo konstatováno, že by se měl oprávněný snažit vyvarovat škodě, kterou by mohl způsobit vlastníkovu nemovitosti, u služebnosti rozlivu se s tím musí počítat. Jejím účelem totiž je právě zaplavení pozemku vlastníka nemovitosti, což ke škodám povede.

Služebnost stezky je právo oprávněného subjektu a také osob, které za ním přicházejí, chodit po stezce. Toto právo nelze zaměňovat s projížděním po stezce v motorových vozidlech. Stejně tak není povoleno po ní jezdit na zvířatech ani po ní vláčet břemena. Lze se po ní dopravovat pouze lidskou silou. Jedinou výjimkou je invalidní vozík, který je považován za chůzi.<sup>109</sup> Příklad s invalidním vozíkem je stejně zajímavý, jako případ s kolem, který bych chtěla uvést. Zatímco je zcela povoleno kolo po tomto pozemku tlačit, jet na něm by bylo překročení rozsahu této služebnosti, což judikoval Nejvyšší Soud ČSR už v roce 1931 a platí to do dnešního dne.<sup>110</sup>

Služebnost průhonu umožňuje hnát přes pozemek zvířata, a také jezdit přes pozemek jiným, než motorovým vozidlem. Jediné omezení v této věci je, pokud je pozemek určen k plnění funkce lesa. V takovém případě není možné přes něj hnát dobytek. Na jiná zvířata, kupříkladu koně, se tento zákaz nevztahuje, protože nespádají do kategorie dobytku.<sup>111</sup> Onen zmíněný prostředek k jízdě není v zákoně výslovně uveden, nicméně je na místě se domnívat,

---

<sup>108</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 269

<sup>109</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 270

<sup>110</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 3.10.1931, sp. zn. R I 613/31 (Vážný 11053/31). In: ASPI (právní informační systém). Wolters Kluwert ČR

<sup>111</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 270-271

že to může být jakýkoliv druh nemotorového vozidla. Pokud to spojíme s právem hnát přes pozemek zvířata, je zcela logické, že jedním z druhů tohoto vozidla by mohl být koňský povoz. Stejně tak jím, ale může být šlapadlo.

Služebnost cesty jako jediná dává oprávnění k projíždění přes pozemek motorovým vozidlem. Při uzavírání smlouvy je nutné dbát na přesné plošné vymezení. Stejně tak i na náklady, na které oprávněná osoba přispívá poměrně, a to ke všemu, co se na cestě vyskytuje, včetně lávek a mostů. Samotný vlastník pozemků přispívá jen v případě, že cestu také využívá. Služebnost cesty neobsahuje právo průhonu.<sup>112</sup> Pokud by po nějaké době došlo ke sporu kvůli vymezení této služebnosti, je třeba hledět zpětně na účel uzavření této smlouvy. Ten je tím, co rozhoduje o míře služebnosti. Nebylo by v souladu s tím kupříkladu využívat služebnost cesty na jízdu nákladních automobilů, pokud byla zřízena pro oprávněného k jízdě osobním automobilem do garáže. Samozřejmě ale i oprávněný je chráněn zákonem v užívání služebnosti, a proto není možné, aby kupříkladu vlastník nemovitosti zaparkoval auto v místě, které slouží jako služebnost cesty.

Pokud dojde k nečekané situaci, při které se služebnost stezky, průhonu, nebo cesty, stane neprůchodnou, lze se domáhat svého práva. Vlastník pozemku, tak musí vyčlenit náhradní plochu, dokud nebude vše uvedeno do původního stavu.

Právo pastvy se vztahuje zejména na hospodářská zvířata. Výjimkou jsou prasata a drůbež. Stejně tak sem nespádají zvířata, která by byla nemocná, nadměrně znečištěná, nebo cizí. A posledním omezením je zřízení služebnosti pastvy dobytka na pozemku s lesními porosty, což nelze. Pokud by existovalo riziko vzniku škody, zvířata musí být hlídána. Počet pasených kusů zvířat na tomto pozemku, určuje stav za posledních deset let. Kdyby se měnil tak rozhoduje průměr za poslední tři roky. Pokud by jej nebylo možné určit, vyjde se ze zásady slušnosti a přiměřenosti, vzhledem k rozsahu a jakosti pastvy.<sup>113</sup> Tak jako u všeho, i tady platí zásada právo jednoho sahá tam, kde začíná právo druhého. Tudíž i když existuje právo pastvy, tak není možné, aby toto právo omezovalo vlastníka pozemku v jeho vlastním hospodaření. Navíc on sám není vyloučen z práva spolupastvy.

Druhým druhem jsou služebnosti osobní. Tyto služebnosti jsou vytvářeny pro konkrétní osobu, která může být jak fyzická, tak i právnická. I v NOZ platí, že osobní služebnost zaniká nejpozději smrtí oprávněného. Její rozšíření na dědice však zakázáno není. Tento druh zatěžuje

---

<sup>112</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 271-273

<sup>113</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 273-274

vlastníka věci daleko víc, a pokud nahlédneme do zákona tak zjistíme, že jej nejen omezuje, ale v některých případech mu ve výkonu jeho práv dokonce i brání. Zatímco při právu pastvy má i vlastník pozemku právo spolupastvy, v osobních služebnostech mohou nastat situace, při kterých má oprávněný právo přivlastnit si všechny užitky z vlastníkovy pozemku, což znamená, že na vlastníka už žádné nezbydou. Osobní služebnosti jsou v NOZ zastoupeny užívací služebností, služebností bytu, a požívacím právem.

Užívací právo znamená pro oprávněného možnost brát plody z věci, jakož i užitky. To však jen v rozsahu potřeb jeho vlastních, nebo potřeb domácnosti. Primární právo však náleží vlastníku věci, kterému tyto užitky samozřejmě také patří. Náklady na udržování věci pak snáší vlastník. Ovšem v případě, že by tyto náklady převýšily užitek, který plyne z věci jejímu vlastníku, je oprávněná osoba k služebnosti povinna, zvýšené náklady hradit, nebo upustit od užívání věci. Kdyby se oprávněná osoba rozhodla, že toto své právo pronajme někomu jinému, vlastník by se mohl domáhat náhrady škody kvůli bezdůvodnému obohacení.<sup>114</sup>

Služebnost bytu je považována svým rozsahem za služebnost užívací. Vlastník má právo k používání všech částí domu, kromě těch, na které se vztahuje tato služebnost.<sup>115</sup>

Poživací právo je nejširší z osobních služebností. Poživatel s ní získává právo cizí věc užívat a brát z ní plody, jakož i získat mimořádný výnos z věci. I když má oprávněná osoba větší práva, pojí se s tím i větší povinnosti. Oprávněný kupříkladu musí nést náklady, které je třeba vynaložit na získání plodů a užitků z věci. Stejně tak se od něj očekává udržování věci ve stavu, v jakém byla přebrána a úhrada běžných nákladů, které se pojí s její údržbou, jakož i její případné obnovy.<sup>116</sup>

Užívací a požívací práva, mají některá ustanovení společná, a to ta, která se týkají zužititelných nebo zastupitelných věcí. S takovými věcmi může oprávněná osoba nakládat podle své libosti. Ale když je její právo u konce, je povinná navrátit stejné množství téhož druhu i jakosti.

I přes původní vymezení, je nutné zmínit jednu výjimku. V NOZ je totiž přítomna jedna služebnost, která není pohromadě s ostatními, ale nalezneme ji v § 1029 - § 1036 a tou je nezbytná cesta. I přes její zařazení do vlastnictví, odpovídá svojí podstatou služebnostem. Jedná se o situaci, při které vlastník nemovitosti nemůže užívat svůj pozemek, protože ten není spojen

---

<sup>114</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 277-279

<sup>115</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 277-279

<sup>116</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 277-279

s veřejnou cestou a tak žádá o povolení nezbytné cesty na svůj pozemek od souseda, za náhradu. Tento institut se zřizuje rozhodnutím soudu a to v rozsahu, odpovídajícím potřebám vlastníka nemovitosti k jejímu řádnému užívání, při nejmenších nákladech. Rovněž je třeba myslet i na souseda, který musí být jejím zřízením a užíváním, co nejméně zasažen. Při zřízení nezbytné cesty je nutné myslet i na budoucnost, kdy by mohlo dojít ke škodám na zatíženém pozemku. Z toho důvodu skládá oprávněný vratnou jistinu, z které se případné škody uhradí. Její výši si oba subjekty dohodnou při zřizování nezbytné cesty.<sup>117</sup> Tuto služebnost můžeme považovat ani ne tak za hospodárnou, jako spíš nutnou. Už název „nezbytná“ značí, že se nejedná o pouhé ulehčení situace, nebo o hospodárnost, ale o vyřešení něčeho bezvýhodného.

Způsoby zániku služebnosti nalezneme v § 1299 - § 1302. Pokud služebnost zanikne, zmizí tím věcná práva k věci cizí, což vlastníku věci navrátí zpět jeho práva v celém rozsahu, v jejichž výkonu jej nadále už nikdo nebude rušit.

Zákon upravuje v § 1299 - § 1300 dvě možnosti zániku služebnosti:

- Trvalou změnou.
- Dohodou.<sup>118</sup>

První možnost, tedy trvalá změna, znamená nějakou událost, po které již věc dále nemůže sloužit buď oprávněné osobě, nebo panujícímu pozemku. Tato změna musí vyvolat hrubý nepoměr a musí být trvalá. Typicky je to její zánik, ale může k tomu dojít i po poklesu jejího užítku.<sup>119</sup> Klasickým příkladem může být vyschlá studna, při služebnosti práva na vodu. Trvalá změna vyvolává zánik služebnosti přímo ze zákona, při splnění již uvedených podmínek. Onen nepoměr se dokazuje podle panujícího stavu v době vzniku služebnosti a podle stavu v době rozhodnutí.

Zánik dohodou předpokládá shodné vyjádření vůle obou stran. U osobních služebností k tomu dojde, pokud se na zániku dohodnou oprávněný s vlastníkem služebné věci. U pozemkových služebností je to dohoda vlastníka panujícího pozemku a vlastníka služebného pozemku. Oba subjekty musí myslet také na formu dohody o zrušení. Zatímco u movitých věcí se nevyžaduje písemná forma, u nemovitostí tomu tak je. Pokud se jedná o služebnost, kterou obsahu katastr nemovitostí, je třeba zánik služebnosti dokončit výmazem z tohoto veřejného

---

<sup>117</sup> HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva*. 2., aktualiz. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014, s. 242-243

<sup>118</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 279-282

<sup>119</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 281

seznamu. Zákon dokonce připouští možnost vymazat z katastru nemovitostí i služebnost, o které bylo rozhodnuto soudem.<sup>120</sup> Tady je ale třeba dodat, že je tomu tak pouze v případech, kdy se rozhodovalo o soukromoprávních věcech. Při legálních věcných břemenech tomu tak není.

Jak již bylo výše nastíněno, od účinnosti NOZ je možné vytvořit služebnost k vlastnímu pozemku. Tudíž možnost jejího zániku v případě splnutí vlastníků v jednu osobu, již odpadla. Samozřejmě pro její výkon je třeba, aby se panující a služebná věc rozdělily, ale to už je na vůli vlastníka.

Osobní služebnosti zanikají buďto uplynutím určitého času, typicky pak věku, nebo nejpozději smrtí oprávněného. I přes to, že je služebnost nepřevoditelná, je možné ve smlouvě o jejím vzniku možné dojednat její rozšíření, které by pak zahrnovalo i dědice v první třídě.<sup>121</sup> Navíc je nutné rozlišovat mezi fyzickou a právnickou osobou. V případě právnické osoby služebnost trvá až do zániku této osoby. Jak při pozemkových služebnostech, tak i při osobních, je možné služebnost zrušit pokud dojde k hrubému nepoměru mezi zatížením služebné věci a oprávněné osoby, nebo panujícího pozemku.

Podle § 1259 NOZ se každý, kdo je oprávněn na služebnosti, může domáhat ochrany svého práva podle § 1040 - § 1043. Samotná služebnost je věcné právo, které působí vůči všem ostatním. Při jednotlivých druzích služebností byly vyjmenovány práva a povinnosti oprávněného i vlastníka. Pokud by došlo k újmě na straně jednoho, nebo druhého subjektu, je možné dožadovat se právní ochrany. To samé platí, pokud by tato práva byla narušena jiným subjektem, který nebyl součástí tohoto právního vztahu.

Na ochranu služebnosti jsou užita ustanovení o ochraně vlastnického práva. Za tímto účelem se vlastník služebnosti může domáhat své ochrany žalobou na vydání věci, zápůrčí žalobou (negatorní), žalobou na ochranu domnělého práva, žalobu na ochranu držby a určovací žalobou.<sup>122</sup>

Žalobu na vydání věci upravuje NOZ v § 1040. Subjektem, který je oprávněn podat ji, je ten, jehož práva byla narušena. Tím proti komu směřuje, je osoba která ruší výkon služebnosti. Fyzické vydání se vyžaduje tam, kde je to možné. Zpravidla je tomu tak při věcech

---

<sup>120</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 281

<sup>121</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 280

<sup>122</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 305-306

movitých.<sup>123</sup> Pokud by se jednalo o věc nemovitou, nebo movitou, ale takovou, kterou není možno z podstaty věci přemístit (dočasné stavby), oprávněná osoba by se dožadovala vyklizení této věci.<sup>124</sup>

Zápůrčí žaloba neboli žaloba negatorní je upravena v § 1042 a její podstatou je ochrana práv vlastníka služebnosti, před rušením jeho oprávnění. Účelem je požadavek zdržení se podobného chování. Právě tato žaloba je zcela vhodnou mezi vlastníkem věci a oprávněným, pokud jedna ze stran neplní své povinnosti. Ale je možné ji použít i proti třetí osobě. Příkladem může být volně pobíhající pes po pozemku, na kterém je zřízena služebnost cesty. Výsledkem úspěšné žaloby bude uložena povinnost žalovanému od tohoto jednání upustit a uvést věci do původního stavu. Stejně tak je možné domáhat se náhrady eventuálně vzniklé škody.

Žaloba na ochranu domnělého práva je obsažena v § 1043. Osoba, jež nabyla držbu k služebnosti je oprávněnou vůči té, která věc zadržuje nebo ruší oprávněného, aniž by k tomu měla jakýkoliv silnější právní důvod. Pokud proti sobě stojí dvě strany, jejichž právní důvod je stejně silný, vyhraje ten, který podá jako první žalobu. V případě, že jedna strana nabyla služebnosti bezúplatně a druhá za úplatu, považuje se bezúplatná služebnost za slabší právní důvod.

Žaloba určovací má jistě při služebnostech také svůj význam. Díky ní se může subjekt domáhat určení, že k nemovitosti nenáleží žádné právo služebnosti. Nebo naopak žalobce se může domáhat určení, že mu nějaké právo náleží. Stejně tak je, ale možné tuto žalobu použít proti třetí osobě.

Žaloby na ochranu držby nalezneme v § 1003 NOZ. Žalobce se při ní bude domáhat toho, aby se žalovaná osoba zdržela rušení jeho držby a aby uvedla vše do původního stavu.

---

<sup>123</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 305

<sup>124</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe, s. 305

## 5.6 SPOR O STRPĚNÍ VOLNÉHO PRŮCHODU A PRŮJEZDU PŘES POZEMEK

V návaznosti na předchozí kapitolu se v této podkapitole budu zabývat konkrétním sporem.

Spor o příjezdovou cestu k chatě vznikl v roce 1982. V stížnosti k Místnímu národnímu výboru v Buchlovicích, dne 21. června 1982, se majitel rekreační chaty č. 3 odvolává na novou kupní smlouvu z roku 1980, kde přecházely veškerá práva a povinnosti z původní smlouvy, to znamená i služebnost příjezdové cesty k chatě. Vlastník sousední chaty č. 2 byl ale jiného názoru, a tuto skutečnost sabotoval tím, že na cestu zasázel rybíz, stromky, a doprostřed ní umístil hromadu písku. I přes upozornění na právo průjezdu vlastník chaty č. 2 odmítl cestu uvolnit, a celá záležitost postoupila k projednání ke komisi pro veřejný pořádek k Místnímu národnímu výboru v Buchlovicích.

Na základě písemné stížnosti majitelů chaty, u kterých docházelo k upírání práva, svolal stavební úřad MNV Buchlovice ústní jednání na den 20. srpna 1982, ke kterému si úřad vyžádal následující dokumentaci: technickou dokumentaci rekreačních chat, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, doklad o vlastnictví, geometrický plán apod. Při tomto jednání, a díky výše uvedeným podkladům, bylo zjištěno, že obviněný, majitel chaty č. 2, je sice oprávněn kolaudačním rozhodnutím rekreační chatu užívat, ale nepředložil doklad o vlastnictví pozemku parc. č. 1356/3, na kterém je užívaná chata postavena. Pozemek byl užíván jen na základě písemné dohody s majitelem pozemku. Zatímco stěžovatel je jak spolumajitelem rekreační chaty, tak i pozemku parc. č. 1356/4, dle kupní smlouvy registrované u Státního notářství Uherského Hradiště. Závěrem stavební úřad MNV Buchlovice rozhodl, že ve smlouvě je zakotveno právo volného průchodu a průjezdu přes parc. č. 1356/3 i přes parc. č. 1356/1. Na základě všech zjištěných skutečností nařídil majiteli chaty č. 2, dle § 87 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebního řádu, zajistit volný průchod a průjezd přes pozemek parc. č. 1356/3.

To ale nebyl konec sporu. Majitel chaty č. 2 uvádí, že po zaměření a registraci pozemku, který užíval jen na základě písemné dohody s majitelem pozemku, v jeho prospěch na Státním notářství v Uherském Hradišti je uvedeno, že prodávající pozemku ručí kupujícímu za nespornost a bezbřemennost prodaného majetku, takže kupitelé nepřejímají s tímto majetkem žádná břemena ani závazky, protože nejsou uvedena ve smlouvě. Dále vytyká smlouvě, kterou byla služebnost zřízena, nekonkrétní formulaci ohledně vymezení obsahu služebnosti. Záruka

bez břemennosti, která je uvedena ve smlouvě, není však z hlediska posuzování existence věcného břemene právně relevantní. Z této záruky sice mohou vyplynout právní důsledky, ale pouze pro původního vlastníka pozemku majitelů chaty č. 2, pro ně, ne však pro majitele chaty č. 3. Nemůže být. Práva vyplývající z věcného břemene byla spojena podle § 135 b) odst. 1 tehdejší novely obč. zák. buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo náležením určité osobě. Zajímavým bodem v tomto řízení je i odvolávání se na Provozní řád, pro rekreační oblast Buchlovice, podle kterého má být jednání majitelů chaty č. 3, v rozporu s tímto předpisem, a také má být v rozporu se zájmem společnosti na ochraně životního prostředí, které má být průjezdem narušováno. To ovšem není pravdou. Provozním řádem rekreační oblasti Buchlovice nebylo zakázáno přejíždět motorovými vozidly k chatám, ale pouze dbát na to, aby byl brán ohled na uživatele rekreační oblasti.

Naopak sousedé, majitelé chaty č. 3, koupili pozemek s chatou, a v kupní smlouvě je jasně uvedeno, že se vkládá právo volného průchodu a průjezdu přes p. č. 1356/1 a 1356/3, který je ve vlastnictví majitele chaty č. 2. Majitelé chaty č. 3 se mohou opírat o skutečnost, že v původní smlouvě ze dne 25. listopadu 1963 je zakotveno povolení průjezdu a průchodu přes p. č. 1356/3, a v druhé smlouvě, kterou pozemek s chatou odkoupili od předchozích majitelů, je ve smlouvě v bodě 4, smlouva ze dne 17. října 1980, uvedeno, že práva a povinnosti jakož i vlastnictví přecházející na kupující dnem registrace smlouvy. Z toho jasně vyplývá, že právo volného průchodu a průjezdu je zajištěno pro všechny vlastníky, i budoucí, tehdy podle § 135 odst. 3, zákona č. 131/1982 Sb. zákon, kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy, přecházející s vlastnictvím věci na nabyvatele i věcná břemena.

Z výše uvedeného je zřejmé, že jsou smlouvy v rozporu a jelikož se majitelé obou chat nedohodli, postoupil stavební úřad tento problém k Okresnímu soudu v Uherském Hradišti k dořešení sporu.

Okresní soud v Uherském Hradišti rozhodl předsedkyní senátu v právní věci o strpění volného průchodu a průjezdu přes pozemek tak, že majitelé chaty č. 2 jsou povinni strpět právo volného průchodu a průjezdu pro vlastníky parcely č. 1356/4 v katastrálním území Buchlovice a chaty na ní postavené, tedy volného průchodu a průjezdu po pozemku p. č. 1356/3 v katastrálním území Buchlovice a nebránit jim ve výkonu tohoto práva.

Odůvodnění, podloženo mnoha důkazními materiály, jakožto i místním šetřením, dopadlo kladně pro majitele chaty č. 3. Je to logické, protože podle stavebního zákona

č. 50/1976 Sb. a prováděcí vyhlášky č. 83/1976 Sb., dle § 6 musí být ke každé chatě zajištěn přístup z veřejné komunikace vhodnou komunikační přípojkou pro příjezd sanitky, požárníků a mimo jiné i majitele. Zrušení služebnosti je nepřijatelné, majitelé by tím ztratili možnost být jen přístupu k chatě, což by bylo v rozporu s tehdy platným stavebním zákonem výše uvedeným. Stěžejním dokumentem je bezesporu znění kupní smlouvy z 25. listopadu 1963 a konkrétně to, že právo volného a průchodu a průjezdu náleží vlastníku nemovitosti, tudíž nebylo zřízeno jen pro určitou osobu. Toto právo přešlo na majitele chaty č. 3 spolu s vlastnictvím pozemku a chaty, jak vyplývá z kupní smlouvy i z výpisu z evidence nemovitostí. Zákon v daném případě ani neumožňoval vyhovět majiteli chaty č. 2 a věcné břemeno zrušit, protože v § 135 odst. 6 tehdejší novely obč. zák. požadoval pro takové zrušení hrubý nepoměr vzniklý změnou poměrů mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného. Z hlediska skutkového stavu nebylo možné o takovémto postupu uvažovat. (Příloha č. 13)

### 5.6.1 OCENĚNÍ SLUŽEBNOSTI

Oceňování služebnosti nalezneme v zákoně č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku v § 16 b pod oceňováním věcných břemen.

*(1) Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užitku se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny.*

Služebný pozemek je dle katastru nemovitostí druh pozemku trvalý travní porost. Cena trvalého travního porostu se ocení, dle oceňovací vyhlášky, jako součin jeho výměry a ceny určené na základě BPEJ.



Obrázek 7 Grafické znázornění služebnosti<sup>125</sup>

<sup>125</sup> CUZK [online]. ©2017 ČÚZK [cit. 4.5.2018]. Dostupné z: < <http://www.cuzk.cz/> >

Výměra služebného pozemku:  $16,77 * 3,56 = 59,70 \text{ m}^2$

BEPJ =  $1,24 \text{ Kč/m}^2$

$59,70 * 1,24 = 74 \text{ Kč}$

Základní cena se zvýší podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., přílohy č. 5 dle:

*1.8 Obce s počtem 2 – 5 tisíc obyvatel, 1.8.1 – území obce, přírážka 40 %.*

ZCU =  $40 \% \text{ z } 74 = 29,60$

$74 + 29,60 = 104 \text{ Kč}$

Nejsou započítány žádné náklady, je to nezpevněná plocha nijak pravidelně udržovaná.  
Roční užitek ze zemědělského pozemku se doporučuje ve výši 1% z ceny pozemku.

Míra kapitalizace stanovená stavebnicovou metodou  $r_1 + r_2 + r_3$  :

$r_1$  = skutečná míra ekonomické výnosnosti: 1,7 %

$r_2$  = míra průměrné očekávané inflace: 2,3 %

$r_3$  = riziková míra: 2,5 %

---

Hodnota míry kapitalizace: 6,5 %

Cena pozemku ..... 104 Kč

Roční užitek – 1% ze ZC..... 1,04 Kč

Reálná úroková míra..... 6,5 %

**Cena služebnosti..... 16 Kč**

## 6 ZHODNOCENÍ

V následující kapitole je zhodnocení zjištěných faktů v diplomové práci.

První tabulka se týká porovnání staveb pro individuální rodinnou rekreaci před novelizací stavebního zákona (do 30.6. 1998). Toto porovnání je zde zařazeno z důvodu, že je podle vyhlášky č. 83/1976 Sb., ve znění č. 45/1979. Považuji ji za první vyhlášku, která se problematikou staveb pro individuální rekreaci zabývala v takovém rozsahu.

*Tabulka 1: Porovnání staveb pro individuální RK*

<b>Trvalá rekreační chata</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- v krajině nesmí mít zastavěnou plochu (včetně verand, vstupů a podsklepených teras) větší než <b>50 m<sup>2</sup></b> (novela 80 m<sup>2</sup>)</li><li>- mohou být podsklepené a mít jedno nadzemní podlaží a podkroví</li><li>- obestavěný prostor nadzemního podlaží a podkroví nesmí být větší než <b>230 m<sup>3</sup></b> (novela 360 m<sup>3</sup>)</li><li>- hygienická zařízení musí být vestavěna nebo umístěna v samostatné stavbě společné pro chatovou osadu nebo její část</li></ul>
<b>Dočasná rekreační chata</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- v krajině nesmí mít zastavěnou plochu (včetně verand, vstupů a teras) větší než <b>36 m<sup>2</sup></b></li><li>- nesmí se podsklepit, smí mít jedno nadzemní podlaží a podkroví</li><li>- obestavěný prostor nadzemního podlaží a podkroví nesmí být větší než <b>165 m<sup>3</sup></b></li><li>- nesmí být zděná (kromě základů), a pro její stavbu musí být použity rozebíratelné konstrukce</li></ul>
<b>Rekreační domek</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- nesmí mít zastavěnou plochu včetně verand, vstupů a podsklepených teras větší než <b>80 m<sup>2</sup></b></li><li>- smí se podsklepit a mít nejvýše dvě nadzemní podlaží (případně jedno nadzemní podlaží a podkroví)</li><li>- hygienická zařízení musí být vestavěna</li></ul>

<b>Rekreační chalupa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nejsou omezeny rozměry (jsou dány velikostí stavby, která je pro rekreaci upravována)</li> <li>- rodinný domek se pro účely ocenění stane rekreační chalupou po vyňatí z bytového fondu a následné rekolaudace</li> </ul>
<b>Zahrádkářská chata</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nesmí mít zastavěnou plochu (včetně verand, vstupů a podsklepených teras) větší než <b>16 m<sup>2</sup></b> (novela 25 m<sup>2</sup>)</li> <li>- smí se podsklepit, mít jedno nadzemní podlaží, nesmí mít podkroví (novela: smí se podsklepit, mít jedno nadzemní podlaží a podkroví, obestavěný prostor stavby nad upraveným terénem nesmí být větší jak 110 m<sup>3</sup>)</li> </ul>

Požadavky na stavby individuální rodinné rekreace jsou striktně dány. To, do jaké kategorie jsou stavby pro individuální rekreaci zařazeny (např. rekreační chata, chalupa atd.) se stanoví podle zastavěné plochy a obestavěného prostoru. Omezující je i možnost podsklepení či nikoli, nadzemní patro, podkroví.

Ve druhé tabulce se nachází shrnutí a porovnání oceňovacích období. Nejdůležitější jsou rozdíly ve způsobu oceňování.

*Tabulka 2: Porovnání oceňovacích období*

Oceňovací období	Základní předpisy	Způsob oceňování
I. Oceňovací období	VI. nař. č. 100/1933 Sb. Nař. p. vl. č. 175/1939 Sb.	Zprvu porovnávacím způsobem. Od roku 1939 náhradní metodikou (stopceny, pořizovací náklady).
II. Oceňovací období	Vyhl. č. 73/1964 Sb. Vyhl. č. 43/1969 Sb.	Nákladovým způsobem podle třídy kvality a podle ceny časové.
III. Oceňovací období	Vyhl. č. 128/1984 Sb. Vyhl. č. 182/1988 Sb. Vyhl. č. 393/1991 Sb.	Nákladovým způsobem bodovací metodou a podle ceny časové.
Současné oceňovací období	Vyhl. č. 441/2013 Sb.	Nákladovým způsobem a porovnávacím způsobem.

V prvním oceňovacím období nenacházíme pojem stavby pro individuální rekreaci. Oceňovalo se na základě prodejní či věcné hodnoty, kapitalizováním ročního čistého výtěžku, což je zisk neboli výnosová hodnota nebo aritmetickým průměrem hodnoty prodejní a výnosové.

Druhé oceňovací období je charakteristické formou vlastnictví. Oproti prvnímu oceňovacímu období je zde běžně používán pojem rekreační chata, která by byla zařazena do vlastnictví nesocialistického, individuálního a osobního. Ocenění rekreačních chat podle kvality lze do tří tříd. Ocenění je velice strohé, a bylo sporné na nějakou otázku odpovědět (např. lázně), v tomto případě by bylo vhodné více možností.

Třetí oceňovací je charakteristické bodovací metodou. Rozhodující je opět zastavěná plocha. Rozdíl mezi těmito dvěma obdobími je v tom, že zatímco v druhém oceňovacím období se zvyšuje cena o procenta z hlediska výskytu podkroví či souvislého patra, v třetím oceňovacím období je rozhodující světlá výška 1,6 m. Pokud podzemní podlaží nebo podkroví pro rekreační využití této výšky nedosahuje, do zastavěné plochy se nezapočítá. Rozdílné je

i stanovení ceny. Zařazení do třídy podle kladných otázek v druhém oceňovacím období je málo flexibilní. Aby mohla být třída stanovena, musí být dosaženo nejméně dvou třetin kladných odpovědí v jedné ze tříd, pokud se tak nestane ani u jedné třídy, dalším postupem je sečtení první a druhé třídy. Jestli součet těchto tříd dává dvě třetiny, je stavba zařazena do druhé třídy. To je vcelku zavádějící u stanovení ceny, protože rozdíl mezi první a druhou třídou je vysoký, a ve výsledné ceně je to citelné. Také je složité dosáhnout dvou třetin kladných odpovědí, když otázek je málo.

Pokrok proto vidím ve třetím oceňovacím období. Bodovací metoda dává prostor ke kvalitnějšímu vystižení konstrukcí, a tedy i přiřazováním bodů. Princip je mnohem směrodatnější než v období předchozím, a cena více přesnější. Je pevně stanovena hodnota jednoho bodu, která se vynásobí počtem přiřazených bodů a plochou v  $m^2$ . Jako negativní bych uvedla fakt, že pokud znalec nemá k dispozici dokumentaci o stavbě, u některých znaků nelze bez této dokumentace body přiřadit.

Oceňování dnes nelze s oceňováním v předchozích obdobích srovnávat. Metodika oceňování je odlišná. Počítáme zde s obestavěným prostorem. Nákladovým způsobem se ocení rekreační chata, která je rozestavěná. Porovnávacím rekreační chata, která je dokončená. Objevuje se zde koeficient vybavení stavby (nákladová) a index konstrukce a vybavení (porovnávací).

Oceňování nemovitostí se stále vyvíjí. Nové technologie umožňují přesnější a kvalitnější výpočty, a modernizace konstrukcí vyžaduje stále nové přístupy ocenění.

## 7 ZÁVĚR

Oceňovaná rekreační chata, která byla podkladem pro vypracování diplomové práce, se nachází na Smrad'avce, katastrálním území Buchlovic, v rekreační oblasti těšící se vysokému zájmu návštěvníků díky léčivému pramenu. Podklady pro zpracování této práce pocházejí z vlastních zdrojů autora, k dispozici byla technická zpráva, výkresy i právní dokumentace ke stavbě.

Cílem diplomové práce bylo popsat vývoj rekreační chaty napříč oceňovacími obdobími, ocenit pozemek a služebnost.

Na oceňovaný objekt se nahlédlo z různých oceňovacích období. V prvním období nenalzáme pojem rekreační chata, zatímco v druhém a třetím období je problematika ocenění rekreační chaty řešena, a to již velmi podrobně. V druhém oceňovacím období se jedná o třídu kvality a ve třetím o bodovací metodu. V obou případech je směrodatná zastavěná plocha a celková konstrukce stavby. Násobením výsledných hodnot se zastavěnou plochou získáme cenu stavby. Tyto principy byly aplikovány ve cvičných znaleckých posudcích, pro druhé oceňovací období a třetí oceňovací období, a na jejich základě v nich stanovena cena rekreační chaty. Metodu oceňování ve třetím oceňovacím období, tedy bodovací metodou, hodnotím jako přesnější jak z hlediska určování tak konstrukce, tak ceny.

Stejný postup byl použit i v současném oceňovací období, které nelze s oceňováním dle předchozích oceňovacích předpisů srovnávat. Cvičný znalecký posudek byl vypracován podle porovnávací metody, protože se jedná o rekreační chatu dostavěnou, nikoli rozestavěnou.

Součástí práce je i ocenění pozemku, druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a trvalý travní porost. Druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří byl oceněn podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., trvalý travní porost podle ceny určené na základě BPEJ. Pozemky jsou dále oceněny i ve cvičných znaleckých posudcích pro druhé a třetí oceňovací období.

Nemalou část diplomové práce tvoří i služebnosti. Pozornost jim je věnována z hlediska historické právní úpravy od římského práva až po současnost.

Závěr práce je věnován zhodnocení jednotlivých oceňovacích období.

## 8 SEZNAM OBRÁZKŮ

OBRÁZEK 1 – ROK 2014 .....	16
OBRÁZEK 2 - ROK 2015.....	16
OBRÁZEK 3 – ROK 2016 .....	17
OBRÁZEK 4 - ROK 2017.....	17
OBRÁZEK 5 - VÝŘEZ Z ÚP BUCHLOVIC – SMRAŽAVKA .....	19
OBRÁZEK 6 MAPA POVODŇOVÉHO RIZIKA .....	23
OBRÁZEK 7 GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ SLUŽEBNOSTI.....	112

## **9 SEZNAM TABULEK**

TABULKA 1: POROVNÁNÍ STAVEB PRO INDIVIDUÁLNÍ RK.....	114
TABULKA 2: POROVNÁNÍ OCEŇOVACÍCH OBDOBÍ .....	116

## 10 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### Seznam použité literatury:

1. BRADÁČ, Albert. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2005. ISBN 80-720-4382-X.
2. BRADÁČ, Albert. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004. ISBN 80-720-4335-8
3. BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I.vydání. Brno: Akademické nakladatelství, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
4. BRADÁČ, Albert, Lubomír WEIGEL a Miroslav KLEDUS. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem*. Brno: CERM, 2002. ISBN 80-720-4254-8.
5. FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J.E. Purkyně, 1988. Spisy právnické fakulty Univerzity J.E. Purkyně v Brně. ISBN 80-210-0064-3.
6. HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva*. 2., aktualiz. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. ISBN 978-80-7380-495-4.
7. JANKŮ, Martin. *Nové občanské právo v kostce: (stručný úvod)*. V Praze: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-516-9.
8. KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C.H. Beck dot. 1. vyd.). Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-031-1.
9. KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-564-0.
10. ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír, ed. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl druhý. (§§ 285 až 530)*. Reprint původního vyd., Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, 970 s. Komentáře velkých zákonů československých. ISBN 80-85963-64-7.
11. SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012. Právo. ISBN 978-80-7418-146-7.

12. SVOBODA, Jiří a Ondřej KLIČKA. *Dědické právo v praxi*. V Praze: C.H. Beck, 2014. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-266-3.
13. WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. Brno: CERM, 2002. ISBN 80-720-4259-9.

### **Právní předpisy:**

1. Zákon č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
2. Zákon č. 228/2014 Sb., kterým se mění zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
3. Zákon č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva, ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
4. Zákon č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
5. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
6. Zákon č. 188/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
7. Zákon č. 296/2007 Sb., kterým se mění zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi.cz*

- [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
8. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
  9. Zákon č. 257/2004 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o podnikání na kapitálovém trhu, zákona o kolektivním investování a zákona o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
  10. Zákon č. 237/2004 Sb., kterým se v souvislosti s přijetím zákona o dani z přidané hodnoty mění některé zákony a přijímají některá další opatření a mění zákon č. 353/2003 Sb., o spotřebních daních, ve znění zákona č. 479/2003 Sb., a zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
  11. Zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
  12. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
  13. Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
  14. Zákon č. 131/1982 Sb., zákon, kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
  15. Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >

16. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
17. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v původním znění. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
18. Zákon č. 84/1958 Sb., o územním plánování, ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
19. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
20. Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
21. Vyhláška č. 357/2013 Sb., vyhláška o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
22. Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívané územní, ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi.* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20.1.2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
23. Vyhláška č. 279/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
24. Vyhláška č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
25. Vyhláška č. 611/1992 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
26. Vyhláška č. 376/1992 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška federálního ministerstva pro technický a investiční rozvoj č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích

- na výstavbu, ve znění vyhlášky č. 45/1979 Sb. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
27. Vyhláška č. 110/1992 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
28. Vyhláška č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
29. Vyhláška č. 40/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
30. Vyhláška č. 589/1990 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
31. Vyhláška č. 316/1990 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
32. Vyhláška č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
33. Vyhláška č. 128/1984 Sb., o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
34. Vyhláška č. 45/1979 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na stavbu. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >

35. Vyhláška č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na stavbu. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
36. Vyhláška č. 43/1969 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
37. Vyhláška č. 73/1964 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
38. Zákonné opatření senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
39. Zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
40. Vládní návrh občanského zákoníka: Důvodová zpráva – tisk č. 509 [online]. *Národní shromáždění republiky Československé*. © 1995-2016. [cit. 9. 12. 2017], s. 13. Dostupné z: < [http://www.psp.cz/eknih/1948ns/tisky/t0509\\_13.htm](http://www.psp.cz/eknih/1948ns/tisky/t0509_13.htm) >.
41. Dekret č. 12/1945 Sb., presidenta republiky o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, 2010 – 2018 [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <http://www.zakonyprolidi.cz/> >
42. Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský. In: Beck-online [online právní informační systém]. Nakladatelství C.H. Beck [cit. 20. 1. 2018]. Dostupné z: < <https://www.beck-online.cz/bo/index.seam> >

## **Judikatura:**

1. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 3. 10. 1931, sp. zn. R I 613/31

## Další elektronické dokumenty:

1. *BPEJ.VUMOP* [online]. ©VÚMOP v.v.i. – Půdní služba, 2017, [cit. 4.5.2018]. Dostupné z: < <https://bpej.vumop.cz/index.php?value=34178> >
2. *BPEJ.VUMOP* [online]. ©VÚMOP v.v.i. – Půdní služba, 2017, [cit. 4.5.2018]. Dostupné z: < <https://bpej.vumop.cz/index.php?value=35900> >
3. *CUZK* [online]. ©2017 ČÚZK [cit. 4.5.2018]. Dostupné z: < <http://www.cuzk.cz/> >
4. *DIBAVOD* [online]. ©2017 Výzkumný ústav vodohospodářský T. G. Masaryka, veřejná výzkumná instituce – Odbor ochrany vod a informatiky [cit. 4. 5. 2018]. Dostupné z: < <http://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html> >
5. *Lázně Leopoldov* [online]. ©2014, Lázně Leopoldov, [cit. 4.5.2018]. Dostupné z: < <http://www.lazneleopoldov.cz> >
6. Legislativní proces. Ministerstvo spravedlnosti ČR: Nový občanský zákoník [online]. *Ministerstvo spravedlnosti ČR*. © 2013-2015. [cit. 9. 12. 2017]. Dostupné z: < <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/legislativni-proces> >
7. Tomáš Jordán z Klausenburku. *Internetová encyklopedie* [online]. 2017 [cit. 4.5.2018]. Dostupné z: < [https://encyklopedie.brna.cz/home-mmb/?acc=profil\\_osobnosti&load=3519](https://encyklopedie.brna.cz/home-mmb/?acc=profil_osobnosti&load=3519) >
8. *UUR* [online]. ©Ústav územního rozvoje, 2001-2018, [cit. 4.5.2018]. Dostupné z: < <http://www.uur.cz/> >
9. *Územní plán obce Buchlovice*. [online]. ©2015-2017, Městys Buchlovice, [cit. 4.5.2018]. Dostupné z: < <http://www.buchlovice.cz/cz/uzemni-plan> >

## **11 SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha č. 1 Výpisy z katastru nemovitostí a výřezy z katastrálních map

Příloha č. 2 Fotodokumentace

Příloha č. 3 Výkresová dokumentace

Příloha č. 4 Snímek pozemkové mapy a geometrický plán

Příloha č. 5 Žádost o udělení souhlasu s prodejem a koupí

Příloha č. 6 Kupní smlouva list 1

Příloha č. 6 Kupní smlouva list 2

Příloha č. 6 Kupní smlouva list 3

Příloha č. 6 Kupní smlouva list 4

Příloha č. 7 Rozhodnutí o přípustnosti stavby

Příloha č. 8 Územní rozhodnutí

Příloha č. 9 Rozhodnutí o uvedení stavby chaty do trvalého provozu – užívání, postavené na  
parc. č. 1356/2, kat. úz. Buchlovice

Příloha č. 10 Kupní smlouva z roku 1980 list 1

Příloha č. 10 Kupní smlouva z roku 1980 list 2

Příloha č. 11 Registrace kupní smlouvy 1980

Příloha č. 12 Kupní smlouva 1988 list 1

Příloha č. 12 Kupní smlouva 1988 list 2

Příloha č. 13 Služebnost