



Kde zjistím podrobnosti k plánované stavbě?

V případě, že stavbou zařízení distribuční soustavy budou dotčeny Vaše pozemky, osloví Vás projektant, který je oprávněn zastupovat společnost ČEZ Distribuce, a. s.

Príslušný projektant již bude mít bližší informace o stavbě, včetně grafického znázornění stavby a rozsahu dotčení Vašich pozemků i o přibližném termínu výstavby.

Veškeré dotazy k plánované stavbě je možné řešit přímo s projektantem, který Vám předá své kontaktní údaje.

Proč se věcné břemeno zřizuje?

Podle § 25 odst. 4 energetického zákona č. 458/2000 Sb. má provozovatel distribuční soustavy povinnost zřídit věcné břemeno při využití cizí nemovitosti za účelem výstavby a provozování zařízení distribuční soustavy.

Co je věcné břemeno?

Věcné břemeno je druh práva, které umožňuje jeho nositeli užívat cizí majetek předem stanoveným způsobem – v daném případě umístit potřebné zařízení a realizovat stavbu.

Věcná břemena slouží k tomu, aby umožnila oprávněnému jednotlivci využívat určitou část cizí věci. Pro vlastníka věci zatížené věcným břemenem to znamená, že je naopak povinen výkon takových práv strpět.

V případě věcných břemen zřizovaných dle § 25 odst. 4 energetického zákona č. 458/2000 Sb. jsou věcná břemena zřizována k zařízení distribuční soustavy, kdy provozovatel distribuční soustavy má oprávnění provozovat na cizích nemovitostech zařízení distribuční soustavy, přetínat tyto nemovitosti vodiči a umísťovat v nich vedení.

Věcné břemeno k nemovitosti se zapisuje do katastru nemovitostí.

Na jak dlouhou dobu se věcné břemeno zřizuje?

Na dobu neurčitou. Důvodem je skutečnost, že provozovatel distribuční soustavy má trvalou povinnost provozovat a udržovat distribuční soustavu, a vedení má v daném místě sloužit neomezenou dobu.

V případě, že nebude v budoucnu zařízení distribuční soustavy využito, bude demontováno a věcné břemeno bude zrušeno.

Kdo mi zajistí a zaplatí úpravu pozemku, až bude stavba hotová?

Všechny úpravy zajišťuje i hradí ČEZ Distribuce, a. s.

Při využívání cizích nemovitostí se snažíme co nejvíce šetřit práva vlastníků nemovitostí a do pozemku zasahovat co nejméně. Po výstavbě pozemky uvedeme vždy do původního stavu.

Navíc podle § 25 odst. 9 energetického zákona č. 458/2000 Sb. pokud byl vlastník nebo uživatel nemovitosti v důsledku výkonu práv provozovatele distribuční soustavy omezen v obvyklém užívání nemovitosti nebo mu vznikla újma na majetku, má právo na přiměřenou jednorázovou náhradu. O toto musí požádat společnost ČEZ Distribuce, a. s., a to do dvou let od okamžiku, kdy k omezení nebo újmě došlo, jinak nárok na náhradu zaniká.

Souhlasím se stavbou, ale nechci uzavírat smlouvu o věcném břemeni, je to možné?

Prostý souhlas se stavbou bohužel nestačí. Provozovatel distribuční soustavy má podle § 25 odst. 4 energetického zákona č. 458/2000 Sb. povinnost zřídit věcné břemeno při využití cizí nemovitosti.

Zřídit zařízení distribuční soustavy je ve veřejném zájmu a v případě, že není možné dojít k dohodě s vlastníkem nemovitosti, musíme požádat vyvlastňovací úřad o rozhodnutí, které nám umožní využít nemovitost nebo její část. Může k tomu dojít v případě, že vlastník není znám, není možné se s ním spojit nebo nebylo možné uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene.

Na jiných nemovitostech mám zařízení, ke kterému není zřízeno věcné břemeno, jak je to možné?

V případě staveb distribuční soustavy, které vznikly do 1. 1. 1995 se smluvní věcná břemena nezřizovala, neboť ve prospěch těchto zařízení vznikala tzv. **zákonná věcná břemena**, která se zřizovala ustanovením zákona a do katastru nemovitostí se nezapisovala.

Jak se počítá náhrada za věcné břemeno?

Základ výše náhrady je určen v souladu s platnou legislativou pro stanovení náhrady a vypočte se standardizovaným postupem přes aplikaci eBremena.cz, kterou jsou oprávnění projektanti vázáni využívat.

K základní výši náhrady nabízí navíc ČEZ Distribuce, a. s., ve smlouvě o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene **bonus spočívající v navýšení náhrady o 20 % za rychlé jednání**. Minimální výše náhrady za zřízení věcného břemene činí 2.000,- Kč za jeden list vlastnictví (v případě spoluvlastnických podílů se náhrada poměrově rozpočítává a minimální náhrada za spoluvlastnický podíl je 200,- Kč). Projektanti nemají možnost o náhradě vyjednávat nebo ji upravovat nad rámec předepsaných postupů.

Právním základem samotné náhrady je energetický zákon č. 458/2000 Sb. a oceňovací předpisy, tzn. zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., resp. vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), které s účinností od 1. 1. 2021 zavedly nový způsob oceňování náhrad za věcná břemena. Oceňovací vyhláška stanovuje standard přiměřenosti výše náhrady.

Podle § 16b odst. 1 zákona o oceňování majetku se věcné břemeno oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítu při zohlednění doby jeho trvání nebo pevnou částkou, nelze-li určit roční užitek z věcného břemene. Podle § 16b odst. 2 zákona o oceňování majetku u služebnosti se v ročním užítu zohledňuje míra omezení užívání nemovité věci.

Proč se zatěžuje zrovna můj pozemek, a ne pozemek souseda?

Technické řešení stavby vychází z místní situace a naší snahou je zajistit co nejmenší zatížení dotčených pozemků.

Co se stane, když nebudu se stavbou souhlasit?

V krajních případech, kdy vlastník není znám nebo určen nebo proto, že je prokazatelně nedosažitelný nebo nečinný, případně nedošlo k dohodě s ním, je možné požádat vyvlastňovací úřad o vydání rozhodnutí o vyvlastnění práv odpovídajících věcnému břemeni. Stavby zařízení distribuční soustavy se kvalifikují jako stavby ve veřejném zájmu, a splňují tak první předpoklad pro možnost vyvlastnění práv nutných pro jejich realizaci. V těchto případech je pak náhrada stanovena striktně podle oceňovacích předpisů, dle znaleckého posudku a bez bonifikace.