

## OBSAH

<b>Předmluva</b>	<b>7</b>
<b>1. Pojem, funkce a druhy věcných břemen, historický vývoj</b>	<b>8</b>
1.1 Pojem a funkce věcného břemene	8
1.2 Druhy věcných břemen	12
1.3 Služebnosti a reálná břemena	14
1.4 Věcná břemena v letech 1951–1964	18
1.5 Věcná břemena v letech 1964–1983	25
1.6 Věcná břemena v letech 1983–1991	31
<b>2. Vznik věcných břemen</b>	<b>35</b>
2.1 Obecně	35
2.2 Vznik věcného břemene na základě písemné smlouvy	35
2.3 Vznik věcného břemene na základě závěti	44
2.4 Vznik věcného břemene schválenou dohodou dědiců	45
2.5 Vznik věcného břemene rozhodnutím příslušného státního orgánu	46
2.6 Vznik věcného břemene ze zákona	53
2.7 Vznik věcného břemene vydržením	61
<b>3. Obsah a předmět právního vztahu věcných břemen, ochrana</b>	<b>63</b>
3.1 Obsah věcných břemen	63
3.2 Předmět věcných břemen	65
3.3 Ochrana věcných břemen	66
<b>4. Změny věcných břemen</b>	<b>68</b>
4.1 Obecně	68
4.2 Změny věcných břemen v subjektech	68
4.2.1 Změna povinného subjektu	68
4.2.2 Změna oprávněného subjektu	69
4.3 Změna obsahu věcného břemene	69
4.4 Změna předmětu věcného břemene	72
<b>5. Zánik věcných břemen</b>	<b>74</b>
5.1 Obecně	74
5.2 Zánik věcného břemena ze zákona	74
5.2.1 Zánik věcného břemena nastoupením trvalých změn – § 151p odst. 2 obč. zákoníku	75
5.2.2 Zánik věcného břemena smrtí nebo zánikem oprávněného – § 151p odst. 4 obč. zákoníku	76
5.2.3 Zánik věcného břemena soudní dražbou – § 337h obč. soudního řádu	76
5.2.4 Zánik věcného břemena prohlášením konkursu – § 14 odst. 1 zák. č. 328/1991 Sb.	77
5.3 Zánik věcného břemena rozhodnutím oprávněného orgánu	77
5.4 Zánik věcného břemena na základě smlouvy	80
5.5 Zánik věcného břemena splynutím	81

5.6	Zánik věcného břemena uplynutím doby . . . . .	81
5.7	Zánik věcného břemena splněním rozvazovací podmínky . . . . .	82
<b>6.</b>	<b>Promlčení věcných břemen . . . . .</b>	<b>83</b>
<b>7.</b>	<b>Ochranná pásma (exkurz) . . . . .</b>	<b>86</b>
	Přehled ochranných pásem . . . . .	86
<b>8.</b>	<b>Základní pojmy oceňování . . . . .</b>	<b>100</b>
8.1	Cena a hodnota . . . . .	100
8.2	Základní metody oceňování majetku . . . . .	106
8.3	Oceňování nemovitostí výnosovým způsobem . . . . .	107
8.3.1	Obecně k definici výnosové hodnoty . . . . .	107
8.3.2	Finanční aritmetika . . . . .	108
8.3.3	Vztahy pro výnosové oceňování . . . . .	111
8.3.4	Příjmy a výdaje pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti . . . . .	115
8.3.5	Míra kapitalizace . . . . .	116
8.3.6	Odpočet nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu . . . . .	121
8.3.7	Příklad výnosového ocenění nemovitosti . . . . .	122
<b>9.</b>	<b>Oceňování věcných břemen . . . . .</b>	<b>124</b>
9.1	Předmět ocenění . . . . .	124
9.2	Dělení věcných břemen pro účely ocenění . . . . .	126
9.3	Podklady pro ocenění věcného břemene . . . . .	131
9.4	Ocenění věcného břemene jako užitku oprávněného . . . . .	133
9.5	Ocenění věcného břemene jako závady váznoucí na nemovitosti . . . . .	140
9.6	Odhad hodnoty nemovitosti s věcným břemenem . . . . .	141
9.7	Ocenění věcných břemen podle zákona č. 151/1997 Sb. . . . .	144
9.7.1	Obecně k oceňování věcných břemen podle zákona č. 151/1997 Sb. . . . .	144
9.7.2	Komentáře Ministerstva financí ČR k oceňování věcných břemen podle § 18 zákona č. 151/1997 Sb. . . . .	146
9.7.3	Schéma ocenění věcného břemene podle zákona č. 151/1997 Sb. . . . .	154
9.7.4	K ocenění věcného břemene užívání pozemku podle zákona č. 72/1994 Sb. . . . .	155
9.8	Výpočet obvyklé ceny (hodnoty) věcného břemene . . . . .	157
9.8.1	Obecně . . . . .	157
9.8.2	Věcné břemeno trvalé . . . . .	159
9.8.3	Věcné břemeno na určitou dobu . . . . .	160
9.8.4	Věcné břemeno na délku života oprávněného . . . . .	161
9.9	Ocenění věcného břemene pro výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti . . . . .	165
9.10	Ocenění věcného břemene pro veřejnou dražbu . . . . .	168
9.11	Ocenění věcného břemene pro soudní řízení . . . . .	169
9.12	Ocenění věcného břemene pro bankovní účely . . . . .	170

9.13	Oceňování věcných břemen v souvislosti s pozemkovými úpravami .	171
9.14	Obecné příklady ocenění věcného břemene . . . . .	172
9.15	K oceňování věcných břemen – ochranná pásma . . . . .	185
<b>10.</b>	<b>Příklady ocenění věcných břemen . . . . .</b>	<b>192</b>
10.1	Břemeno přechodu nebo přejezdu (chůze a jízdy) přes pozemek jiného vlastníka . . . . .	192
10.1.1	Podnikatelská činnost, zjištění ceny dle zákona č. 151/1997 Sb. . . . .	192
10.1.2	Nepodnikatelská činnost, obvyklá cena věcného břemene . . . . .	194
10.2	Věcné břemeno oprav a údržby . . . . .	195
10.2.1	Zjištění ceny věcného břemene oprav a údržby dle zák. č. 151/1997 Sb. . . . .	196
10.2.2	Obvyklá cena věcného břemene oprav a údržby . . . . .	198
10.2.3	Stanovení ceny věcného břemene oprav a údržby podle zákona č. 151/1997 Sb. – nepodnikatelská činnost . . . . .	199
10.3	Věcné břemeno vedení (liniové stavby) . . . . .	200
10.3.1	Úvodem . . . . .	200
10.3.2	Zjištění ceny věcného břemene vedení dle zák. č. 151/1997 Sb. – nepodnikatelská činnost (daňové účely, § 18) . . . . .	204
10.3.3	Obvyklá cena věcného břemene vedení – podnikatelská činnost . . . . .	206
10.3.4	Poznámky ke stavbám a věcným břemenům nejen v oboru telekomunikací . . . . .	207
10.4	Věcné břemeno zřízení plotu, zdi . . . . .	218
10.4.1	Stanovení obvyklé ceny věcného břemene . . . . .	218
10.4.2	Věcné břemeno zřízení zdi – zjištění ceny věcného břemena dle zák. č. 151/1997 Sb. (daňové účely, § 18) . . . . .	220
10.5	Věcné břemeno spoluužívání . . . . .	221
10.6	Věcné břemeno braní (čerpání) vody . . . . .	223
10.7	Věcné břemeno dolování . . . . .	225
10.8	Věcné břemeno – půdní vestavba . . . . .	227
10.9	Věcné břemeno bydlení . . . . .	229
10.9.1	Bezplatné bydlení v rodinném domě . . . . .	229
10.9.2	Bezplatné bydlení v bytě s regulovaným nájemným . . . . .	233
10.10	Věcné břemeno opatrování . . . . .	236
10.11	Věcné břemeno chovu domácího zvířectva . . . . .	237
10.12	Věcné břemeno užívání nebytových prostor . . . . .	238
10.13	Věcné břemeno požívání úrody . . . . .	240
10.14	Věcné břemeno stavby na jiné stavbě . . . . .	242
10.15	Věcné břemeno stavby pod cizím pozemkem . . . . .	244
10.16	Věcné břemeno stavby na cizím pozemku . . . . .	246

10.17	Zjištění ceny nemovitosti s váznoucím věcným břemenem (dle zák. č. 151/1997 Sb.): . . . . .	247
10.18	Stanovení hodnoty náhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu – odbočovací pruh . . . . .	255
10.19	Zjištění ceny nemovitostí s váznoucím věcným břemenem (dle zákona č. 151/1997 Sb.): . . . . .	262
10.20	Stanovení náhrady za věcné břemeno průjezdu domem . . . . .	265
<b>11.</b>	<b>Katastrální úřad a věcná břemena . . . . .</b>	<b>267</b>
<b>12.</b>	<b>Daňové a účetní dopady věcných břemen . . . . .</b>	<b>279</b>
12.1	Věcná břemena v daních a v účetnictví . . . . .	279
12.2	Zvláštní úprava věcných břemen . . . . .	279
12.2.1	Účetní předpisy . . . . .	279
12.2.2	Zákon o daních z příjmů . . . . .	279
12.2.3	Zákon o dani z přidané hodnoty . . . . .	280
12.2.4	Zákon o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí . . . . .	280
12.3	Obecná úprava věcných břemen . . . . .	282
12.3.1	Účetní předpisy . . . . .	282
12.3.2	Zákon o daních z příjmů . . . . .	282
12.3.3	Zákon o dani z přidané hodnoty . . . . .	284
12.3.4	Zákon o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí . . . . .	286
12.4	Úplatné zřízení věcného břemene . . . . .	286
12.4.1	Oprávněná osoba . . . . .	286
12.4.2	Dlouhodobý nehmotný majetek a nehmotný majetek . . . . .	287
12.4.3	Součást ocenění dlouhodobého hmotného majetku . . . . .	287
12.4.4	Složené platby . . . . .	287
12.4.5	Zavázaná osoba . . . . .	288
12.5	Ministerstvo financí ČR k uplatnění daní u věcných břemen . . . . .	288
<b>13.</b>	<b>Literatura a předpisy . . . . .</b>	<b>293</b>
<b>14.</b>	<b>Přílohy . . . . .</b>	<b>299</b>
14.1	Příklady služebností a věcných břemen v období od roku 1898 do roku 1990 . . . . .	299
14.2	Historie oceňování věcného břemena . . . . .	308
14.3	ČÚZK k zápisu věcných břemen do katastru nemovitostí . . . . .	311
14.4	Metodický postup k ocenění věcných břemen k vodohospodářským dílům a k dalším inženýrským sítím . . . . .	313
<b>15.</b>	<b>Obrazová část . . . . .</b>	<b>317</b>
<b>16.</b>	<b>Závěr . . . . .</b>	<b>329</b>
	<b>AUTOŘI . . . . .</b>	<b>330</b>