
OBSAH

OBSAH	5
PŘEDMLUVA	11
1. POJEM, FUNKCE A DRUHY VĚCNÝCH BŘEMEN, HISTORICKÝ VÝVOJ	13
1.1 Pojem a funkce věcného břemene	13
1.2 Druhy věcných břemen	18
1.3 Služebnosti a reálná břemena	19
1.4 Věcná břemena v letech 1951–1964	24
1.5 Věcná břemena v letech 1964–1983	31
1.6 Věcná břemena v letech 1983–1991	38
2. VZNIK VĚCNÝCH BŘEMEN	43
2.1 Obecně	43
2.2 Vznik věcného břemene na základě písemné smlouvy	43
2.3 Vznik věcného břemene na základě závěti	52
2.4 Vznik věcného břemene schválenou dohodou dědiců	53
2.5 Vznik věcného břemene rozhodnutím příslušného státního orgánu	53
2.6 Vznik věcného břemene ze zákona	61
2.7 Vznik věcného břemene vydržením	70
3. OBSAH A PŘEDMĚT PRÁVNÍHO VZTAHU VĚCNÝCH BŘEMEN, OCHRANA	73
3.1 Obsah věcných břemen	73
3.2 Předmět věcných břemen	75
3.3 Ochrana věcných břemen	76
4. ZMĚNY VĚCNÝCH BŘEMEN	79
4.1 Obecně	79
4.2 Změny věcných břemen v subjektech	79
4.2.1 Změna povinného subjektu	79
4.2.2 Změna oprávněného subjektu	80
4.3 Změna obsahu věcného břemene	81
4.4 Změna předmětu věcného břemene	83

5.	ZÁNÍK VĚCNÝCH BŘEMEN	85
5.1	Obecně	85
5.2	Zánik věcného břemena ze zákona	86
5.2.1	Zánik věcného břemena nastoupením trvalých změn – § 151p odst. 2 obč. zákoníku	86
5.2.2	Zánik věcného břemena smrtí nebo zánikem oprávněného – § 151p odst. 4 obč. zákoníku	87
5.2.3	Zánik věcného břemena soudní dražbou – § 337h obč. soudního řádu	87
5.2.4	Zánik věcného břemena prohlášením konkursu, příp. zpeněžením majetkové podstaty – § 14 odst. 1 zák. č. 328/1991 Sb., resp. § 285 zák. č. 182/2006 Sb.	88
5.3	Zánik věcného břemena rozhodnutím oprávněného orgánu ...	89
5.4	Zánik věcného břemena na základě smlouvy	91
5.5	Zánik věcného břemena splynutím	92
5.6	Zánik věcného břemena uplynutím doby	93
5.7	Zánik věcného břemena splněním rozvazovací podmínky	93
6.	PROMLČENÍ VĚCNÝCH BŘEMEN	95
7.	OCHRANNÁ PÁSMA (EXKURZ)	99
	Přehled ochranných pásem	99
8.	ZÁKLADNÍ POJMY OCEŇOVÁNÍ	115
8.1	Cena a hodnota	115
8.2	Základní metody oceňování majetku	122
8.3	Oceňování výnosovým způsobem	122
8.3.1	Obecně k definici výnosové hodnoty	122
8.3.2	Finanční aritmetika	123
	8.3.2.1 <i>Základní pojmy finanční aritmetiky</i>	123
	8.3.2.2 <i>Úrokový počet, současná a budoucí hodnota výnosů</i>	125
8.3.3	Vztahy pro výnosové oceňování	126
8.3.4	Výnosy a náklady pro výpočet výnosové hodnoty	130
8.3.5	Míra kapitalizace	132
8.3.6	Odpočet nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu	137
8.3.7	Příklad výnosového ocenění nemovitosti	138

9.	OCEŇOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN	141
9.1	Předmět ocenění	141
9.2	Dělení věcných břemen pro účely ocenění	144
9.3	Podklady pro ocenění věcného břemene	154
9.4	Ocenění věcného břemene jako užitku oprávněného	157
9.5	Ocenění věcného břemene jako závady váznoucí na nemovitosti	167
9.6	Odhad hodnoty nemovitosti s věcným břemenem	168
9.7	Ocenění věcných břemen podle zákona č. 151/1997 Sb.	171
9.7.1	Obecně k oceňování věcných břemen podle zákona č. 151/1997 Sb.	171
9.7.3	Schéma ocenění věcného břemene podle zákona č. 151/1997 Sb.	181
9.7.3	K ocenění věcného břemene užívání pozemku podle zákona č. 72/1994 Sb.	183
9.8	Výpočet obvyklé ceny (hodnoty) věcného břemene	184
9.8.1	Obecně	184
9.8.2	Věcné břemeno trvalé	186
9.8.3	Věcné břemeno na určitou dobu	188
9.8.4	Věcné břemeno na délku života oprávněného	188
9.9	Ocenění věcného břemene pro výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti	193
9.10	Ocenění věcného břemene pro veřejnou dražbu	196
9.12	Ocenění věcného břemene pro bankovní účely	198
9.13	Oceňování věcných břemen v souvislosti s pozemkovými úpravami	198
9.14	Obecné příklady ocenění věcného břemene	200
9.15	K oceňování věcných břemen – ochranná pásma	213
10.	PŘÍKLADY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN	221
10.1	Břemeno přechodu nebo přejezdu (chůze a jízdy) přes pozemek jiného vlastníka	221
10.1.1	Podnikatelská činnost, zjištění ceny dle zákona č. 151/1997 Sb.	221
10.1.2	Nepodnikatelská činnost, obvyklá cena věcného břemene	223
10.2	Věcné břemeno oprav a údržby	225
10.2.1	Zjištění ceny věcného břemene oprav a údržby dle zák. č. 151/1997 Sb.	225

10.2.2	Stanovení ceny věcného břemene oprav a údržby podle zákona č. 151/1997 Sb. – nepodnikatelská činnost	227
10.3	Věcné břemeno vedení (liniové stavby)	228
10.3.1	Úvodem	228
10.3.2	Zjištění ceny věcného břemene vedení dle zák. č. 151/1997 Sb. – nepodnikatelská činnost (daňové účely, § 18)	232
10.3.3	Obvyklá cena věcného břemene vedení – podnikatelská činnost	234
10.3.4	Obvyklá cena věcného břemene vedení – podnikatelská činnost	235
10.3.5	Poznámky ke stavbám a věcným břemenům nejen v oboru telekomunikací	236
10.4	Věcné břemeno zřízení plotu, zdi	248
10.4.1	Stanovení obvyklé hodnoty, zjištění ceny věcného břemene	248
10.4.2	Věcné břemeno zřízení zdi – zjištění ceny věcného břemena dle zák. č. 151/1997 Sb. (daňové účely, § 18)	250
10.5	Věcné břemeno spoluužívání	252
10.6	Věcné břemeno braní (čerpání) vody	253
10.7	Věcné břemeno dolování	255
10.7	Věcné břemeno – půdní vestavba	256
10.9	Věcné břemeno bydlení	258
10.9.1	Bezplatné bydlení v rodinném domě	258
10.9.2	Bezplatné bydlení v rodinném domě – odstranění právní závady pro účely zák. č. 184/2006 Sb.	262
10.9.3	Bezplatné bydlení v bytě s regulovaným nájemným	267
10.10	Věcné břemeno opatrování	270
10.11	Věcné břemeno opatrování	270
10.12	Věcné břemeno chovu domácího zvířectva	271
10.13	Věcné břemeno užívání nebytových prostor	272
10.15	Věcné břemeno požívání úrody	274
10.15	Věcné břemeno stavby na jiné stavbě	275
10.16	Věcné břemeno stavby pod cizím pozemkem	277
10.17	Věcné břemeno stavby na cizím pozemku	279
10.18	Zjištění ceny nemovitosti s váznoucím věcným břemenem (dle zák. č. 151/1997 Sb.)	280

10.19	Stanovení hodnoty náhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu – odbočovací pruh	287
10.20	Zjištění ceny nemovitostí s váznoucím věcným břemenem (dle zákona č. 151/1997 Sb.)	294
	Znalecký úkol	294
10.21	Stanovení náhrady za věcné břemeno průjezdu domem	296
11.	KATASTRÁLNÍ ÚŘAD A VĚCNÁ BŘEMENA	299
12.	DAŇOVÉ A ÚČETNÍ DOPADY VĚCNÝCH BŘEMEN	313
12.1	Věcná břemena v daních a v účetnictví	313
12.2	Zvláštní úprava věcných břemen	313
	12.2.1 Účetní předpisy.	313
	12.2.2 Zákon o daních z příjmů	314
	12.2.3 Zákon o dani z přidané hodnoty	314
	12.2.4 Zákon o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.	314
	12.2.4.1 Předmět daně darovací	314
	12.2.4.2 Stanovení základu daně	315
	12.2.4.3 Počátek lhůty pro podání daňového přiznání	315
	12.2.4.4 Osvobození u pozemkových úprav	316
12.3	Obecná úprava věcných břemen	316
	12.3.1 Účetní předpisy	316
	12.3.2 Zákon o daních z příjmů	317
	12.3.3 Zákon o dani z přidané hodnoty	317
12.4	Úplatné zřízení věcného břemene	319
	12.4.1 Oprávněná osoba	319
	12.4.2 Dlouhodobý nehmotný majetek a nehmotný majetek.	320
	12.4.3 Součást ocenění dlouhodobého hmotného majetku	320
	12.4.4 Složené platby	320
	12.4.5 Zavázaná osoba	321
13.	LITERATURA A PŘEDPISY	323
14.	PŘÍLOHY	329
14.1	Příklady služebností a věcných břemen v období od roku 1898 do roku 1990	329
14.2	Historie oceňování věcného břemene	339

14.3	ČÚZK k zápisu věcných břemen do katastru nemovitostí	341
14.4	Metodický postup k ocenění věcných břemen k vodohospodářským dílům a k dalším inženýrským sítím	344
15.	OBRAZOVÁ ČÁST	349
16.	ZÁVĚR	361
	AUTOŘI	363