

OBSAH

Předmluva	7
1. Pojem, funkce a druhy věcných břemen, historický vývoj	8
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	32
2. Vznik věcných břemen	36
2.1 Obecně	36
2.2 Vznik věcného břemene na základě písemné smlouvy	36
2.3 Vznik věcného břemene na základě závěti	45
2.4 Vznik věcného břemene schválenou dohodou dědiců	46
2.5 Vznik věcného břemene rozhodnutím příslušného státního orgánu	46
2.6 Vznik věcného břemene ze zákona	54
2.7 Vznik věcného břemene vydržením	62
3. Obsah a předmět právního vztahu věcných břemen, ochrana	64
3.1 Obsah věcných břemen	64
3.2 Předmět věcných břemen	66
3.3 Ochrana věcných břemen	67
4. Změny věcných břemen	69
4.1 Obecně	69
4.2 Změny věcných břemen v subjektech	69
4.2.1 Změna povinného subjektu	69
4.2.2 Změna oprávněného subjektu	70
4.3 Změna obsahu věcného břemene	71
4.4 Změna předmětu věcného břemene	73
5. Zánik věcných břemen	75
5.1 Obecně	75
5.2 Zánik věcného břemene ze zákona	76
5.2.1 Zánik věcného břemene nastoupením trvalých změn – § 151p odst. 2 obč. zákoníku	76
5.2.2 Zánik věcného břemene smrtí nebo zánikem oprávněného – § 151p odst. 4 obč. zákoníku	77
5.2.3 Zánik věcného břemene soudní dražbou – § 337h obč. soudního řádu	78
5.2.4 Zánik věcného břemene prohlášením konkursu – § 14 odst. 1 zák. č. 328/1991 Sb.	78
5.3 Zánik věcného břemene rozhodnutím oprávněného orgánu	78
5.4 Zánik věcného břemene na základě smlouvy	81
5.5 Zánik věcného břemene splynutím	82

5.6	Zánik věcného břemena uplynutím doby	83
5.7	Zánik věcného břemena splněním rozvazovací podmínky	83
6.	Promíčení věcných břemen	84
7.	Ochranná pásma (exkurz)	87
	Přehled ochranných pásem	87
8.	Základní pojmy oceňování	100
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	117
8.3.6	Odpočet nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu	122
8.3.7	Příklad výnosového ocenění nemovitosti	123
9.	Oceňování věcných břemen	125
9.1	Předmět ocenění	125
9.2	Dělení věcných břemen pro účely ocenění	127
9.3	Podklady pro ocenění věcného břemene	132
9.4	Ocenění věcného břemene jako užitku oprávněného	134
9.5	Ocenění věcného břemene jako závady váznoucí na nemovitosti	140
9.6	Odhad hodnoty nemovitosti s věcným břemenem	142
9.7	Ocenění věcných břemen podle zákona č. 151/1997 Sb.	145
9.7.1	Obecně k oceňování věcných břemen podle zákona č. 151/1997 Sb.	145
9.7.2	Komentáře Ministerstva financí ČR k oceňování věcných břemen podle 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.	156
9.8	Výpočet obecné hodnoty (ceny) 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 bankovní účely	169
9.12	Obecné příklady ocenění věcného břemene	169

9.13	K oceňování věcných břemen – ochranná pásma	182
10.	Příklady ocenění věcných břemen	201
10.1	Břemeno přechodu nebo přejezdu (chůze a jízdy) přes pozemek jiného vlastníka	201
10.1.1	Podnikatelská činnost, zjištění ceny dle zákona č. 151/1997 Sb.	201
10.1.2	Nepodnikatelská činnost, obvyklá cena věcného břemene	203
10.2	Věcné břemeno oprav a údržby	205
10.2.1	Zjištění ceny věcného břemene oprav a údržby dle zák. č. 151/1997 Sb.	205
10.2.2	Obvyklá cena věcného břemene oprav a údržby	207
10.2.3	Stanovení ceny věcného břemene oprav a údržby podle zákona č. 151/1997 Sb. – nepodnikatelská činnost	208
10.3	Věcné břemeno vedení (liniové stavby)	210
10.3.1	Úvodem	210
10.3.2	Zjištění ceny věcného břemene vedení dle zák. č. 151/1997 Sb. – nepodnikatelská činnost	214
10.3.3	Obvyklá cena věcného břemene vedení – podnikatelská činnost	216
10.3.4	Poznámky ke stavbám a věcným břemenům v oboru telekomunikací	217
10.4	Věcné břemeno zřízení plotu, zdi	227
10.4.1	Věcné břemeno zřízení plotu	227
10.4.2	Věcné břemeno zřízení zdi	229
10.5	Věcné břemeno spoluužívání	231
10.6	Věcné břemeno braní (čerpání) vody	233
10.7	Věcné břemeno dolování	235
10.8	Věcné břemeno – půdní vestavba	237
10.9	Věcné břemeno bydlení	240
10.9.1	Bezplatné bydlení v rodinném domě	240
10.9.2	Bezplatné bydlení v bytě s regulovaným nájemným	243
10.10	Věcné břemeno opatrování	246
10.11	Věcné břemeno chovu domácího zvířectva	247
10.12	Věcné břemeno užívání nebytových prostor	249
10.13	Věcné břemeno požívání úrody	251
10.14	Věcné břemeno stavby na jiné stavbě	253
10.15	Věcné břemeno stavby pod cizím pozemkem	255
10.16	Věcné břemeno stavby na cizím pozemku	257
10.17	Zjištění ceny nemovitosti s váznoucím věcným břemenem (dle zák. č. 151/1997 Sb.):	258

10.18 Stanovení hodnoty náhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu – odbočovací pruh (dle zák. č. 526/1990 Sb., o cenách):	266
10.19 Zjištění ceny nemovitostí s váznoucím věcným břemenem (dle zákona č. 151/1997 Sb.):	272
11. Katastrální úřad a věcná břemena	275
12. Daňové a účetní dopady věcných břemen	285
12.1 Věcná břemena v daních a v účetnictví	285
12.2 Zvláštní úprava věcných břemen	285
12.2.1 Účetní předpisy	285
12.2.2 Zákon o daních z příjmů	286
12.2.3 Zákon o dani z přidané hodnoty	286
12.2.4 Zákon o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí	286
12.3 Obecná úprava věcných břemen	288
12.3.1 Účetní předpisy	288
12.3.2 Zákon o daních z příjmů	289
12.3.3 Zákon o dani z přidané hodnoty	290
12.3.4 Zákon o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí	291
12.4 Úplatné zřízení věcného břemene	292
12.4.1 Oprávněná osoba	292
12.4.2 Dlouhodobý nehmotný majetek	292
12.4.3 Součást ocenění dlouhodobého hmotného majetku	293
12.4.4 Složené platby	293
12.4.5 Zavázaná osoba	294
12.5 MF ČR k uplatnění daní u věcných břemen	295
13. Literatura a předpisy	299
14. Přílohy	305
14.1 Příklady služebností a věcných břemen v období od roku 1898 do roku 1990	305
14.2 Historie oceňování věcného břemena	314
14.3 ČÚZK k zápisu věcných břemen do katastru nemovitostí	317
14.4 Metodický postup k ocenění věcných břemen k vodohospodářským dílům a k dalším inženýrským sítím	319
15. Obrazová část	324
16. Závěr	336
AUTOŘI	337