

**ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE**  
**FAKULTA ŽIVOTNÍHO PŘOSTŘEDÍ**  
**KATEDRA BIOTECHNICKÝCH ÚPRAV KRAJINY**



Česká zemědělská univerzita v Praze

**Fakulta životního  
prostředí**

**Zápis jiných věcných práv na nemovitém majetku obce a  
převody nemovitých věcí obce**

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

**Vedoucí práce: Ing. Josef Vlasák, Ph.D.**

**Bakalant: Nikola Alferyová**

**2017**

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Nikola Alferyová

Územní technická a správní služba

Název práce

Zápis jiných věcných práv na nemovitém majetku obce a převody nemovitých věcí obce.

Název anglicky

Record of other real estate rights of municipall property and transfers of minicipall real estates.

---

Cíle práce

Cílem práce je popsat využívání věcných práv při správě nemovitého majetku obce, druhy listin předkládaných k zápisu do katastru nemovitostí a postup jejich vyhotovení. Součástí práce bude popis fungování obce jako součásti veřejné správy, spolupráce s katastrálním úřadem při poskytování údajů prostřednictvím kontaktního místa CzechPoint a při čerpání údajů z dat katastru nemovitostí a specifické zákonné povinnosti při správě majetku obce. Jednotlivé případy využití věcných práv budou dokumentovány na příkladech z obce Psáry a okolních obcí.

Metodika

Studium zákonů a souvisejících předpisů dané problematiky, popis základního přehledu věcných práv využívaných obcí při správě nemovitého majetku a specifických zákonných povinností při správě majetku obce. Na příkladu obce Psáry a okolních obcí zjistit, která věcná práva jsou v praxi využívána, jaké podklady a okolnosti vedou k jejich zapsání do katastru nemovitostí, jaké listiny jsou předkládány k zápisu, v jakých situacích obec převádí nemovitý majetek.

**Doporučený rozsah práce**

cca 30 stran plus přílohy

**Klíčová slova**

obec, majetková práva

---

**Doporučené zdroje informací**

DEJLOVÁ, H., KABELKOVÁ, E. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku, Praha:C.H.Beck, 2013, ISBN 978-80-7400-524-4

JANKŮ, P. – VRCHA, P. – ČESKO. KATASTRÁLNÍ ZÁKON (2013), – ŠUSTROVÁ, D. *Nový katastrální zákon : poznámkové vydání s vybranou judikaturou.* Praha: Linde Praha, 2014. ISBN 978-80-7201-934-2.

KRÁLÍK, M. Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. Praha:Leges, 2014, ISBN 978-80-87576-96-0

NOVOTNÝ, P. *Nový občanský zákoník. Principy a základní pojmy.* Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-5163-4.

NOVOTNÝ, P. *Nový občanský zákoník. Smluvní právo.* Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-5164-1.

*Obce, kraje, hl.m. Praha : okresy, územní samospráva, pověřené úřady, odměny zastupitelů, matriky, svobodný přístup k informacím, volby a místní referendum, obecní policie : podle stavu k 1.3.2004.* Ostrava: Sagit, 2004. ISBN 80-7208-413-5.

RYŠÁVKOVÁ, V. *Nový občanský zákoník úplně pro všechny.* Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-5157-3.

Surgová, M. *Předkupní právo,* Praha:Linde, 2008.ISBN 978-80-7201-715-7

---

**Předběžný termín obhajoby**

2016/17 LS – FŽP

**Vedoucí práce**

Ing. Josef Vlasák, Ph.D.

**Garantující pracoviště**

Katedra biotechnických úprav krajiny

---

Elektronicky schváleno dne 22. 3. 2017

**prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 28. 3. 2017

**prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.**

Děkan

V Praze dne 18. 04. 2017

---

Prohlášení „Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracovala samostatně pod vedením Ing. Josef Vlasák, Ph.D.. Uvedla jsem všechny prameny, ze kterých jsem čerpala a citovala.“

Prohlašuji, že tištěná verze se shoduje s verzí odevzdanou přes Univerzitní informační systém.

V Psárech .....

Nikola Alferyová

### **Poděkování**

Ráda bych zde poděkovala vedoucímu bakalářské práce Ing. Josefu Vlasákovi, Ph.D., za odborné a věcné připomínky k práci a metodická doporučení a spolupracovníkům na Obecním úřadě Psáry, kteří mi poskytli potřebná data.

V Psárech .....

Nikola Alferyová

## **Abstrakt**

Tato práce přibližuje činnost veřejné správy především z pohledu obce a obecního úřadu. Nejvíce využívaným zdrojem pro obec jsou zákony č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí v platném znění a zákon č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění. Je předložen přehled věcných práv zapisovaných do veřejného seznamu a jejich stručná charakteristika. Podrobně je popsán postup převodu nemovitého majetku z vlastnictví obce. Uvedeny jsou také zásady vedení katastru nemovitostí a druhy zápisů do veřejného seznamu. Důležitým úkonem při disponování s obecním majetkem je dodržování zásady veřejnosti, stanovení ceny v místě obvyklé a schválení nebo souhlas oprávněného orgánu. Závěrečné části práce popisují kromě postupu převodu nemovitého majetku, otázku transparentního jednání obce a přehled využívaných práv. Jsou uvedeny přehledy pozemků ve vlastnictví obce dle druhu využití, jejich množství i procentuální zastoupení. Taktéž jsou předloženy roční pohyby nemovitého majetku v peněžním vyjádření.

## **Klíčová slova**

Územní samospráva, katastrální úřad, smlouvy.

## **Abstract**

The thesis deals with activities of public administration mainly from the point of view of the municipality and municipal authority. The most frequently used sources for a municipality include Act No. 89/2012 Coll., Civil Code as amended, Act No. 256/2013 Coll., on land register as amended and Act No. 128/2000 Coll., on municipalities as amended. There is presented an overview of material rights registered in a public registry and their characteristics in brief. There is described in detail the process of immovable property transfer from the municipality ownership. There are also specified the rules for keeping the land registry and types of entries in a public register. An important task in municipal property handling is the fulfilment of the rule of publicity, setting the locally appropriate price and approval or consent of the competent authority.

The final chapters of the thesis describe the process of immovable property transfer along with the question of transparent conduct of the municipality and an overview of the rights applied. There are contained overviews of plots in municipal ownership depending on the type of their use, their quantity and percentage share. There are also presented the annual movement of immovable property in monetary expression.

## **Key words**

Municipal authorities, land registry, contracts.

## OBSAH:

1	ÚVOD .....	1
2	CÍL PRÁCE.....	2
3	METODIKA.....	3
4	LITERÁRNÍ REŠERŠE .....	4
4.1	Pojem obec a její orgány .....	4
4.2	Obec jako součást veřejné správy .....	4
4.3	Obec a její orgány.....	5
4.4	Postup při převodu nemovitého majetku obce .....	7
4.4.1	Záměr prodeje .....	8
4.4.2	Zápisy do katastru nemovitostí .....	9
4.5	Katastr nemovitostí.....	11
4.6	Věcná práva.....	12
4.6.1	Vlastnické právo .....	12
4.6.2	Výhrada vlastnického práva.....	12
4.6.3	Věcné břemeno .....	13
4.6.4	Právo stavby.....	15
4.6.5	Zástavní právo (podzástavní, budoucí zástavní).....	17
4.6.6	Předkupní právo s věcnými účinky.....	17
4.6.7	Nájem.....	18
4.6.8	Pacht.....	18
4.6.9	Přídavné spoluvlastnictví .....	19
4.6.10	Zákaz zcizení nebo zatížení .....	19
4.7	Ostatní věcná práva .....	20
4.7.1	Výhrada práva zpětné koupě a prodeje .....	20
4.7.2	Výhrada práva lepšího kupce .....	20
4.7.3	Ujednání o koupi na zkoušku.....	21
4.7.4	Budoucí výměnek .....	21
4.7.5	Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku .....	21
4.7.6	Správa svěřenského fondu .....	22
5	CHARAKTERISTIKA ZÁJMUVÉHO ÚZEMÍ.....	23
5.1	Přehled majetku obce .....	24
5.2	Hospodaření s obecním majetkem .....	25
5.3	Digitalizace katastrální mapy Psár a Dolních Jirčan .....	26

5.4	Spolupráce s katastrálním úřadem.....	26
5.5	Čerpání dat z veřejného seznamu.....	27
6	VÝSLEDKY.....	28
6.1	Konkrétní příklady využití věcných práv.....	29
6.1.1	Kupní smlouva.....	29
6.1.2	Odvozené právo.....	30
6.1.3	Kupní smlouva s předkupním právem.....	30
6.1.4	Směnná smlouva.....	30
6.1.5	Darovací smlouva.....	30
6.1.6	Přídavné spoluvlastnictví.....	30
6.1.7	Smlouvy o zřízení věcných břemen.....	31
6.1.8	Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.....	32
6.1.9	Záměr pachtu.....	32
6.1.10	Nájemní a podnájemní smlouva.....	32
6.1.11	Zákaz zcizení nebo zatížení.....	33
7	DISKUZE.....	34
8	ZÁVĚR.....	36
9	SEZNAM LITERATURY POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	37
10	PŘÍLOHY.....	40



## 1 ÚVOD

Územně samosprávné celky v tomto případě obec musí při hospodaření s veřejným majetkem dbát na dodržování platných zákonů a zákonných postupů při jeho nabývání či převodu. Především zastupitelstvo má pravomoc rozhodovat o majetkoprávních vztazích. Rada obce je-li v obci zřízena, rozhoduje o uzavírání smluv nájemních či pachtovních. Podklady pro jednání zastupitelstva obce nebo rady obce připravují pracovníci obecního úřadu.

Některá uvedená věcná práva jsou novinkou zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění (NOZ), který nahradil občanský zákoník z roku 1964. NOZ významně ovlivnil i katastrální zákon. Katastrální zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí byl nahrazen novým zákonem č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) v platném znění. Nově je katastr nemovitostí definován jako veřejný seznam. Katastrální úřad také vykonává činnost státní správy katastru nemovitostí. Obec i katastr nemovitostí prošly dlouhou historií, aby dospěly k dnešní podobě. Zmíněn je i budoucí vývoj katastru nemovitostí ve Finsku nebo problém se stanovením koeficienty daně z nemovitostí.

## 2 CÍL PRÁCE

Stanovené cíle práce:

- charakterizovat obec jako součást veřejné správy, její postavení, fungování a především hospodaření se svěřeným majetkem,
- popsat využívání věcných práv při správě nemovitého majetku,
- blíže popsat postup převodu majetku z vlastnictví obce a zákonné povinnosti při správě majetku obce,
- uvést jednotlivé případy využití věcných práv a jejich dokumentování na příkladech z obce Psáry a okolních obcí či měst,
- uvést počet uzavřených smluv, kdy předmětem je některé věcné právo, četnost projednávání těchto smluv orgány obce a objem finančních prostředků obce při disponování s nemovitým majetkem vše za období 2012-2016.

### 3 METODIKA

Bakalářská práce má část teoretickou a praktickou. Teoretická část je popsána formou literární rešerše. Podklady byly čerpány z odborných literárních zdrojů včetně zahraničních a z praxe. Metodou pro sepsání této práce je především rozbor schvalovacího procesu v obci a jednotlivých věcných práv.

První část práce se věnuje vysvětlení pro tuto práci stěžejních pojmů. Následuje popis věcných práv evidovaných v katastru nemovitostí. Jak vznikají, co je jejich předmětem a jaké jsou možnosti ukončení či zániku. Zájmové území obce Psáry je charakterizováno v části 5.

Praktická část uvádí konkrétní příklady využití většiny těchto věcných práv. Nejčastěji využívaným věcným právem kromě práva vlastnického jsou věcná břemena, zástavní právo nebo nájem. Je uveden přehled uzavíraných smluv za období 2012-2016 týkajících se věcných práv. V závěru bude zhodnoceno, jaká věcná práva jsou obcí nejvíce využívána a jaká naopak vůbec. Jak často mají orgány obce na programu jednání smluvní vztahy vztahující se k těmto právům a jaký je finanční objem plynoucí z převodu nemovitého majetku taktéž za sledované období. Podklady byly získány z evidence smluv a pozemků, účetnictví a usnesení včetně zápisů z jednání rady a zastupitelstva obce Psáry.

## 4 LITERÁRNÍ REŠERŠE

### 4.1 Pojem obec a její orgány

Základním zákonem pro obce je zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (zákon o obcích, obecní zřízení) v platném znění. Zákon o obcích je účinný od 12. 11. 2000. Byl několikrát novelizován, poslední novela nastala zákonem č. 106/20016 Sb., kterým se mění zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Definice pojmu „obec“ je uvedena v §1 a §2 zákona o obcích. Obec je základní územní samosprávný celek, je tvořena územím vymezeným hranicí území obce. Obec je veřejnoprávní korporací, má vlastní majetek a v právních vztazích vystupuje svým jménem a nese odpovědnost ze vztahů vyplývajících. Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svým občanů.

### 4.2 Obec jako součást veřejné správy

Veřejná správa v České republice zahrnuje kromě samosprávy také státní správu. Státní správu vykonává stát. Výkon státní správy provádí prostřednictvím státních orgánů a to vlády, ministerstvy, odbornými územními správními úřady, ostatními ústředními správními úřady, veřejnými ozbrojenými sbory a jinými veřejnými sbory. Jedná se o výkon moci výkonné. Územní správa je vykonávána prostřednictvím orgánů územních samosprávných celků, to jsou obce, městyse, města a statutární města jako součást základní územní samosprávy a kraje jako vyšší územní samosprávné celky. V tomto případě jako výkon přenesené působnosti. (Brůna, 2006)

Obec a ostatní samosprávné celky lze charakterizovat pěti znaky:

- územní celky vymezené hranicí území obce
- základní územní samosprávné společenství občanů
- vykonávají veřejnou správu
- vystupují jako právnická osoba
- jsou ekonomicky samostatné.

K 1. lednu 2016 bylo v České republice 6254 obcí vč. Prahy a čtyř vojenských úřadů. Republika je rozdělena na čtrnáct krajů. Kraje se řídí dle zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení). Praha má specifické postavení, je zároveň obcí, krajem a hlavním městem. Praha je rozdělena na 112 katastrálních území, která jsou uvedena v příloze zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze. (Horník, Kuš 2016)

Existují tři typy obcí a to obce I. stupně - základního typu, II. stupně – obce s pověřeným obecním úřadem a III. stupně – obce s rozšířenou působností.

Obec vykonává samostatnou i přenesenou působnost. V přenesené působnosti je obec dozorována především Krajským úřadem Středočeského kraje, a na úseku samostatné působnosti pak Ministerstvem vnitra ČR. Obec se při své činnosti řídí platnými zákony, interními metodikami, směrnicemi a obecně závaznými vyhláškami. Obec vydává nařízení obce vydávané v rámci přenesené působnosti a následně jej zasílá ke kontrole krajskému úřadu. Vydávání obecně závazných vyhlášek je dozorováno Ministerstvem vnitra, jelikož se jedná o samostatnou působnost. Veškeré tyto interní právní předpisy obce jsou závazné a případné výjimky lze udělovat pouze v případech a dle postupu v nich stanovených.

### **4.3 Obec a její orgány**

Nejvýše postaveným orgánem obce je zastupitelstvo. Jde o kolektivní orgán. Členové zastupitelstva vykonávají své funkce jako uvolněný člen, který je ve funkci neustále nebo neuvolněný člen, který mandát vykonává při zaměstnání. Počet členů zastupitelstva obce se stanoví nejpozději do 85 dnů přede dnem voleb do obecního zastupitelstva. Počet se stanovuje dle počtu obyvatel k 1. lednu roku, v němž se konají volby. Zastupitelé volí starostu a místostarostu či místostarosty ze svých řad. Zastupitelé mají právo předkládat návrhy na projednání orgánům obce jako je zastupitelstvo, rada či výbory a komise. Dotazovat se a připomínkovat projednávané záležitosti. Usnesení ze zasedání je platné v případě jeho schválení nadpoloviční většinou (Horník, Kuš 2016)

Vyhrazené pravomoci zastupitelstva jsou stanoveny v §84 zákona o obcích, patří mezi ně:

- schvalování programu rozvoje obce,
- schvalování rozpočtu, závěrečného účtu a účetní závěrky sestavené k rozvahovému dni,
- vydávání obecně závazných vyhlášek,
- navrhování změny katastrálního území uvnitř obce,
- schvalování dohody o změně hranic obce a o slučování obcí.

V majetkoprávních vztazích je zastupitelstvu vyhrazeno rozhodování o:

- nabytí a převodu nemovitých věcí,
- převodu bytů a nebytových prostor z majetku obce,
- zastavení movitých věcí nebo práv v hodnotě vyšší než 20.000,- Kč,
- uzavření smlouvy o přijetí a poskytnutí úvěru nebo půjčky, o poskytnutí, dotace, o převzetí dluhu,
- zastavení nemovitých věcí.

Rada obce není volena v obcích s méně než 15 ti členným zastupitelstvem. Není-li zvolena rada obce, vykonává její pravomoci starosta. Členy rady obce volí ze

svých řad zastupitelstvo obce a tvoří ji vždy starosta, místostarosta či místostarostové a další členové rady.

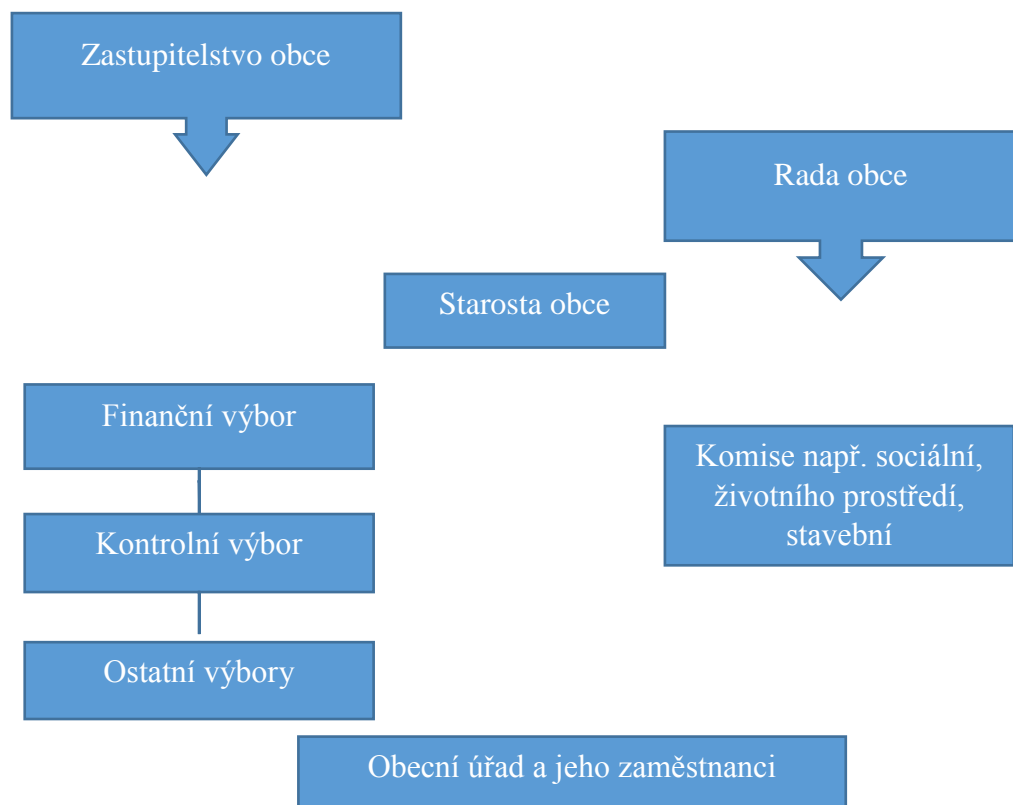
Rada obce má vyhrazenou pravomoc dle § 102 zákona o obcích mj.:

- vydává nařízení obce,
- rozhodovat o uzavírání nájemních smluv a smluv o výpůjčce,
- schvalovat a vyhlášovat záměry obce k nemovitému majetku o prodeji, směně nebo výpůjčce na dobu delší než 30 dnů.

Chod obce zajišťuje obecní úřad. Obecní úřad je tvořen starostou, místostarosty, tajemníkem a pracovníci úřadu. Zaměstnanci úřadu plní úkoly zadané zastupitelstvem, radou obce nebo volenými výbory.

Následující schéma zobrazuje orgány obce a jejich uspořádání.

### ORGÁNY OBCE



Obrázek 1: Orgány obce (Horník, Kuš, 2016)

Úřady obecně se snaží o rozšiřování elektronické komunikace s občany. Komunikace a doručování dokumentů prostřednictvím emailu nebo datové schránky je dnes již běžné. Rozšiřuje se také elektronické zasílání ostatních dokumentů, jako jsou výpisy z účtu nebo faktury. Občan tak ušetří na poplatcích

za jejich zaslání poštovní cestou a má vše k dispozici obratem. K elektronické komunikaci se přiklání i řada městských nebo obecních úřadů. V České republice se touto problematikou zabývá zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění.

Elektronická veřejná správa a organizace jsou tématem publikace „Factors explaining adoption and implementation processes for web accessibility standards within eGovernment systems and organizations“. Studie se zabývá rozšířením elektronizace veřejné správy. Nizozemské úřady a státní organizace mají dodržovat webové standardy přístupnosti. Sledovanost webových stránek nizozemských úřadů stále roste. Na zavedení normy přístupnosti webu v rámci obcí závisí tyto faktory: určení odpovědnosti, znalosti a zkušenosti, kompatibilita nebo právní předpisy týkající se přístupnosti. Mezi velkými a malými obcemi je razantní rozdíl v provádění norem přístupnosti. (Nahuis a kol., 2017)

#### **4.4 Postup při převodu nemovitého majetku obce**

Obec musí svůj majetek využívat hospodárně a účelně a především v souladu se zájmy obce a jejími povinnostmi stanovenými zákony. Svůj majetek má povinnost chránit před zničením, poškozením, zneužitím či odcizením, jak je uvedeno v §38 zákona o obcích. Obec sama určí, co je a co není nepotřebný majetek. Nepotřebný majetek může být nabídnut k prodeji.

Při převodu nemovitého obecního majetku je postupováno následovně:

Žadatel podá žádost. Žádost musí být podána písemně na podatelnu obecního úřadu, do datové schránky nebo e-mailem. V žádosti musí být jasně specifikován předmět žádosti - požadovaná část či celý pozemek tj. uvedení parcelního čísla, katastrální území, výměry a druhu pozemku. Jde-li o část pozemku, tak by měla být součástí žádosti příloha s nákresem požadované části pozemku. Žádost je po doručení předána k posouzení správě majetku, která spolu s žádostí předloží radě obce důvodovou zprávu s návrhem usnesení.

Rada obce poté projedná předmětnou žádost. Jedná-li se o prodej části pozemku ve vlastnictví obce, žadatel zajistí vyhotovení geometrického plánu na dotčenou část pozemku. Poté, co je geometrický plán schválen úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem a katastrálním úřadem, připraví správa majetku záměr prodeje, směny, daru, pronájmu, propachtování nebo výpůjčky nemovité věci. Vyhotovení geometrického plánu před projednáním záměru obce není nutné vždy, je-li dotčená část pozemku dostatečně popsána a případně zakreslena do grafické přílohy, je toto dostačující. (Kadlecová, 2013) V případě žádosti o prodej, směnu, dar, pronájem či propachtování nebo výpůjčky celý obecní pozemek je část s vyhotovením geometrického plánu bezpředmětná.

#### 4.4.1 Záměr prodeje

Rada obce projedná a schválí záměr ať už prodeje, směny nebo výpůjčky na dobu delší než 30 dnů. Záměr prodeje pozemku musí mít zákonem předepsané náležitosti v souladu se zákonem o obcích: co nejpřesnější identifikace nemovitosti dle katastrálního zákona. Záměr by měl uvádět parcelní číslo s uvedením názvu katastrálního území a údaj, zda se jedná o pozemkovou či stavební parcelu. Jedná-li se o úplatný převod majetku, uvádí se i cena za m<sup>2</sup> pozemku. Cena je stanovena jako v místě obvyklá, kdy záleží na umístění pozemku a jeho aktuálním stavu. V případě výrazně odlišné ceny od ceny obvyklé, musí být tato zdůvodněna. Důvod pro stanovení nižší než obvyklé ceny jsou např. nemožnost prodeje pozemku za cenu obvyklou z důvodu nedostatku zájemců. (Horník, Kuš 2016)

Záměr musí být ze zákona zveřejněn na úřední desce obecního úřadu, jak na fyzické, tak elektronické úřední desce. Doba zveřejnění je v případě obce nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce. O zveřejnění záměru musí být vždy doloženo, od kdy do kdy byl, jak na fyzické, tak i elektronické desce zveřejněn. Při počítání času vyvěšení je postupováno v souladu s §40 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Do lhůty se nezapočítává den, kdy byl záměr vyvěšen, ale naopak den sejmutí z úřední desky lze do lhůty započítat. Zpravidla má záměr být zveřejněn celých 15 dní tj. 24 hodin x 15 dní. Povinným údajem na dokumentech vyvěšovaných na úřední desce obecního úřadu je uvedení data vyvěšení a sejmutí. (Furek, 2014) V případě elektronické desky je dokladem výpis ze systému spisové služby. Není-li záměr řádně zveřejněn, je právní jednání od počátku neplatné. Výjimka je v případě pronájmu bytů nebo hrobových míst anebo pronájmu silničního nebo silničního pomocného pozemku v souvislosti se zvláštním užíváním silnic pachtu či výpůjčce obecního majetku na dobu kratší než 30 dnů. V těchto případech se záměr nemusí zveřejňovat. Záměr o pronájmu, pachtu či výpůjčce není nutné zveřejňovat. Stejně tak v případě, že druhou smluvní stranou je právnická osoba zřízená nebo založená obcí nebo právnická osoba, kterou obec ovládá. (Horník, Kuš 2016)

Po uplynutí lhůty, kdy se mohli zájemci vyjádřit k záměru a předložit své nabídky, je správou majetku připravena daná smlouva na převod nemovitého majetku. Rozhodování o nabytí a převodu hmotných nemovitých věcí je plně v kompetenci zastupitelstva obce dle §85 zákona o obcích. Výjimku tvoří inženýrské sítě, pozemní komunikace, převod bytů a nebytových prostorů z majetku obce. Zastupitelstvu obce je předložen k projednání návrh smlouvy (kupní, směnné, darovací). Zastupitelstvo však nemusí schválit uzavření smlouvy s žádným zájemcem. (Furek, 2014) Smlouva musí být opatřena doložkou o platnosti právního jednání obce předchozím zveřejněním a následným schválením v orgánu obce. §41 zákona o obcích jasně říká, že je-li doložka na listině uvedena, je



splněna povinnost zveřejnění záměru a následného schválení radou či zastupitelstvem obce.

Existuje také možnost tzv. adresného záměru, kdy obec má v plánu prodat nebo pronajmout nemovitosti předem určené fyzické osobě. V záměru se poté uvede, že obec má zájem tuto nemovitost nebo její část prodat panu/paní XY, na základě žádosti o prodej. Zákon takovýto postup nevylučuje a stejně tak rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 7. 2008 tento postup připouští. Metodické doporučení MVČR doporučuje uvádět pouze iniciály jména a příjmení zájemce. Z pohledu veřejnosti může adresný záměr s uvedeným zájemcem u veřejnosti vzbudit mylný dojem, že o prodeji je rozhodnuto již předem. Podání nabídek by tedy již nemělo smysl. (Furek, 2014)

Metodické doporučení Ministerstva vnitra ČR 7.1 udává, že přijatelná lhůta k odsejmutí záměru obce z úřední desky a rozhodnutí orgánu obce o právním jednání činí šest měsíců.

Sekretariát obecního úřadu připraví předepsaný počet vyhotovení dané smlouvy, opatří je doložkou dle §41 zákona o obcích a předloží starostovi obce k podpisu v souladu s §103, odst. 1 zákona o obcích. U podpisu je taktéž otisk úředního razítka obce. V případě smlouvy, kdy je nutné ji evidovat v katastru nemovitostí, je vyhotoven návrh na vklad.

V případě nesplnění některé ze zákonných povinností při nakládání s nemovitým majetkem obce je toto jednání od počátku neplatné a může být sankcionované dle zákona o obcích. Nejčastějším porušení těchto povinností je nezveřejnění záměru nebo uzavření smlouvy bez předchozího projednání resp. schválení příslušným orgánem obce. (Kadlecová a kol., 2013)

#### **4.4.2 Zápisy do katastru nemovitostí**

Návrh na vklad do katastru nemovitostí se podává v případě vzniku či změně uvedených práv dle katastrálního zákona. Věcná práva jsou popsána v následující části bakalářské práce.

Návrh na vklad se podává na předepsaném formuláři. Musí obsahovat označení katastrálního úřadu a katastrálního pracoviště, kterému je určen. To záleží na katastrálním území předmětného pozemku. Účastníci vkladového řízení musí být označeny v případě fyzických osob jménem, příjmením, adresou bydliště, rodným číslem nebo datem narození. Právnícké osoby se identifikují názvem, sídlem a identifikačním číslem. Dále se uvede specifikace předmětné nemovitosti či práv a podpis navrhovatele. K návrhu na vklad se přiloží požadované přílohy tj. listina, na základě které má být právo do katastru zapsáno, geometrický plán jedná-li se o část pozemku a souhlas stavebního úřadu s dělením nebo scelováním pozemků a další přílohy dle katastrálního zákona. (Janků, Vrcha, 2013)

Způsoby podání návrhu jsou elektronicky, poštou nebo osobně. Obec využívá elektronického podání, v tomto případě je formulář podepsán platným elektronickým podpisem. Správní poplatek za přijetí návrhu na zahájení řízení činí 1.000,- Kč.

Mezi druhy podání patří vklad, záznam, poznámka a oznámení změn.

Vkladem se zapisují návrhy na změnu, zánik, promlčení nebo uznání existence nebo neexistence vlastnických a jiných věcných práv.

Záznamem se do katastru zapisují práva odvozená od vlastnického práva. Podle § 19 katastrálního zákona se záznamem zapisují např. příslušnost organizačních služek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, právo hospodařit s majetkem státu, správa nemovitostí ve vlastnictví státu, majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití nebo majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření. K zápisu záznamem musí být doloženy listiny, které právo, které má být zapsáno, dokládají.

Poznámkou se zapisují významné informace k předmětným nemovitostem nebo zapsaným vlastníkům. Poznámka se zapisuje např. o exekučním příkazu ke správě nemovitosti a k prodeji nemovitosti, zahájení pozemkových úprav, rozhodnutí o schválení pozemkových úprav, přednostním právem ke zřízení věcného práva pro jinou osobu, zákazu zřídit zástavní právo k nemovitosti, uvolnění zástavních práv, svěřenském nástupnictví nebo zákazu nakládat s nemovitostí. K zapsaným vlastníkům se zapisuje např. poznámka o vyrozumění o nařízení exekuce, pokud není povinným stát nebo územní samosprávný celek, rozhodnutí o prohlášení konkurzu nebo vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku. (Janků, Vrcha, 2013)

Poznámku k nemovitosti lze zapsat v případech uvedených v §23 katastrálního zákona jde např. žádosti o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám podané u příslušného vyvlastňovacího úřadu, zahájení pozemkových úprav, rozhodnutí o schválení pozemkových úprav, přednostním právem ke zřízení věcného práva pro jinou osobu, odkladu zrušení spoluvlastnictví a odkladu oddělení ze spoluvlastnictví, ujednání o tom, že vlastník pozemku nemá předkupní právo k právu stavby a vlastník práva stavby nemá předkupní právo k pozemku, výhradě souhlasu se zatížením práva stavby, zákazu zřídit zástavní právo k nemovitosti, závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh, závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého nebo stavbě, která není součástí pozemku.

Jako oznámení změn lze podat ohlášení změny obvodu stavby, způsobu využití pozemku či stavby nebo zánik stavby.

#### 4.5 Katastr nemovitostí

Slovo katastr se používá od 17. století v souvislosti s první berní rulou. Vzniklo ze středolatinšského *capitastrum*. Kdy „caput“ znamená hlava a „tastrum“ listina. Přeloženo jako listina uspořádaná podle hlav.

Katastr prošel dlouhým vývojem, aby dospěl k dnešní podobě. Můžeme mluvit o dvou historických etapách katastru a to etapa katastrů pouze popisných bez mapového podkladu, kdy technické údaje byly pouze odhadovány a druhá etapa s přesným mapovým podkladem, která existuje dodnes. (Bumba, 2007)

Stejně jako český katastr nemovitostí i ve Finsku mají dobře fungující systém katastrálních úřadů. Systémem fungování katastru nemovitostí a souvisejících rejstříků se zabývala studie „Future themes in the operational environment of the Finnish cadastral system“. Obyvatelé nejen Finska stále více využívají chytré technologie pro komunikaci s úřady. Cílem studie je odкрыtí budoucích témat kolem katastru nemovitostí pomocí metody sledování prostředí. Zabývá se budoucími tématy, jako jsou rozvoj technologií, transparentní společnost, globalizace, digitalizace nebo bezpečnost. Výsledky studie lze využít při obnovování systému katastru nemovitostí a posouzení možných témat, která by systém mohla do budoucna ovlivnit. (Krigsholm, P., a kol., 2016)

Již za doby pozemkových knih platily zásady pro vedení vlastnických a jiných věcných práv.

Těmito zásadami jsou:

<b>zásada</b>	<b>čeho se zásada týká</b>
<b>intabulace</b>	tzv. vkladová zásada, právní vztahy týkající se nemovitostí evidovaných ve veřejném seznamu vznikají, mění se nebo zanikají pravomocným rozhodnutím katastrálního úřadu
<b>volnosti</b>	zápis do veřejného seznamu jako dokončení platnosti smluvního vztahu je možný pouze na základě návrhu na vklad podaného účastníky řízení, nelze provést vklad z moci úřední
<b>legality</b>	do veřejného seznamu lze zapsat pouze zápisy v souladu s platnými zákony
<b>priority</b>	zápisy jsou prováděny dle pořadí doručení, které je vyznačeno datem
<b>speciality</b>	zaručuje určitost, jednoznačnost a nespornost všech zápisů do veřejného seznamu
<b>materiální publicity</b>	předpokládá, že právo zapsané do veřejného seznamu odpovídá skutečnému právnímu stavu věci
<b>formální publicity</b>	každému je umožněno nahlížet do operátu katastru nemovitostí
<b>oficiality</b>	všechny změny se zapisují z úřední povinnosti

Tabulka 1: Přehled zásad pro vedení právních vztahů (Benda, Michal, 2009)

Američané si chtějí vzít příklad z anglického systému katastru. Bostick (1987) uvádí, že Američané mají komplexní a dobře promyšlený systém. Přesto se mohou od Anglie hodně inspirovat. Což tvrdí i bývalý soudce Burger, který věří, že je čas na reformu, aby byl systém katastru jednodušší.

#### **4.6 Věcná práva**

Věcná práva zapisovaná do veřejné seznamu jsou uvedena v §11 katastrálního zákona:

- vlastnické právo,
- právo stavby,
- věcné břemeno,
- zástavní právo (podzástavní, budoucí zástavní),
- předkupní právo s věcnými účinky,
- budoucí výměnek,
- nájem (se souhlasem vlastníka),
- pacht (se souhlasem vlastníka),
- zákaz zcizení nebo zatížení,
- vzdání se práva na náhradu škody na pozemku,
- přídatné spoluvlastnictví,
- správa svěřenského fondu,
- výhrada vlastnického práva,
- výhrada práva zpětné koupě,
- výhrada práva zpětného prodeje,
- výhrada práva lepšího kupce,
- ujednání o koupi na zkoušku
- nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,
- pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,
- vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.

Věcnými právy se zabývají §976 - §1474 NOZ. Jde o absolutní práva, což je odvozeno od absolutního účinku. Existenci věcných práv evidovaných v katastru nemovitostí je možné ověřit náhledem do veřejného seznamu. (Ministerstvo spravedlnosti ČR, 2013-2015)

##### **4.6.1 Vlastnické právo**

NOZ uvádí, že vlastnictvím je vše, co někomu patří. Předmětem vlastnictví mohou být věci hmotné i nehmotné. Zvíře nově již není věcí. Jedná se o nejrozsáhlejší věcné právo. Vlastnické právo lze nabýt převodem vlastnictví tj. na základě uzavřené smlouvy a následným vkladem smlouvy do veřejného seznamu. Spolu se vkladovou listinou je nutné přiložit i ostatní požadované přílohy. Jedná se

například o geometrický plán, na jehož základě došlo k oddělení či scelení předmětné části pozemku a s tím souvisí i souhlas stavebního úřadu s dělením či scelováním pozemku. Dále lze vlastnické právo nabýt děděním, rozhodnutím správního orgánu či soudu, dražbou nebo ze zákona. Vydržením se držitel stává vlastníkem movité věci po její nepřetržité držbě trvající 3 roky. U nemovité věci musí věc nepřerušeně držet 10 let. Vydržet lze i jiné než vlastnické právo a to například služebnost či právo stavby. (Kedroňová a kol., 2014)

S vlastnickým právem souvisí i právo odvozené. Je to příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu. Na listu vlastnictví je jako vlastník uvedena Česká republika, příslušnost hospodařit s majetkem může být zapsána pro Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, státní pozemkový úřad nebo v případě obce její předchůdce MNV. Dále je příslušnost hospodařit s majetkem státu zapsána dle druhu využití pozemku. Lesní pozemek bude nejspíš spravovat podnik Lesy České republiky, vodní plochu Povodí Vltavy s. p., ostatní plochu při železnici Správa železniční dopravní cesty s. p. a ornou půda či ostatní plochu Státní pozemkový úřad.

#### **4.6.2 Výhrada vlastnického práva**

Jde o možnost prodávajícího po dohodě s kupujícím odložit moment nabytí vlastnictví až do úplného zaplacení kupní ceny. Jedná se o motivaci kupujícího k úhradě kupní ceny a nabytí vlastnictví, co nejdříve. Tuto výhradu lze ujednat i u nemovité věci. Často se výhrada sjednává u koupě na splátky, viz §2133 NOZ. Při prodlení s placením může prodávající odstoupit od smlouvy. Jde-li o koupi na splátky, tak v případě prodlení se splátkou, které nepřesahuje desetinu kupní ceny a pokud je doplacena společně s další splátkou, není právo na odstoupení prodávajícího od smlouvy. (Budíková a kol., 2014)

#### **4.6.3 Věcné břemeno**

NOZ se věcným břemenům věnuje obsáhleji než „starý“. Původní zákoník z roku 1964 problematiku věcných břemen upravoval ve třech paragrafech a to §151n, §151o, a §151p. Ustanovení byla velmi obecná.

Kdežto nový občanský zákoník jim věnuje paragrafů více než padesát. Věcné břemeno omezuje vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného. Vlastník je povinen něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat, jak uvádí NOZ v § 1257. Věcná břemena dělíme na služebnosti a reálná břemena. Služebnosti i reálná břemena jsou absolutními majetkovými právy, právy k cizí věci, omezují vlastníka nějaké věci ve prospěch jiné osoby. Služebnost zavazuje vlastníka věci něco trpět nebo se něčeho zdržet ve prospěch někoho jiného. Z reálných věcných

břemen je dočasný vlastník věci jako dlužník vázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat případně konat (Kabelková, 2013)

Služebnosti dále dělíme na osobní a pozemkové.

- Pozemkové – oprávněná osoba je určena vlastnictvím určité nemovitosti
- Osobní – oprávněná osoba je určena individuálně, věcné břemeno zaniká smrtí oprávněné osoby, nelze jej převést na jinou osobu.

Služebnosti „tradiční“, často užívané jsou: právo na vodu §1272, služebnost stezky, průhonu a cesty §1274-1277 a nejčastější služebnost inženýrské sítě §1267-1268. Zbylé druhy věcných břemen jsou opora cizí stavby §1269, služebnost okapu §1270, právo na svod dešťové vody §1271, služebnost rozlivu §1273 a právo pastvy §1278-1282.

Reálným břemenem může být zatížena věc zapsaná do veřejného seznamu. NOZ se jejich úpravou moc obsáhle nezabývá. V současné době není v soudní praxi velký výskyt sporů týkajících se reálných břemen. (Spáčil, 2012)

Služebnosti lze nabýt smlouvou, vydržením nebo pořízením pro případ smrti, jak uvádí §1260 NOZ. V případě služebností platí intabulační princip, jde-li o nemovitosti evidované ve veřejném seznamu. Vznik služebností neevidovaných ve veřejném seznamu počíná účinností smlouvy. (Spáčil, 2012)

Veřejný statek je to, co slouží veřejně všem. Nezáleží, kdo předmětný statek vlastní, ale k jakému účelu má sloužit. Obec vydrží služebnost odpovídající veřejnému statku. Veřejným statkem může být i služebnost, jak uvádí důvodová zpráva k NOZ.

Nejvíce využívaný institut jsou služebnosti inženýrské sítě. Vlastník pozemku potřebného pro vedení inženýrských sítí uzavírá s provozovatelem sítě smlouvu o zřízení věcného břemene- služebnosti inženýrské sítě. Jedná se především o zřízení vodovodního, kanalizačního nebo energetického vedení. Oprávněný z věcného břemene jako provozovatel sítě smí zřídit, umístit a provozovat zařízení na předmětných pozemcích.

Zánik služebnosti nastává trvalou změnou, kdy již předmětná věc nemůže plnit věcné břemeno služebnosti. Změna musí být trvalá, nelze v budoucnu dojít k obnově původního stavu. Poznámka, že předmětná věc již nemůže plnit danou funkci je například v případě, když dojde ke ztrátě vody ve studni nebo zřícení objektu. (Kabelková, 2013) Druhou možností je zrušení dohodou dotčených stran, kdy zánik nastane až výmazem z veřejného seznamu nikoliv uzavřením dohody. Služebnost může také zaniknout úhradou odstupného. Strany si sjednají, že závazek lze zrušit, ale za podmínky úhrady odstupného. Obdobně je to i s výkupem služebnosti. Stejně tak může služebnost zaniknout odstoupením od smlouvy. Pozemkový úřad jako orgán veřejné moci může rozhodnout o zrušení věcného břemene například v rámci pozemkových úprav. (Kabelková, 2013)

Doba trvání služebnosti může být sjednána na dobu určitou, stejně tak může být limitována dosažením určitého věku nějaké osoby. Dalším způsobem zániku služebnosti je soudní dražba. Nezaniknou však věcná břemena, kdy za ně byla vyplacena náhrada nebo o kterých bylo rozhodnuto, že nezaniknou. Naopak zaniknou věcná břemena k nemovitostem, které jsou předmětem exekuce. (Kabelková, 2013)

Další služebností hojně využívanou je služebnost cesty. Jde o právo příjezdu a odjezdu motorovým i nemotorovým vozidlem. Osoba oprávněná z věcného břemene má dle zákona přispívat poměrnými náklady na údržbu cesty viz § 1276 NOZ.



Obrázek 2: Věcné břemeno cesty (Geometrický plán č. 1736-03428/2015)

#### 4.6.4 Právo stavby

Právo stavby jako další z věcných práv k cizím věcem. Platí zásada, platná již v římském právu, *superficies solo cedit* tj. povrch ustupuje pozemku. Do roku 2013, kdy počal platit NOZ bylo možné, aby vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby byli dva různí majitelé. Přetrval-li tento stav, tak se nic nemění a vlastník stavby na cizím pozemku má stále práva. Nově už tato situace není možná, protože nový občanský zákoník rozšířil tuto zásadu i na stavby stojící na pozemku. (Petr, 2016) Princip *superficies solo* platí také v polském právu, jak uvádí Cioch, Witczak (1999), ale jsou umožněny i výjimky z této zásady. Zákony v Polsku

umožňují oddělené vlastnictví v režimu zvláštního zákona. Jedná se o výjimku například pro stavby postavené v dobré víře na cizím pozemku.

Vlastnictví pozemku zahrnuje stavby na pozemku postavené. Tato změna by měla omezit množství sporů mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby. Mezi výjimky lze zařadit právě právo stavby nebo dočasné stavby či podzemní stavby. Toto právo znamená, že pozemek vlastníka může být zatížen věcným právem jiné osoby. Právo se vztahuje vždy k celé stavbě, nelze právem zatížit jen část stavby nebo podlaží. Právo stavby je věc nemovitá. V případě, že je stavba postavena bez ujednaného práva stavby, jedná se o neoprávněnou stavbu. Majitel pozemku se v tomto případě stává ihned jejím vlastníkem. (Kedroňová a kol., 2014) Vlastník pozemku nemá ze zákona povinnost udržovat pozemek zatížený právem stavby. Není nutný souhlas vlastníka pozemku k převodu práva stavby.

Základní rysy práva stavby patří dočasnost, převoditelnost, děditelnost, zastavitelnost, možnost změnit určení pozemku pořízením stavby, většinou nižší úplata než u jiných omezeních vlastnického práva.

Právo stavby je zřizováno v drtivé většině smluvně. Ostatní způsoby zřízení jsou vydržením a rozhodnutím orgánu veřejné moci. Vydržením lze právo získat za předpokladu trvání nepřetržité držby po dobu 10 let. Právo stavby vydržením lze nabýt nejdéle na dobu 40 let. Může být problém s určením počátku doby vydržení a od kdy počíná běžet lhůta práva stavby. (Zima, 2015). Rozhodnutím orgánu veřejné moci právo stavby vzniká stejně jako u smlouvy, zápisem do veřejného seznamu.

Smlouva o zřízení práva stavby jako základní předpoklad jeho vzniku musí být písemná. Stejně tak i případné dodatky k této smlouvě. Právo vzniká zápisem do veřejného seznamu. V době podpisu smlouvy ještě právo neexistuje. K podstatným náležitostem smlouvy patří přesné označení pozemku, který má být právem stavby zatížen. Pozemek bude specifikován dle katastrálního zákona a to parcelním číslem a katastrální územím, výměrou a druhem pozemku. Mezi další patří ujednání patří informace o právu stavebníka mít na pozemku nebo pod jeho povrchem stavbu, popis stavby a doba trvání práva. (Zima, 2015)

Může být zřízeno vždy jen na dobu určitou, jako dočasné a vždy zapsané do veřejného seznamu. Doba trvání může být uzavřena maximálně 99 let. Ukončení či vypovězení před uplynutím sjednané doby je možné, ale není žádoucí. Další osoby kromě stavebníka mohou mít na pokračování práva stavby zájem, může zde mít zřízeno zástavní právo. (Kedroňová a kol., 2014) Může být zřízeno bezúplatně či za úplatu. Úplata bývá zpravidla vyplacena jednorázově, ale lze ujednat i její výplatu v dávkách. Těmto dávkám se říká stavební plat. Stavební plat se zvyšuje o inflaci, je-li to ujednáno ve smlouvě.

Výslovně zakázána je rozvazovací podmínka, je-li ve smlouvě uvedena je považována za bezpředmětnou. Vzniku práva stavby může zabránit již existující právo na pozemku např. věcné břemeno zřízení a provozu vedení inženýrských



sítí nebo právo cesty, které by se už po zřízení stavby nedalo vykonávat. (Zima, 2015)

Stavebník má k zatíženému pozemku předkupní právo. Majitel pozemku musí v případě prodeje pozemku jej nabídnout stavebníkovi. Podmínky prodeje musí být shodné pro stavebníka i třetí osoby. Nemá-li stavebník předkupní právo, musí to být uvedeno ve veřejném seznamu.

#### **4.6.5 Zástavní právo (podzástavní, budoucí zástavní)**

Zástavním právem dochází k zajištění pohledávky věřitele vůči dlužníkovi. Předmětem zástavního práva může být každá věc, s kterou lze obchodovat. Patří do skupiny věcných práv k cizím věcem.

Budoucí zástavní právo řeší §1341 NOZ. Zástavní právo vznikne až v budoucnu. Předmětem je věc, k níž má zástavnímu dlužníku zástavní právo teprve vzniknout. Zástavní právo vznikne nabytím práva k předmětu zástavy.

Zastavením pohledávky, které svědčí zástavní právo, vzniká podzástavní právo jak je uvedeno v §130-1394 NOZ. Zástavní dlužník nemusí k zastavení pohledávky dávat svůj souhlas. Podzástavní právo vůči dlužníkovi nabývá účinků doručení oznámení o jeho vzniku, zápisem do rejstříku zástav nebo veřejného seznamu, je-li zápis nutný.

#### **4.6.6 Předkupní právo s věcnými účinky**

Povinnost nabídnout předmětnou věc předkupníkovi ke koupi je označována jako věcné právo – předkupní právo. Nejčastěji je tento druh práva využíván při uzavírání kupní smlouvy. Chce-li vlastník věc prodat třetí osobě, je vázán předkupním právem k předkupníkovi. Pokud má předkupník o věc zájem, musí uhradit dohodnutou kupní cenu. Podmínky musí být stejné, jaké by prodávající nabídl kupci. (Budíková a kol., 2014) Předkupní právo upravují především §2140 - §2149 NOZ.

Novela NOZ tj. zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a další související zákony v platném znění, účinná od února 2017 resp. ledna 2018 vrátila zpět do zákoníku předkupní právo na podíl spoludávatele u nemovitostí. Již dle starého OZ měli spoluvlastníci předkupní právo v případě převodu podílu na společné věci. Výjimkou byl pouze převod na osobu blízkou, v tomto případě se předkupní právo neuplatnilo. (Kvapil, 2017)

#### 4.6.7 Nájem

Dnes lze pronajmout téměř cokoliv. Především se bude jednat o nemovitosti typu byt, rodinný dům či pozemek, ale předmětem pronájmu mohou být i movité věci př. auto, zahradní nástroje. Nájem přenechává pronajímatel nájemci předmět nájmu za úplatu tzv. nájemné. Nájemní právo lze zapsat do veřejného seznamu, pokud je pronajatá věc ve veřejném seznamu evidována. Zápis práva navrhne pronajímatel nebo nájemce s jeho souhlasem. (Gürlich, 2013)

Nově lze pronajmout i věc, která teprve v budoucnu vznikne. Tuto věc je ve smlouvě potřeba dostatečně přesně určit, což je uvedeno v §2202 NOZ.

Nájem lze zřídit na dobu určitou i neurčitou. Na dobu určitou lze uzavřít smlouvu do 50 ti let trvání nájmu. Smlouva na dobu delší je považována za smlouvu na dobu neurčitou. Údržbu o pronajatou věc vykonávají obě strany, nájemce provádí běžnou údržbu a pronajímatel provádí ostatní údržbu a nezbytné opravy. Náklady na opravy může pronajímatel promítnout do nájemného a to až do výše jedné splátky. Podnájem pronajaté věci lze pouze se souhlasem pronajímatele. Vypovědět lze nájemní smlouvu s jednoměsíční lhůtou (movitá věc) nebo tříměsíční (nemovitá věc). (Gürlich, 2013) Nájem je možné ukončit uplynutím domluvené lhůty, dohodou obou stran, odstoupením od smlouvy nebo již zmíněnou výpovědí.

#### 4.6.8 Pacht

Propachtovatel přenechává pachtýři předmětnou věc k užívání na dohodnutou dobu. Oproti nájmu se předpokládá, že pachtýř bude věc obhospodařovat a vznikne mu tak výnos. Stejně jako u nájmu, je-li propachtovaná věc evidovaná ve veřejném seznamu, zaevduje se tam i pachtovní právo. Návrh na vklad podává vlastník věci nebo pachtýř s jeho souhlasem. Pacht lze ujednat na dobu určitou či neurčitou. Pachtýř o propachtovanou věc pečuje jako řádný hospodář. (Ministerstvo spravedlnosti, 2013-2015) Pachtovní rok se počítá o 1. 10. do 30. 9. roku následujícího, jak je uvedeno v §2339 odst. 2 NOZ.

NOZ uvádí dva druhy pachtu a to zemědělský pacht a pacht závodu. Zemědělský pacht ujednaný ústně na dobu delší než 2 roky je považován za pacht na dobu neurčitou. Pachtové je hrazeno ročně pozadu k 1. 10. Výpověď v případě pachtu na dobu neurčitou je šestiměsíční. (Ministerstvo spravedlnosti, 2013-2015)

#### **4.6.9 Přídavné spoluvlastnictví**

Věc náleží několika vlastníkům společně. Jde o spoluvlastnictví společné věci. V případě přídavného spoluvlastnictví musí být splněno několik podmínek:

- společná věc musí být ve vlastnictví všech vlastníků, kterým má sloužit,
- společná věc musí vytvářet místně i účelem vymezený celek,
- společná věc musí sloužit společnému účelu,
- společnou věc lze zatížit jen pokud, to nebrání jejímu využití společnému účelu,
- společná věc nesmí být odňata společnému účelu proti vůli některého ze spoluvlastníků.

V případě převodu vlastnického práva k samostatné věci př. bytové jednotce, zahrádce atd., přechází automaticky i přídavné spoluvlastnictví. Přídavné spoluvlastnictví zaniká v případě, že věc pozbude svůj účel. (Budíková a kol., 2014) Spoluvlastníci se vypořádají podle obecných ustanovení o zrušení tohoto práva.

Přídavné spoluvlastnictví může být zapsáno do veřejného seznamu např. v případě přístupové cesty k zahrádkářské kolonii. Každý vlastník zahrádky je zároveň spoluvlastníkem přístupové cesty. Spoluvlastnický podíl se převádí pouze zároveň s vlastnictvím zahrádky. Není možné ho převést odděleně. Jedná-li se o spoluvlastnictví nemovité věci, zapisuje se toto právo do veřejného seznamu. Podíly se určí dle velikosti pozemků/zahrádek. Právo využívat cestu mají všichni vlastníci zahrádek bez rozdílu. Nesmí jim být v jejím využívání zabráněno. (Budíková a kol., 2014)

Pokud spoluvlastnictví pozbude svůj účel, přídavné spoluvlastnictví zaniká. Spoluvlastníci se vypořádají dle ustanovení o zrušení. Přídavné spoluvlastnictví nelze zrušit, pokud účel stále trvá, jak uvádí §1229 NOZ.

#### **4.6.10 Zákaz zcizení nebo zatížení**

Institut zákazu zcizení nebo zatížení je využíván především bankovními ústavy. Zájemce o úvěr, který podepsal zástavní smlouvu na nemovitost v době platnosti starého OZ, mohl nemovitost obtíženou zástavním právem znovu zastavit. Hrozila mu za to „jen“ pokuta ujednaná ve smlouvě a jejích podmínkách. Nyní se jedná již o věcné právo s věcnými účinky. Spolu se zástavním právem je ve veřejném seznamu zapsáno i právo zákazu zcizení nebo zatížení. Toto může způsobit problémy především v případě změny banky v průběhu splácení úvěru tzv. refinancování. Katastr nemovitostí zápis nové zástavní smlouvy s novou bankou zamítne, do doby výmazu zákazu zatížení. (Hovorka, 2014)

Zákaz zatížení lze zřídit dvěma způsoby, jak uvádí Hovorka (2014). Buďto bez souhlasu zástavního věřitele tedy banky nebo zástavním právem. Druhý způsob je složitější. Stávající banka podá návrh na výmaz zástavního práva a po jeho provedení, lze podat nový návrh na vklad. Jde o časově náročnější způsob.

#### **4.7 Ostatní věcná práva**

Při uzavírání kupní smlouvy lze ujednat i vedlejší ujednání, která mohou zvýšit jistotu jejího plnění. Jedná se hl. o výhradu zpětné koupě a prodeje, výhradu lepšího kupce nebo ujednání o koupi na zkoušku. (Benátčanová a kol., 2014)

##### **4.7.1 Výhrada práva zpětné koupě a prodeje**

Právo zpětné koupě již znal předchozí OZ, oproti tomu právo zpětného prodeje je novinkou NOZ. Z ujednání §2135- §2138 vyplývá, že na požádání prodávajícího má kupující povinnost převést mu věc za úplatu zpět. Věc musí být vrácena v nezhoršeném stavu. Prodávající kupujícímu vrátí zpět kupní cenu. V případě, že kupující investoval do věci finanční prostředky na její zlepšení, má nárok na jejich náhradu. Naopak je-li hodnota věci za strany kupujícího zhoršena či zmařena, nahradí kupující prodávajícímu vzniklou škodu. Lhůta pro vrácení věci v případě movité věci je stanovena na dobu 3 let a u nemovité věci na dobu 10 let. Písemně lze ujednat i jinou dobu. Výhrada práva zpětné koupě může být zapsána ve veřejném seznamu jako věcné právo. V tomto případě může věc zatížit jen s předchozím souhlasem toho, pro koho je právo ve veřejném seznamu zapsáno. (Budíková a kol., 2014)

Právo zpětného prodeje platí obdobně. Kupující si může vyhradit právo prodat věc zpět prodávajícímu jak uvádí NOZ.

##### **4.7.2 Výhrada práva lepšího kupce**

Jedná se o vedlejší ujednání, které je upraveno v § 2152 - §2153. Prodávající může dát přednost pro něj lepšímu kupci, i když nabízí např. nižší cenu, ale je to např. příbuzný či vypadá solidárněji. Platí lhůta 3 dny u movitých věcí a 1 rok u nemovitých od uzavření smlouvy. Může být posouzena jako podmínka odkládací, kdy kupující věc nepřevzal nebo podmínka rozvazovací, kdy kupující věc převzal. (Budíková a kol., 2014)

### **4.7.3 Ujednání o koupi na zkoušku**

V tomto případě kupující věc kupuje s podmínkou, že věc ve zkušební lhůtě schválí. U movitých věcí trvá zkušební lhůta 3 dny a u nemovitých věcí 1 rok od uzavření smlouvy viz §2150. Jiná lhůta může být ujednána ve smlouvě.

Např. při koupi sekačky na trávu, ji musíme nejdřív vyzkoušet a už ji nedokážeme očistit tak, aby byly jako nová. K takovým změnám se nepřihlíží a nejsou proto důvodem pro zamítnutí práva kupujícího (§2151, odst. 3).

Právo odmítnout věc nemá kupující, pokud věc nemůže vrátit ve stejném stavu, jakou ji převzal. Oblečení si můžeme vyzkoušet vč. visáčky s informacemi, jak se o něj starat, ale po jejím odstřižení kupující nemá právo věc odmítnout. (Bezouška, Piechowiczová, 2013)

### **4.7.4 Budoucí výměnek**

Výměnek upravují §2707-2715 NOZ. S výměnkem úzce souvisí další pojem důchod, ten je upraven v §2701-2706 NOZ. Výměnek i důchod spadají pod závazky zaopatřovacích smluv.

Důchodem je pravidelná peněžní dávka. Důchod poskytuje plátce příjemci. Smlouvou o důchodu se plátce zavazuje příjemci vyplácet dohodnutou částku. Smlouvu lze uzavřít na dobu určitou a v případě jejího trvání více než pět let, musí být písemná. Není-li ve smlouvě uvedena doba trvání, má se zato, že platí po dobu života příjemce. (Kohoutová, 2014)

Výměnek je novým pojmem, ale je obdobný jako dřívější pojem vejmínek. Vlastník nemovité věci si na základě smlouvy o výměnku vymění požitky, úkony nebo práva k zaopatření na dobu života. Smlouvu lze uzavřít i na dobu určitou. Smlouva o výměnku se eviduje v katastru nemovitostí v případě jeho zřízení jako reálné břemeno, jak je blíže specifikováno v NOZ. Vlastnické právo pro nabyvatele lze do veřejného seznamu zapsat pouze se smlouvou o výměnku. Budoucí výměnek lze zaevidovat do katastru nemovitostí ještě před převedením nemovité věci na nového vlastníka. (Kohoutová, 2014) Právo výměnku není převoditelné, nepřechází tedy ani na dědice.

### **4.7.5 Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku**

Je-li vzdání se práva na náhradu škody sjednáno jako věcné právo, lze jej zapsat do veřejného seznamu. NOZ v § 2897 uvádí, že pokud se někdo vzdá práva na náhradu škody na vzniklé na pozemku a je to evidováno ve veřejném seznamu,

platí to i pro případné další vlastníky. (Pořízek, 2014) Právo na případné plnění ze způsobené škody je nutné uplatnit do 10 let, jinak právo zaniká.

#### **4.7.6 Správa svěřenského fondu**

Jedná se o nový pojem v české judikatuře. V NOZ je řešen v §1448-1474. Zákonodárce se inspiroval quebeckým občanským zákoníkem z roku 1994 (angloamerický institut trustu) a dalšími zahraničními právními systémy. Svěřenský fond se svou povahou podobá nadacím s rozdílem větší variability účelu, absence veřejnoprávní dohledu a nedostatkem právní osobnosti. Tyto fondy se často zřizují na dobu omezenou. Zřizují se bezúplatně i za úplatu. Bezúplatně většinou rozhodnutím zakladatele, který věnuje část majetku v jeho vlastnictví k určitému účelu. Forma úplaty může být finančního charakteru, ale také formou protiplnění. Účel fondu rozlišujeme soukromý nebo veřejně prospěšný. (Bednaříková, 2014)

Podle katastrální vyhlášky č. 357/2013 Sb., v platném znění se v katastru nemovitostí v souvislosti s majetkem ve svěřenském fondu evidují tyto údaje: text „svěřenský správce“, údaje o správci, označení fondu, údaj o době jeho trvání, spoluvlastnický podíl, údaje o nemovitosti, která náleží do majetku fondu, údaje o zakladateli atd.

## 5 CHARAKTERISTIKA ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ

Obec Psáry je součástí Prahy-západ ve Středočeském kraji. Leží jihovýchodně od Prahy mezi městem Jesenice u Prahy a Jilovém u Prahy. Psáry leží v nadmořské výšce 346 m. Historie obce počíná před rokem 1300, byla klasickou obcí s pár sty obyvatel. Byla zde původní osada kolem protékajícího Záhořanského potoka a poté další dvě místní části. Postupem času se musela přizpůsobit novým požadavkům jak z pohledu technického vybavení, tak především v oblasti sociální a stejně tak se rozrůstá i agenda úřadu. Je řešena nedostatečná kapacita mateřské a základní školy, agendy na obecním úřadě i ostatní související infrastruktura. Vše souvisí s počtem nových nemovitostí a přistěhovalými obyvateli. K datu 28. 2. 2017 má obec 3654 obyvatel přihlášených k trvalému pobytu.

Podle demografické prognózy (střední varianta) se přepokládá do roku 2020 nárůst obyvatel na hodnotu vyšší než 4 100, tedy zhruba o 500 osob, což je nárůst představující asi 15% současného počtu. Psáry mají největší rozvoj již za sebou. Současná infrastruktura obce je dimenzovaná na 6 000 obyvatel. Středočeský kraj je v rámci celé ČR nejlidnatější, žije zde přes 1,3 mil. obyvatel. Nárůst celkového počtu obyvatel obce Psáry by měla zajišťovat migrace za menšího přispění přirozené měny. Přirozená měna by se měla na celkovém přírůstku podílet v rozmezí 17-37% za sledované období. (Burcin a kol., 2014)



Obrázek 3: Umístění obce Psáry (ČÚZK, 2017)

V obci žijí i občané, kteří mají hlášený trvalý pobyt jinde. Nepřihlášením občanů k trvalému pobytu v obci přichází obec o daňové příjmy, které tvoří významnou příjmovou položku rozpočtu obce.

Územní plán obce neumožňuje již další masivní rozvoj zastavitelných ploch. Nárůst se do budoucna počítá o cca 80-100 rodinných domů. Novousedlíci již svým počtem převýšili počet starousedlíků. Obce či města na Praze-západ se celkově mohutně rozrůstají. Psáry mají dvě místní části dle katastrálních území a to Dolní Jirčany a Psáry.

## 5.1 Přehled majetku obce

Obec Psáry hospodaří s rozpočtem cca 70 mil. Kč. Majetek má hodnotu cca 599 mil. Kč. Počet pozemků v katastrální území Dolní Jirčany je 331 v katastrální území Psáry je jich zapsáno 267. Rozloha katastrálních území činí 1123 ha.

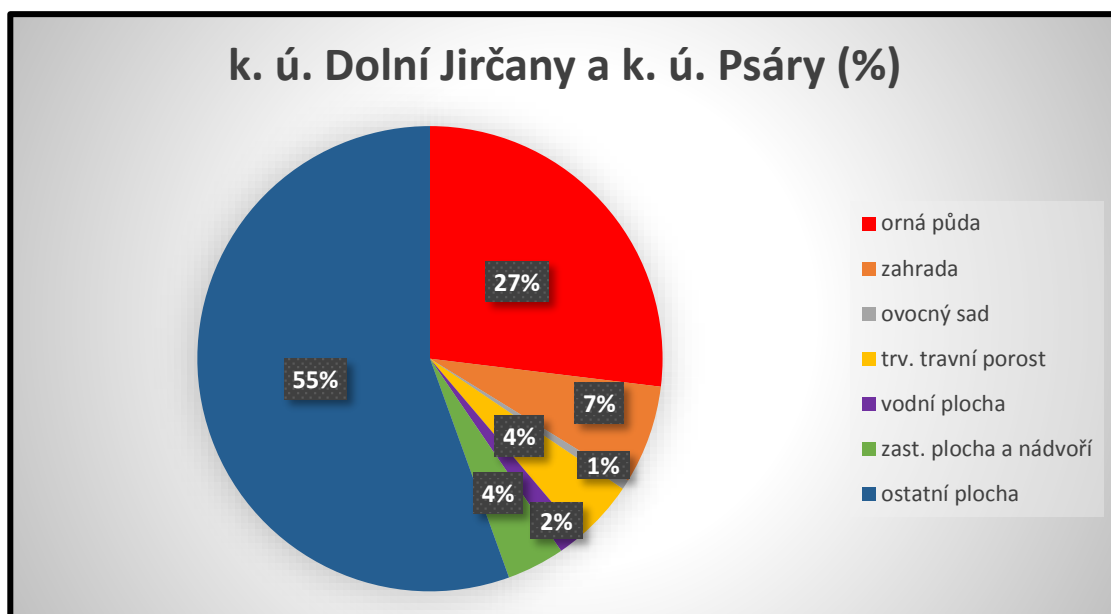
Obec má nemovitý majetek evidován na listu vlastnictví č. 10001.

druh pozemku	k. ú. Dolní Jirčany		k. ú. Psáry	
	počet	výměra (m <sup>2</sup> )	počet	výměra (m <sup>2</sup> )
orná půda	97	83246	64	38933
zahrada	31	1998	10	2690
ovocný sad	3	9807	1	72
trv. travní porost	18	14750	8	2004
vodní plocha	9	4085	1	1114
zast. plocha a nádvoří	13	4354	11	1060
ostatní plocha	160	192082	172	147981
<b>CELKEM</b>	<b>331</b>	<b>310322</b>	<b>267</b>	<b>193854</b>

Tabulka 2: Druhy a počty obecních pozemků (ČÚZK, 2017)

Největší zastoupení obecních pozemků mají druhy pozemků ostatní plocha a orná půda. Obec vlastní povětšinou pozemky, které jsou využívány jako ostatní plocha – ostatní komunikace.





Obrázek 4: Zastoupení dle druhu pozemků (ČÚZK, 2017)

Každý vlastník nemovitosti musí platit daň z nemovitosti. Obce mají možnost zvýšit své příjmy do rozpočtu z této oblasti stanovením vyššího koeficientu daně z nemovitosti. Přesto cca 92% obcí tuto možnost nevyužívá a stanovení koeficientu odkládá. (Janoušková, Sobotovičová, 2016) Ostatních 8% obcí má stanoven koeficient 2 až 5. Psáry mají stanoven koeficient 3. Obec Psáry má z dani z nemovitosti příjem kolem 6,5 mil. Kč ročně.

Většina členských zemí Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD) stanovuje výši daně z nemovitosti jako cca 1% HDP a 2,5% celkových daňových příjmů. Mezi země s vysokou sazbou daně z nemovitosti patří například Spojené království, Kanada nebo Spojené státy. Tato daň je většinou placena jednou ročně zpětně. (Blöchliger, 2015)

## 5.2 Hospodaření s obecním majetkem

Obec hospodaří s majetkem dle schváleného rozpočtu a v souladu s platnými zákony tedy zákonem o obcích a především dle zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů. Zákon upravuje tvorbu, obsah, postavení a funkce rozpočtů obcí a také krajů. Platí zásady hospodaření jako hospodárnost a účelnost. Účelné vynaložení veřejných prostředků zajistí optimální míru dosažení stanoveného cíle a hospodárnost je použití veřejných prostředků k zajištění stanovených cílů při dodržení odpovídající kvality, ale s co nejmenším vynaložením těchto prostředků. Obec musí majetek evidovat, provádí pravidelně inventarizaci majetku. Mezi příjmy obecního rozpočtu patří příjmy z vlastní hospodářské činnosti (pronájem bytů, provozování jatek, moštárny), nájemné a pachtovné, kupní cena při prodeji majetku, příjmy ze správních

poplatků, z uložených pokut, podíly na daních nebo také dotace ze státního rozpočtu. (Horník, Kuš 2016).

### **5.3 Digitalizace katastrální mapy Psár a Dolních Jirčan**

Obnova katastrálního operátu v souladu s §40 katastrálního zákona byla provedena již i na území Psáry a Dolních Jirčany. Zákon uvádí, že jde o vyhotovení nového souboru geodetických informací a nového souboru popisných informací v elektronické podobě. Dosavadní mapa je převedena do digitální podoby. Digitalizace přinesla celkové zjednodušení a zefektivnění práce, jak pro pracovníky katastrálních úřadů, tak pro konečné uživatele = občany. Údaje z katastru jsou nyní přístupnější a dostupnější.

Platnost obnoveného katastrálního operátu v Psárech byla vyhlášena dne 29. 9. 2016 zveřejněním na úřední desce obecního úřadu a katastrálního úřadu Středočeského kraje, katastrální pracoviště Praha západ. Pracovníci obce byli zástupci katastrálního úřadu zaškoleni, aby byli schopni zodpovědět dotazy občanů obce či majitelů nemovitostí v katastrálních územích obce.

Obec Psáry změnou výměr obnovou operátu vedené jako řízení Z-6666/2016-210 pro katastrální území Psáry a Z-7000/2016-210 pro katastrální území Dolní Jirčany získala navíc přes 8 tisíc m<sup>2</sup>. Konkrétně pro katastrální území Psáry se jedná o výměru 1250 m<sup>2</sup> a pro katastrální území Dolní Jirčany 6863 m<sup>2</sup>. Zároveň došlo ke změně číslování parcel a zánik parcel pozemků evidovaných dosud zjednodušeným způsobem. Mapa pro Psáry a Dolní Jirčany je 100% KMD (katastrální mapa digitalizovaná) v měřítku 1:1000.

O rozvoj digitálních katastrálních databází píše i Yarson (2013). To, že jsou tyto databáze odvozovány z papírových map, je patrné, ale důležité je i následné zpracování, aby byl převod s minimálními chybami a nepřesnostmi. V publikaci uvádí, že je důležité určení správného modelu transformace souřadnic pomocí Akaikeho informačního kritéria. Dále uvádí problém s úpravou okrajových hran, kdy je řešením použití gumové folie.

### **5.4 Spolupráce s katastrálním úřadem**

Kromě podání návrhů na vklad kupních, směnných, darovacích či smluv o zřízení věcného břemene, obec spolupracuje s katastrálním úřadem i v jiných záležitostech. Pro potřeby provedení důkladné inventarizace obecního majetku, obec žádá vždy k 31. 12. daného roku o vyhotovení výpisů z listů vlastnictví. O výpisy obec žádá dle §55, odst. 5 katastrálního zákona bezplatně. Zákon uvádí, že údaje katastru, ať v elektronické podobě či v jiné formě se poskytují územním samosprávným celkům bezúplatně. Poskytnutá data slouží k výkonu obecní

působnosti. Jedná se o několik listů vlastnictví. Pro katastrální území Psáry a Dolní Jirčany jde o č. 10001. Obec vlastní i několik bytových jednotek a společných prostor evidovaných na listech č. 2088, 2113, 2181, 2182, 2183 a 2184 pro k. ú. Dolní Jirčany. V této souvislosti je zapsáno věcné právo přídatného spoluvlastnictví pro obec Psáry.

Obec žádá zároveň i o data ve formátu VFK. Data jsou následně zanesena do interního systému obce na evidenci majetku.

## 5.5 Čerpání dat z veřejného seznamu

Veřejným seznamem se rozumí ten, do kterého lze volně nahlížet. Jedná se např. o katastr nemovitostí, patentový rejstřík či rejstřík průmyslových vzorů. Nejčastěji využívaný je jistě katastr nemovitostí. Katastr nemovitostí obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech. K nemovitostem jsou vedeny tyto údaje: soupis, popis, geometrické a polohové určení a práva zapsaná k těmto nemovitostem. Do katastru mohou nahlížet fyzické nebo právnické osoby. Údaje jsou poskytovány bezplatně či za úplaty. Výše úplaty je stanovena sazebníkem správních poplatků podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění. Výstupy z katastru nemovitostí lze získat i prostřednictvím dálkového přístupu nebo na kontaktních místech Czech point. (Benda a Michal, 2009)

Obec Psáry funguje jako kontaktní místo Czech Point od r. 2009. Czech point = Český Podací Ověřovací Informační Národní Terminál. Kontaktních míst je cca 7200 a počet stále roste. Největší zastoupení pracovišť kontaktních míst zaujímají s téměř 80 % obecní úřady. Přes Czech Point může žadatel získat např. výpis z katastru nemovitostí, rejstřík trestů, výpis z veřejného rejstříku (obchodní rejstřík, spolkový či nadační), činnosti související s datovou schránkou (zřízení DS na žádost, přidání pověřené osoby, zneplatnění přístupových údajů a vydání nových či znepřístupnění DS), výpis z živnostenského rejstříku, výpis z bodového hodnocení řidiče. Vybrané druhy výpisů ze systému lze objednat i přes e-shop. Od roku 2015 je možné získat i ověřený snímek katastrální mapy. Tato funkcionality závisí na digitalizaci katastrálních map. V rámci rozhraní CzechPoint@office mohou úředníci územních samosprávných celků získávat informace potřebné k činnosti úřadu. Lze tu pořídit výpisy z katastru nemovitostí vč. snímku katastrální mapy, rejstřík trestů, provést autorizované konverze z elektronické do listinné podoby nebo naopak. Počet vydaných výstupů z Czech Point dosáhl za 10 let fungování systému téměř 17 mil. výpisů. (Ministerstvo vnitra, 2017)

Prostřednictvím systému Czech Point lze provést i agendy základních registrů: registr obyvatel (ROB), registr osob (ROS), registr práv a povinností (RPP) a registr územní identifikace adres a nemovitostí (RUIAN).

## 6 VÝSLEDKY

Z dostupných podkladů vyplývá, jak často jsou tato věcná práva využívána a frekvence projednávání těchto smluv orgány obce. Jsou uvedeny konkrétní příklady využití většiny výše uvedených věcných práv. Jde o příklady kdy jednou ze smluvních stran je obec či město.

Obec Psáry uzavírá ročně v průměru 110 smluv, kdy uvedená věcná práva jsou využita u cca 20-25 ti % těchto smluv.

<b>OBEC PSÁRY</b>	<b>období</b>				
<b>druh smlouvy</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
kupní smlouva	9	10	4	6	4
odvozené právo-ÚZSVM, Státní pozemkový úřad	0	1	0	0	2
darovací smlouva (nemovité věci)	2	3	3	3	2
smlouva o zřízení věcného břemene	7	5	11	3	7
nájemní smlouva, smlouva o výpůjčce	5	9	2	5	4
<b>CELKEM UZAVŘENÝCH SMLUV</b>	<b>121</b>	<b>109</b>	<b>104</b>	<b>117</b>	<b>113</b>

Tabulka 3: Přehled uzavíraných smluv (Obec Psáry, 2017)

Některá věcná práva nejsou ve veřejné správě používána téměř vůbec. Využití najdou spíše v soukromoprávním právu.

Zastupitelstvo obce zasedá každé dva až tři měsíce to je pět až šest zasedání za rok. Na programu jednání má téměř pokaždé návrh smlouvy na převod nemovitého majetku.

Kupříkladu na zasedání zastupitelstva č. 7 v roce 2015 byly na programu:

- Smlouva o bezúplatném převodu nemovitých věcí mezi Obcí Psáry a ČR – Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových na pozemky parc. č. 465/521 a parc. č. 686/10 vše v k.ú. Dolní Jirčany.
- Souhlas s bezúplatným převodem pozemku parc. č. 117/1 k.ú. Dolní Jirčany.
- Darovací smlouva mezi Obcí Psáry a P. P. na převod pozemků parc. č. 395/12 a parc. č. 395/13 vše k. ú. Dolní Jirčany.
- Smlouva o zřízení věcného břemene – právo cesty mezi Obcí Psáry a P.P.

Oznámení o zasedání zastupitelstva č. 7-2015 je uvedeno v příloze.

rok	hodnota hmotného-nemovitého majetku celkem	pořízení/převod hmotného-nemovitého majetku
2012	499.456.813,-	142.600,-
2013	543.532.551,-	309.200,-
2014	575.453.142,-	283.400,-
2015	587.271.402,-	332.600,-
2016	586.933.227,-	3.336.155,-

Tabulka 4: Roční objem finančních prostředků při převodu nehmotného majetku (Obec Psáry, 2017)

Nehmotný majetek obce má hodnotu kolem 580 tis. Kč. Ročně dojde k pořízení nebo převodu nehmotného majetku průměrně v hodnotě 300 tis. Kč. Jen v roce 2012 obec prodala pozemky v hodnotě nižší a to 142.600,- Kč. Naopak v roce 2016 se hodnota nemovitého majetku vymykala díky prodeji pozemků Středočeskému kraji na stavbu přeložky silnice II/105 za kupní cenu 3.336.155,- Kč.

## 6.1 Konkrétní příklady využití věcných práv

Jsou uvedeny příklady smluv, kdy jsou využita některá věcná práva. V první řadě jsou popsány konkrétní smlouvy, kdy jednou ze smluvních stran je Obec Psáry a následují smlouvy s Městem Jesenice, Obcí Vestec, Obcí Dolní Břežany a Městem Jílové u Prahy.

### 6.1.1 Kupní smlouva

Kupní smlouva mezi Obcí Psáry (kupující) a A.J., M. J. a H.K. (prodávající) uzavřená dne 17. 12. 2015. Předmětem smlouvy byl prodej pozemku parc. č. 75/89 o výměře 3989 m<sup>2</sup> za cenu 398.900,- Kč. Pozemek parc. č. 75/89 byl oddělen od pozemku parc. č. 75/1 dle geometrického plánu č. 1748-66/2015, potvrzeného katastrálním úřadem Středočeského kraje, pracoviště Praha západ dne 11. 11. 2015 pod č. 308/2015, pozemek byl zapsán na listu vlastnictví č. 372 Návrh na vklad byl podán dne 24. 3. 2016, evidován jako V-3830/2016-210 a proveden dne 20. 4. 2016.

### **6.1.2 Odvozené právo**

Smlouva o bezúplatném převodu nemovitých věcí mezi Obcí Psáry (nabyvatel) a Českou republikou - Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (převodce). Předmětem smlouvy byly pozemky parc. č. 465/521 ostatní plocha o výměře 39 m<sup>2</sup>, a parc. č. 686/10 ostatní plocha o výměře 208 m<sup>2</sup> vše v k. ú. Dolní Jirčany.

### **6.1.3 Kupní smlouva s předkupním právem**

Dohoda o uzavření budoucí kupní smlouvy a o zřízení věcného předkupního práva mezi Obcí Psáry (budoucí kupující) a S.B. a F.P. (budoucí prodávající). Předmětem smlouvy byl budoucí prodej pozemku PK č. 63 k. ú. Dolní Jirčany o výměře 14 745 m<sup>2</sup> za kupní cenu 1.474.500,- Kč. Návrh na vklad byl evidován jako V-2918/2009-210 a proveden 27. 4. 2009.

### **6.1.4 Směnná smlouva**

Směnná smlouva mezi Obcí Psáry (nabyvatel i převodce) a Horland s.r.o. (nabyvatel i převodce) uzavřené dne 9. 1. 2014. Předmětem smlouvy byla směna pozemku parc. č. 581/10 zahrada o výměře 180 m<sup>2</sup>, v k. ú. Dolní Jirčany a pozemku parc. č. 621/18 ostatní plocha o výměře 180 m<sup>2</sup>, v k. ú. Dolní Jirčany. Pozemek parc. č. 621/18 byl zapsán na listu vlastnictví č. 10001. Pozemek p. č. 581/10 byl oddělen od parc. č. 581/7 o výměře 1840 m<sup>2</sup> dle geometrického plánu č. 1578-5/2013, potvrzeného katastrálním úřadem Středočeského kraje, pracoviště Praha západ dne 27. 3. 2013 pod č. 645/2013, pozemek byl zapsán na listu vlastnictví č. 1824. Návrh na vklad byl podán dne 14. 1. 2014, evidován jako V-227/2014-210 a proveden dne 7. 3. 2014.

### **6.1.5 Darovací smlouva**

Darovací smlouva mezi Obcí Psáry (nabyvatel) a P. P. (převodce) uzavřená dne 11. 4. 2016. Předmětem smlouvy byl dar pozemků parc. č. 395/12 o výměře 1711 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost a parc. č. 395/13 o výměře 314 m<sup>2</sup>, vodní plocha vše v k. ú. Dolní Jirčany. Dar byl poskytnut bezplatně. Návrh na vklad byl podán dne 18. 4. 2016, evidován jako V-4988/2016-210 a proveden dne 19. 5. 2016.

### **6.1.6 Přídavné spoluvlastnictví**

Obec Psáry vlastnila osm bytových domů. V letech 2003-2007 je nabídla k odprodeji stávajícím nájemníkům. Následně proběhla privatizace těchto

bytových jednotek. Tři bytové jednotky zůstaly ve vlastnictví obce a s tím souvisí i podíl na společných částech domu a pozemku. Obec vlastní podíl 59/476 zapsaných na listu vlastnictví č. 2088, dále podíl 54/961 evidovaných na listu vlastnictví č. 2181 a podíl 54/961 uvedených na listu vlastnictví č. 2183. Přídavné spoluvlastnictví bylo zapsáno v rámci vkladových řízení č. V-4818/2006-210, V-528/2007-210 a V-4819/2006-210.

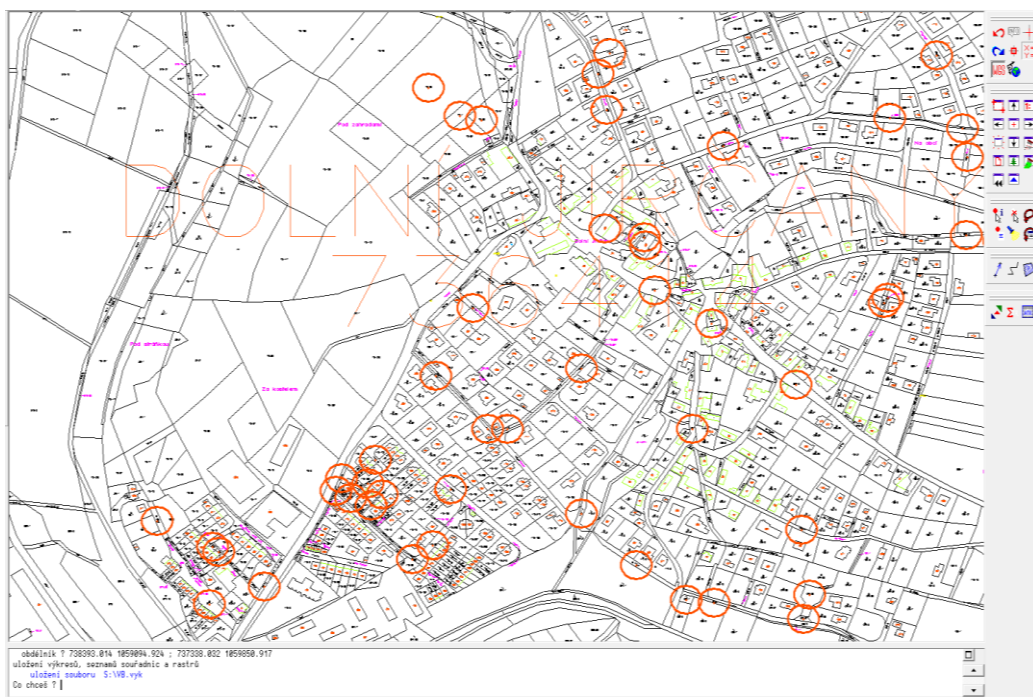
Obec: 539597 Psáry		Katastrální území: 736414 Dolní Jirčany		Právní vztah: Jiná práva se vztahem k listu vlastnictví	
Vlastnictví	Přídavné spoluvlastnictví	Spoluvl. podíl	Jiná práva vztah k LV	Řízení	
LV			2008	V-8625/2008-210	
			2739	V-1087/2012-210	
Právní vztah: Vlastnické právo					
Vlastnictví	Přídavné spoluvlastnictví	Spoluvl. podíl	Jiná práva vztah k LV	Řízení	
2088		59/476		V-4818/2006-210	
2113				Z-2000086/2001-210	
2181				V-528/2007-210	
2182		54/961		V-2534/2002-210	
2183				V-4819/2006-210	
2184		54/961		V-2536/2002-210	
10001				Z-2000172/1999-210	

Obrázek 5: Přehled přídavných spoluvlastnictví obce (ČÚZK, 2016)

### 6.1.7 Smlouvy o zřízení věcných břemen

Smlouva o zřízení věcného břemene- právo stezky a cesty mezi Obcí Psáry (povinná) a P.P. (oprávněná). Předmětem smlouvy bylo zřízení věcného břemene stezky a cesty v šíři osmi metrů jako přístup z pozemní komunikace k pozemkům parc. č. 395/7 a parc. č. 395/8 k. ú. Dolní Jirčany. Věcné břemeno je zaevidováno na pozemku parc. č. 378/1 k. ú. Dolní Jirčany a je vyznačeno v geometrickém plánu č. 1736-03428/2015, potvrzeném katastrálním úřadem Středočeského kraje, pracoviště Praha západ dne 25. 7. 2015 pod č. 57/2015. Služebnost se zřizuje bezúplatně a na dobu neurčitou. Návrh na vklad byl evidován jako V-4989/2016-210 a proveden 24. 5. 2016.

Smlouva o zřízení věcného břemene – služebnosti inženýrské sítě mezi Obcí Dolní Břežany (oprávněná) a Ing. M. D. (povinná). Předmětem smlouvy bylo zřízení věcného břemene služebnosti inženýrské sítě – stavby vodovodního přívaděče vybudovaného na pozemku parc. č. 375/7 k. ú. Vestec. Věcné břemeno bylo zřízeno bezúplatně. Rozsah služebnosti je vymezen v geometrickém plánu č. 1412-14/2014.



Obrázek 6: Výřez pozemků v k. ú. Dolní Jirčany zatížených věcnými břemeny (MISYS Obce Psáry, 2017)

### 6.1.8 Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku

Podpis formuláře Prohlášení o vzdání se práva vlastníka pozemku na náhradu škody dle §2897 NOZ vyžaduje například Agentura ochrany přírody a krajiny. Formulář může být jednou z příloh v případě žádosti o dotaci z Evropské unie prostřednictvím Operačního programu životního prostředí.

### 6.1.9 Záměr pachtu

Město Jílové u Prahy vyhlásilo záměr pachtu majetku města. Záměr byl vyhlášen na uzavření dodatku k pachtovní smlouvě o propachtování obecních pozemků parc. č. 1029/1 orná půda, o výměře 604 m<sup>2</sup>, parc. č. 1033 orná půda, o výměře 6814 m<sup>2</sup> vše v k.ú. Jílové u Prahy. Smlouva byla uzavřena dne 23. 4. 2014 a dodatek byl uzavřen do 31. 12. 2016.

### 6.1.10 Nájemní a podnájemní smlouva

Nájemní smlouva mezi Obcí Dolní Břežany (nájemce) a J. K. (pronajímatel). Předmětem smlouvy byl nájem pozemků parc. č. 231/3 o výměře 565 m<sup>2</sup>, parc. č. 246/19 o výměře 947 m<sup>2</sup>, parc. č. 246/37 o výměře 815 m<sup>2</sup>, parc. č. 287/2 o výměře 22 m<sup>2</sup>, parc. č. 541/2 o výměře 1089 m<sup>2</sup> a parc. č. 541/7 o výměře 283 m<sup>2</sup> vše v k. ú. Dolní Břežany. Nájem byl sjednán na dobu určitou a nájemné stanoveno na 13.024,- Kč ročně.



Smlouva o smlouvě budoucí nájemní mezi Obcí Vestec (budoucí pronajímatel) a 1. vestecká sportovní (budoucí nájemce). Předmětem smlouvy byl budoucí pronájem pozemků parc. č. 885/2 a parc. č. 892/2 vše k. ú. Vestec u Prahy. Budoucí pronajímatel na těchto pozemcích vybuduje sportoviště skládající se ze dvou tenisových kurtů o rozměrech 36 x 36 m. Smlouva byla uzavřena na dobu určitou nejpozději do 30. 6. 2017. Budoucí nájemné bude stanoveno znaleckým posudkem.

Podnájemní smlouva mezi Obcí Vestec (nájemce) a Technickými službami Dolnobřežnska s.r.o. (podnájemce). Předmětem smlouvy je podnájem části budovy na pozemku parc. č. st. 268 k. ú. Vestec u Prahy. Podnájem byl sjednán na dobu neurčitou. Podnájemné bylo stanoveno na 210.240,- Kč ročně.

#### **6.1.11 Zákaz zcizení nebo zatížení**

Zástavní smlouva k nemovitosti/nemovitostem č. 146/14/400 mezi Oberbank AG se sídlem Rakouská republika, Untere Donaulände 28, A4020 Linz (jako „zástavní věřitel“) a Obcí Vestec se sídlem Vestec, Vestecká 3, PSČ 252 42 (jako „zástavce“) uzavřená dne 13. 8. 2014. Předmětem smlouvy je zřízení zástavního práva k zástavě tj. pozemkové parcele č. 880/47, parc. č. 880/48, parc. č. 880/59 a parc. č. 88061 vše k. ú. Vestec u Prahy, evidované na listu vlastnictví č. 10001. Spolu se zástavním právem se k zástavě také zřizuje věcné právo zákazu zcizení nebo zatížení zástavy (s výjimkou zcizení zástavy z vlastnictví zástavce do vlastnictví dlužníka, je-li dlužník této smlouvy účasten; a s výjimkou případného dalšího zatížení zástavy ve prospěch zástavního věřitele). Uzavření smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem obce Vestec dne 11. 2. 2014, usnesením č. 14/24/9. Zástavní smlouva byla uzavřena z důvodu poskytnutí úvěru dle smlouvy č. 10/14/400 ze dne 13. 8. 014.

## 7 DISKUZE

Horník a Kuš (2016) uvádějí, že členové zastupitelstva mohou svou funkci vykonávat jako člen uvolněný nebo neuvolněný. Zastupitel má jisté povinnosti dle zákona o obcích a je také morálně odpovědný občanům = voličům. Voliči předpokládají prosazování programu, se kterým kandidovali do voleb. Problém nastává při docházce na zasedání. Docházka není nikterak povinná, a proto se někteří členové často omlouvají nebo se vůbec neomluví. Zastupitel pak neplní sliby, které svým občanům před volbami dal. Omluví-li se nebo ani neomluví více zastupitelů, může nastat problém s usnášením schopnosti. Zastupitelstvo obce je usnášení schopné pouze, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Nejedná se tedy o většinu z přítomných zastupitelů, ale z celkového počtu. V případě neusnášení schopnosti může nastat situace, že nebude schválen ani program zasedání a zastupitelstvo tak musí být ukončeno a svoláno nové.

Nejvíce zápisů do katastru nemovitostí je formou záznamu. Ze zveřejněných statistik ČÚZK je patné, že nejvíce zápisů je prováděno ve Středočeském kraji. Následuje kraj Jihomoravský. V roce 2013 bylo ve Středočeském kraji provedeno přes 104 tis. záznamů. Počet vklady přesáhl 90 tis. zápisů. Zato poznámka byla zaevidována v necelých 50 tis. případech. Svě prvenství si Středočeský kraj ponechává i v následujících letech. Janků a Vrcha (2013) ve své publikaci podávají přehled možností zápisů do katastru nemovitostí. Obec Psáry zcela jednoznačně nejvíce využívá zápisu formou vkladu.

Prekvapivá je informace, že 92% obcí to je přes 5.750 nemá obecně závaznou vyhláškou stanoven koeficient pro výpočet daně z nemovitosti, jak uvádějí Janoušková, Sobotovičová (2016). Obec tak mohou na příjmové stránce znásobit příjem dvakrát až pětkrát. Naskytne se tak možnost financovat více projektů z různých oblastí. V Psárech je stanoven koeficient 3, což znamenalo navýšení daňových příjmů z tohoto úseku průměrně o 4 mil. Kč ročně. Zastupitelstvo obce může být při navržení vyššího koeficientu kritizováno občany. Tyto finanční prostředky jsou poté investovány do rozvoje obce, což vede ke spokojenosti všech.

Zásada „superficies solo cedit“ neumožňuje v České republice oddílné vlastnictví k pozemku a ke stavbě. Petr (2016) upřesňuje, že tato možnost platila do doby účinnosti NOZ tedy do konce roku 2013. Stejná zásada platí i v sousedním Polsku, jak píší Cioch a Witczak (1999). Tam jsou, ale umožněny některé výjimky. V k. ú. Dolní Jirčany je evidováno 1252 budov a z toho 939 jich je součástí pozemku. Nižší počet budov je evidován v k. ú. Psáry, jedná se o 940 budov, a z nich 876 je součástí pozemku.

Nový institut zákaz zcizení a zatížení se stal ihned po jeho ustanovení hojně využívaným. Nejčastěji je toto právo používáno při uzavírání zástavních smluv. Nemovitost zastavenou zástavní smlouvou uzavřenou spolu se smlouvou o poskytnutí úvěru bylo možné opakovaně poskytnout jakou zástavu. (Hovorka,

2014) Pro příjemce úvěru, tak nastává problém s případným přechodem k jiné bance po ukončení fixační doby. Důležité je si při podepisování zástavní smlouvy zjistit všechny okolnosti, které mohou mít vážné následky. V České republice toto věcné právo využívá jen menšina bank, jak dále uvádí Hovorka (2014).

## 8 ZÁVĚR

V bakalářské práci bylo stanoveno několik cílů, kdy praktická část byla zaměřena na výstupy za období 2012-2016.

Územně samosprávné celky a to nejen ty základní jako jsou obce, musí dbát na dodržování specifických pravidel hospodaření. V dnešní době, kdy je stále více zmiňována transparentnost nejen veřejné správy, je důležité dodržovat specifické zákonné povinnosti při nakládání s tímto majetkem. Obce jsou dozorovány krajským úřadem, Ministerstvem vnitra ČR nebo případně poskytovateli dotací.

Z uvedené statistiky uzavíraných smluv za dané období vyplývá, že z uvedených věcných práv jsou nejvíce využívány smlouvy o zřízení věcného břemene, kdy obec v drtivé většině vystupuje jako strana povinná, je tedy zatěžován břemenem obecní pozemek. Smlouvy v tomto případě schvaluje rada obce. V opačném případě, kdy je obec v pozici strany oprávněné, musí tyto smlouvy schvalovat zastupitelstva obce. Zastupitelstvo obce se schází každé 2-3 měsíce, což může proces schvalování smluv výrazně prodloužit.

V souvislosti se zákonem č. 340/2015, Sb., zákon o registru smluv, v platném znění, vyplývá nejen pro obce nová povinnost zveřejňování veškerých uzavřených smluv v registru. Psáry již v současné době zveřejňují nad rámec zákona faktury nad 20 tis. Kč bez DPH, veřejné zakázky včetně uzavíraných smluv.

Psáry jsou obcí střední velikosti. Tato věcná práva jsou využívána v 20-25% uzavíraných smluvních vztazích za rok. Obdobně jsou na tom i okolní města a obce. S nemovitým majetkem souvisí i daň z nemovitostí, kdy obce mohou upravovat výši koeficientu daně z nemovitostí. Ročně obce převede nemovitý majetek v hodnotě kolem 300 tis. Kč, pokud nenastane mimořádná situace.

Poslední část práce se věnuje výčtu konkrétních smluv k jednotlivým věcným právům. Kromě smluv obce Psáry jsou uvedeny i jiné příklady uzavíraných smluv.

## 9 SEZNAM LITERATURY POUŽITÝCH ZDROJŮ

### Odborné publikace

BEDNAŘÍKOVÁ, B., 2014: Svěřenské fondy, Institut pro uchování a převody rodinného majetku. Wolters Kluwer, Praha, ISBN 978-80-7478-585-6.

BENÁTČANOVÁ P. kol., 2014 : Nový občanský zákoník úplně pro všechny, Grada, Praha, ISBN 978-80-247-5157-3.

BENDA, K., MICHAL, J., 2009: Katastr nemovitostí. České vysoké učení technické v Praze, Praha, ISBN 978-80-01-4336-3.

BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVÁ, L., 2013: Nový občanský zákoník, nejdůležitější změny. ANAG, Olomouc, ISBN 978-80-7263-819-2.

BLÖCHLIGER, H., 2015 : Reforming the Tax on Immovable Property: Taking Care of the Unloved”, OECD Economics Department Working Papers, OECD Publishing, Paris.

BOSTICK, C. Dent, 1987 : Land Title Registration: An English Solution to an American Problem, Indiana Law Journal: Vol. 63 : Iss. 1 , Article 2.

BRŮNA, M., 2006: Veřejná správa. Institut pro veřejnou správu, Praha, ISBN 80-86976-09-2.

BUDÍKOVÁ, P. a kol., 2014: Nový občanský zákoník, smluvní právo, Grada Publishing a.s., Praha, ISBN 978-80-247-5164-1.

BUMBA, J., 2007: České katastry od 11. do 21. století. Grada Publishing, Praha, ISBN 978-80-247-2318-1.

CIOCH, H., WITCZAK, H., 1999: Zásada superficies solo cedit w prawie polskim, Rejent.

JANOŠKOVÁ, J., SOBOTOVIČOVÁ, Š., 2016 : Immovable property tax in the Czech Republic as an instrument of fiscal decentralization, Technological and Economic Development od Economy, 6 : 76-782.

NAHUIS, I. a kol, 2017: Factors explaining adoption and implementation proces for web accessibilit standards within eGovernment systems and organizations, Universal access inf the Information society, 6/1 : 173-190.

HAVLAN, P., JANEČEK, J. a kol., 2014: Majetek územních samosprávných celků v teorii a praxi, 2. aktualizované a podstatně doplněné vydání. Leges, Praha, ISBN 978-80-7502-057-4.

HORNÍK, J., KUŠ, P., 2016: Územní samospráva přehledně a v příkladech. Institut pro veřejnou správu, Praha, ISBN 978-80-86976-34-1.

KABELKOVÁ, E., 2013: Věcná břemena v novém občanském zákoníku. C. H. Beck, Praha, ISBN 978-80-7400-461-2.

KEDROŇOVÁ, K. a kol., 2014: Nový občanský zákoník, vlastnictví a věcná práva. Grada Publishing, ISBN 978-80-247-5166-5.

KRIGSHOLM, P., a kol., 2016: Future themes in the operational environment of the Finnish cadastral system. LAND USE POLICY, 57 : 702-708.

PETR, P., 2016: Nov právo k povrchu, C.H.Beck, Praha, ISBN 978-80-7400-545-9.

SPÁČIL, J., 2012: Přehled judikatury z oblasti věcných břemen (s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku). Wolters Kluwer ČR a.s., Praha, ISBN 978-80-7357-926-5.

YARSON, A. FELUS, 2013: On the positional enhancement of digital cadastral maps, Survey Review, vol. 39, Iss. 306.

### **Internetové zdroje**

ČÚZK, 2017: Český úřad zeměměřický a katastrální, [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

FUREK, A., 2014: Metodické doporučení k činnosti územních samosprávných celků č. 7.1. Ministerstvo vnitra ČR, Praha.

GÜRLICH, R., Nový občanský zákoník : Nájemní smlouva, Seriál, 2013: dostupné: <http://www.penize.cz/pronajem-bytu/276412-novy-obcansky-zakonik-najemni-smlouva>, cit. 1. 4. 2017.

HOVORKA, J., Aktuálně.cz, 2014: Banky dostaly nástroj, jak ztížit refinancování hypoték, dostupné: <https://zpravy.aktualne.cz/finance/banky-dostaly-nastroj-jak-ztizit-refinancovani-hypotek/r~84a155568ef111e39b43002590604f2e/>, cit. 1. 4. 2017.

KADLECOVÁ, K., a kol., 2013: Metodické doporučení k činnosti územních samosprávných celků č. 9, Ministerstvo vnitra ČR, Praha.

KOHOUTOVÁ, Z., iDNES.cz, 2014: Na bezúplatný důchod si už exekutor nesáhne, dostupné: [http://finance.idnes.cz/noz-zaopatrovaci-smlouvy-smlouva-o-uchodu-fz6-/viteze.aspx?c=A140123\\_104106\\_viteze\\_zuk](http://finance.idnes.cz/noz-zaopatrovaci-smlouvy-smlouva-o-uchodu-fz6-/viteze.aspx?c=A140123_104106_viteze_zuk), cit. 2. 4. 2017.

KVAPIL, K., Právo, 2017: Do zákona se vrací předkupní právo, dostupné: <https://www.novinky.cz/finance/430815-do-zakona-se-vraci-predkupni-pravo.html>, cit. 1. 4. 2017.

MINISTERSTVO VNITRA ČR, 2017: online: <http://www.czechpoint.cz/public/>  
cit. 1. 4. 2017.

MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI ČR, 2013-2015: Nájem a pacht, dostupné:  
<http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/smluvni-pravo/konkretni-zmeny-ve-zvladni-casti/najem-a-pacht>, cit. 1. 4. 2017.

MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI ČR, 2013-2015: Co jsou věcná práva a co je pro ně typické, dostupné <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/obecne>, cit. 17. 4. 2017.

NAKLADATELSTVÍ ANAG, 2012: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dostupné: [http://www.anag.cz/Files/file/duvodova\\_obcz.pdf](http://www.anag.cz/Files/file/duvodova_obcz.pdf), cit. 1. 4. 2017.

POŘÍZEK, J., EPRAVO.CZ, 2014: Vzdání se budoucího práva na náhradu škody podle nového občanského zákoníku, dostupné: <https://www.epravo.cz/top/clanky/vzdani-se-budouciho-prava-na-nahradu-skody-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-94973.html>, cit. 7. 4. 2017.

### **Legislativní zdroje**

ŠUSTROVÁ, D., 2014: Nový katastrální zákon : poznámkové vydání s vybranou judikaturou, Praha, Linde Praha, ISBN 978-80-7201-934-2.

RYŠÁVKOVÁ, V., 2014: Nový občanský zákoník úplně pro všechny, Praha, Grada, ISBN 978-80-247-5157-3.

Zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, v platném znění.

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění.

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění.

Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění.

Vyhláška č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška, v platném znění.

Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, v platném znění.

Zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon Občanský zákoník, v platném znění.

### **Ostatní zdroje**

BURCIN B. a kol., 2014: Prognóza vývoje početního stavu a pohlavní a věkové struktury obyvatelstva obce Psáry na období 2014-2030, Praha

### **Seznam obrázků**

Obrázek 1: Orgány obce (Horník, Kuš, 2016)

Obrázek 2: Věcné břemeno cesty (Geometrický plán č. 1736-03428/2015)

Obrázek 3: Umístění obce Psáry (ČÚZK, 2017)

Obrázek 4: Zastoupení dle druhu pozemků (ČÚZK, 2017)

Obrázek 5: Přehled přídatných spoluvlastnictví obce (ČÚZK, 2016)

Obrázek 6: Výřez pozemků v k. ú. Dolní Jirčany zatížených věcnými břemeny (MISYS Obce Psáry, 2017)

### **Seznam tabulek**

Tabulka 1: Přehled zásad pro vedení právních vztahů (Benda a Michal, 2009)

Tabulka 2: Druhy a počty obecních pozemků (ČÚZK, 2017)

Tabulka 3: Přehled uzavíraných smluv (Obec Psáry, 2017)

Tabulka 4: Roční objem finančních prostředků při převodu nehmotného majetku (Obec Psáry, 2017)

## **10 PŘÍLOHY**

Příloha č. 1: Výtah z usnesení rady obce – záměr výpůjčky

Příloha č. 2: Výtah z Usnesení zastupitelstva obce – smlouva o bezúplatném převodu, kupní smlouva

Příloha č. 3: Záměr prodeje pozemků

Příloha č. 5: Oznámení o konání zastupitelstva obce č. 7-2015



**Příloha č. 1:** Výtah z usnesení rady obce – záměr výpůjčky

***Výtah z Usnesení ze zasedání Rady obce Psáry č. 3-2017***

*konaného dne 1. února 2017 v 17.00 hod.*

*na obecním úřadu Psáry, Pražská 137, 252 44 Psáry*

---

Přítomni:

Nepřítomni:

**RO Usnesení č. 13/3-2017**

Rada obce Psáry přijala toto usnesení:

**I. schvaluje**

Záměr bezplatné výpůjčky pozemků to částí pozemků parc. 497/4 o výměře 12,56 m<sup>2</sup> a p.č. 497/36 o výměře 28,6 m<sup>2</sup> vše v k. ú. Dolní Jirčany.

**Bylo hlasováno.**

**PRO: 5**

**PROTI:**

**ZDRŽELI SE:**

**Návrh byl přijat.**

\_\_\_\_\_  
starosta

\_\_\_\_\_  
místostarostka

*„Číslování jednotlivých usnesení jde v číselné řadě od počátku roku. Zveřejňované usnesení je upraveno z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů dle ZČ 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.“*

Vyvěšeno:

Sejmuto:



### **Příloha č. 3: Záměr prodeje pozemků**

Obec Psáry

se sídlem Pražská 137, 252 44 Psáry, Středočeský kraj

---

Obec Psáry v souladu s § 39 odst. 1, zákona č. 128/2000Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů, vyhláší tento

#### **ZÁMĚR PRODEJE POZEMKŮ**

ve vlastnictví obce Psáry, a to **část „a“ z pozemku p.č. 465/29**, ostatní plocha o výměře 12 m<sup>2</sup> vše v k. ú. Dolní Jirčany dle geometrického plánu č. 1828-150/2016 vypracovaného Ing. Karlem Fučíkem a ověřeného úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Alenou Čermákovou dne 12. 12. 2016 pod č. 261/2016.

Geometrický plán je k nahlédnutí v úředních hodinách na Obecním úřadě v Psárech.

Pozemek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - Západ, pro obec Psáry a katastrální území Dolní Jirčany na LV č. 10001.

Obec Psáry má záměr prodat výše uvedené pozemky za cenu celkem 1.200,- Kč/m<sup>2</sup>.

K tomuto záměru lze předkládat písemná vyjádření a nabídky **do 12.00 hod. dne 9. 2. 2017** na podatelnu Obecního úřadu v Psárech, Pražská 137, 252 44 Psáry.

V Psárech dne

starosta

Vyvěšeno dne:.....

Sejmuto dne:.....

## **Příloha č. 4 Oznámení o konání zastupitelstva obce č. 7-2015**

**Obecní úřad Psáry**

**Pražská 137**

**252 44 Psáry**

### **Oznámení**

---

**o konání 7. zasedání zastupitelstva Obce Psáry,**

**které se koná**

**dne 16. prosince 2015 od 18 hod.**

**v zasedací místnosti Obecního úřadu Psáry.**

#### **Program zasedání:**

1. Úvod
2. Zpráva o činnosti obce
3. Zpráva o činnosti finančního a kontrolního výboru
4. Společenská smlouva společnosti Technické služby Dolnobřežansko s.r.o.
5. Dodatek č. 4 ke smlouvě č. 08019041 mezi Obcí Psáry a Státním fondem ŽP ČR
6. Změna č. 7 územního plánu obce Psáry
7. Smlouva o smlouvě budoucí o realizaci přeložky distribučního zařízení mezi Obcí Psáry a ČEZ Distribuce a.s. – nová škola
8. Souhlas se vstupem do spolku Otevřená města z. s.
9. Zrušení Směrnice o poskytování dotací občanským sdružením, nadacím a podobným organizacím z rozpočtu Obce Psáry
10. Smlouva o bezúplatném převodu nemovitých věcí mezi Obcí Psáry a ČR-Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových na pozemky p. č. 465/521 a 686/10 k. ú. Dolní Jirčany
11. Souhlas s bezúplatným převodem pozemku p. č. 117/1 k. ú. Dolní Jirčany
12. Darovací smlouva mezi Obcí Psáry a UNI stavební s.r.o. – bezúplatný převod komunikace a chodníku v ul. Pod Vysokou a Pod Lesíkem
13. Dohoda o narovnání mezi Obcí Psáry a Petrem Purmannem, Smlouva darovací vč. výmazu věcného břemene mezi Obcí Psáry a Petrem Purmannem a Smlouva o zřízení věcného břemene mezi Obcí Psáry a Petrem Purmannem
14. 10. rozpočtové opatření na rok 2015
15. Odměny pro členy výborů a komisí za r. 2015
16. Pověření rady obce schválením příp. rozpočtového opatření koncem roku 2015 a také v průběhu r. 2016 v příp. přijetí účelové dotace
17. Rozpočet obce na rok 2016
18. Rozpočtový výhled na roky 2016 - 2018
19. Veřejnoprávní smlouva mezi Obcí Psáry a Stč. krajem zast. Domovem Laguna
20. Výše poplatku za svoz komunálního odpadu na rok 2016
21. Termíny zasedání zastupitelstva na rok 2016
22. Závěr

.....  
**Milan Vácha**

**starosta**

**Vyvěšeno dne:**

**Sejmuto dne:**