

Zásady obce Horní Lhota pro narovnání vztahů s vlastníky pozemků v souvislosti s vedením obecní kanalizace na těchto pozemcích

Obec Horní Lhota, IČO: 005 35 125, se sídlem Záhumení 44, 747 64 Horní Lhota (dále jen „obec“) usiluje o zajištění potřebných oprávnění a právních titulů pro umístění a provoz veřejně prospěšné infrastruktury, spočívající v kanalizačních stokách, řadu a / nebo kanalizačních objektech (dále také jen „kanalizace“) na pozemcích ve vlastnictví jiných osob.

Za tímto účelem zastupitelstvo obce schválilo níže uvedené zásady, představující praktický návod, podle kterého obec a dotčené osoby (vlastníci pozemků) mohou postupovat. Tyto zásady se nevztahují na umístění kanalizačních přípojek. Obec si vyhrazuje možnost se od těchto zásad v odůvodněných případech odchýlit.

V případě, že se na pozemku vlastníka nachází kanalizace ve vlastnictví obce bez právního titulu (tj. právního důvodu pro umístění kanalizace na pozemku vlastníka), může se tento vlastník pozemku na obec obrátit z vlastní iniciativy, případně vyčkat, než ho kontaktuje sama obec.

Podmínky postupu při narovnání právních vztahů se budou lišit v závislosti na době, kdy byla předmětná kanalizace vybudována. Vybudováním kanalizace se rozumí její faktické zhotovení bez ohledu na okamžik udělení souhlasu s užíváním stavby.

Odlisný postup se tak uplatní v případě kanalizace vybudované před 1. lednem 2002 (dále jen „**stará kanalizace**“) a od 1. ledna 2002 (dále označována jako „**nově vybudovaná kanalizace**“).

V případě staré kanalizace vznikla služebnost umožňující umístění a provoz kanalizace automaticky ze zákona a vlastníkům dotčených pozemků v této souvislosti nevznikl žádný nárok na peněžitou náhradu¹.

U nově vybudované kanalizace lze služebnost k oprávnění mít kanalizaci na pozemku dotčeného vlastníka, zřídit prostřednictvím smlouvy uzavřené mezi obcí a vlastníkem dotčeného pozemku. Obec preferuje zřízení služebnosti jako bezúplatné. V případě, kdy bude zřízení služebnosti sjednáno mezi obcí a vlastníkem dotčeného pozemku jako úplatné, bude výše jednorázové náhrady stanovena znaleckým posudkem, a to ve výši ceny v místě a čase obvyklé.

Konkrétní podmínky vzniku služebnosti a podmínek, za kterých může vlastníkům dotčených pozemků vzniknout nárok na úplatu, jsou popsány níže.

Stará kanalizace

- Tento postup se aplikuje v případě kanalizace vybudované před 1. lednem 2002, tedy nejpozději do 31. prosince 2001.
- V těchto případech vznikla vlastníkovu pozemku povinnost strpět kanalizaci a její užívání ve formě služebnosti zatěžující pozemek dotčeného vlastníka ve prospěch stavby kanalizace,

¹ Čl. II zákona č. 182/2024 Sb., kterým se mění zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 465/2023 Sb., kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

a to přímo ze zákona, dle ustanovení § 59a zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů („vodní zákon“).

- Ve vztahu ke staré kanalizaci tedy obec s vlastníkem dotčeného pozemku nebude uzavírat smlouvu o zřízení služebnosti k umístění kanalizace. Potřeba součinnosti ze strany vlastníka dotčeného pozemku se obecně neočekává (nicméně jeho součinnost může být potřebná např. v případě potřeby vstupu geodeta na dotčený pozemek za účelem zpracování geometrického plánu).
- Vzhledem ke stáří těchto případů nevznikl vlastníkům pozemků žádný nárok na zaplacení náhrady za užívání pozemků (dle čl. II odst. 7 zákona č. 182/2024 Sb. a § 59a vodního zákona). Obec proto vlastníkům pozemků žádnou úplatu v souvislosti s umístěním staré kanalizace na pozemcích vlastníků ani s jejím užíváním neposkytuje.
- V případě, že se obec rozhodne zapsat služebnost zatěžující pozemek dotčeného vlastníka do katastru nemovitostí, bude postupovat níže uvedeným způsobem; k popsanému postupu obec nepotřebuje souhlasu vlastníka pozemku:
 - Obec jakožto vlastník kanalizace požádá příslušný vodoprávní úřad o vydání osvědčení o splnění podmínek pro vznik služebnosti na základě předložené dokumentace nebo dokladu.
 - Vodoprávní úřad osvědčí, o jaké vodní dílo (kanalizaci), jemuž služebnost svědčí, se jedná, na jakých pozemcích se vodní dílo (kanalizace) nachází a okamžik vybudování vodního díla (kanalizace), případně konstatování, že bylo vybudováno před 1. lednem 2002.
 - Pokud služebnost zatěhuje pouze část pozemku nebo je toho třeba z jiného důvodu, je součástí osvědčení vodoprávního úřadu i geometrický plán předložený vlastníkem vodního díla, kterým je zatížená část pozemku vymezena. Geometrický plán nechá v těchto případech vyhotovit na své náklady obec.
 - Katastrální úřad запиše na základě osvědčení vodoprávního úřadu služebnost na návrh obce - vlastníka vodního díla (kanalizace) na dobu jeho trvání do katastru nemovitostí; souhlas vlastníka pozemku se nevyžaduje. Návrh na vklad služebnosti do katastru nemovitostí nechá vypracovat na své náklady obec, která rovněž hradí správní poplatky spojené s návrhem na vklad služebnosti do katastru nemovitostí.

Nově vybudovaná kanalizace

- Tato část se týká kanalizace vybudované od 1. ledna 2002.
- Cílem níže popsaného postupu je zřízení věcného břemene služebnosti inženýrské sítě ve prospěch kanalizace, resp. obce jako vlastníka kanalizace, a k tíži předmětného pozemku, k získání práva mít na pozemku dotčeného vlastníka kanalizaci. Účelem zřízení předmětné služebnosti je zabezpečení provozu a fungování kanalizace v obci.
- Služebnost lze zřídit uzavřením smlouvy o zřízení služebnosti mezi vlastníkem dotčeného pozemku a obcí a následným vkladem služebnosti do katastru nemovitostí.
- Vzhledem k veřejné prospěšnosti kanalizace, obec preferuje zřizování služebností s vlastníky dotčených pozemků jako bezúplatných. Služebnosti lze na základě dohody uzavřít také jako úplatné, spojené s náhradou za zatížení dotčeného pozemku služebností.
- V případě úplatné smlouvy bude za zřízení služebnosti vlastníkovi dotčeného pozemku náležet jednorázová náhrada ve výši v místě a čase obvyklé (tj. obvyklá cena služebnosti) stanovená na základě znaleckého posudku zpracovaného na náklady obce.

- Proces vypořádání práv bude následující (pořadí kroků se může měnit v závislosti na podmínkách každého případu):
 - Vlastník pozemku kontaktuje obec ze své vlastní iniciativy, nebo obec osloví vlastníka pozemku jako první.
 - Obec zašle vlastníkovu pozemku návrh smlouvy na zřízení věcného břemene služebnosti inženýrské sítě (kanalizace).
 - Obec na své náklady nechá zpracovat geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene - služebnosti inženýrské sítě a zašle ho vlastníkovu pozemku k připomínkám.
 - Obec na své náklady zajistí zpracování znaleckého posudku ke stanovení obvyklé ceny služebnosti a zašle ho vlastníkovu pozemku.
 - K přípravě geometrického plánu a znaleckého posudku může obec potřebovat součinnost vlastníka pozemku (zejména možnost vstupu geodetů a znalce na dotčený pozemek).
 - Obec připraví návrh na vklad služebnosti do katastru nemovitostí.
 - Obec podepíše smlouvu o zřízení služebnosti a návrh na vklad služebnosti do katastru nemovitostí a dodá oba dokumenty vlastníkovu pozemku k jeho podpisu (potřeba zajistit ověřený podpis na smlouvě, např. na Czech Pointu na poště).
 - Obec podá návrh na vklad na příslušném katastru nemovitostí a zaplatí správní poplatek vkladového řízení.
 - Katastr nemovitostí zapíše vklad služebnosti k tíži dotčeného pozemku.
 - Obec vlastníkovu pozemku vyplatí jednorázovou náhradu za zřízení služebnosti k dotčenému pozemku ve výši stanovené znaleckým posudkem, pokud se na náhradě za služebnost s vlastníkem pozemku dohodli.
- Obec jednotlivé případy vyřizuje v časovém rámci dle aktuálních administrativních a finančních možností obce.

Tyto zásady byly vypracovány v souladu s vodním zákonem ve znění účinném od 1.8.2024.

Přílohou těchto zásad je:

Vzorová smlouva o zřízení služebnosti

Schváleno zastupitelstvem obce Horní Lhota dne 23. 09. 2024 usnesením č. 132/13.

obec Horní Lhota

v. r. Mgr. Miroslava Jandeková, starostka