


Lukáš Janků

Od: 
Odesláno: 13. března 2020 10:54
Komu: Lukáš Janků
Předmět: Re: FW: FW: smlouva o zřízení služebnosti

Dobrý den pane Janků.

pokud bych se měl vyjádřit k aplikaci na zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, tak musím uvést, že se nejedná o věc právní ale o věc účetní. Tedy osobou příslušnou k tomuto dotazu je člověk s ekonomickým vzděláním.

Z pohledu právního je však situace poměrně zřejmá, obec má povinnosti zejména vyplývající ze zákona o obcích, § 35 a následující. Pokud tedy dochází k zatížení věcí nemovitých služebností, mělo by se tak stát v ceně odpovídající minimálně ceně obvyklé (tedy pokud možno i vyšší). Z Vašeho věrejšího e-mailu jsem nabyl dojmu, že oprávněný ze služebnosti je chudák, že musí platit nejen za služebnost, ale i správní poplatek za vklad. Nicméně je potřeba vzít v úvahu, že obec je následně limitována služebností (nejen s částí nemovitosti jako takové, ale i ochrannými pásmy, apod.). Tedy platba za služebnost má být odpovídající (minimálně) ceně obvyklé, ať již jednorázovou částkou nebo opakující se např. měsíčně, ročně, apod..

Tedy i nadále platí, že lze doporučit, aby v případě zřizování služebností existovalo alespoň odborné vyjádření znalce (který mj. aplikuje zákon 151/1997 Sb.), aby obec zřizovala jako povinná služebnost za úplaty minimálně ve výši ceny obvyklé. Tímto postupem pak obec bude postupovat zákonem předpokládaným způsobem a minimalizuje riziko, že bude nevhodně nakládat s veřejnými prostředky. Náklady s tímto spojené by měl samozřejmě nést oprávněný ze služebnosti a nemělo by to být vnímáno z jeho strany úkorně, protože je to právě oprávněný ze služebnosti, v jehož prospěch se služebnost zřizuje a je to obec, která prakticky navěky bude takovou služebností zatížena. Tento postup doporučujeme vždy a je nejen zákonný, ale především zcela transparentní a rovněž zohledňující místní poměry (tedy místo, kde je služebnost zřizována), včetně časového rozlišení (cena služebnosti může být jiná dnes a za pět let).

Pokud by obec chtěla postupovat bez odborného vyjádření a "pouze" aplikovat zákon č. 151/1997 Sb., pak toto musí řešit skrze účetní či osobu s ekonomickým vzděláním.

Výše úplaty za služebnost může mít rovněž podstatné daňové konsekvence, protože např. při stanovení příliš nízké ceny za služebnost, se může jednat o dar či taková úplata může být správcem daně dodaněna, apod..

V této věci je poněkud problematické to, že obec je vázána smlouvou budoucí, kde byla úplata sjednána ve výši 1.000,-Kč, přičemž pokud nedojde ke shodě obou stran, že samotná smlouva o zřízení služebnosti nestanoví částku vyšší, tak je smlouva budoucí pro obě strany závazná (tedy včetně výše úplaty). Smlouva budoucí by nebyla závazná, pokud by se změnila podstatným způsobem podmínky, ze kterých v době uzavření smlouvy budoucí účastníci vycházeli (např. skokové navýšení ceny nemovitostí, apod.), k čemuž patrně nedošlo.

Pokud obec není vázána s ČEZem ohledně výše úplaty za služebnost, tak může legitimně požadovat cenu minimálně obvyklou. Povinný ze služebnosti je ten, který určuje výši úplaty a pokud je obec v této pozici, měla by tak také postupovat (ostatně ze zákona i musí) a požadovat takovou částku za zřízení služebnosti, která bude ve výši minimálně ceně obvyklé.