

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Břemena, která ovlivňují ceny nemovitostí

Vlastnit nemovitost automaticky neznamena, že k ní máte neomezené právo. Proto je užitečné vědět, jakým způsobem mohou být práva k daným nemovitostem omezená a co z toho pro majitele vyplývá.

Co říká zákon?

Obecně lze konstatovat, že libovolný majitel nemovitosti může být omezen ve svých právech, a to právem někoho jiného. Tyto práva se pak označují jako věcná břemena. Vzhledem k tomu, že věcná břemena mohou velmi výrazně ovlivňovat hodnotu nemovité věci, měl by se každý budoucí kupující o jejich existenci zajímat. Co si máme pod pojmem „věcné břemeno“ představit, osvětlují příslušná ustanovení Občanského zákoníku.

Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Práva se zřizují buď ve prospěch druhých osob nebo jsou spojena s vlastnictvím dané nemovitosti.

Výpis z katastru nemovitostí napoví

Právo odpovídající věcnému břemeni vzniká vkladem do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu podle toho, na kterém katastrálním území se nemovitost nachází. Na výpisu z listu vlastnického zjistíte, zda nemovitost, o které si potřebujete zjistit základní informace, je nebo není nějakým druhem věcného břemene zatížena. Přitom se zaměřte na dvě situace, které mohou u břemen nastat:

- v části B listu vlastnického bývají zapsána věcná břemena, jež byla uzavřena ve prospěch vlastníka nemovitosti. Taková břemena většinou zvyšují hodnotu evidované nemovitosti, nebo mohou být dokonce nezbytně nutná pro její řádné využívání, např. právo přístupu k nemovitosti přes cizí pozemek).
- v části C listu vlastnického musí být zanesena věcná břemena, která představují pro vlastníka evidované nemovitosti omezení vlastnického práva (zapsána zde nemusejí být taková věcná břemena, která vznikají na základě zákona).

Zatížení nemovitosti věcným břemenem přechází na každého dalšího vlastníka nemovitosti, tzn. že nemovitost je zatížena věcným břemenem nezávisle na budoucím vlastníkovi i když se stal vlastníkem na základě kupní, darovací nebo směnné smlouvy.

Rozdílně se ale musíme dívat na věcná břemena spojená s určitou osobou. Tyto práva jsou spjata jen s touto osobou – na následovníky nepřechází. Zemře-li oprávněný z věcného břemene, věcné břemeno automaticky zaniká.

Jako příklad můžeme uvést situace, kdy rodiče darují svoji nemovitost synovi s tím, že se v dané smlouvě uzavře věcné břemeno doživotního bydlení ve prospěch rodičů. Uzavřením tohoto právního úkonu nemůže syn z bytu své rodiče vystěhovat a musí do doby jejich smrti strpět užívání nemovitosti jeho rodiči.

Jak vznikají?

Věcná břemena vznikají příslušnou smlouvou, která je písemná. Při samotném uzavírání smlouvy figurují proti sobě dvě smluvní strany. Povinný, který je povinen něco konat, něčeho se zdržet, něco strpět a oprávněný, kterému jsou práva na základě smlouvy přiznána. Dále věcná břemena mohou vzniknout na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Smlouvou může zřídit věcné břemeno vlastník nemovitosti, pokud zvláštní zákon nedává toto právo i jiným osobám.

Když vlastník stavby není současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup ke stavbě nelze zajistit jinak, může soud na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby, které bude spočívat v právu cesty přes přilehlý pozemek. Věcným břemenem lze takto zatěžovat buď celý pozemek nebo jen jeho část. V tomto případě bude nezbytné nechat tento úsek geodetem zaměřit. Následně geodet vypracuje geometrický plán určující např. rozsah přístupové cesty ke stavbě a tento plán bude nedílnou součástí smlouvy.

Kolik stojí věcné břemeno?

Oceňováním věcných břemen se stejně jako oceňováním nemovitostí zabývají znalci v oboru nemovitostí. Nikdo ale nemůže zabránit tomu, abyste si sami udělali celkem přesnou představu o jejich hodnotě. Přitom vycházejte z toho, že břemena ovlivňují cenu nemovitostí díky vynaloženým nákladům nebo poklesu výnosů ze zatížené nemovitosti. Poté si spočítejte jejich hodnotu v penězích a výsledná suma odpovídá hodnotě věcného břemena. Další cestou k ocenění břemen je tzv. nákladová metoda. Věcné břemeno je chápáno jako určitá vada nemovitosti a jeho hodnota je vyjádřena výší nákladů, které je nutno vynaložit k tomu, aby byla tato vada odstraněna. Kritickým bodem tohoto postupu je ovšem fakt, že se v mnoha případech bude povinný s oprávněným na zrušení věcného břemena jen velmi těžko dohadovat.

Z výše uvedeného jednoznačně vyplývá, že pokud je smlouva o zřízení věcného břemene řádně uzavřena a vložena do katastru nemovitostí, může mít pro účastníky dalekosáhlé důsledky. Pro jednu stranu opravdu řádné „břemeno“, pro druhou zase klidné spaní. Při koupi nemovitosti byste se proto měli zajímat, zda na ní nevázne žádné věcné břemeno. Vždyť koupit dům například s věcným břemenem dožití pro současnou majitelku, nemusí být zrovna to, co jste si původně představovali.

Některé druhy věcných břemen:

- Věcné břemeno cesty
- Věcné břemeno chůze
- Věcné břemeno spoluzívání jímky
- Věcné břemeno čerpání vody
- Věcné břemeno bytu, bydlení
- Věcné břemeno jízdy
- Věcné břemeno provádění oprav plotu, zdi, střechy apod.
- Věcné břemeno vedení potrubí, nadzemních a podzemních vod
- Věcné břemeno užívání zařízení

Zdroj: Osobní finance

Autor: Lubomír Hladiš

