

České vysoké učení technické v Praze
Fakulta elektrotechnická
Katedra elektroenergetiky



PŘÍPRAVA STAVEB PŘENOSOVÉ A DISTRIBUČNÍ SOUSTAVY A VĚCNÁ BŘEMENA V ENERGETICE

Ing. Ivan Cimbolínek



Příprava staveb a věcná břemena

Úvodem k problematice přípravy liniových staveb

Liniové stavby distribuční a přenosové soustavy, které jsou tvořeny vrchními a kabelovými vedeními s provozním napětím 0,4 až 400 kV, vyžadují od zahájení přípravy staveb až po vlastní realizaci těchto staveb specifický přístup stavebníka, resp. investora stavby. Společným problémem takovýchto staveb je nutnost umístit je na nemovitosti jiných vlastníků. Z pohledu stavebního zákona **183/2006 Sb. (50/1976 Sb.)** je zde tedy povinnost stavebníka prokázat „jiné právo“ k pozemkům dotčených stavbou vedení. Podle odstavce **5), § 25, zákona 458/2000 Sb.** v platném znění, je nutné pro zřizování a provozování staveb distribuční soustavy prokázat jiné právo k nemovitostem formou zřízení věcného břemene, a to smluvně s vlastníkem nemovitosti, dotčené stavbou vedení.

Ve fázi přípravy staveb, pořizování projektové dokumentace a při žádostech o vydání územního rozhodnutí, resp. stavebního povolení, nemusí stavebník dokládat, tak jak to požaduje § 86 stavebního zákona, že má zajištěno jiné právo k nemovitostem dotčených stavbou vedení, pokud lze podle odstavce (3), § 86 pozemek nebo stavbu vyvlastnit.



Příprava staveb a věcná břemena

Co je to jiné právo k nemovitostem?

Stavebník liniových staveb nemá právo vlastnické ale pouze „jiné“, které má řadu forem. S ohledem na zákon 458/2000 Sb. v platném znění to však musí být pouze věcné právo, které odpovídá věcným břemenům, přičemž toto právo se váže na nemovitosti jejich vlastníků, je předmětem katastru nemovitostí a musí být tedy do katastru vloženo. V opačném případě, pokud nebudou narovnány právní vztahy a tedy podepsány příslušné smlouvy o smlouvách budoucích, resp. smlouvy budoucí na „věcná břemena“, nemůže být stavba zahájena, natož později provozována.

Povinností stavebníka je seznámit vlastníky nemovitostí, dotčených stavbou vedení, s celkovým omezením těchto nemovitostí. Je nutné si uvědomit, že toto celkové omezení je dáno vlastní stavbou vedení a dále jejím ochranným pásmem jehož velikost, resp. rozsah, je stanoven taxativně § 46, zákona 458/2000 Sb.

Provozovatel distribuční ani přenosové soustavy nemá právo tento rozsah jakkoliv měnit.



Příprava staveb a věcná břemena

Definice práv, které odpovídají věcným břemenům

V naší legislativě to řeší jediný předpis, zákon 40/1964 Sb. v § 151 n a následujících. Tímto zákonem je tedy občanský zákoník. Má-li se jednat o práva která „odpovídají“ věcným břemenům, musí být z pohledu vlastníka nemovitosti dotčené stavbou vedení splněna alespoň jedna z následujících podmínek.

- Vlastník nemovitosti se musí něčeho zdržet.
- Vlastník nemovitosti nemůže něco konat.
- Vlastník nemovitosti musí něco trpět.

V případě připravované stavby vedení jsou tyto podmínky splněny ve **vrchovaté míře** vlastní stavbou vedení i jejím ochranným pásmem.



Příprava staveb a věcná břemena

Podklady pro územní řízení

Vzhledem k tomu, že rozsah liniiových staveb je značný a velký je i počet účastníků územního řízení, probíhá toto řízení formou „**veřejné vyhlášky**“, čímž se celý proces podstatně zjednoduší. Účastníky územního řízení jsou obce, orgány státní správy, neopomenutelní účastníci mezi které patří i vlastníci a provozovatelé sítí technického vybavení. Dále sem patří vlastníci nemovitostí dotčených stavbou a podle odst. (2), b), § 85 stavebního zákona i ti, kteří nejsou dotčeni vlastní stavbou přímo, ale jsou jí jinak omezeni, například nebezpečnými vlivy nebo ochrannými pásmy. Žadatel o územní rozhodnutí musí tedy předložit kromě projektové dokumentace také závazná stanoviska výše uvedených subjektů, katastrální mapu a **soupis všech vlastníků nemovitostí dotčených stavbou**. Po případném místním šetření na místě budoucí stavby, kde se řeší především námitky uvedených subjektů, mimo vlastníků nemovitostí, je vydáno územní rozhodnutí. Dokument je zaslán uvedeným subjektům individuálně, **vlastníci nemovitostí se o tom mohou dozvědět pouze z úředních desek obecních úřadů, kam se dokument na dobu 15-ti dnů vyvěsí.**



Příprava staveb a věcná břemena

Slabá místa „veřejné vyhlášky“

Vlastníci nemovitostí dotčení stavbou, kteří byli zahrnuti do seznamu „dotčených“, většinou nemají přístup k úřední desce, jsou časově zaneprázdněni, popřípadě se pracovníě zdržují mimo obec. O stavbě tedy nic nevědí a nemohou v zákonné lhůtě ani reagovat.

Stavebník **záměrně** vynechává a nezahrnuje do seznamu „dotčených“ ty vlastníky nemovitostí, kteří na své nemovitosti nemají umístěn podpěrný bod vrchního vedení, anebo jsou omezeni „pouze“ ochranným pásmem vedení. Pro stavebníka to přináší úsporu času přípravy stavby a úsporu nákladů spojených se zřizováním věcných břemen. **Tento přístup je však možný pouze při současném hrubém porušování platných zákonů.**

Zejména:

Základní listiny práv a svobod, článek 11

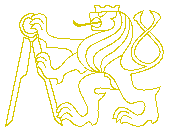
Stavebního zákona, 183/2006 Sb., § 85 (50/1976 Sb., § 34)

Energetického zákona 458/2000 Sb., § 25, odstavec 5

Prováděcí vyhlášky ČÚZK (190/1996 Sb., § 66, odst. 8) 26/2007 Sb.

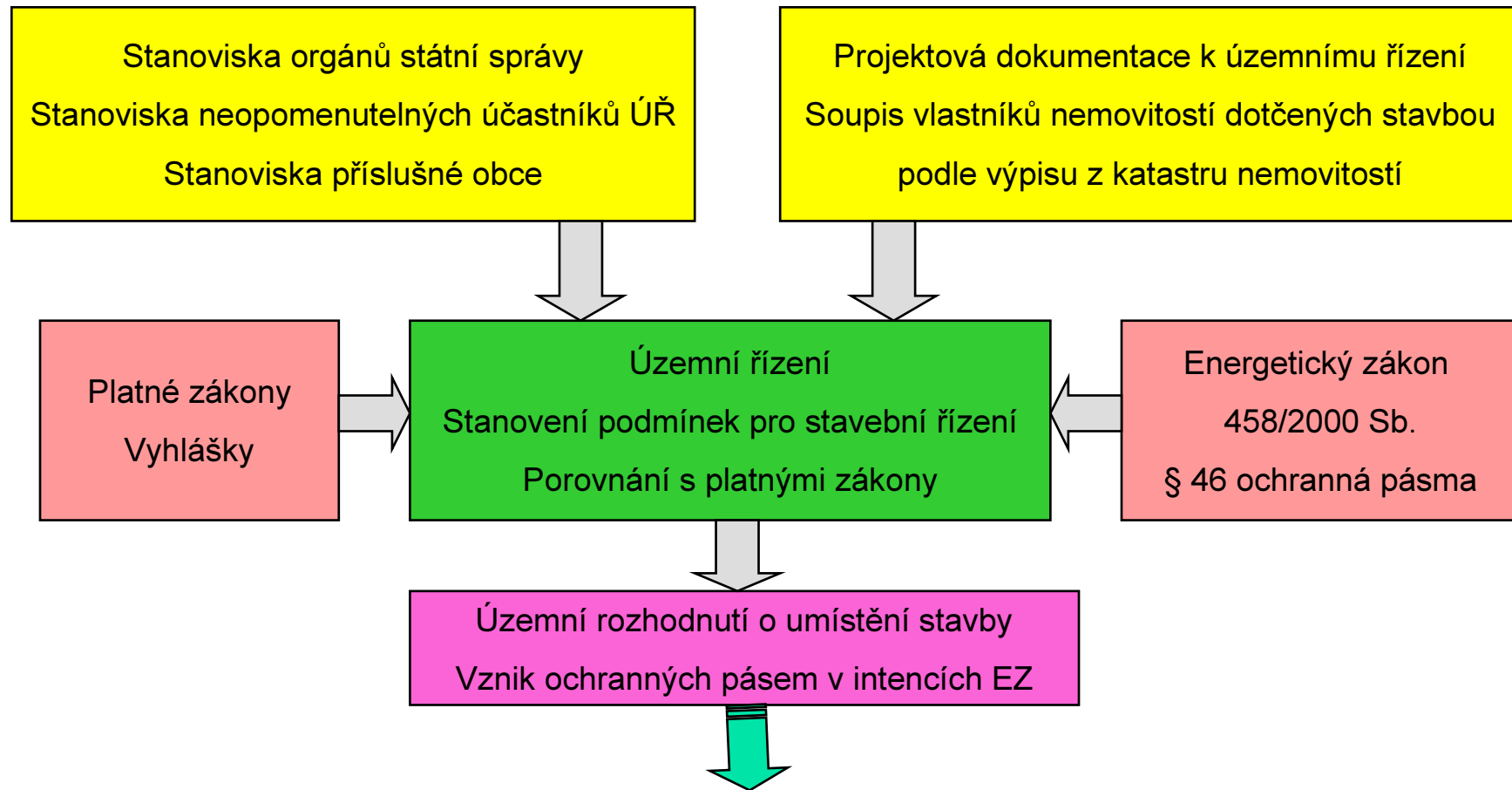
Občanského zákoníku, § 151 n a následujících

poznámka: **Vyhláška 190/ 1996 byla nahrazena vyhl. 26/2007 Sb.**



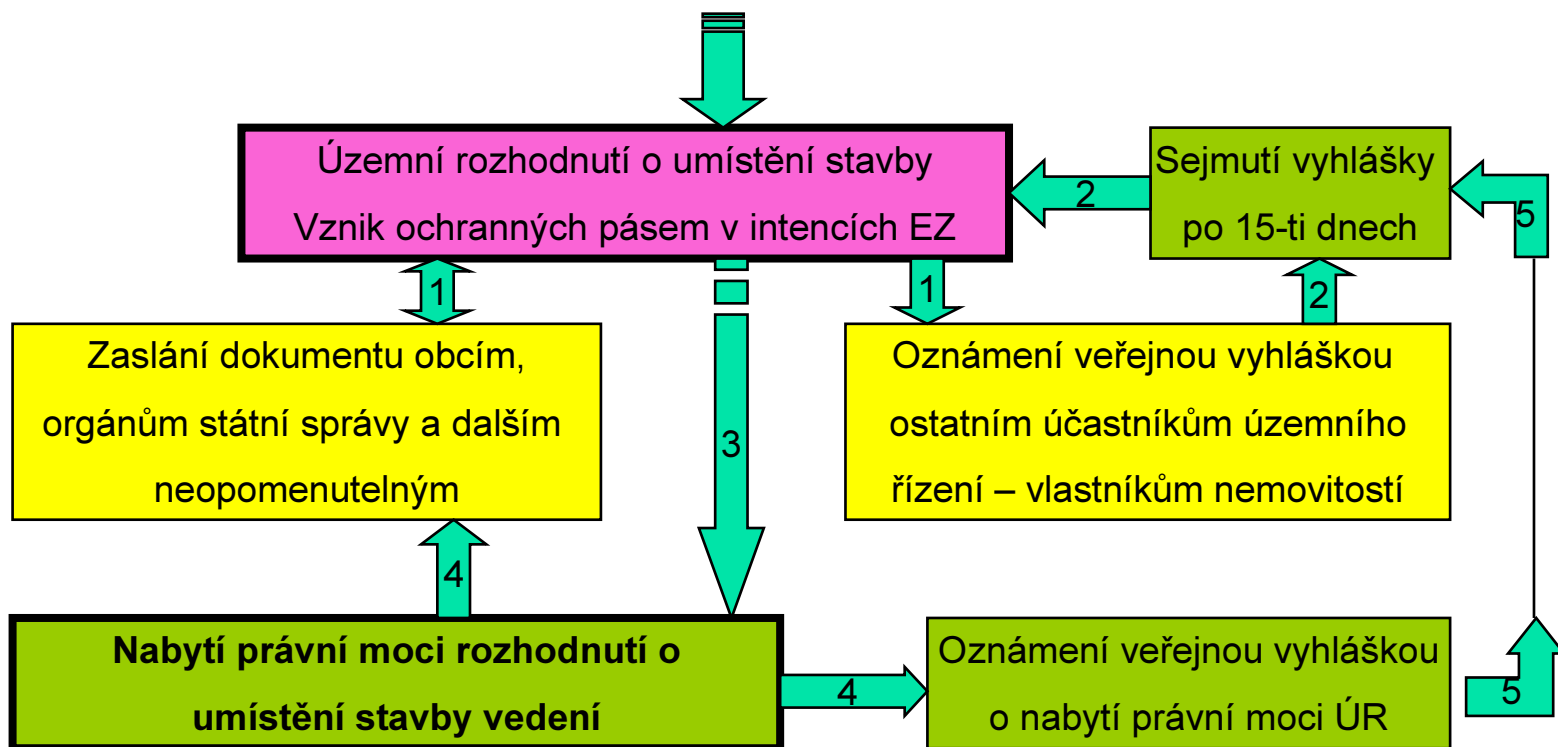
Příprava staveb a věcná břemena

Průběh územního řízení k umístění liniové stavby





Příprava staveb a věcná břemena





Příprava staveb a věcná břemena

Povinnost provozovatele distribuční soustavy podle odst. (5), § 25, EZ.

Příslušný provozovatel distribuční soustavy je povinen zřídit věcné břemeno umožňující využití cizí nemovitosti nebo její části pro účely uvedené v odstavci (4), písm. f), a to smluvně s vlastníkem nemovitosti...

Využití nemovitosti

=

omezení práv vlastníka nemovitosti stavbou a ochranným pásmem.

Podle odstavce (4), písm. f) má provozovatel distribuční soustavy právo v souladu s podmínkami stanovenými územním rozhodnutím a stavebním povolením **zřizovat a provozovat** na cizích nemovitostech zařízení distribuční soustavy, přetínat tyto nemovitosti vodiči a umisťovat v nich vedení.



Příprava staveb a věcná břemena

Podle výše uvedeného můžeme tedy na základě územního rozhodnutí a stavebního povolení „zřídit stavbu“, to znamená z hlediska majetkoprávního uzavřít smlouvy o budoucích smlouvách na věcná břemena s vlastníky nemovitostí dotčených stavbou vedení, realizovat vlastní stavbu, zaměřit trasu vedení, zaměřit rozsah věcných břemen, stavbu zkolaudovat a zřídit s vlastníky dotčených nemovitostí smluvně „věcná břemena“ s vkladem do katastru nemovitosti. Následně můžeme stavbu „provozovat“, tedy vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti s údržbou, opravami, úpravami vedení, oklešťováním stromoví, manipulacemi na vedení a.p. **Způsob vlastního postupu při oklešťování stromoví definuje odstavec h).**

Neprojednání vlastnických práv s vlastníky nemovitostí dotčených stavbou vedení a zahájení realizace stavby

=

nepovolená (černá) stavba“



Příprava staveb a věcná břemena

Prováděcí vyhláška 26/2007 Sb. (dříve 190/1996 Sb.)

Podle předchozí vyhlášky nebylo zobrazování průběhu hranice rozsahu věcného břemene na části pozemku s liniovou stavbou v souboru geodetických informací vyznačováno a věcná břemena byla evidována pouze v souboru popisných informací.

Ve znění § 16 odst. 4 současné vyhlášky se budou v katastrální mapě v digitální formě zobrazovat hranice rozsahu věcného břemena k části pozemku na podkladě geometrického plánu pro vyznačení věcného břemena zřizovaného k části pozemku.

Předmětem zobrazení věcného břemena a tedy i obsahem katastru nemovitostí není jen průběh zařízení, či osa (např. liniová vedení), ale musí to být část pozemku představující např. ochranné pásmo zařízení.



Příprava staveb a věcná břemena

Závěrem:

Uvedený rozbor problematiky zřizování práv, které odpovídají věcným břemenům, si klade za cíl ukázat na podněty a zákonné důvody, které ukazují na to, proč je nutné zahrnout do geometrických plánů rozsahu věcných břemen i ochranná pásma vedení.

Sejdou-li se dva právníci a řeší-li shora uvedené problémy, budou výsledkem debaty minimálně tři právní, byť nezávazné názory. Punc závaznosti v obci právnické může dát pouze nezávislý soud svým rozhodnutím, nicméně i toto rozhodnutí bývá často dalším subjektivním právním názorem.



Příprava staveb a věcná břemena

Také proto je třeba řešit uvedenou problematiku s nadhledem, s cílem překročit občansko právní dimenzi problematiky věcných břemen, pochopit, že stavět vedení, zřizovat ochranná pásma, vstupovat na pozemky vlastníků nemovitostí dotčených stavbou vedení a kácet jejich stromoví nelze přímo ze zákona systémem ex lege, ale pouze na základě podmínek územního rozhodnutí a stavebního povolení. Bez vydání územního rozhodnutí nemůžeme umístit na cizí pozemky stavbu, bez stavebního povolení a zřízení „věcných břemen“ nemůžeme stavbu zahájit ani později provozovat.

K § 86, odst. (5) SZ 183/2006 Sb.: Stanoví-li tak **zvláštní předpis**, nebo pokud bude navrhovaný záměr svými vlivy překračovat limitní hodnoty, **předloží žadatel současně žádost o vydání rozhodnutí o ochranném pásmu, pokud nejsou podmínky ochrany stanoveny „zvláštním předpisem“ podle § 83, odst. (3) SZ. Tímto předpisem je zákon 458/2000 Sb.** Podmínky pro určení rozsahu věcného břemena jsou tedy stanoveny.



Příprava staveb a věcná břemena

LITERATURA

1. Bradáč, A. a kol.: Věcná břemena od A do Z, Praha, Linde Praha, a.s., 2002
2. Žofka, S., ČÚZK: Věcná břemena v nové vyhlášce - Metodický pokyn č.j.6041/2006-22
3. Kuba, B., Olivová, K.: Katastr nemovitostí České republiky, Linde Praha, a.s., 2004, 8.vydání
4. Cimbolínek I., Věcná břemena v energetice, CIRED 2005