

**Město Jaroměř**

Se sídlem: nám. Československé armády 16, 55101 Jaroměř  
 Zastoupené: Josefem Horáčkem, starostou  
 IČ: 00272728, DIČ: CZ00272728  
 Č. účtu: 4626131369/0800  
 Email: epodatelna@jaromer-josefov.cz

(dále jen „povinná“)

a

**ČEZ Distribuce, a. s.**

se sídlem Děčín, Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02  
 zapsaná v OR vedeném rejstříkovým soudem v Ústí nad Labem, oddíl B., vložka 2145,  
 IČ 24729035, DIČ CZ24729035  
 s předmětem podnikání – distribuce elektřiny na základě licence č. 121015583  
 bankovní spojení: č. ú. 35-4544580267, KB Praha

Zastoupená na základě pověření evidenční č. č. [REDAKCE]

v (dále jen „oprávněná“)

(společně dále též „smluvní strany“),

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

**SMLOUVU O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE – SLUŽEBNOSTI**  
**č. IE-12-2006247/VB/01**  
**Jaroměř, Na Ptákách nn rekonstrukce**

podle ustanovení § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku a ustanovení § 25 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb. energetického zákona.

**Článek I.**

**Úvodní ustanovení**

Oprávněná je provozovatelem distribuční soustavy (dále také „PDS“) na území vymezeném licencí na distribuci elektřiny udělenou PDS Energetickým regulačním úřadem. Distribuční soustava je provozována ve veřejném zájmu. PDS má povinnost zajišťovat spolehlivé provozování, obnovu a rozvoj distribuční soustavy, přičemž pokud dochází k umístění zařízení distribuční soustavy na cizí nemovitost, je PDS povinen podle § 25 odst. 4 energetického zákona k této nemovitosti zřídit věcné břemeno (služebnost).

**Článek II.**

**Prohlášení o právním a faktickém stavu**

1. Povinná prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků **parc. č. 1609/14, 4181, 4182, 4185/1, 4185/2, 4186, 4187/1** v k.ú. **Jaroměř**, obec **Jaroměř**, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro **Královéhradecký kraj**, Katastrální pracoviště **Náchod**, na **LV č. 10001 „Dotčená(né) nemovitost(ti)“**.
2. Oprávněná je vlastníkem stavby zařízení distribuční soustavy – **podzemní kabelové vedení NN, pojistkové skříně** - dále jen „**Zařízení distribuční soustavy**“), která se nachází mj. na **Dotčená(ných) nemovitosti(tech)**. Zařízení distribuční soustavy je inženýrskou sítí ve smyslu § 509 občanského zákoníku.

### **Článek III. Předmět Smlouvy**

1. Povinná, jako vlastníka Dotčené(ných) nemovitosti(tí), zřizuje k Dotčené(ným) nemovitosti(tem) ve prospěch Oprávněné věcné břemeno podle § 25 odst. 4 energetického zákona.
2. Obsahem věcného břemene je právo Oprávněné umístit, provozovat, opravovat a udržovat Zařízení distribuční soustavy na Dotčené(ných) nemovitosti(tech), provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci, a povinnost Povinné výkon těchto práv strpět (dále jen „**věcné břemeno**“).
3. Rozsah věcného břemene na Dotčené(ných) nemovitosti(tech) podle této smlouvy je vymezen v geometrickém plánu č. **3000-148/2020** potvrzený Katastrálním úřadem pro **Královéhradecký kraj**, Katastrálním pracovištěm **Náchod**, dne **07.04.2021** pod č. **PGP-291/2021-605**. Geometrický plán je přílohou této smlouvy.
4. Věcné břemeno zřízené touto smlouvou se sjednává na dobu neurčitou.

### **Článek IV. Cena a platební podmínky**

1. Věcné břemeno podle této smlouvy se zřizuje za jednorázovou náhradu ve výši **111 320,- Kč** (slovy: **sto jedenáct tisíc tři sta dvacet korun českých**) k této částce bude připočítána daň z přidané hodnoty.
2. Jednorázovou náhradu uhradí oprávněná povinná na základě faktury (daňového dokladu) vystavené povinnou se splatností 30 dnů od doručení faktury. Povinná uvede na daňovém dokladu číslo vystavené objednávky stranou oprávněnou. Za datum zdanitelného plnění je považován den vystavení daňového dokladu. Povinná bere na vědomí, že objednávka nebude obsahovat DPH. Objednávka bude povinné doručena na emailovou adresu, příp. korespondenční adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy do 21 dnů od uzavření této smlouvy.
3. Povinná se zavazuje, že vedle náležitostí stanovených platnými právními předpisy, bude faktura obsahovat:
  - o **číselné označení této smlouvy o zřízení věcného břemene** – např. IV-12-xxxxxxx/ a
  - o **desetimístné číslo z objednávky** /např. 41xxxxxxx/.
4. Ujednání tohoto článku smlouvy týkající se objednávky se neuzijí, nebude-li objednávka doručena povinné v termínu odstavce 2.

### **Článek V. Vklad věcného břemene do katastru nemovitostí**

1. Věcné břemeno podle této smlouvy vzniká jeho vkladem do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad věcného břemene dle této smlouvy do katastru nemovitostí (dále jen návrh na vklad) bude podán Oprávněnou. Správní poplatek za návrh na vklad uhradí Oprávněná.
3. Povinná tímto zmocňuje Oprávněnou, aby za ní podepsala a podala návrh na vklad a aby ji zastupovala ve vkladovém řízení. Udělení zmocnění a jeho přijetí Smluvní strany potvrzují svými podpisy této smlouvy.

**Článek VI.  
Závěrečná ujednání**

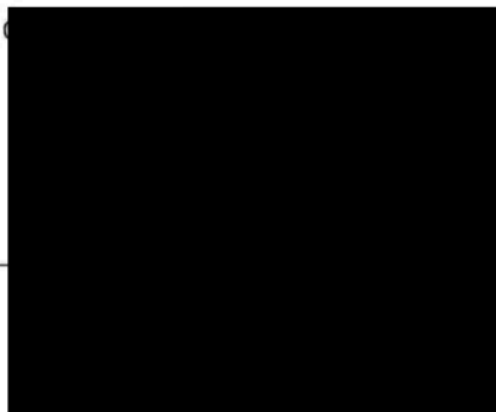
1. Přijetí návrhu této smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, byť nepodstatnou, se vylučuje.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve **4** stejnopisech, z nichž 2 stejnopisy obdrží Povinná, jeden stejnopis Oprávněná a jeden stejnopis místně příslušný katastrální úřad.
3. Smluvní strany se dohodly, že Povinný bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy povinný bezodkladně informuje Oprávněného, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani 3 měsíce od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku.
5. Smluvní strany se dohodly, že povinnost uveřejnit prostřednictvím registru smluv úplný obsah smlouvy se nevztahuje na technickou předlohu, návod, výkres, projektovou dokumentaci, model, způsob výpočtu jednotkových cen, vzor a výpočet.
6. Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez osobních údajů a dalších chráněných informací (včetně podpisů a razítek), které nepodléhají uveřejnění v registru smluv.
7. Oprávněný souhlasí se zveřejněním této smlouvy prostřednictvím registru smluv ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění smlouvy v registru provede výhradně Povinný.
8. Tato smlouva nepodléhá schválení RM na základě usnesení 0898-36-2014-OPF-RM ze dne 10. 9. 2014.
9. Součástí této smlouvy je její:

Příloha - *Geometrický plán pro vyznačení věcného břemene*  
Příloha - *Plné moci strany oprávněné*  
Příloha - *Znalecký posudek*

V Jaroměři dne 22.11.2021

V H. KRALOVE dne 11-11-2021

Povinná





ČEZ Distribuce, a. s., Děčín, Děčín IV- Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02

### POVĚŘENÍ

Evidenční č.: [REDAKCE]

**ČEZ Distribuce, a. s.**

se sídlem Děčín, Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02,

IČO: 24729035, DIČ: CZ24729035,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn. B 2145,

[REDAKCE]  
(dale jen „zmocnitel“)

**pověřuje  
svého zaměstnance**

[REDAKCE]

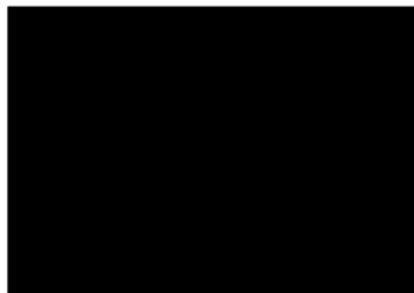
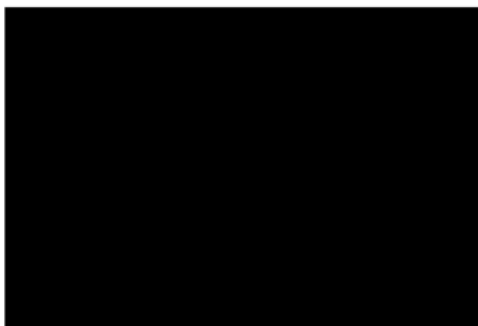
k tomu, aby za zmocnitele jednal a prováděl právní jednání a jiná jednání a úkony vůči územním samosprávným celkům a vyšším územně samosprávným celkům (obce, města, kraje) a jejich orgánům, státním a správním orgánům a úřadům, soudům, orgánům policie, organizačním složkám státu a jakýmkoliv jiným subjektům (právníckým a fyzickým osobám), zejména v oblasti správního řízení, zvláště pak v oblasti územního a stavebního řízení, dle stavebně-právních předpisů, katastrálních předpisů a jiných souvisejících právních předpisů.

Zmocněnec je v rámci daného zmocnění oprávněn za zmocnitele činit zejména vůči příslušným státním a jiným orgánům návrhy a ohlášení (např. ohlášení nových staveb k zápisu do katastru nemovitostí či návrhy na vklad práva do katastru nemovitostí k budovám) a jiná podání, podávat návrhy na vklad věcných práv, jejich změn či zánik do katastru nemovitostí, brát tyto návrhy a jiná podání zpět, přijímat doručované písemnosti a rozhodnutí a podávat vůči nim opravné prostředky, jakož se i těchto opravných prostředků vzdávat. Zmocněnec je rovněž oprávněn za zmocnitele řešit požadavky pro povolování činností v ochranných pásmech zařízení distribuční soustavy a podávat za zmocnitele stanoviska k územním a stavebním řízením, zejména na území, na kterém zmocnitel vykonává licencovanou činnost na distribuci elektřiny, podávat závazná stanoviska k žádostem o připojení, zvýšení rezervovaného příkonu/výkonu a k žádostem o přeložky zařízení distribuční soustavy. Zmocněnec je v rámci daného zmocnění oprávněn též jednat s vlastníky dotčených nemovitých věcí a jinými subjekty (např. státními a správními orgány a úřady, organizačními složkami státu, dotčenými orgány či účastníky řízení), řešit jejich požadavky a stížnosti, uzavírat s nimi všechny typy smluv, které souvisí se zajištěním výstavby a provozu energetického zařízení, jako např. smlouvy o připojení odběrného místa k distribuční soustavě, smlouvy o realizaci přeložky distribučního zařízení, smlouvy o zřízení věcného břemene - služebnosti, kupní, nájemní, včetně smluv o uzavření budoucích smluv k těmto smlouvám, činit právní jednání k jejich změně i zániku, podávat a podepisovat návrhy na vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, uplatňovat žádosti o vydání kolaudačního souhlasu a uzavírat další typy smluv, které souvisí se zajištěním výstavby energetického zařízení, vč. smluv o právu provést stavbu, smluv o dílo, smluv o realizaci přeložky, jakož i jiné typy smluv související s účelem tohoto pověření.

Zmocnitel si pro platné uzavírání veškerých smluvních závazkových vztahů zmocněncem, jakož i pro jiná jím činěná právní jednání v rámci tohoto zmocnění, v případech kdy to výslovně není stanoveno zákonem, výhradně vymíní písemnou či jinou zákonem vyžadovanou formu, je-li zákonem vyžadována forma přísnější, s vyloučením možnosti změn těchto smluvních závazkových vztahů a jiných právních jednání k účelu danému tímto zmocněním v jiné než písemné či jiné zákonem vyžadované formě, je-li zákonem vyžadována forma přísnější, přičemž v rámci závazkových smluvních vztahů činěných zmocněncem za zmocnitele se vylučuje možnost přijetí nabídky s dodatkem či odchylkou.

Toto pověření není časově ani územně omezeno.

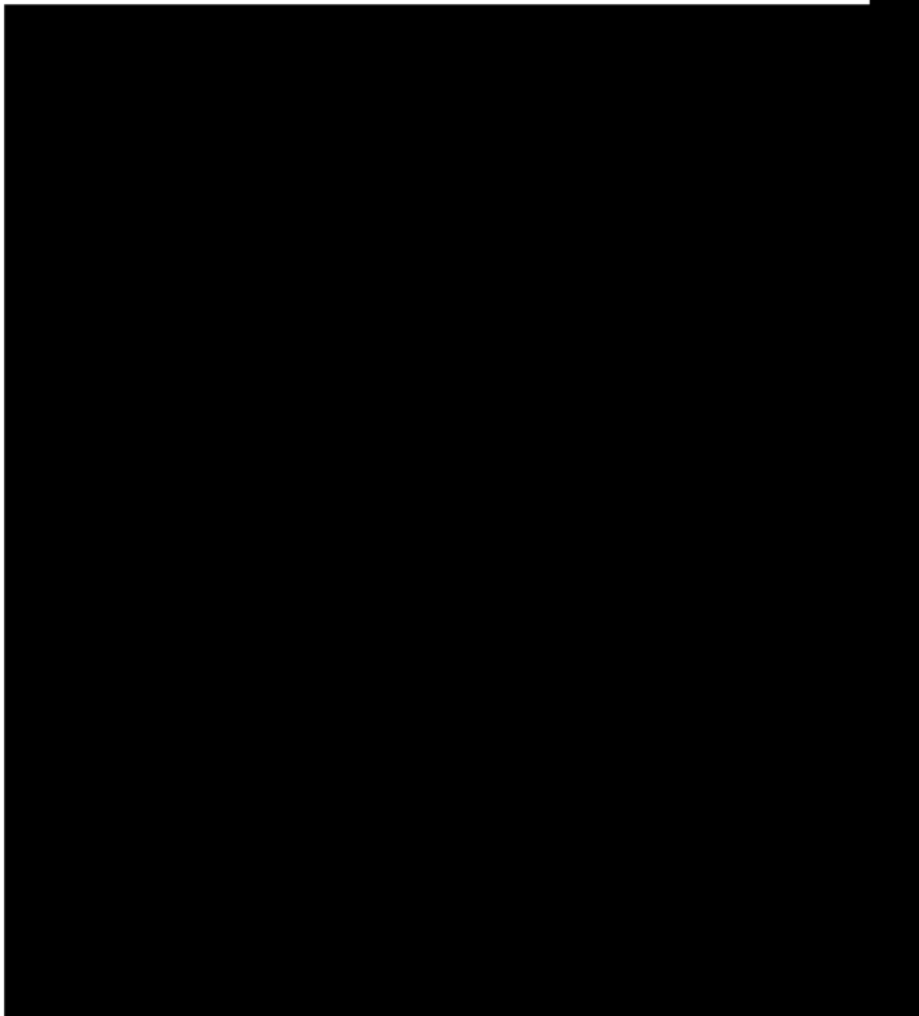
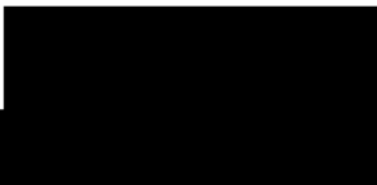
Pověřený zaměstnanec není oprávněn toto pověření převést, a to ani z části, na třetí osobu.



.....  
stva

Potvrzuji svým podpisem, převzetí předmětného zmocnění, jehož obsah jsem vzal na vědomí, jakož i převzetí práv a povinností z jeho obsahu plynoucích.

V .....<sup>HK</sup>..... dne - 9 -06- 2020





Ing. Jaroslav Mrázek, znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí  
Jana Zajíce 959, 530 12 Pardubice, tel. 604 267 972

Výtisk číslo:

1

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3354-97/21

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku:

o ceně

věcného břemene (služebnosti) k umístění a provozování podzemní sítě technické infrastruktury -  
podzemního kabelového vedení nn distribuční soustavy v elektroenergetice v ulicích Na Ptákách a  
B.Němcové v části obce Pražské Předměstí  
pod názvem „Jaroměř Na Ptákách nn rekonstrukce, č. stavby IE-12-2006247”

v pozemcích p.č. 1609/14, p.č. 4181, p.č. 4182, p.č. 4185/1, p.č. 4185/2, p.č. 4186 a p.č. 4187/1

v k.ú. a obci Jaroměř, okrese Náchod

Znalec:



Jana Zajíce 959  
530 12 Pardubice

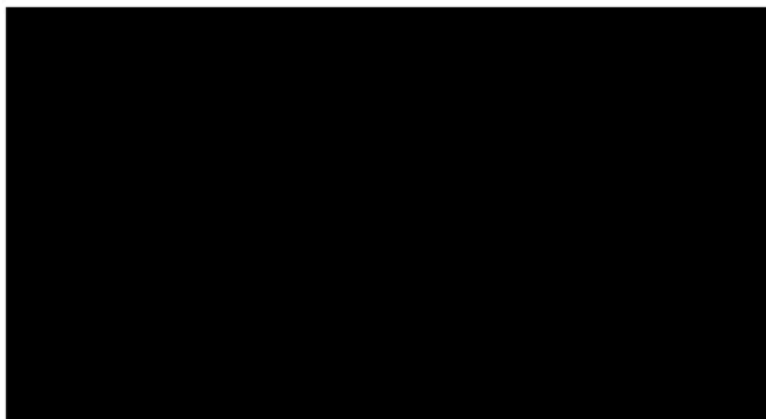
Zadavatel:

ELECTRO COMP spol. s r.o.  
Maloskalická 68  
552 03 Česká Skalice

Počet stran: 11 a 2 stran příloh Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 10.08.2021



# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovit cenu věcného břemene (služebnosti) k umístění a provozování podzemní sítě technické infrastruktury - podzemního kabelového vedení nn distribuční soustavy v elektroenergetice v ulicích Na Ptákách a B.Němcové v části obce Pražské Předměstí pod názvem „Jaroměř Na Ptákách nn rekonstrukce, č. stavby IE-12-2006247” v pozemcích p.č. 1609/14, p.č. 4181, p.č. 4182, p.č. 4185/1, p.č. 4185/2, p.č. 4186 a p.č. 4187/1 v k.ú. a obci Jaroměř, okrese Náchod

## 1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení ceny věcného břemene pro účely sjednání smlouvy o zřízení věcného břemene.

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.8.2021 za přítomnosti znalce.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Jaroměř  
kopie katastrální mapy  
geometrický plán č. 3000-148/2020 zhotovitele ELECTRO-COMP spol. s r.o.  
výkaz rozsahu věcného břemene po jednotlivých dotčených pozemcích  
Kolaudační souhlas č. 10/2021 č.j. PDMUJA 11716/2021 ze dne 25.3.2021  
skutečnosti zjištěné na místě

## 2.2. Věrohodnost zdroje dat

použité zdroje dat a informace jsou považovány za věrohodné

2.3. Z

Základ

Služeb

je kate

vlastní

byl opt

Zákon

Věcná

§ 126

(1) Sl

zřídít

veden

sítě, a

dobu

Věcn

§ 48

Věc

§ 49

Hod

je n

Cer

oce

Zál

výk

urč

pře

§ 4

(6)

po

ku

de

nu

pe

Z

e

p

u

I

## 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

### Základní pojmy a metody ocenění

#### Služebnost

je kategorie věcných břemen. Služebnost je institutem, který je vázán k věci a povínuje jejího vlastníka strpět určitou činnost někoho jiného, nebo se zdržet vlastní činnosti, ke které by jinak byl oprávněn, případně obojí dohromady.

#### Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

##### Věcná břemena

###### § 1267

(1) Služebnost inženýrské sítě zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržovat. Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě.

Věcné břemeno (služebnost) jako ocenitelné právo je nehmotným majetkem.

###### § 489

Věc v právním smyslu (dále jen „věc“) je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.

###### § 492:

**Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena.** Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

Cena obvyklá je definována v zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách a v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb (dále jen "zboží") pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz, postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro převody a přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem.

###### § 2

(6) Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Zákon č. 89/2012 Sb., (občanský zákoník) v ustanovení § 492 neodkazuje konkrétně na obvyklou cenu ve smyslu zákona o oceňování majetku, pro převod vlastnických práv je tedy možné (v případě, že zákonem není stanoveno něco jiného) uvažovat o ocenění obvyklou cenou ve smyslu ustanovení § 2 odst. 6 zákona o cenách – tedy určit cenu obvyklou kalkulačním propočtem.

Dne 25.9.2014 vydalo Ministerstvo financí ČR Komentář k určování obvyklé ceny:



Dle tohoto komentáře se zákon o oceňování majetku použije vždy v případech, kdy zvláštní zákon (předpis) odkazuje na cenový předpis pro ocenění majetku nebo služby.

**Zákon č. 151/1997:**

§ 2 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění:

(1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

(2) *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

(3) *V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*

(4) *Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*

(6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*

(7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

Dle ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se majetek a služba oceňují obvyklou cenou (porovnáním), nestanoví-li zákon jiný způsob ocenění. Věcné břemeno (služebnost) nelze zpravidla ocenit cenovým porovnáním už z toho důvodu, že služebnosti nejsou předmětem trhu, neexistuje žádná nabídka, pouze poptávka v konkrétních specifických případech. Každá služebnost je pak ojedinělá a nelze sestavit dostatečně vypovídající soubor obdobných služebností v daném místě a čase pro cenové porovnání. Ve sjednaných cenách věcných břemen (služebností) se velmi často objevuje i cena mimořádná, kdy v některých případech je cena sjednávána za symbolickou cenu, nebo naopak jsou nabízeny a poskytovány bonusy při urychleném sjednání smlouvy (např. při výstavbě liniových vedení vn).

Dále pro ocenění věcných břemen zákon č. 151/1997 Sb., stanovuje jiný způsob ocenění (v § 16b) a ocenění cenou obvyklou se ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1) zákona č. 151/1997 Sb., nepoužije.

Věcné břemeno nelze v daném případě ocenit obvyklou cenou ani dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ani dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách

Ocenění věcného břemene dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a Vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku stanovuje tzv. „jiný způsob ocenění“

§ 16b

#### **Oceňování věcných břemen**

(1) Věcné břemeno se oceňuje výnosovým způsobem na základě **ročního užítku** při zohlednění doby jeho trvání nebo pevnou částkou, nelze-li určit roční užitek z věcného břemene.

(2) U služebnosti se v ročním užítku zohledňuje **míra omezení** užívání nemovité věci.

#### **Roční užitek**

Žádný z právních předpisů podrobněji neupravuje způsob stanovení ročního užítku, je nutné vycházet z metodických podkladů a odborné literatury.

Služebnost (věcné břemeno) není nájemním vztahem, ovšem jedná se vztah, kdy oprávněný užívá věc jiného vlastníka (povinného) k umístění a provozu vlastního zařízení. Roční užitek se pak stanoví na základě výše nájemného, které by ke dni ocenění musel povinný hradit, tedy ve výši obvyklého nájemného. Za užitek oprávněného nelze považovat zisk, kterého dosahuje svým podnikáním nebo jinou činností.

Obvyklé nájemné z pozemků lze stanovit buď cenovým porovnáním, nebo jako simulované nájemné z obvyklé ceny pozemku. Obvyklé nájemné se pohybuje v rozmezí 4 – 7% z obvyklé ceny pozemku, u zemědělských pozemků od 2% (Komentář Ministerstva financí ČR „Věcná břemena po 1. Lednu 2014“)

Dle ustanovení § 39a odst. 2) písm. a) Vyhlášky č. 441/2013 Sb., se simulované nájemné určí ve výši 5% z ceny zjištěné nemovitosti

#### **Míra omezení**

Stanovení míry omezení je upraveno v ustanoveních § 39a) odst. 2) písm. c) jako koeficient míry užítku.

#### **Vyhláška č. 441/2013 Sb.:**

§ 39a

#### **Oceňování věcného břemene**

(1) Cena věcného břemene se určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Je-li věcné břemeno zřízeno na dobu

a) neurčitou, cena věcného břemene, s výjimkou zjednodušeného ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b, se určí podle vzorce

$$CB_N = \frac{ru_0}{p}$$

kde

$CB_N$ ... cena věcného břemene zřízeného na dobu neurčitou v Kč,  
 $ru_0$ ... roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2,  
 $p$ ... míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,  
b) určitou nebo na dobu života, cena věcného břemene se určí podle vzorce

$$CB_U = ru_0 \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$$

kde

$CB_U$ ... cena věcného břemene zřízeného na dobu určitou nebo na dobu života v Kč,  
 $ru_0$ ... roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2,  
 $p$ ... míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,  
 $n$ ... počet let dalšího trvání věcného břemene určený podle odstavce 3.

(2) **Roční užitek oprávněného** z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užiteků, které plynou oprávněnému z věcného břemene, podle vzorce

$$ru_0 = \sum_{i=1}^n (ru_i \times ko_i)$$

kde

$ru_0$ ... roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč,  
 $ru_i$ ... dílčí roční užitek oprávněného z věcného břemene z nemovité věci nebo její části zatížené věcným břemenem v Kč, který se obvykle zjistí pro ocenění  
 $ko_i$ ... koeficient míry užitku, který zohledňuje podíl oprávněného z věcného břemene na ročním užitku plynoucím z nemovité věci vlastníkovu a míru omezení vlastníka věci, vyjadřuje způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným. Koeficient míry užitku se určuje podle účelu užívání zatížené nemovité věci věcným břemenem oprávněným. Pokud  
a) oprávněný nemovitou věc užívá shodně s jejím účelem užití, hodnota koeficientu se určí jako podíl na užívání nebo spoluužívání nemovité věci oprávněným,  
b) oprávněný nemovitou věc využívá k jinému účelu, než ke kterému je nemovitá věc určena a skutečně užívána, hodnota koeficientu se určí ve výši omezení užívání vlastníka v souvislosti s tímto zatížením,  
c) se jedná o věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, a to na dobu neurčitou, určí se hodnota koeficientu podle tabulky č. 2 přílohy č. 22a k této vyhlášce.

§ 39b

#### Zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu

(1) Zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu se použije pro umístění podzemního vedení technické infrastruktury do silničního nebo pomocného silničního pozemku, pokud je zřízeno na dobu neurčitou. Cena se určuje v závislosti na umístění vedení na těchto pozemcích, a to podle vzorce

$$CB_Z = ru_z \times d \times k_u$$

kde

$CB_Z$ ... cena věcného břemene pro technickou infrastrukturu v Kč určená zjednodušeným způsobem,  
 $ru_z$ ... roční užitek oprávněného v Kč za  $m$  z věcného břemene pro podzemní technickou infrastrukturu, který se určí podle vzorce

$$ru_z = ZC \times 0,015,$$

kde

ZC...

0,015

d...

$k_u$ ...

břemu

vyhlá

který

(2) H

Silni

Záke

§ 11

Silni

(1) S

komu

(5) S

nebo

dáln

silni

V d

věci

Oce

441

kde

ZC..... základní cena stavebního pozemku v Kč za 1 m<sup>2</sup> určená podle § 3,

0,015.... konstanta,

d..... délka vedení technické infrastruktury v m,

k<sub>u</sub>..... **koeficient míry užítku a omezení vlastníka nemovité věci pro zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu, který se určí podle tabulky č. 1 přílohy č. 22a k této vyhlášce, v závislosti na umístění vedení v silničním pozemku nebo pomocném silničním pozemku, a který zohledňuje šíři technické infrastruktury.**

(2) Hodnota ročního užítku činí nejméně 10 Kč za 1 m a nejvíce 1500 Kč za 1 m.

### **Silniční pozemek**

**Zákon č. 13/1997 Sb., Zákon o pozemních komunikacích**

**§ 11**

#### **Silniční pozemek**

(1) Silničním pozemkem se rozumí pozemky, na nichž je umístěno těleso dálnice, silnice a místní komunikace a silniční pomocný pozemek.

(5) Silniční pomocný pozemek je pruh pozemku přilehlého po obou stranách k tělesu dálnice, silnice nebo místní komunikace mimo souvisle zastavěné území obcí, který slouží účelům ochrany a údržby dálnice, silnice nebo místní komunikace, pokud tyto pozemky jsou ve vlastnictví vlastníka dálnice, silnice nebo místní komunikace.

**V daném případě se jedná o umístění sítí technické infrastruktury do pozemků silničních, věcné břemeno se zřizuje na dobu neurčitou.**

**Ocenění služebnosti (věcného břemene) je provedeno dle ustanovení § 39b vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění**

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: věcné břemeno  
 Adresa předmětu ocenění: B.Němcové  
 551 01 Jaroměř  
 LV: 10001  
 Kraj: Královéhradecký  
 Okres: Náchod  
 Obec: Jaroměř  
 Katastrální území: Jaroměř  
 Počet obyvatel: 12 378  
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 582,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 420,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníkem pozemků dotčených věcným břemenem je Město Jaroměř, oprávněným z věcného břemene je ČEZ Distribuce, a.s.

#### Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je věcné břemeno (služebnost) pro umístění sítě technické infrastruktury - podzemní kabelové vedení nn v silničních pozemcích v ul. Na Ptákách, B. Němcové a ul. Pionýrská. Dotčenými jsou pozemky v katastru nemovitostí evidované jako ostatní plocha - ostatní komunikace, jedná se o pozemky místních komunikací. Situace umístění sítě je zaměřena geometrickým plánem, rozsah věcného břemene je uveden v samostatné tabulce."

3.2.

Věci

1.

4]



## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Věcná břemena a závady oceňované samostatně

##### 1. věcné břemeno podzemního vedení nn v pozemcích p.č. 1609/14, p.č. 4181, p.č. 4182, p.č. 4185/1, p.č. 4185/2, p.č. 4186 a p.č. 4187/1

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39b.

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu - zjednodušený způsob

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Typ uložení: Vložení do komunikace - šířka zatížené plochy větší než 0,5 m a menší než 1 m. včetně

Základní cena stavebního pozemku:

	420,-
*	0,015
=	6,30

Roční užitek: *ruz* [Kč]

=	10,00
---	-------

Hodnota ročního užitku činí nejméně 10 Kč a nejvíce 1 500 Kč za 1 m.

Roční užitek: *ruz* [Kč]

=	843,35
---	--------

Délka *d* [m]

*	12,00
---	-------

Výchozí koeficient míry užitku:

12,00

Úprava koeficientu

10,0 %

Upravený koeficient míry užitku

13,20

Koeficient míry užitku

*	13,20
---	-------

Cena věcného břemene *CBz*: [Kč]

=	111 322,20
---	------------

**Hodnota věcného břemene činí**

**= 111 322,20 Kč**

#### Věcná břemena a závady oceňované samostatně

1. věcné břemeno podzemního vedení nn v pozemcích p.č. 1609/14, p.č.

111 322,- Kč

4181, p.č. 4182, p.č. 4185/1, p.č. 4185/2, p.č. 4186 a p.č. 4187/1

**Věcná břemena a závady oceňované samostatně – celkem (po zaokrouhlení):**

**111 320,- Kč**

## 5. ZÁ

### 5.1. Cí

stanovit  
infrastru  
ulicích M  
nn reko  
4185/1,

### 5.2. O

#### Cena v

infrastru  
ulicích I  
nn reko  
4185/1,

Znaleck

## ZNA

Znalecl  
Králov  
nemov  
V soula  
později  
posudk

Znalec

V Pard

Zpracov

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky

stanovit cenu věcného břemene (služebnosti) k umístění a provozování podzemní sítě technické infrastruktury - podzemního kabelového vedení nn distribuční soustavy v elektroenergetice v ulicích Na Ptákách a B.Němcové v části obce Pražské Předměstí pod názvem „Jaroměř Na Ptákách nn rekonstrukce, č. stavby IE-12-2006247“ v pozemcích p.č. 1609/14, p.č. 4181, p.č. 4182, p.č. 4185/1, p.č. 4185/2, p.č. 4186 a p.č. 4187/1 v k.ú. a obci Jaroměř, okrese Náchod

### 5.2. Odpověď

**Cena věcného břemene (služebnosti)** k umístění a provozování podzemní sítě technické infrastruktury - podzemního kabelového vedení nn distribuční soustavy v elektroenergetice v ulicích Na Ptákách a B.Němcové v části obce Pražské Předměstí pod názvem „Jaroměř Na Ptákách nn rekonstrukce, č. stavby IE-12-2006247“ v pozemcích p.č. 1609/14, p.č. 4181, p.č. 4182, p.č. 4185/1, p.č. 4185/2, p.č. 4186 a p.č. 4187/1 v k.ú. a obci Jaroměř, okrese Náchod činí celkem

**111 320,- Kč**

Znalecký posudek je bez příloh.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.10.1997, č.j. Spr. 2232/97 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

V souladu s ustanovením § 127a) zákona číslo 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3354-97/21 evidence posudků.

V Pardubicích 15.8.2021

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav			Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu	
										dřívejší poz. evidenci		ha	m <sup>2</sup>	
1414										1414		705		
1417										1417		204		
1445/18										1445/18		3629		
1448										1448		5558		
1449/1										1449/1		818		
1449/3										1449/3		894		
1452/1										1452/1		913		
1452/2										1452/2		451		
1454/1										1454/1		965		
1481										1481		355		
1495										1495		528		
1497/1										1497/1		93		
1511/1										1511/1		839		
1515/3										1515/3		824		
1608										1608		2023		
1609/14										1609/14		10001		
1611/1										1611/1		70		
1613/3										1613/3		4853		
1617/2										1617/2		1326		
1617/5										1617/5		17		
1617/6										1617/6		423		
1620/1										1620/1		680		
4181										4181		10001		
4182										4182		10001		
4185/1										4185/1		10001		
4185/2										4185/2		10001		
4186										4186		10001		
4187/1										4187/1		10001		

Oprávněný: dle listiny  
Druh věcného břemene: dle listiny

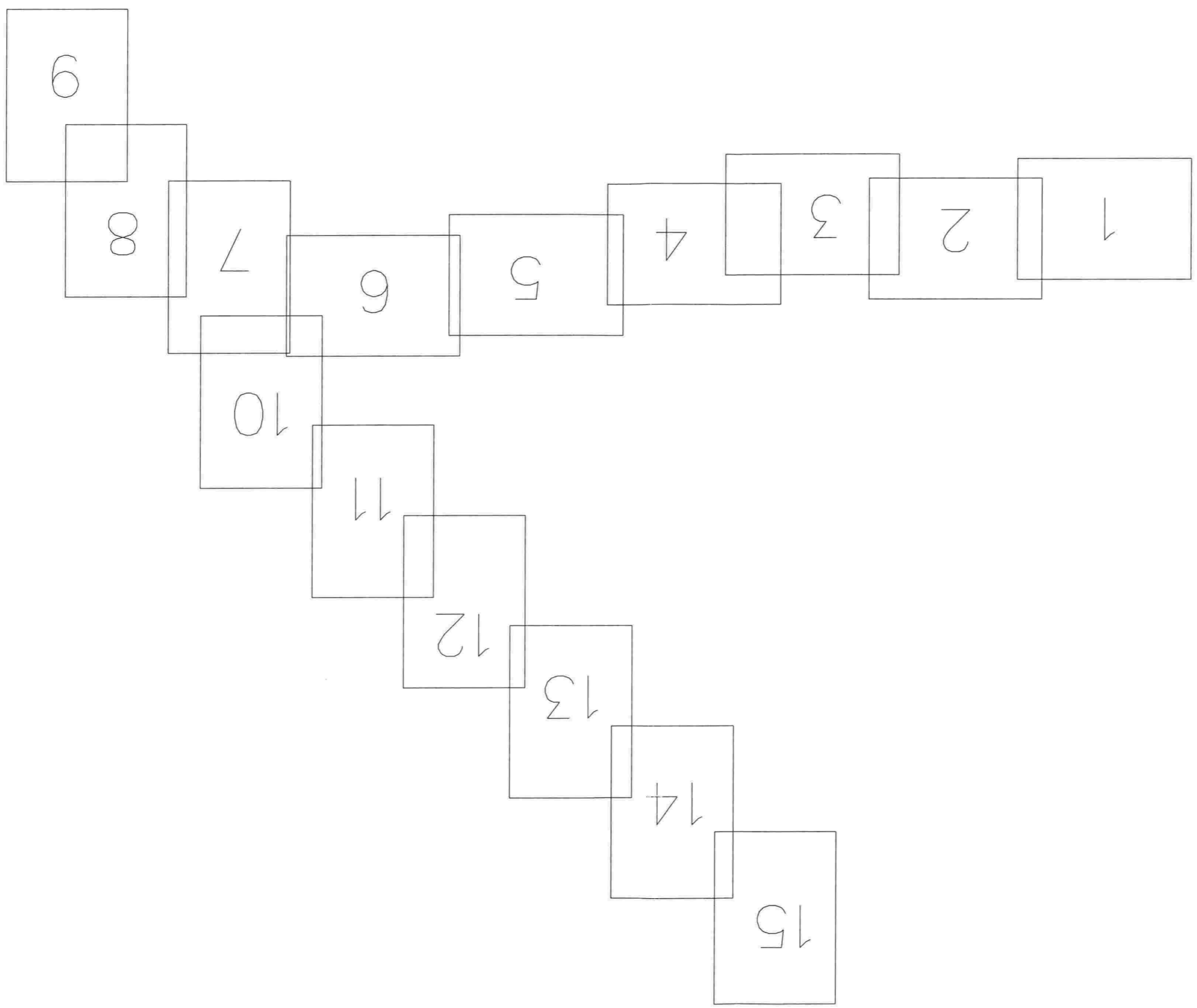
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN pro</b> vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	<b>Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</b> Jméno, příjmení: ██████████ Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1788/1998 Dne: 31. března 2021 Číslo: 46A/2021 Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	<b>Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</b> Jméno, příjmení: ██████████ Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1788/1998 Dne: 12. dubna 2021 Číslo: 39A/2021 Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
	Katastrální úřad souhlasí s očišlováním parcel.	
	KÚ pro Královéhradecký kraj KP Náchod	
	██████████	
	██████████	
Vyhotovitel: ELEKTRO-COMP spol. s r.o. Maloskalická 68 552 03 Česká Skalice  Číslo plánu: 3000-148/2020 Okres: Náchod Obec: Jaroměř Kat. území: Jaroměř Mapový list: Jaroměř 3-3/42 Dosaďním vlastníkem pozemku byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.		

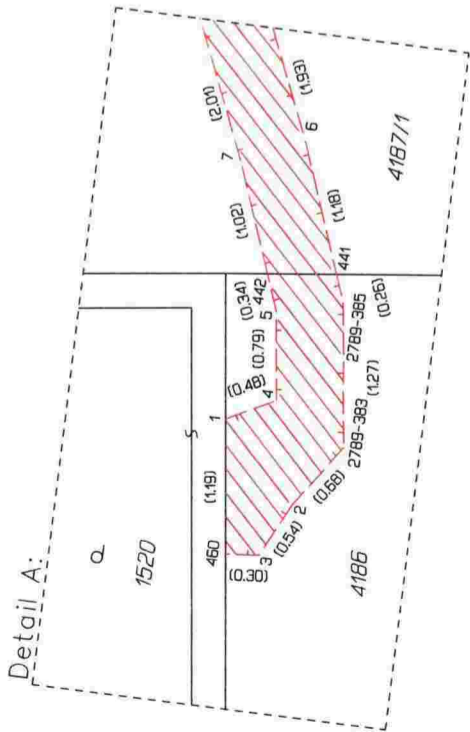
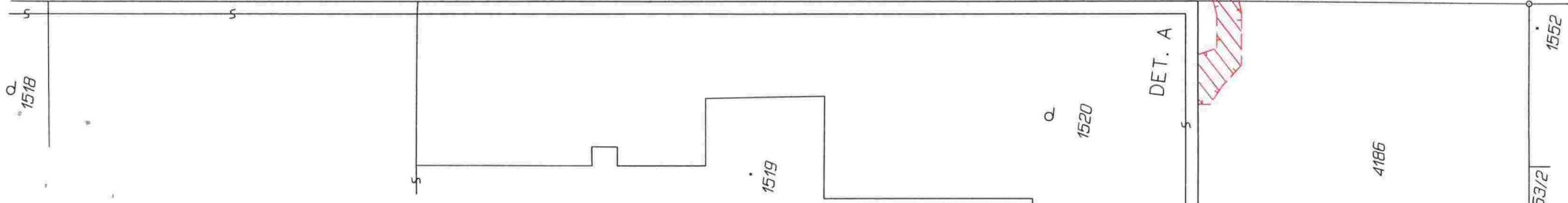




368	632755.88	1027231.53	3	věcné břemeno
369	632760.20	1027226.27	3	věcné břemeno
370	632760.64	1027226.67	3	věcné břemeno
371	632761.11	1027225.22	3	věcné břemeno
372	632761.64	1027225.52	3	věcné břemeno
373	632762.08	1027224.92	3	věcné břemeno
374	632766.75	1027219.05	3	věcné břemeno
375	632761.73	1027224.42	3	věcné břemeno
376	632767.19	1027219.47	3	věcné břemeno
377	632769.58	1027216.21	3	věcné břemeno
378	632770.00	1027216.63	3	věcné břemeno
379	632772.79	1027213.18	3	věcné břemeno
380	632773.23	1027213.60	3	věcné břemeno
381	632774.69	1027210.94	3	věcné břemeno
382	632775.61	1027210.78	3	věcné břemeno
383	632784.14	1027201.42	3	věcné břemeno
384	632775.28	1027210.26	3	věcné břemeno
385	632784.56	1027201.84	3	věcné břemeno
386	632793.53	1027191.78	3	věcné břemeno
387	632793.97	1027192.20	3	věcné břemeno
388	632796.37	1027188.74	3	věcné břemeno
389	632796.81	1027189.14	3	věcné břemeno
390	632798.18	1027186.65	3	věcné břemeno
391	632798.62	1027187.05	3	věcné břemeno
392	632800.58	1027184.21	3	věcné břemeno
393	632801.06	1027184.57	3	věcné břemeno
394	632801.19	1027182.71	3	věcné břemeno
395	632801.91	1027183.27	3	věcné břemeno
396	632802.84	1027180.79	3	věcné břemeno
397	632802.27	1027181.32	3	věcné břemeno
398	632802.99	1027181.88	3	věcné břemeno
399	632803.30	1027181.17	3	věcné břemeno
400	632806.33	1027177.08	3	věcné břemeno
401	632806.83	1027177.42	3	věcné břemeno
402	632806.57	1027176.56	3	věcné břemeno
403	632807.15	1027176.76	3	věcné břemeno
404	632806.82	1027175.40	3	věcné břemeno
405	632807.40	1027175.52	3	věcné břemeno
406	632573.01	1027447.64	3	věcné břemeno
407	632572.28	1027447.23	3	věcné břemeno
408	632571.98	1027447.75	3	věcné břemeno
409	632572.74	1027448.17	3	věcné břemeno
410	632583.61	1027424.96	3	věcné břemeno
411	632583.34	1027425.49	3	věcné břemeno
412	632584.10	1027425.88	3	věcné břemeno
413	632599.34	1027399.54	3	věcné břemeno
414	632599.00	1027400.04	3	věcné břemeno
415	632599.60	1027400.54	3	věcné břemeno
416	632615.05	1027375.97	3	věcné břemeno
417	632614.72	1027376.47	3	věcné břemeno
418	632615.51	1027376.98	3	věcné břemeno
419	632635.94	1027351.17	3	věcné břemeno
420	632636.07	1027351.33	3	věcné břemeno
421	632636.25	1027350.83	3	věcné břemeno
422	632645.93	1027340.02	3	věcné břemeno
423	632645.57	1027340.19	3	věcné břemeno
424	632662.27	1027323.65	3	věcné břemeno
425	632662.54	1027323.34	3	věcné břemeno
426	632716.29	1027270.55	3	věcné břemeno
427	632717.48	1027269.16	3	věcné břemeno
428	632715.31	1027269.58	3	věcné břemeno
429	632716.45	1027268.40	3	věcné břemeno
430	632761.55	1027224.42	3	věcné břemeno
431	632761.11	1027224.84	3	věcné břemeno
432	632760.18	1027223.94	3	věcné břemeno
433	632774.64	1027210.68	3	věcné břemeno
434	632775.05	1027210.23	3	věcné břemeno
435	632773.86	1027210.00	3	věcné břemeno
436	632774.28	1027209.57	3	věcné břemeno
437	632715.52	1027269.78	3	věcné břemeno
438	632716.69	1027268.58	3	věcné břemeno
439	632729.38	1027398.12	3	věcné břemeno
440	632728.77	1027398.02	3	věcné břemeno
441	632910.06	1027425.89	3	věcné břemeno
442	632910.13	1027425.28	3	věcné břemeno
443	632831.96	1027422.37	3	věcné břemeno
444	632831.35	1027422.29	3	věcné břemeno
445	632788.43	1027420.76	3	věcné břemeno
446	632788.54	1027420.16	3	věcné břemeno
447	632684.78	1027398.55	3	věcné břemeno
448	632894.31	1027423.52	3	věcné břemeno
449	632623.04	1027386.77	3	věcné břemeno
450	632672.10	1027389.56	3	věcné břemeno
451	632671.96	1027388.92	3	věcné břemeno
452	632685.57	1027394.70	3	věcné břemeno
453	632686.17	1027394.80	3	věcné břemeno
454	632727.64	1027405.33	3	věcné břemeno
455	632727.74	1027404.74	3	věcné břemeno
456	632567.06	1027466.40	3	věcné břemeno
457	632739.91	1027408.02	3	věcné břemeno
458	632739.31	1027407.92	3	věcné břemeno
459	632726.48	1027405.75	3	věcné břemeno
460	632912.62	1027425.21	3	věcné břemeno

Kiad lista





List 1

Q  
1515/1

Q  
1515/2

Q  
1515/3

4185/1

4187/1

4186

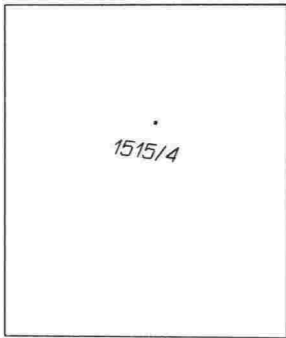
DET. A

Q  
1520

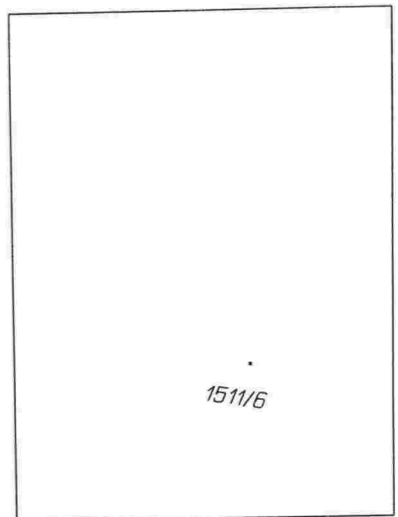
1552

153/2

Q  
1515/1

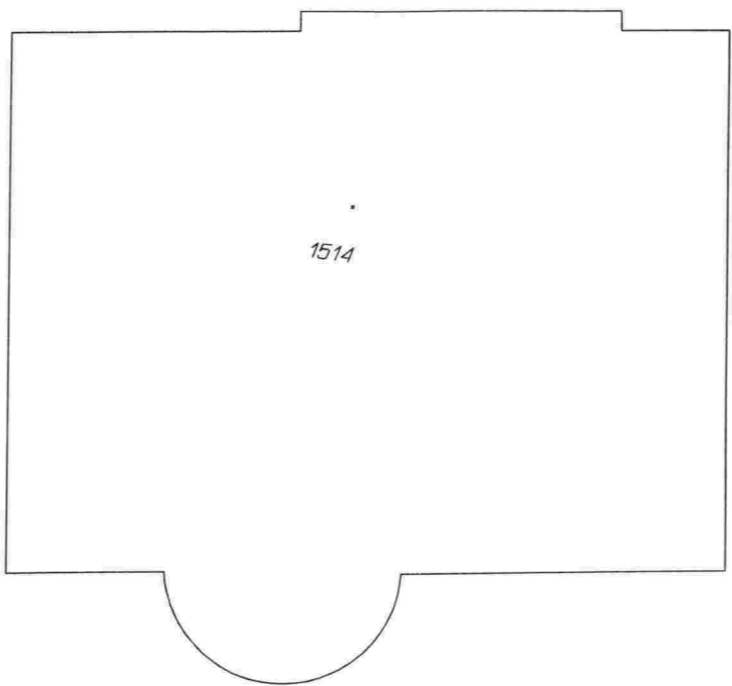


Q  
1511/2



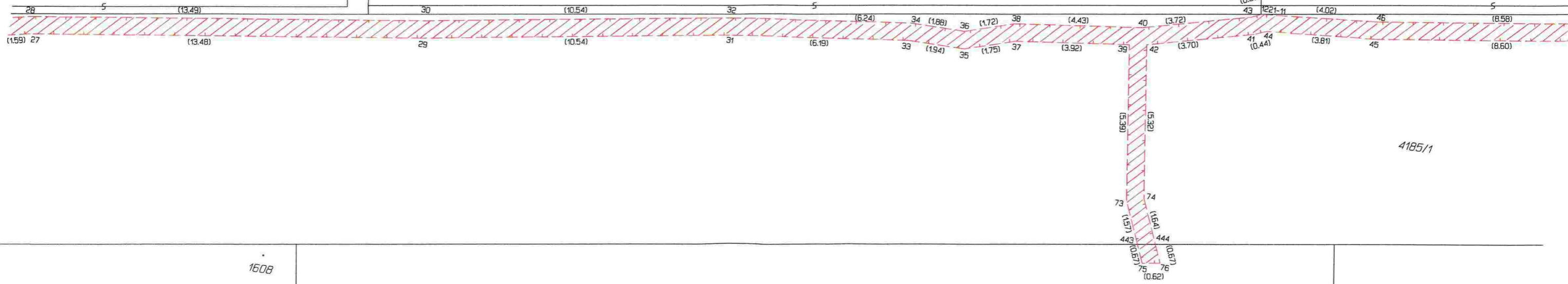
Li

Q  
1515/2



Q  
1513

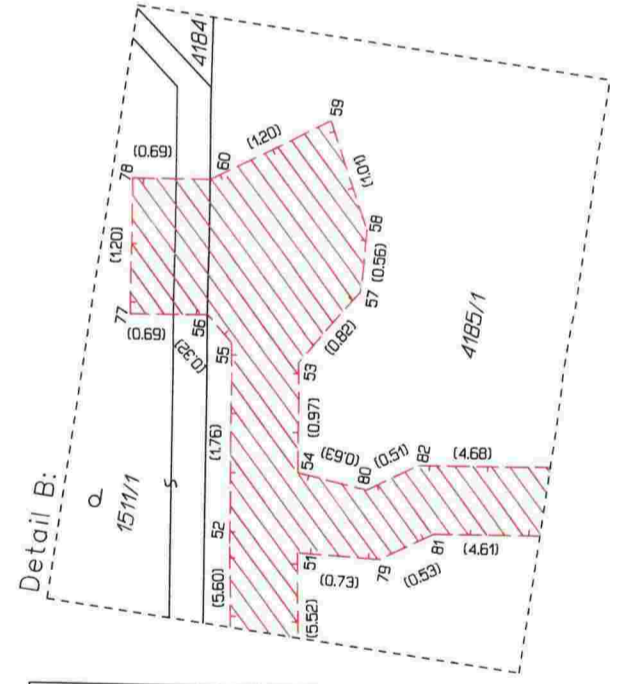
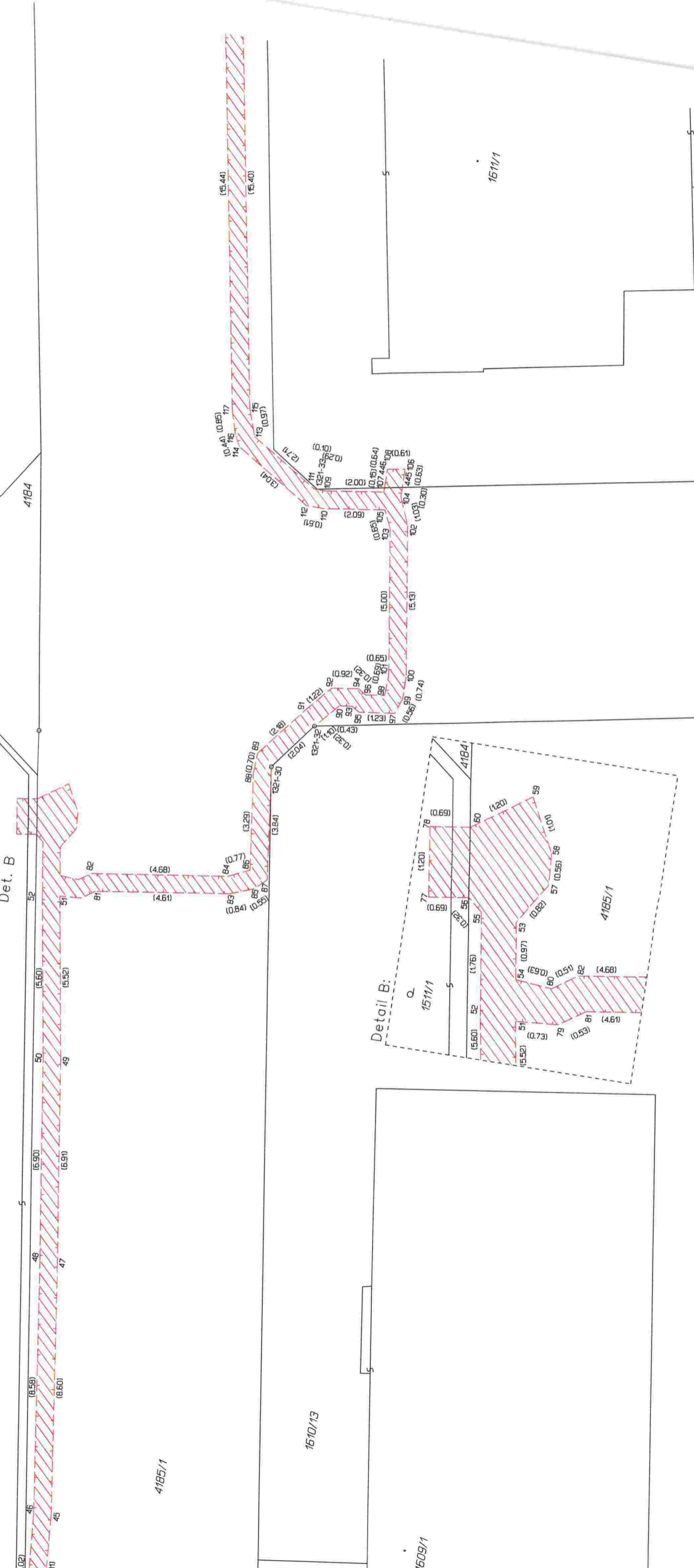
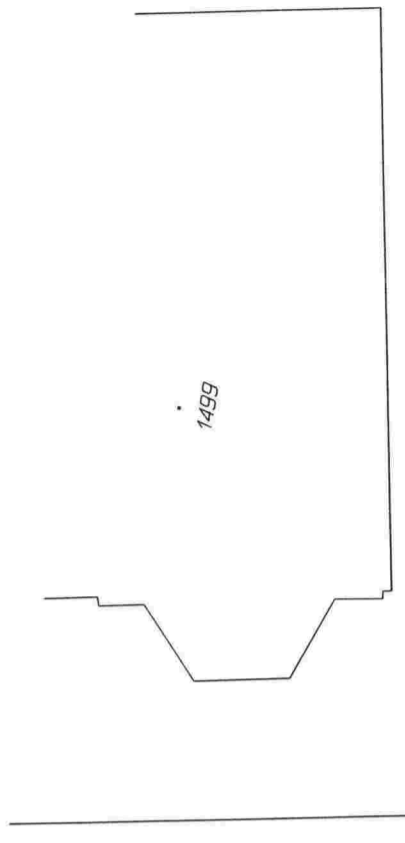
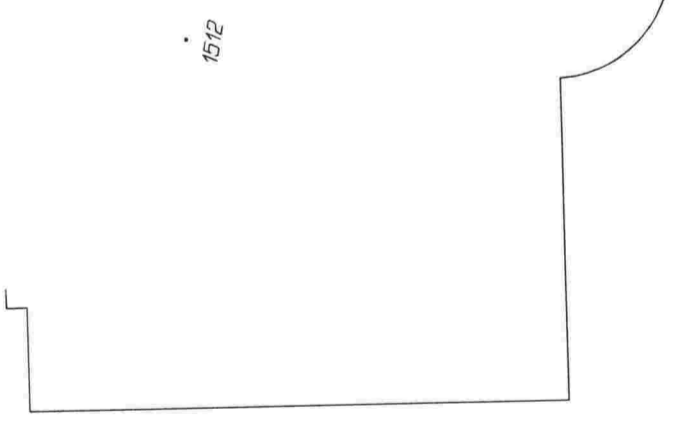
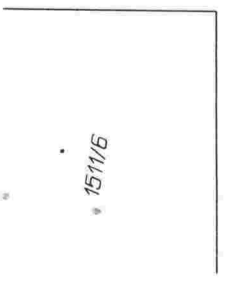
Q  
1511/1



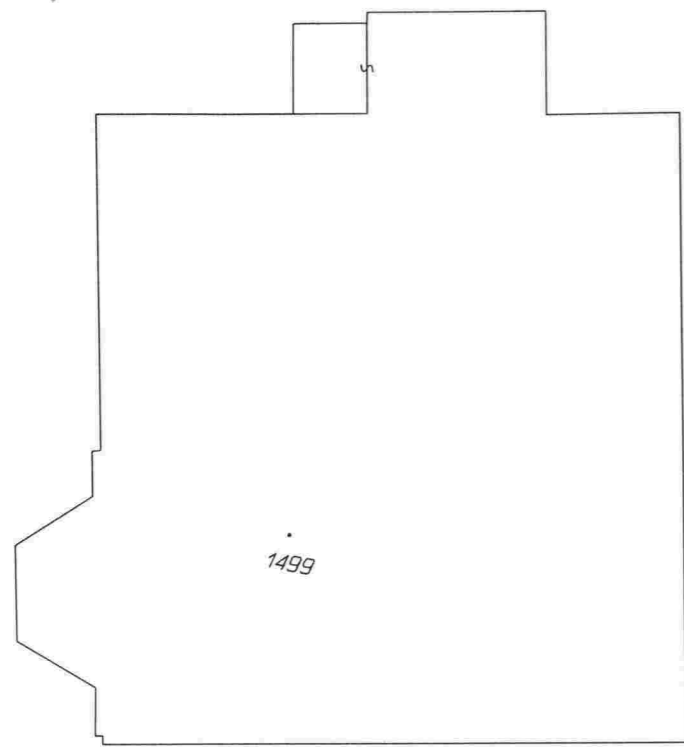
1508

1508

1510



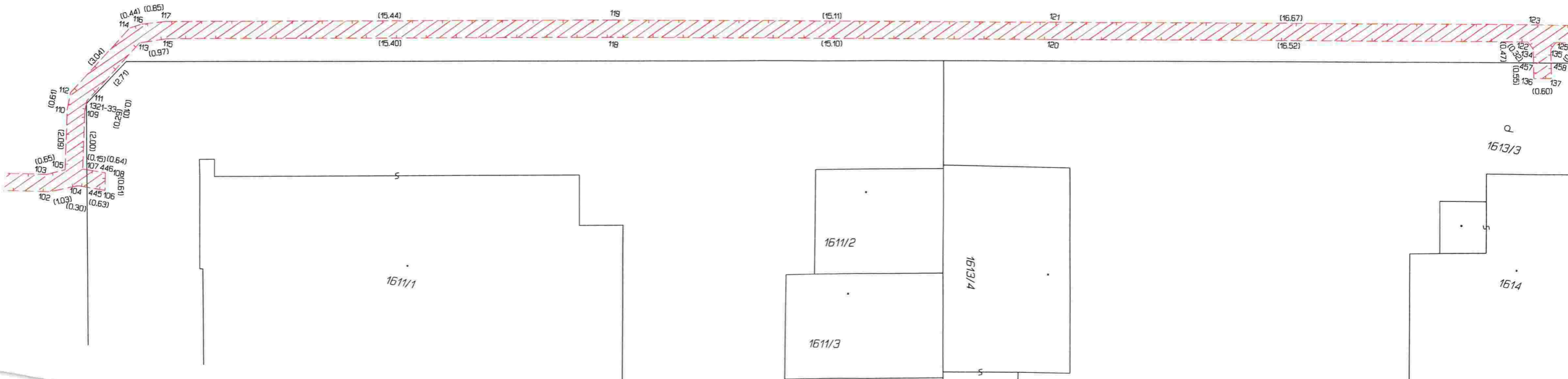




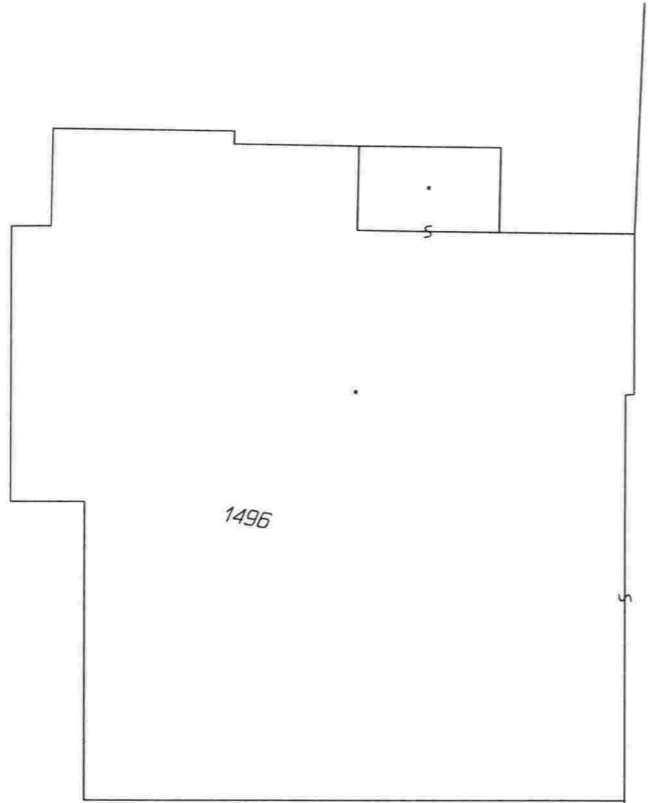
Q  
1498

4184

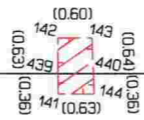
List 4



List 5

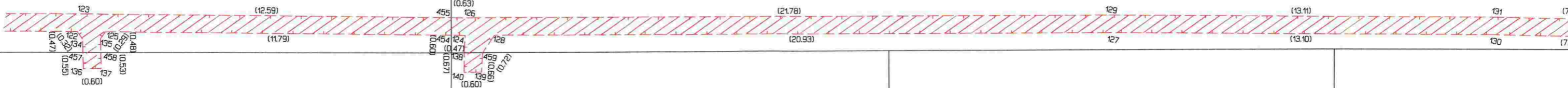


Q  
1497/1

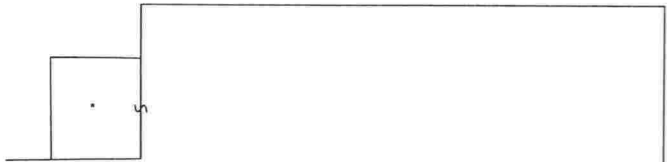


4185/1

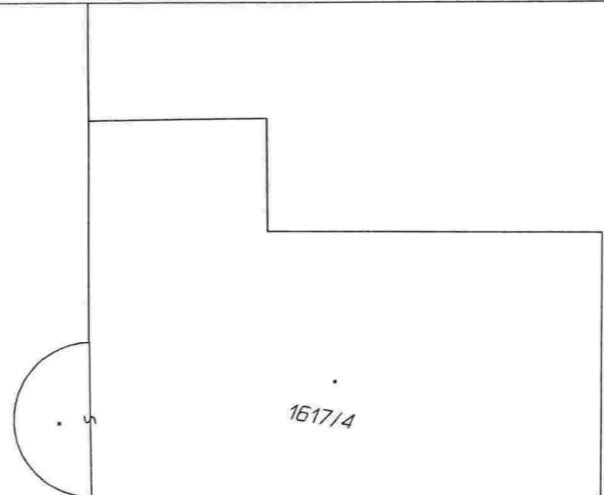
4185/2



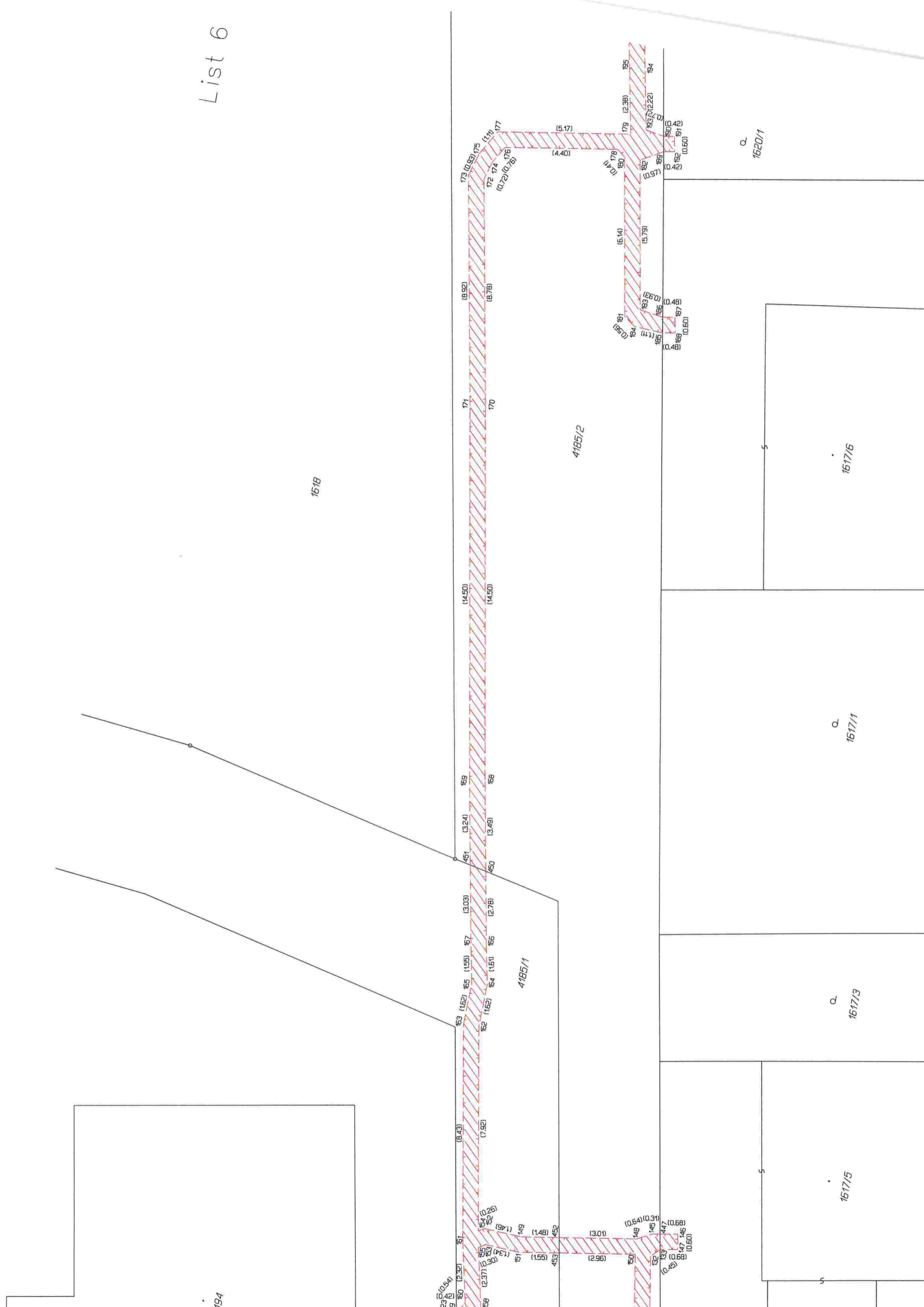
Q  
1613/3

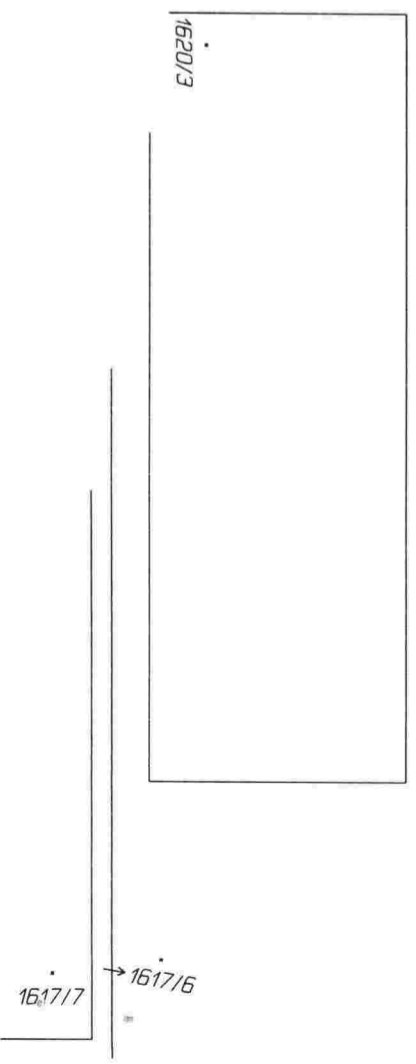


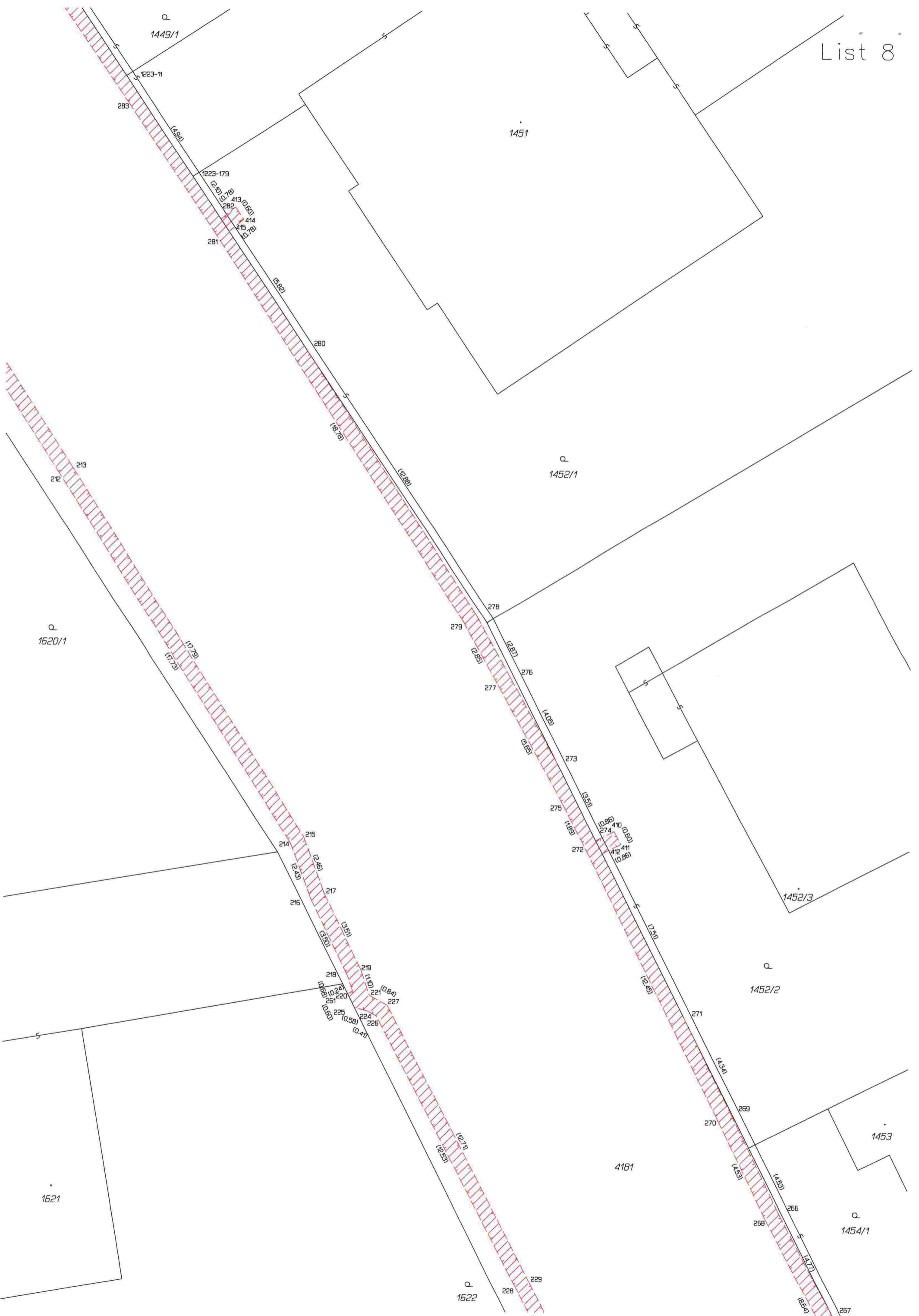
Q  
1617/2



List 6







1452/3

1452/2

1453

1454/1

1622

4181

1604/55

1604/29

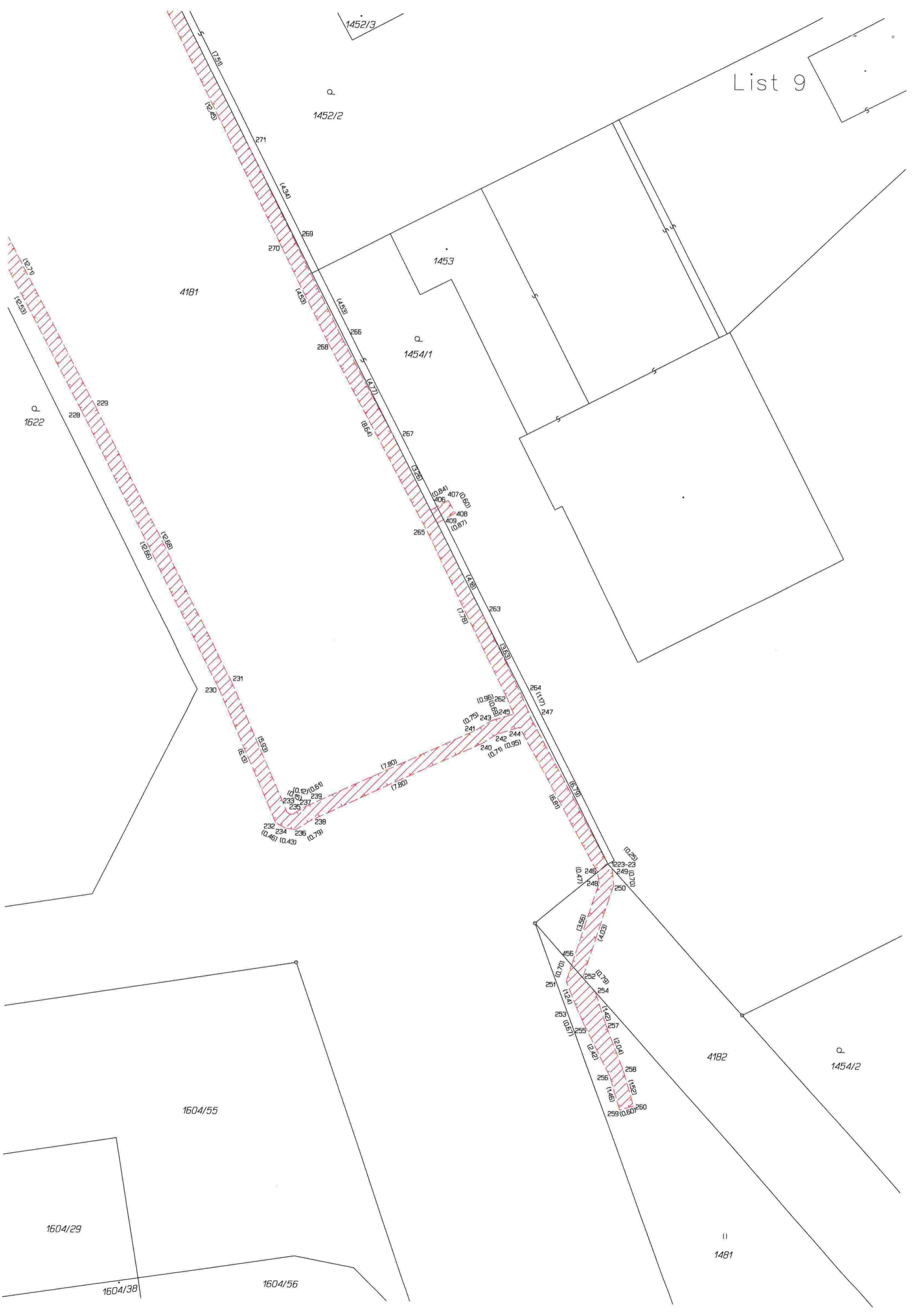
1604/38

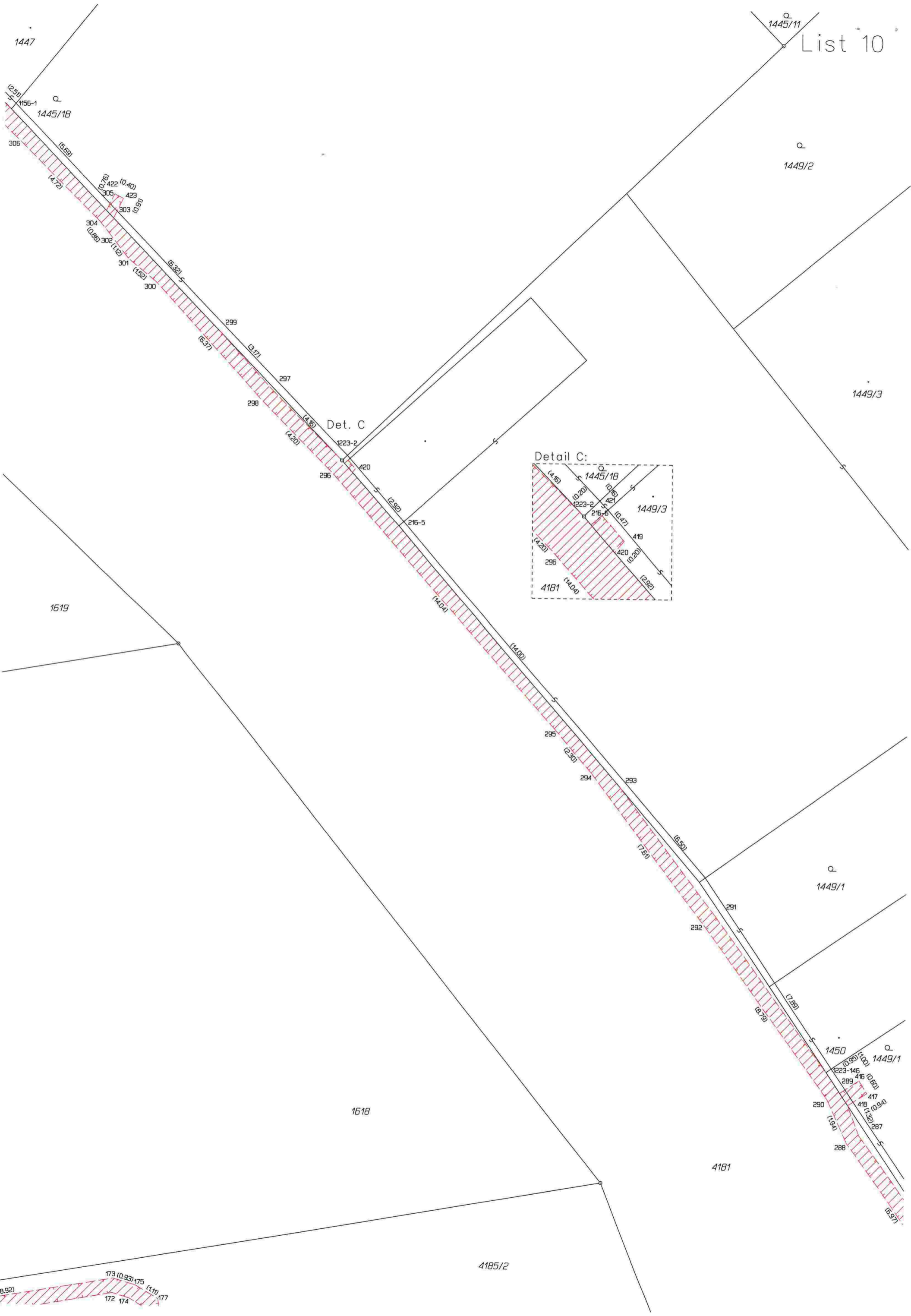
1604/56

4182

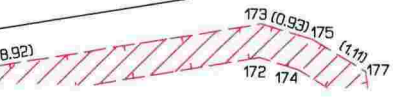
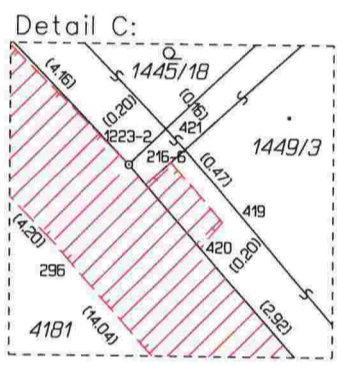
1454/2

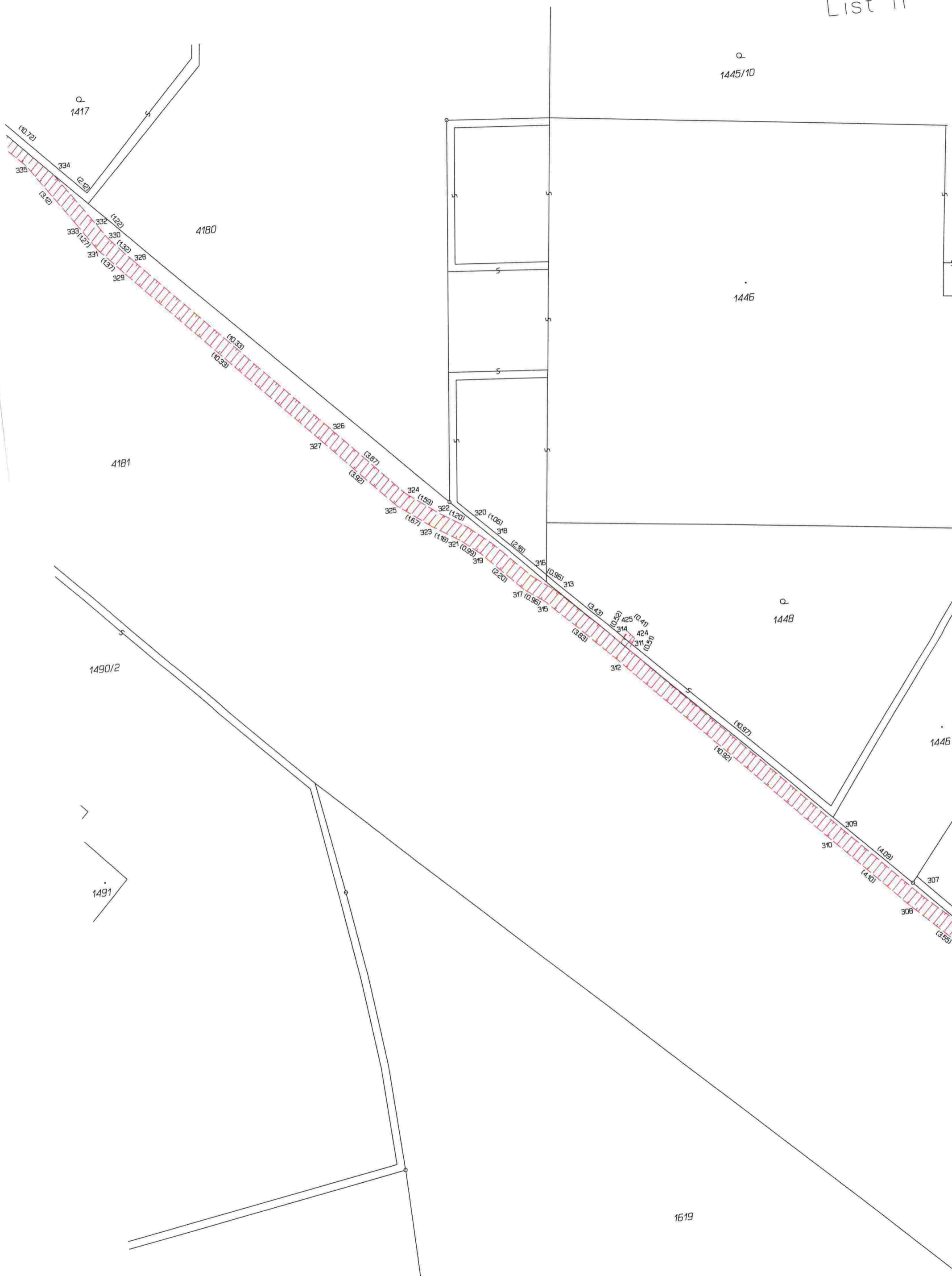
1481





Det. C





1417

1445/10

1446

1448

1490/2

1491

1619

4180

4181

1446

335

334

333

332

331

328

329

326

327

324

325

323

322

320

318

316

315

314

313

312

311

309

310

308

307

425

424

423

422

421



1416



1488/1

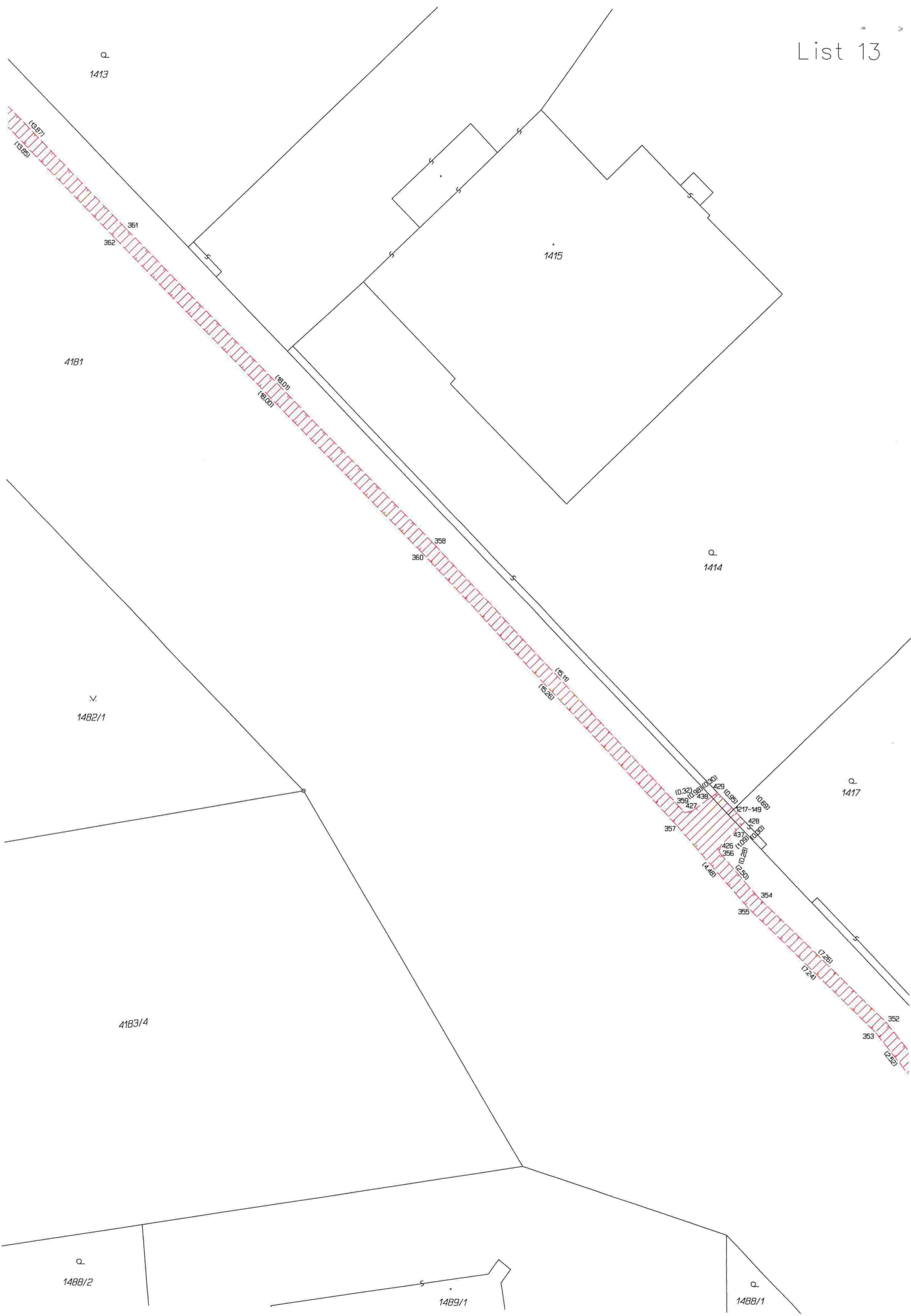
1417

1488/3

4181

1491

1490/2



List 14



