

Zřízení VĚCNÉHO BŘEMENE

● *Jsem vlastníkem jednotky v bytovém domě, o jehož správu se stará Společenství vlastníků jednotek. Do vlastnictví Společenství patří k domu přilehlý pozemek, který užíváme jako zahradu. Majitel sousedního pozemku se rozhodl, že bude na svém pozemku realizovat přístavbu svého bytového domu, která by však částečně zasáhla do naší zahrady, a to svou opěrnou zdi a oplocením. V této souvislosti nám zaslal návrh smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene (Smlouva o smlouvě budoucí), na základě které by mělo Společenství udělit výslovný souhlas, jak k rozšíření sousedního bytového domu, tak ke stavbě opěrné zdi a oplocení na pozemku Společenství. Dle smlouvy by měl udělený souhlas sloužit ke všem správním řízením a zároveň by měl sloužit k tomu, aby byl umožněn všem oprávněným osobám přístup na pozemek Společenství za účelem provádění přístavby včetně souvisejících stavebních prací za použití stavebních mechanismů. Smlouva rovněž stanoví jednorázovou úplatu za zřízení věcného břemene a to ve výši 5000 Kč, což se nám nejeví jako adekvátní částka za zřízení věcného břemene na našem pozemku. Ke smlouvě je ještě přiložena architektonická studie, která zobrazuje, jak by mohla stavba vypadat. Vzhledem k tomu, že Společenství doposud nemá s uzavíráním takovýchto smluv žádné zkušenosti, rád bych Vás požádal o sdělení možných rizik, které by nám z uzavření příslušné smlouvy plynuly.*

Nejdříve se zaměříme na první část dotazu, tedy na samotné udělení výslovného souhlasu Společenství k rozšíření sousedního bytového domu a ke stavbě opěrné zdi a oplocení na pozemku Spo-

lečenství, který by měl být vydán, jak uvádíte, ke všem správním řízením. Správnými řízeními se v této souvislosti myslí řízení územní a stavební před správními orgány. V případě, že by Společenství na základě smlouvy o smlouvě budoucí vyslovilo souhlas s rozšířením stavby a umístění opěrné zdi a oplocení na pozemku Společenství ve všech správních řízeních, automaticky by se tak vzdalo práva uplatňovat v územním a stavebním řízení námitky. To by znamenalo, že pokud by tedy například nesouhlasilo se způsobem provádění stavby, či se samotnou projektovou dokumentací, nemohlo by již své námitky vznášet. Společenství by udělením výslovného souhlasu de facto pozbylo práva jakkoli do územního a stavebního řízení zasahovat a tedy bránit stavbě jako takové. Vzdání se námitek již na základě uzavření smlouvy o smlouvě budoucí se tudíž nejeví pro Společenství jako žádoucí.

V souvislosti s uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí je nutné rovněž prověřit, jaká rizika by samotná stavba sousedního domu pro bytový dům Společenství představovala, to znamená, zdali by stavba sousedního domu nezasáhla do funkčnosti či bezpečnosti bytového domu Společenství. V této otázce, by tak bylo vhodné, aby Společenství kontaktovalo technického poradce, který by detailně prozkoumal veškeré možné zásahy stavby sousedního bytového domu do bytového domu Společenství, a to především, zdali stavba nezpůsobuje stínění a nezasahuje tak do denního osvětlení budov a zejména tedy do proslunění obytných místností, či zdali vlivem stavby nedochází k hromadění srážkové vody.

Nadto je nutné zmínit, že u bytových domů jsou legislativně stanoveny odstupové vzdálenosti. Je tedy nutné,

aby umístění bytových domů odpovídalo urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí, a zároveň aby jejich umístění nenarušovalo pohodu bydlení a nad přípustnou míru neobtěžovalo okolí. Přiložená architektonická studie není dostatečným podkladem pro posouzení případných rizik spojených se stavbou sousedního domu, neboť se jedná pouze o obecný záměr investora. Pokud o zřízení věcného břemena přemýšlíte, vyžádejte si projektovou dokumentaci, která může být již relevantním podkladem pro vaše rozhodnutí.

ÚPLATA

K druhé části dotazu uvádíme, že výše jednorázové úplaty závisí na dohodě smluvních stran. I přesto, že zatím není zřejmé, jakou částí zasáhne přístavba sousedního bytového domu na pozemek Společenství, je jednorázová úplata ve výši 5000 Kč nedostatečnou náhradou za zřízení věcného břemene k pozemku (už například vzhledem k nákladům, které s posouzením dopadů Smlouvy o smlouvě budoucí Společenství bude mít – technický poradce, právník).

Z výše uvedeného vyplývá, že předložená Smlouva o smlouvě budoucí obsahuje ustanovení, která jsou pro Společenství nevýhodná. Společenství by proto mělo opravdu zvážit, zdali bude za současných pro Společenství nevýhodných podmínek projekt rozšíření sousedního bytového domu podporovat.

Pokud by chtělo snížit rizika vyplývající ze Smlouvy o smlouvě budoucí, doporučujeme ze Smlouvy vypustit ustanovení týkající se udělení souhlasu ke všem správním řízením a zároveň si sjednat úplatu, která by byla pro Společenství úplatou motivační. Je také nutné dodat, že pokud strany uzavírají Smlouvu o smlouvě budoucí, na základě které má být uzavřena další smlouva, je zvykem, že text této další smlouvy tvoří přílohu Smlouvy o smlouvě budoucí. Předchází se tím budoucím možným sporům.

Závěrem tedy doporučujeme, aby si Společenství vyžádalo příslušný návrh smlouvy, která by se následně měla uzavírat a zároveň konkrétní projektovou dokumentaci ke stavebnímu povolení, která bude sloužit Společenství k představě, jaká část pozemku Společenství by byla rozšířením sousedního bytového domu zastavena. ×

Mgr. Jindra Pozniaková
Mgr. Tereza Svobodová, LL.M.
bpv Braun Partners s.r.o.

