

ENERGOROZVODY s.r.o.
Partyzánská 278
790 70 Javorník

Vyřizuje: Václav Axmann

Název stavby: Kobylá n/Vid. – d.č. 153, VN
Věc: provedení prací na pozemcích č. 1060, st.125, 1062/1 a 1062/2

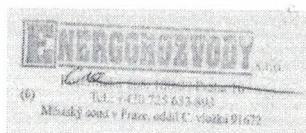
OBECNÍ ÚŘAD Kobylá nad Vidnávkou, okres Jeseník	Počet listů 1
Došlo: - 1 -09- 2025 Č.j.: <i>OUK-1403/2025</i>	Zpracovatel <i>LA</i>
Přílohy: <i>2</i>	Úkl. znak <i>122</i>

V případě otázek volejte nebo pište na zde uvedený kontakt:

Tel.: 725 653 893
E-mail: axmann@energorozvody.cz

Dobrý den,
z důvodu chybného zadání náhrady za VB zasílám dodatek ke smlouvě, který cenu upravuje z původních 7000 na 5000. Chyba se stala při špatném opisu cenové náhrady za betonový sloupu, který jsem místo 3000 omylem nacenil za 5000. Jako přílohu zasílám jednotný postup stanovení náhrady za zřízení VB pro technickou infrastrukturu od společnosti ČEZ. Ocenění jednotlivých typů stožáru se nachází na druhé stránce bod 1.1.

Děkuji za brzkou odpověď



V Javorníku dne 28.08.2025

ENERGOROZVODY s.r.o., Axmann Václav

Obec Kobylá nad Vidnavkou (1/1)

IČO 70599971, DIČ CZ.....

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského/Městského soudu v, pod sp. zn.

.....

se sídlem Kobylá nad Vidnavkou 53

Kobylá nad Vidnavkou

79065

zastoupena:

Jméno a příjmení, funkce

(dále jen „**Budoucí povinná**“)

a

ČEZ Distribuce, a. s.

IČO 24729035, DIČ CZ24729035

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

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, pod sp. zn. B 2145

zastoupena na základě jí písemně udělené plné moci ze dne 16.2.2023 evid. č. PM - 036/2023

(která tvoří nedílnou přílohu této smlouvy):

ENERGOROZVODY s.r.o. se sídlem Praha 10, Korunní 2569/108G, PSČ 101 00, IČ: 25368745,
DIČ : CZ25368745, zápis v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C,
vločka 97672

zastoupená na základě pověření ze dne 22.2.2023 Václavem Axmannem

(dále jen „**Budoucí oprávněná**“)

(společně dále též „**Smluvní strany**“),

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

**DODATEK Č.1 KE SMLouvĚ BUDOUcí O ZŘÍZENÍ VĚCNĚHO BŘEMENE
A DOHODU O UMÍSTĚNÍ STAVBY č. IV-12-8028525**

(dále jen „**dodatek**“)

I. Předmět dodatku

1. Smluvní strany shodně konstatují, že dne **6.6.2024** uzavřely Smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a smlouvě o právu provést stavbu č. **186461/IV-12-8028525** (dále též jen „Smlouva“), usnesením č. 13, Rady obce Kobylá na Vidnavkou, pod č.j. I/18 ze dne 26.6.2024.
2. Smluvní strany se dohodly, že se Smlouva tímto Dodatkem mění následovně:

Článek III., odst. 6 a nahrazuje se tímto novým zněním:

Smluvní strany se dohodly, že za omezení vlastnického práva Budoucí povinné v důsledku výstavby Zařízení distribuční soustavy a zřízení Věcného břemene bude Budoucí povinné na

základě Vlastní smlouvy vyplacena jednorázová náhrada ve výši **5000,- Kč**. K této částce bude **připočtena daň z přidané hodnoty** dle zákonné sazby platné ke dni uskutečnění platby. V případě, že dojde ke změně rozsahu věcného břemene uvedeného v článku III. odst. 2 této smlouvy o $\pm 5\%$, přepočítá se jednorázová náhrada za zřízení věcného břemene úměrně změně rozsahu v přepočtu na m^2/bm . Jednorázová náhrada bude vyplacena Budoucí povinné po provedení vkladu Věcného břemene do katastru nemovitostí za podmínek stanovených Vlastní smlouvou.

3. Ostatní ustanovení Smlouvy zůstávají beze změn a tímto Dodatkem se nemění.

II. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany berou na vědomí, že na tento Dodatek nedopadá povinnost uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
2. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem připojení podpisu poslední smluvní stranou.
3. Tento dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, každý s platností originálu. Každá smluvní strana obdrží jeden stejnopis.
4. Smluvní strany prohlašují, že tento dodatek odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, seznámily se s jeho obsahem a na důkaz toho připojují své podpisy.
5. Odsouhlasení Dodatku č. 1, k záměru zřídit věcné břemeno k Dotčeným nemovitostem byl schválen usnesením Rady obce

Kobylá nad Vidnávkou, č.j. ze dne

Budoucí povinná

Obec Kobylá nad Vidnavkou
Jméno a příjmení
funkce
Datum:

Budoucí oprávněná

ČEZ Distribuce, a. s.
Zmocněný zástupce: ENERGOROZVODY s.r.o.
Jméno, Příjmení: Václav Axmann

Datum:

JEDNOTNÝ POSTUP STANOVENÍ VÝŠE NÁHRADY ZA ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

PŘI APLIKACI NOVELIZOVANÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ PO 1.1.2021

I.

Úvod

Dne 1. 1. 2021 nabyly účinnosti právní předpisy mající významný vliv na stanovení výše náhrad za zřízení věcných břemen (dále jen „VB“) pro technickou infrastrukturu (dále jen „TI“).

Tento materiál stanoví postup a jednotnou komunikační strategii pro stanovení výše náhrad za VB zřizovaných při přípravě staveb zařízení distribuční soustavy společnosti ČEZ Distribuce, a. s. (dále jen „ČEZd“).

Jednotný postup se vztahuje na smlouvy o smlouvách budoucích o zřízení VB (SoBS VB), které jsou uzavírány 1.1.2021 a později, a dále pro případy, kdy je po 1.1.2021 uzavírána smlouva o zřízení věcného břemene (SoVB) bez předchozího uzavření SoBS VB (dále jen „smlouvy“).

II.

Jednotný postup při stanovení výše náhrady za zřízení VB pro TI

1. Přehled variant stanovení výše náhrady za zřízení VB

1.1. Výše náhrady stanovená dle oceňovací vyhlášky (aplikace eBremena.cz) s bonifikací 20 %, maximálně však 20 tis. Kč.

Vlastníku nemovité věci (dále jen „vlastník“) je vždy nejprve předložen návrh smlouvy, v němž je vyčíslena základní výše náhrady dle § 39a nebo § 39b vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění (dále jen „oceňovací vyhláška“), kterou se provádí zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění. Takto stanovená základní výše náhrady je navýšena o bonifikaci ve výši 20 % (dále jen „bonifikace“). Základní výše náhrady dle oceňovací vyhlášky je výstupem z aplikace eBremena.cz. Vypočtená bonifikace je případně upravena tak, aby celková výše náhrady za zřízení VB včetně bonifikace činila u každé smlouvy nejméně 2.000,- Kč (minimální výše náhrady v této výši je stanovena od 1.7.2021). Maximální výše bonifikace (tj. nad rámec základní výše náhrady) pak nesmí přesáhnout částku

20.000,- Kč. Celková výše náhrady za zřízení VB včetně bonifikace se zaokrouhuje na celá sta nahoru. Příklady aplikace bonifikací jsou uvedeny v tabulce níže.

K výpočtu podle eBremena.cz (případně k minimální náhradě) bude připočítávána jednorázová náhrada za podpěrný bod:

- | | |
|--|-------------|
| • Trafostanice nezapisovaná do KN (sloupová, stožárová) | 10 000,- Kč |
| • Podpěrný bod pro TI betonovým, dřevěným | 3 000,- Kč |
| • Podpěrný bod pro TI příhradový do 4 m ² základové patky | 5 000,- Kč |
| • Podpěrný bod pro TI příhradový od 4 m ² základové patky | 6 500,- Kč |

1.2. Výše náhrady stanovená dle oceňovací vyhlášky znaleckým posudkem

Pokud je sporným bodem uzavření SoBS VB pouze výše finanční náhrady, resp. výše stanovené náhrady dle eBremena.cz není vlastníkem akceptována, pak nabídnout možnost určení náhrady za VB dle znaleckého posudku dle předpokládaného rozsahu na základě situačního snímku. O této skutečnosti je nutno informovat a vyžádat si vyjádření příslušného VO DD Inženýring, vn, nn nebo Výstavba vvn. Znalecký posudek je zpracován dle § 39a nebo § 39b oceňovací vyhlášky a měl by potvrdit výši náhrady, jak byla získána z aplikace eBremena.cz. Znalecké posudky jsou zadávány pouze znalcům, kteří jsou v uveřejněném seznamu na portálu Standardy. Po zpracování znaleckého posudku je vlastníku předložen návrh SoBS VB, v němž je náhrada stanovena dle znaleckého posudku (již bez bonifikace), přílohou SoBS VB je situační snímek a znalecký posudek na určení výše náhrady za VB. Takto zpracovaný návrh SoBS VB je vlastníku zasílán s průvodním dopisem obsahujícím zdůvodnění předložení a následující kroky po přijetí tohoto návrhu SoBS VB.

1.3. Poplatek za zvýšenou kontraktační náročnost při postupu dle odst. 1.1.

V případech, kdy majetek vlastníka - povinného z věcného břemene je specifický a vlastníkem náležitým způsobem prokáže, že uzavření smlouvy vyžaduje z jeho strany provedení určitých nadstandardních administrativních úkonů, je možné akceptovat paušální náhradu nákladů (poplatek) za takto zvýšenou kontraktační náročnost. Pro postup podle tohoto odst. 1.3. je nezbytné současné splnění následujících podmínek:

- mezi oprávněným a povinným je shoda ve stanovení náhrady za zřízení VB (tzn. na ceně zjištěné dle oceňovacích předpisů),
- náhrada za VB bude stanovena dle aplikace respektující ocenění dle oceňovací vyhlášky, aniž by byl zpracován znalecký posudek,
- osoba povinná z VB nepožaduje bonifikaci ani minimální úhradu za VB ve výši 2.000,- Kč,

- osoba povinná prokáže zvýšenou kontraktační náročnost, přičemž za tuto zvýšenou kontraktační náročnost se považuje existence několika nadstandardních úkonů nad rámec standardní administrativní činnosti vztahující se k uzavírání smluv (SoBS VB, SoVB) splněných současně; příklady standardních úkonů jsou uvedeny níže v tomto dokumentu,
- osoba povinná bude respektovat úhradu jednorázové úplaty za zřízení VB v plné výši až po vkladu práva odpovídajícího VB do katastru nemovitostí,
- maximální výše poplatku činí 2000,- Kč za uzavření smlouvy.

Posuzování zvýšené kontraktační náročnosti pro možnost aplikace postupu podle tohoto odst. 1.3. je v působnosti ČEZd. Případy, ve kterých byla zvýšená kontraktační náročnost prokázána, jsou uveřejněny v evidenci na portálu Standardy. Případy, které nejsou v evidenci uvedeny a ve kterých je postup podle odst. 1.3. přípustný, budou zaslány s veškerou dokumentací na e-mailovou adresu podporampv@cezdistribece.cz k posouzení.

1.4. Vyvlastňovací řízení

Nedojde-li postupem dle bodů 1.1. až 1.3. k dohodě o stanovení výše náhrady za zřízení VB a z tohoto důvodu ani k uzavření SoBS VB, resp. SoVB, předá dodavatel případ s veškerou dokumentací zástupci ČEZd -> kontaktní osobě dle příslušného smluvního vztahu a příslušnému VODD Inženýring vn, nn nebo Výstavba vvn k vyjádření k dalšímu postupu.

Je-li ze strany ČEZd rozhodnuto, že bude přistoupeno k vyvlastnění, zahájí se úkony směřující k vyvlastnění. Postup pro vyvlastnění stanoví příloha metodiky CEZd_ME_0289 VP_N_Zřizování věcných břemen vyvlastněním.

2. Komentář

Pro jednotný postup je nezbytné dodržovat dále uvedené zásady:

- Rozsah VB – manipulační pás; zahrnovat pouze minimální rozsah nezbytný k výkonu sjednaného práva dle interních předpisů ČEZd (minimalizovat rozsah omezení vlastnického práva). V případě vyvlastnění pamatovat na to, že vyvlastňovaný rozsah musí být v rozsahu potřebném i pro zřízení stavby včetně všech souvisejících parametrů stavby (např. startovací jáma pro protlak, podzemní část podpěrného bodu apod.).
- Při ocenění dle § 39b odst. 1 a přílohy č. 22a oceňovací vyhlášky je u stanovení koeficientu míry užitku nutné správně rozlišovat šířku plochy zatížené technickou infrastrukturou. Je nezbytné

argumentačně sjednotit, že ČEZd u podzemních kabelových vedení vychází z prostorové normy ČSN 73 6005 pro souběhy sítí, která stanoví minimální odstupovou vzdálenost od dalších sítí TI v délce 30 cm; šíře VB by tak měla být stanovena jako součet šíře zařízení distribuční soustavy (dle konkrétního ukládaného zařízení) a délky 60 cm (30 cm na každou stranu). Zákon o vyvlastnění uvádí, že vyvlastnění je možné pouze v rozsahu, který je nezbytný pro dosažení účelu, tedy v rozsahu umístění a provozování.

- Nezahrnovat do VB plochu ochranného nebo bezpečnostního pásma.
- Smluvní vztahy – věcná břemena uzavírat zásadně na dobu neurčitou, tzn. neakceptovat požadavky uzavření smluv na dobu určitou (např. na dobu životnosti zařízení, do odstranění zařízení apod.), vyjma staveb dočasných (např. by-pass).
- Náhrada za VB je jednorázová (podle § 25 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon).

III.

Závěr

Výše uvedený postup reaguje na aktuálně platné a účinné právní předpisy, jejichž cílem byla mimo jiné také snaha o zrychlení výstavby technické infrastruktury.

V návaznosti na změnu právních předpisů účinnou od 1.1.2021 považujeme za nezbytné zvolit jednotnou komunikační strategii a sjednotit argumentaci všech dodavatelů projektů a majetkoprávního vypořádání pro ČEZd pro účely sjednávání výše náhrad za zřízení věcných břemen pro umístění, provoz a údržbu zařízení distribuční soustavy. Neméně významné je třetí strany o legislativních změnách a jejich dopadech informovat.

Na následné doplňující dotazy zpracovatelů, které nám budou zaslány e-mailem, budeme periodicky reagovat předložením obdobného materiálu s jednotnou argumentací, která bude za ČEZd uplatňována v obdobných případech srovnatelně.

Příklady k odst. II., 1.1.

Výpočty náhrad - modelově dle eBremena.cz s uplatněním bonifikace:

výpočet dle eBremena.cz	nabízená náhrada při aplikaci 1.1.	uplatnění/aplikace bonusu
300 Kč	2 000 Kč	minimální náhrada
1 833 Kč	2 200 Kč	aplikace 1,2 násobku

3 458 Kč	4 200 Kč	aplikace 1,2 se zaokrouhlením na celá sta nahoru
100 000 Kč	120 000 Kč	aplikace 1,2 násobku/aplikace max. bonusu 20 tis. Kč
150 000 Kč	170 000 Kč	aplikace max. bonusu 20 tis. Kč
250 000 Kč	270 000 Kč	aplikace max. bonusu 20 tis. Kč

Příklady k odst. II., 1.3.

Demonstrativní příklady standardních úkonů:

- Přijetí a zaevidování žádosti o zřízení věcného břemene
- Posouzení žádosti – příprava podkladů – kompletnost žádosti, případné vyžádání chybějících dokladů nebo zajištění těchto dokladů vlastními silami
- Posouzení vedení trasy z hlediska umístění distribuční sítě – co nejmenší zatížení pozemku vlastníka
- Místní šetření
- Prověření užívacích vztahů k pozemku
- Prověření případného zatížení pozemku jinými sítěmi
- Prověření práv třetích osob váznoucích na nemovitosti
- Vyžádání si územně plánovací informace s prověřením evidence pozemku
- Revize nabídnuté náhrady za zřízení VB
- Výpočet dalších náhrad – nájemné, zvláštní užívání pozemku, veřejný zábor
- Revize smluvních dokumentů
- Podpis smluvních dokumentů
- Zveřejňování v Registru smluv včetně anonymizace osobních údajů
- Předání a převzetí pozemku při realizaci stavby

Datum účinnosti aktualizace Jednotného postupu: 1.1.2024