

# Služebnosti a reálná břemena k bytu, domu, pozemku

Vážené čtenářky, Vážení čtenáři,

tentokrát se podíváme na věcná břemena, která mohou váznout na nemovitostech. Zákon je dělí na tzv. služebnosti a reálná břemena. Jaký je rozdíl a kdy je můžeme prakticky použít?

Služebnost dle ust. § 1257 občanského zákoníku může zatížit nemovitost (typicky byt, dům, pozemek) tak, že vlastník nemovitosti musí ve prospěch jiného něco trpět nebo se něčeho zdržet. Jedná se tedy o pasivní povinnosti.

Oproti tomu reálná břemena zatíží nemovitost tak, že vlastník věci je ve prospěch jiné osoby jako dlužník zavázán něco dávat nebo něco konat. Jedná se tedy o aktivní povinnosti.

Typickým příkladem **služebností** váznoucích na nemovitostech jsou

- inženýrské sítě
- služebnost okapu
- stezky, průhonu, cesty
- užívání, požívání
- služebnost bytu

Ve všech těchto případech jde o pasivní povinnost vlastníka nemovitosti (bytu, domu, pozemku) trpět chování jiné oprávněné osoby. Tedy například položení vodovodního potrubí pro sousedův pozemek přes náš pozemek. Anebo doživotní bezplatné užívání bytu rodiči či prarodiči, když byt darovali svým potomkům.

Typickým příkladem **reálných břemen** váznoucích na nemovitostech jsou:

- vypravení pohřbu
- placení finanční renty
- denní poskytování stravy
- osobní péče o dárce
- odevzdávání části úrody

Zde vidíme, že se jedná o povinnosti něco aktivně vykonat. Například otec daruje synovi zahradu s tím, že syn je povinen otci každoročně vydat část úrody švestek. Anebo rodiče darují dům dětem, které mají povinnost doživotně a bezplatně poskytovat 3x denně stravu rodičům nebo prarodičům.

Nejčastěji se setkáváme se zřízením smlouvou. Stává se tak v souvislosti s darováním nemovitostí v rodině nebo v rámci uspořádání sousedských vztahů. Lze však zřídit také pořízením pro případ smrti, vydržením. Lze nabýt také ze zákona nebo rozhodnutím soudu.

Povinnosti u reálného břemene mohou být opakující se (poskytování stravy, placení renty) anebo jednorázové (vypravení pohřbu).

Zřizujeme-li kterýkoliv typ věcného břemene (služebnosti či reálná břemena) k nemovitosti smlouvou, pak je nutno zajistit zápis do veřejného seznamu – Katastru nemovitostí. Následně při vyžádání výpisu formou Listu vlastnictví k nemovitosti bude pro každého zřetelné, že nemovitost je zatížena aktivní či pasivní povinností podle věcného břemene. **Samotný zápis do veřejného seznamu formou vkladu je zpoplatněn částkou 1.000,- Kč.** K tomuto je nutno připravit a sepsat příslušné smlouvy, které precizně a především zcela určitým způsobem jednotlivé povinnosti nadefinují.

Poplatek za vklad je nutno zaplatit v případě darování nemovitosti, jiného převodu nemovitosti i v případě zřízení věcného břemene. Tedy několikrát. Doporučuji však spojit například darování a zřízení věcného břemene do jedné smlouvy.

Ušetříte tak na poplatku za vklad, který zaplatíte pouze jedenkrát.

Na druhou stranu je v těchto věcech důležité dbát na detaily a listiny připravit pozorně. Byť jediný překlep mnohdy způsobí problém u Katastru nemovitostí a ten následně vklad může nepovolit. Zaplacený poplatek 1.000,- Kč se v těchto případech nevrací a je často nutné podat opravený návrh nebo opravené smlouvy znovu i s novým poplatkem.

Věcná břemena jsou široce využitelná. Dovedou však být také problémem. Zrušení věcného břemene dohodou mnohdy není pro neshody možné. Domáhat se například uvolnění bytu se služebností doživotního užívání pro prarodiče, aby vlastník mohl byt užívat sám, není jednoduchou cestou.

Obdobně je vhodné zkontrolovat nemovitosti před koupí a sjednáváním úvěru v bance. Případné zatížení domu služebností doživotního užívání jinou osobou může být pro mnohé banky překážkou pro schválení úvěru. Proto mnohdy postačí jednoduché vyžádání a kontrola Listu vlastnictví. Pokud některé z uvedených věcných břemen zatěžuje kupovanou nemovitost, mělo by se na Listu vlastnictví objevit.



Mgr. Petr Sopuch, advokát

Phone: 721 738 774  
Mail: [advokat@aksopuch.cz](mailto:advokat@aksopuch.cz)  
Kontakt: Běhounská 20, Brno

