

Příloha č. 4 – Informace ke zřízení služebností



RYBÁŘ, SOPPÉ & PARTNĚŘI, advokáti, s.r.o.
PRAHA 1, PURKYŇOVA 2121/3, PSČ 110 00
TEL: +420 226 506 120, FAX: +420 226 506 121
E-MAIL: KANCELAR@AKRSP.CZ

Společenství vlastníků jednotek Bělocerkevská 1302, 1303, 1304, Praha 10
Bělocerkevská 1302/28
100 00 Praha 10

K rukám pana Martina Fučíka, člena výboru

V Praze dne 8. 6. 2023

Informace ke zřízení služebností

Vážený pane Fučíku,

níže si dovoluji ve stručnosti shrnout informace ke zřízení vzájemných služebností mezi společností CPI Reality, a.s., identifikační číslo 281 83 436, se sídlem Vladislavova 1390/17, PSČ 110 00, Praha 1 – Nové Město (dále jen „**CPI Reality**“), která je vlastníkem budovy č.p. 1305 postavené na pozemku parc.č. 1437/2, to vše v k.ú. Vršovice, obec Praha (dále jen „**Budova CPI**“) a Společenstvím vlastníků jednotek Bělocerkevská 1302, 1303, 1304, Praha 10, identifikační číslo 032 75 531, se sídlem Bělocerkevská 1302/28, PSČ 100 00, Praha 10 – Vršovice (dále jen „**SVJ**“), resp. mezi CPI Reality a jednotlivými vlastníky jednotek v bytovém domě (dále jen „**Vlastníci**“), tj. v budově č.p. 1302, 1303, 1304, postavené na pozemku parc.č. 1437/3, to vše v k.ú. Vršovice, obec Praha (dále jen „**Budova Bělocerkevská**“), a to za účelem zajištění řádného fungování stavebně propojených budov a předejití případným budoucím sporům.

Jedná se zejména o:

- i) zřízení služebnosti opory cizí stavby, když Budovou CPI prochází nosná zeď Budovy Bělocerkevská,
- ii) zřízení služebnosti svádění dešťové vody, když ze zateplení Budovy Bělocerkevská jsou vyvedeny svody dešťové vody do svodů dešťové vody Budovy CPI,
- iii) zřízení služebnosti inženýrské sítě, když Budovou CPI vedou inženýrské sítě, které zajišťují fungování Budovy Bělocerkevská, např. rozvody vytápění, studené a teplé vody a kanalizace,
- iv) zřízení služebnosti inženýrské sítě, když Budovou Bělocerkevská vedou inženýrské sítě, které zajišťují fungování Budovy CPI, a to rozvody vytápění,
- v) zřízení služebnosti umístění části Budovy CPI na pozemku parc.č. 1437/3, v k.ú. Vršovice, obec Praha, na němž je postavena Budova Bělocerkevská.

SVJ je společenství vlastníků jednotek – právnická osoba, která je dle § 1194 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**OZ**“), založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku, mj. Budovy Bělocerkevská. Dle § 1189 OZ správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek nebo pro zachování nebo zlepšení společných částí domu. Správa domu a pozemku se v určitých případech může projevit i v možnosti uzavřít smlouvu o zřízení služebností samotným SVJ. Rozsah

kompetencí, které jsou přeneseny z vlastníků jednotek na společenství vlastníků, je dle názoru katastrálního úřadu nezbytné vykládat spíše restriktivně.

Dle stanoviska příslušného katastrálního úřadu služebnosti uvedené výše pod bodem i) a iv) není možné podřadit pod správu domu a pozemku, a tedy není možné zřídit služebnost prostřednictvím SVJ, jelikož služebnosti budou sloužit všem Vlastníkům v domě (Budově Bělocerkevská) jako spoluvlastníkům společných částí domu. Obdobný princip je uplatněn také pro služebnost uvedenou pod bodem v).

Právo uzavřít smlouvu o zřízení služebností pod bodem i), iv) a v) náleží pouze Vlastníkům.

Pro vyloučení pochybností ke zřízení služebností uvedených pod bodem ii) a iii) je oprávněno SVJ.

Zákon pro platné zřízení služebnosti coby věcného práva vyžaduje na listině úředně ověřené podpisy smluvních stran. V případě uzavření smlouvy o zřízení služebnosti Vlastníky je potřeba ověřit podpisy u všech aktuálních Vlastníků. Pakliže je vlastnictví jednotek v režimu společného jmění manželů či v režimu spoluvlastnictví je nutný ověřený podpis obou manželů, resp. všech spoluvlastníků. Případně je možné využít institutu zastoupení na základě plné moci, podpis zmocnitele však musí být rovněž úředně ověřen (např. na poště, notářem, advokátem).

Děkuji za spolupráci.

S pozdravem

Mgr. Andrea Lesňáková, advokát