OBECNÍ ÚŘAD JIŘICE

289 22 Jiřice 56, okres Nymburk

Číslo jednací: JIR/615/2026

Datum: 30.09.2026

Pan [redacted]

DS: [redacted]

Odpovědi na žádost o poskytnutí informací ze dne 15. 9. 2026

Pane[redacted]

obec Jiřice obdržela dne 15.09.2026 Vaši žádost a zaevidovala ji pod výše uvedeným č. jednacím. Jde o písemné vysvětlení vlastnictví kanalizační infrastruktury, jejího případného převodu na VaK Nymburk, a. s., a zřízení služebností, podanou podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím. K jednotlivým bodům Vaší žádosti sdělujeme následující.

Úvodem uvádíme, že část Vašich dotazů nesměřuje k poskytnutí existující informace, ale k vysvětlení postupu obce, k vyjádření právního názoru nebo k úpravě smluvní dokumentace. Tyto body nejsou žádostí o informaci ve smyslu § 3 odst. 3 zákona č. 106/1999 Sb. a podle § 2 odst. 4 téhož zákona se povinnost poskytovat informace netýká dotazů na názory, budoucí rozhodnutí a vytváření nových informací. Obec je přesto zodpovídá v plném rozsahu nad rámec zákonné povinnosti, neboť jejím zájmem je, aby byl postup pro všechny dotčené vlastníky srozumitelný.
Tato odpověď bude v souladu s § 5 odst. 3 zákona č. 106/1999 Sb. zveřejněna na internetových stránkách obce v sekci Kanalizace, a to v anonymizované podobě, aby byla dostupná všem dotčeným vlastníkům.

Ad 1) Vlastnictví jednotlivých částí kanalizace
Vlastníkem stavby „Jiřice – splašková tlaková kanalizace“ je obec Jiřice, IČO 00876089, která je stavebníkem, investorem a příjemcem dotace. Obec je tedy v současné době vlastníkem všech Vámi vyjmenovaných částí, konkrétně:

- hlavních kanalizačních řadů,
- odbočení z hlavních řadů,
- kanalizačních přípojek a jejich jednotlivých částí vybudovaných v rámci stavby,
- výtlačných potrubí od domovních čerpacích stanic,
- domovních čerpacích stanic, nádrží, čerpadel a související technologie,
- elektrických a ovládacích prvků čerpacích stanic.

Vaše východisko vycházející z § 3 odst. 6 zákona č. 274/2001 Sb. je tedy správné: náklady hradila obec z dotačních a vlastních prostředků a vlastníkem je obec.

Jedinou výjimkou je 12 nádrží stávajících domovních čistíren odpadních vod, do nichž dodavatel montuje novou technologii. Tyto nádrže zůstávají trvale ve vlastnictví soukromých osob a nevztahuje se na ně záruka za jakost díla jako na ostatní části stavby. Technologie vestavěná do těchto nádrží (čerpadlo, řídicí jednotka a související prvky) je naopak ve vlastnictví obce.
O zamýšlené změně vlastníka pojednává bod 2 této odpovědi.

Ad 2) Rozpor v informacích o budoucím vlastnictví
Nejde o rozpor, ale o časový vývoj projektu, o němž obec průběžně informovala na svých internetových stránkách. Chronologie je následující:

- 22. 10. 2025 – Zastupitelstvo obce Jiřice schválilo změnu provozního modelu (vklad vodohospodářské infrastruktury do základního kapitálu společnosti VaK Nymburk, a. s.), zastavení koncesního řízení a kroky vedoucí ke změně Rozhodnutí o poskytnutí dotace;
- 12. 11. 2025 – obec zveřejnila informaci „Aktuální informace ke koncesnímu řízení Kanalizace Jiřice“, v níž tento záměr i podmínku souhlasu MŽP výslovně uvedla;
- 1. 6. 2026 – Řídicí orgán Operačního programu Životní prostředí (Ministerstvo životního prostředí, odbor fondů EU) vydal pod č. j. MZP/2026/330/699 stanovisko, jímž obci udělil výjimku z podmínky hlavního vlastníka projektu.

K Vašim jednotlivým dotazům:

- Rozsah převodu: převod se týká veškeré vodohospodářské infrastruktury vybudované projektem, tj. hlavních řadů, odbočení, kanalizačních přípojek, výtlačných potrubí i domovních čerpacích stanic včetně technologie. Netýká se nádrží po domovních ČOV uvedených v bodě 1, které zůstávají v soukromém vlastnictví.
- Způsob převodu: z důvodu plátcovství DPH obce půjde o peněžité plnění kupní smlouvou. Obec vystaví fakturu za majetek vkládaný do základního kapitálu společnosti VaK Nymburk, a. s. a uhradí DPH. Protiplněním pro obec je odpovídající počet akcií. Obdobný mechanismus byl použit v minulých letech u vodovodu a obec se tím stala akcionářem.
- Okamžik přechodu vlastnického práva: po schválení valnou hromadou společnosti VaK Nymburk, a. s., s předpokladem v průběhu roku 2027, a po splnění podmínek uvedených v bodech 3 a 4 této odpovědi.
- Dřívější sdělení o desetileté udržitelnosti: podmínka, aby obec zůstala po dobu udržitelnosti vlastníkem infrastruktury, byla Řídicím orgánem OPŽP výslovně prominuta stanoviskem ze dne 1. 6. 2026. Současně s majetkem převezme nabyvatel i veškeré závazky plynoucí z dotace, včetně udržení hodnot indikátorů po dobu udržitelnosti projektu.
- Závaznost schválení: u hlavní dotace (OPŽP) ano – viz bod 4. U dotací poskytnutých Středočeským krajem obec souhlas dosud nemá a postupuje podle bodu 3. Do doby vydání těchto souhlasů obec převod nerealizuje.

Ad 3) Podmínky dotací Středočeského kraje
Obec Vaši připomínku považuje za věcně opodstatněnou a odpovídá na ni bez zkreslení.

Datum ukončení projektu: podle čl. 1 odst. 3 písm. f) veřejnoprávní smlouvy č. S-0066/ŘDP/2025 je u stavebního projektu se stavebním povolením ukončením projektu získání kolaudačního souhlasu, popřípadě povolení předčasného užívání stavby nebo zkušebního provozu. Kolaudační souhlas dosud nebyl vydán. Pětiletá lhůta podle čl. 3 odst. 3 písm. e) smlouvy tedy dosud nezačala běžet a její počátek bude určen dnem vydání kolaudačního souhlasu. Obec toto datum sdělí a zveřejní, jakmile bude známo.
Žádost o výjimku a rozhodnutí Rady Středočeského kraje: obec potvrzuje, že zamýšlený vklad infrastruktury do základního kapitálu společnosti VaK Nymburk, a. s., by spadal do pětileté lhůty podle uvedeného ustanovení. O výjimku není požádáno, protože ještě probíhá realizace akce.
Obec proto po kolaudaci podá Středočeskému kraji žádost o udělení výjimky ze zákazu převodu podle čl. 3 odst. 3 písm. e) veřejnoprávní smlouvy. O výsledku bude informovat na svých internetových stránkách.
Ke smlouvě na poskytnutí dotace byl uzavřen a schválen Dodatek č.1 ze Středočeského kraje, který řeší max. termín předložení závěrečného vyhodnocení akce a vyúčtování finančních prostředků vůči poskytovateli dotace do 31.12.2027. Nad rámec Vašeho dotazu uvádíme, že obec obdržela na tentýž projekt rovněž dotace ze Středočeského Infrastrukturního fondu (veřejnoprávní smlouva č. S-6864/OŽP/2025 a žádost ev. č. ISF_ZIV_2026_0056). Obec prověří a obdobným způsobem vyřeší i podmínky převodu vyplývající z těchto smluv.
Dodatek k dotační smlouvě a potvrzení poskytovatele, že převod neporuší podmínky dotace, dosud vydány nebyly; tyto informace v době vyřízení Vaší žádosti neexistují. Výše dotace od Středočeského kraje ve finančním objemu celého projektu je minimální. Bude řešeno, až obec obdrží kolaudační souhlas a následně bude komunikovat s poskytovatelem dotace – Středočeským krajem, Odborem životního prostředí.
Obec dokumenty zveřejní, jakmile je bude mít k dispozici. Převod majetku nebude realizován dříve, než budou potřebné souhlasy vydány.

Ad 4) Hlavní dotace z Operačního programu Životní prostředí
Projekt „Jiřice – splašková tlaková kanalizace“, registrační číslo CZ.05.01.04/01/23_042/0002940, je podpořen z OPŽP 2021–2027 na základě Rozhodnutí o poskytnutí dotace č. 23_042/0002940 ve znění Rozhodnutí o změně č. 1 a č. 2.
K Vašemu dotazu, zda již bylo vydáno konečné rozhodnutí poskytovatele dotace, sdělujeme, že ano. Dne 1. 6. 2026 vydal Řídicí orgán OPŽP – Ministerstvo životního prostředí, odbor fondů EU – pod č. j. MZP/2026/330/699 „Stanovisko Řídicího orgánu Operačního programu Životní prostředí 2021–2027 k výjimce z podmínky hlavního vlastníka v projektu Jiřice – splašková tlaková kanalizace“, jímž o udělení výjimky rozhodl. Stanovisko je podepsáno ředitelem odboru fondů EU.
Nejde tedy o neformální ani předběžné vyjádření pracovníka SFŽP, ale o rozhodnutí poskytovatele dotace. Stanovisko předáváme jako přílohu č.1 a zveřejňujeme je spolu s touto odpovědí.
Podmínky, které musí být při převodu dodrženy, vyplývají ze stanoviska a z Metodiky pro žadatele rozvádějící podmínky provozování vodohospodářské infrastruktury dle OPŽP, na niž stanovisko odkazuje. Jde zejména o podporu defragmentace infrastruktury na daném území, uplatnění cenové solidarity, zajištění dlouhodobé udržitelnosti konsolidované infrastruktury,

dále o provedení odpovídající změny Rozhodnutí o poskytnutí dotace ve spolupráci se SFŽP a o převzetí závazků z dotace nabyvatelem.
Změna Rozhodnutí o poskytnutí dotace v části modelu provozování je aktuálně řešena se SFŽP.

Ad 5) Nezbytnost služebnosti
Právním a technickým důvodem je skutečnost, že na soukromých pozemcích jsou trvale umístěny části vodohospodářského zařízení ve vlastnictví obce – zpravidla domovní čerpací stanice včetně technologie a elektrických prvků, výtlačné potrubí a část kanalizační přípojky. Jde o zařízení jednoho vlastníka umístěné na pozemku jiného vlastníka; jeho trvalé umístění vyžaduje věcněprávní titul podle § 1257 a násl. občanského zákoníku.
Ustanovení § 7 zákona č. 274/2001 Sb. zakládá vlastníku a provozovateli kanalizace oprávnění vstupovat a vjíždět na dotčené pozemky v nezbytném rozsahu za účelem kontroly, údržby a oprav. Nezakládá však právní titul k trvalému umístění zařízení na cizím pozemku a nezajišťuje vyznačení tohoto stavu ve veřejném seznamu. Služebnost tedy zákonné oprávnění nenahrazuje, ale doplňuje jej o titul k umístění zařízení a o veřejnou dohledatelnost, která chrání i vlastníka pozemku a jeho případné nabyvatele.
Přesný rozsah požadované služebnosti je uveden v bodě 7.
Uzavření smlouvy je podmínkou provozovatele, aby ten jako provozovatel a následně vlastník VHI měl trvale zaručeno právo na údržbu zařízení.
Nepodepíše-li vlastník předložený návrh, bude obec, resp. provozovatel, při provozu, kontrole, údržbě a obnově zařízení postupovat podle § 7 zákona č. 274/2001 Sb. Pro vlastníka nemovitosti to znamená, že umístění zařízení nebude vyznačeno v katastru nemovitostí, což může vlastníku nemovitosti působit obtíže při budoucí údržbě zařízení.

Ad 6) Kdo má být oprávněným ze služebnosti
Zveřejněný dokument VZOR 1 byl publikován jako možný vzor pro seznámení se s obsahem. V současné době je aktuální Smlouva o zřízení věcného břemene – služebnosti, která byla prezentována na schůzi občanů dne 25.09.2026 a je uzavírána mezi Obcí Jiřice, společností VaK Nymburk a vlastníkem nemovitosti.
VaK Nymburk, a. s., je v současné době budoucím provozovatelem kanalizace; provoz bude zajišťovat na základě smlouvy o výpůjčce uzavřené s obcí. Vlastníkem se stane až po realizaci vkladu popsaného v bodě 2.
Do smlouvy bude výslovně doplněno, že služebnost je zřízena ve prospěch vlastníka vodohospodářského zařízení a přechází na každého jeho dalšího vlastníka, včetně právního nástupce. Nebude-li převod na VaK Nymburk, a. s., schválen, zůstává služebnost zřízena ve prospěch obce a trvá beze změny.

Ad 7) Rozsah služebnosti a geometrický plán
Obec souhlasí, že obecné označení „kanalizační řad“ je nedostatečné. V konečném znění smlouvy bude u každé nemovitosti individuálně uvedeno přesné technické označení zařízení, které se na pozemku skutečně nachází, tedy podle konkrétního případu kanalizační řad, odbočení z řadu, kanalizační přípojka, výtlačné potrubí nebo domovní čerpací stanice.

Dokumentace skutečného provedení stavby byla zpracována a obec ji zpřístupní; zahrnuje technickou zprávu, koordinační situaci a situační výkresy kanalizace části A až C. Zpracováno bylo rovněž geodetické zaměření skutečného provedení stavby včetně seznamu souřadnic.
Geometrický plán vymezující rozsah služebnosti je podle čl. III vzorové smlouvy její nedílnou součástí a bude ke každé smlouvě přiložen. Geometrický plán je zpracováván na podkladě uvedeného geodetického zaměření. Zpracovatelem plánů je zaměstnanec VaKu Nymburk, objednávku vystaví obec a uhradí náklady. Bez geometrického plánu nelze smlouvu vložit do katastru nemovitostí.
Zatížena bude pouze geometricky vymezená část pozemku podle geometrického plánu, nikoli celý pozemek.
Rozsah práva vstupu a vjezdu a způsob a místo přístupu k zařízení budou ve smlouvě výslovně vymezeny; pravidla pro oznamování vstupů jsou uvedena v bodě 10.

Ad 8) Doba trvání služebnosti
Časově neomezené trvání odpovídá povaze věci: kanalizace je stavbou veřejné infrastruktury zřizovanou jako trvalá a obec je vázána povinností zachovat její funkci a výsledky projektu po celou dobu udržitelnosti. Omezení služebnosti na předem stanovenou dobu by znamenalo, že po jejím uplynutí by zařízení zůstalo na pozemku bez právního titulu.
Vašemu návrhu však obec věcně vyhovuje. Do smlouvy bude doplněno ustanovení, že služebnost je zřízena po dobu existence a provozování zařízení na dotčeném pozemku a zaniká, bude-li zařízení trvale odstraněno, přeloženo mimo pozemek nebo trvale vyřazeno z provozu, a že oprávněný je v takovém případě povinen na své náklady a bez zbytečného odkladu zajistit výmaz služebnosti z katastru nemovitostí.

Ad 9) Náhrada ve výši 500 Kč
Souhlasíme s Vámi, že částka 500 Kč není zákonem stanovenou sazbou. Jde o návrh jednorázové smluvní náhrady.
Metodika stanovení: obec zvolila jednotnou paušální částku pro všechny dotčené vlastníky, a to za každý pozemek a pro každého majitele. Důvody jsou tyto: zařízení bylo vybudováno výhradně na náklad obce a slouží připojení téže nemovitosti, tedy ve prospěch jejího vlastníka; rozsah zatížení je u jednotlivých nemovitostí srovnatelný; jednotná sazba zaručuje rovné zacházení se všemi vlastníky a vylučuje, aby byl kdokoli zvýhodněn či znevýhodněn; náklady na individuální znalecké ocenění každého pozemku by výrazně převýšily rozdíly ve výši náhrady.
Znalecký posudek ani jiný odborný podklad k výši náhrady zpracován nebyl; taková informace neexistuje.
K Vašemu dotazu, zda náhrada zahrnuje i budoucí škody, uvádíme, že nikoli. Obec Vaší připomínce vyhovuje a do smlouvy bude výslovně doplněno, že jednorázová náhrada se vztahuje pouze ke zřízení služebnosti a nezahrnuje náhradu škod či jiné újmy vzniklých v budoucnu provozem, opravami, obnovou zařízení ani vstupy na pozemek; ty se hradí samostatně podle bodu 10.

Ad 10) Odpovědnost za škody a pravidla vstupu

Obec Vašim požadavkům vyhovuje. Zveřejněný vzor již v čl. III obsahuje závazek oprávněného neprodleně odstranit vzniklé škody a uvést pozemek do původního stavu. Toto ustanovení bude rozvedeno tak, aby smlouva výslovně stanovila, že oprávněný, tedy vlastník nebo provozovatel zařízení:

- ponese veškeré náklady na provoz, kontrolu, servis, údržbu, opravy, obnovu a výměnu zařízení;
- každý běžný vstup a vjezd předem v přiměřené lhůtě oznámí vlastníku pozemku;
- bez předchozího oznámení vstoupí pouze při havárii nebo bezprostředním ohrožení, přičemž vstup dodatečně oznámí bez zbytečného odkladu;
- omezí zásah do pozemku na nezbytnou míru;
- po zásahu bezodkladně a na vlastní náklady uvede pozemek a jeho povrch do původního stavu;
- nahradí veškerou vzniklou škodu a jinou prokazatelnou újmu;
- odpovídá rovněž za jednání svých zaměstnanců, dodavatelů a servisních organizací.

Náklady spojené s běžným udržováním pozemku (například sekání porostu) nadále nese vlastník pozemku, jak je ve vzoru uvedeno; tím se pro vlastníka nic nemění oproti současnému stavu.

Ad 11) Nemovitosti zatížené hypotékou

Obec Vašim požadavkům vyhovuje v plném rozsahu.

Obec vlastníky veřejně písemně upozorní na to, že je-li nemovitost zatížena zástavním právem, může úvěrová nebo zástavní smlouva vyžadovat předchozí souhlas banky s dalším zatížením, a že je-li v katastru nemovitostí zapsán zákaz zcizení nebo zatížení, může být souhlas banky podmínkou povolení vkladu. Toto upozornění bude součástí informace ke smlouvám zveřejněné na internetových stránkách obce i podkladů předávaných na informačních schůzkách.

Prohlášení obsažené v čl. I zveřejněného vzoru, podle něhož vlastník prohlašuje, že není žádným způsobem omezen a že nemovitost není zatížena zástavním, předkupním ani jiným věcným či závazkovým právem, bude přeformulováno tak, aby odpovídalo skutečnosti a použije se varianta 2 s omezením.

Obec poskytne vlastníkům přiměřenou dobu k ověření jejich situace a k případnému obstarání souhlasu zástavního věřitele. Podpis smlouvy o zřízení služebnosti není pro zahájení provozu kanalizace ani pro připojení nemovitosti časově limitující, ale smlouva musí být uzavřena do doby převodu majetku na VaK Nymburk v průběhu roku 2027.

Správní poplatek spojený s vkladovým řízením hradí podle čl. V obec. Úhradu případných poplatků banky za vydání souhlasu ponese vlastník nemovitosti.

Ad 12) Přepracování návrhu smlouvy

Obec Vaší žádosti vyhovuje. Zveřejněné dokumenty VZOR 1 a VZOR 2 byly poskytnuty jako nevyplněné vzory, aby se vlastníci mohli s obsahem smluv seznámit předem. Přepracovaný návrh smlouvy o služebnosti je zveřejněn na internetových stránkách obce a byl představen na schůzi s občany, která proběhla 25.9.2026 a obsahuje :

- označení obce Jiřice jako investora;

– odstranění tvrzení, že VaK Nymburk, a. s., byl investorem stavby nebo je vlastníkem zařízení;
– individuální a přesné technické označení zařízení u každé nemovitosti namísto obecného označení „kanalizační řad“;
– odkaz na geometrický plán a vymezení pouze dotčené části pozemku;
– zánik služebnosti a povinnost výmazu z katastru při trvalém odstranění, přeložení nebo vyřazení zařízení z provozu;
– úpravu oznamování vstupů, rozsahu zásahu, uvedení do původního stavu a odpovědnosti za škodu;
– úpravu prohlášení vlastníka o omezeních váznoucích na nemovitosti;
– výslovné vymezení, že jednorázová náhrada nekryje budoucí škody;
– ustanovení o přechodu služebnosti na každého dalšího vlastníka zařízení včetně právního nástupce.

Podpis smlouvy o zřízení služebnosti závisí na dokončení geometrických plánů, nutných pro vložení do katastru nemovitostí. Vklad do KN zajistí a hradí obec. Časově limitující pro zahájení odvádění odpadních vod je uzavření smlouvy o odvádění odpadních vod s provozovatelem.

Přílohy

– Stanovisko Řídicího orgánu OPŽP č. j. MZP/2026/330/699 ze dne 1. 6. 2026
– Výpis usnesení Zastupitelstva obce Jiřice ze dne 22. 10. 2025
– Informace ke koncesnímu řízení Kanalizace Jiřice ze dne 12. 11. 2025
- Smlouva o zřízení věcného břemene – služebnosti (trojstranná)

Miroslava Mičková
starostka obce