



město Nový Jičín
Městský úřad Nový Jičín
Odbor kancelář vedení města

Váš dopis zn.: MUNJ-75326/2026/OSM-Hou
Ze dne: 29.06.2026
Naše č.j.: MUNJ-79800/2026/OKVM-Fab
Spis. značka: S-MUNJ-12392/2026/OKVM

Vyřizuje: [redacted]
Pracoviště: Masarykovo nám. 1/1
Telefon: [redacted]
Mobil: [redacted]
E-mail: [redacted]

Datum: 08.07.2026

**Stanovisko k žádosti OSM č.j. MUNJ-75326/2026/OSM-Hou ze dne
29.06.2026 k možnosti prodeje pozemků parc.č. 1507/2 a 1507/3 v k.ú.
Žilina**

Skutkový stav:

Město je vlastníkem pozemků parc.č. 1507/2 a parc.č. 1507/3 v k.ú. Žilina u Nového Jičína (dále jen „Pozemky“), evidovaných v katastru nemovitostí jako:

- druh pozemku: ostatní plocha
- způsob využití: ostatní komunikace.

Dříve na pozemku parc.č. 1507/2 umístěná brána má být odstraněna do 31.07.2027¹, čímž zmizí dosavadní překážka ve volném přístupu k sousedícím pozemkům pro všechny jejich vlastníky.

Pozemky jsou zatravněny a dlouhodobě fakticky slouží jako přístup k okolním pozemkům (dle OSM evidováno užívání k přístupu k pozemkům parc.č. 1504/2 a 1505 ve vlastnictví paní [redacted] parc.č. 1509/1 a 1508/1 ve vlastnictví manželů [redacted]). S pozemky obce sousedí také pozemek parc.č. 1504/1, kdy ve vztahu k tomuto pozemku není užívání pozemků města známo, ale bez nutnosti přecházet přes jiné pozemky k němu jiný přístup není. Ostatní sousední pozemky mají též jiné možnosti přístupu k veřejné komunikaci (pozemky s veřejnou komunikací sousedící). V náhledu v katastru nemovitostí (KN) není dosud evidováno žádné věcné břemeno chůze či jízdy ve vztahu k vlastníkům sousedních pozemků.

Paní [redacted] podala žádost o koupi Pozemků. Následně zaslala na OSM email, kde avizuje zúžení své žádosti s informací, že žádost zašle ještě „oficiálně“. V emailu od paní [redacted] není jasné o jakou část pozemků by po zúžení šlo (v době tohoto sepisu nebyla žádost o stanovisko z OSM o konkretizaci předmětu koupě doplněna), paní [redacted] pouze uvádí, že má jít o pás o šířce 4 m vedoucí přes pozemky města, s odůvodněním, aby tím zajistila příjezd ke svým pozemkům.

Např. pokud by mělo jít o pás vedoucí podél pozemků paní [redacted] pak by v případě prodeje zanikla možnost přístupu vlastníka pozemku parc.č. 1504/1 k pozemku (zda současný vlastník tento využívá, není OSM známo) a současně vlastníci pozemků 1509/1 a 1508/1 by v nejužším místě měli zachován dosavadní přístup pouze o šíři pro pěší.

Právní posouzení:

¹ Usnesení RM č.3331/58R/2026 ze dne 17.06.2026

Dle § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) (dále jen „ZoO“) je obec povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a rovněž dle § 2 odst. 2 ZoO obec při plnění svých úkolů chrání veřejný zájem.

Město by tak mělo hodnotit všechny důsledky případného prodeje.

1) znemožnění či omezení přístupu

V případě prodeje pozemků dle žádosti paní [REDAKCE] by došlo k omezení či znemožnění přístupu vlastníků sousedních pozemků k jejich nemovitostem. V případě prodeje části Pozemků by mohlo být omezeno také město, které by nemuselo být schopno se na svou část pozemku dostat s technikou pro údržbu pozemku (např. sečení trávy).

Současně doplňuji dle informací z OSM, že přes pozemky parc. č. 1507/2 a parc. č. 1507/3 vede přístup také k říčce Rakovec (parc. č. 1540/1), která se v minulosti vylévala z břehu a ze strany města docházelo k zpevňování břehu.

Pokud by tak město předmětné části Pozemků prodalo, bez zajištění práv odpovídajícím např. služebností cesty a stezky (viz poznámka pod čarou č. 3) a § 1274 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“) a došlo tak ke znemožnění přístupu vlastníků ostatních pozemků k jejich nemovitostem, byl by vytvořen stav, kdy by těmto vlastníkům nezbylo jiné cesty než se domáhat tzv. nezbytné cesty (§ 1029 a násl. občanského zákoníku). – tj. soudní cestou, za úplatu, vůči aktuálnímu vlastníkovi pozemků, kde by bylo možné nutnou cestu zřídit.

V případě prodeje jen části pozemků by se toto mohlo týkat také města jako vlastníka části pozemků.

2) Zachování přístupu složek integrovaného záchranného systému (IZS)

Dalším významným hlediskem, které by mělo být při rozhodování o případném převodu části Pozemků zohledněno, je zachování možnosti přístupu vozidel složek integrovaného záchranného systému (zejména Hasičského záchranného sboru, zdravotnické záchranné služby a Policie České republiky) k okolním pozemkům.

Rozdělením Pozemků a prodejem jejich částí by mohlo dojít ke znemožnění přístupu vozidlům IZS (již nyní má v nejužším místě pozemek parc.č. 1507/2 dle KN šířku pouze cca 4,5 m).

V případě prodeje existuje důvodná obava, že by po převodu části Pozemků mohl nový vlastník chtít předmět koupě oplotit. Tím by mohlo dojít k podstatnému zúžení nebo úplnému znemožnění průjezdu vozidel IZS k sousedním pozemkům.

Takový stav by mohl mít závažné důsledky zejména:

- Pro včasné poskytování zdravotnické pomoci,
- při zásahu jednotek požární ochrany,
- při výkonu činnosti Policie České republiky,
- případně při haváriích inženýrských sítí,...

3) Služebnost cesty a stezky

Služebnost cesty dle ustanovení § 1276 odst. 1 občanského zákoníku² zakládá právo jezdit přes služební pozemek jakýmkoliv vozidly, a to v ploše přiměřené potřebě a místu (§ 1277 občanského zákoníku).

Služebnost stezky dle ustanovení § 1274 občanského zákoníku³ zakládá právo chodit přes služební pozemku a dopravovat se po něm lidskou silou.

² (1) Služebnost cesty zakládá právo jezdit přes služební pozemek jakýmkoliv vozidly.

S ohledem na účel žádosti paní ~~XXXXXXXXXX~~ tj. na zajištění přístupu a příjezdu k jejím pozemkům se jako alternativa jeví namísto prodeje zřízení služebnosti cesty a stezky dle § 1274 a 1276-1277 a to jako služebnost pozemkovou, zřízenou jako věcné právo. Současně by bylo vhodné tuto variantu zvolit také u vlastníků ostatních dotčených pozemků, kteří taktéž nemají výše uvedené služebnosti zřízeny.

Závěr:

Prodej pozemků parc.č. 1507/2 a parc. č. 1507/3 či jejich části s ohledem na výše uvedené nelze doporučit, neboť by tak mohlo dojít k podstatnému ztížení či znemožnění přístupu města, vlastníků sousedních pozemků a zejména složek IZS k sousedním pozemkům.

S ohledem na výše uvedené navrhuji zvážit a s žadatelkou následně projednat možnost zřízení služebnosti cesty a stezky dle § 1274 a §§ 1276-1277 občanský zákoník, a to jako služebnosti pozemkové namísto prodeje. Toto současně navrhuji projednat i s vlastníky ostatních dotčených pozemků, které nemají jiný přístup k pozemní komunikaci než přes uvedené pozemky města. Současně navrhuji, aby v případě zřízení služebností byla zejména zřízena služebnost stezky (tedy zajištění možnosti přecházet přes pozemky města od pozemní komunikace k jejich pozemkům (po přiměřené ploše ve služebnosti vymezené⁴) případně navrhuji zřízení služebnosti cesty⁵, pro možnost dotčených osob se k jejich pozemkům též dopravovat na kole a automobilem, pro vzdálenost od pozemní komunikace⁶.

Při posuzování, zda je dostačující právo chůze nebo zda je vhodné též právo cesty je, jak plyne též z judikatury NS, potřeba přihlížet také k okolnostem daného případu.

Závěrem doporučuji před dalším jednáním prověřit, zda s ohledem na účel užívání Pozemků je není možné posuzovat jako veřejně přístupnou účelovou komunikaci podle § 7 zákona č. 13/1997

³ (1) Služebnost stezky zakládá právo chodit po ní nebo se po ní dopravovat lidskou silou a právo, aby po stezce jiní přicházeli k oprávněné osobě a odcházeli od ní nebo se lidskou silou dopravovali.

⁴ Rozhodnutí NSS 6 As 11/2007-77 z 20.03.2008 k rozsahu služebnosti – právní věta: „Je-li nutno zřídit věcné břemeno pro vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku a stavbě [§ 108 odst. 2 písm. d) stavebního zákona z roku 1976, § 170 odst. 2 stavebního zákona z roku 2006], je nutno volit takové řešení, které je na jedné straně co možná nešetrnějším zásahem do vlastnického práva k pozemku zatěžovanému věcným břemenem, které však na druhé straně neznamená zcela zjevně nepřiměřené náklady pro navrhovatele věcného břemene.“

⁵ Služebnost cesty je pojmově širší – např. komentář WK k 89/2012 Sb. Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474) uvádí u § 1276 odst. 2 – „„Služebnost cesty tak v sobě zahrnuje nejen právo stezky, ale též právo dopravovat se pomocí vozidel, která jsou poháněna zvířecí nebo lidskou silou.“ Tento názor, byť za starší právní úpravy zastával též NS např. v rozsudku 22 Cdo 2667/2004 z 23. června 2005: „Věcné břemeno spočívajícího v právu cesty zahrnuje právo přes zatížený pozemek procházet i projíždět.“

Věcné břemeno spočívajícího v právu cesty zahrnuje právo přes zatížený pozemek procházet i projíždět

⁶ Pro posouzení zda je dostačující právo chůze nebo zda je vhodné též právo cesty je potřeba přihlížet také k okolnostem daného případu. Jedním z významných hledisek může být například zdravotní stav, (rozsudek NS ze dne 23. 8. 2017, sp. zn. 22 Cdo 1976/2017, a usnesení NS ze dne 11. 6. 2020, sp. zn. 22 Cdo 3969/2019, usnesení NS ze dne 13. 12. 2021, sp.zn. 22 Cdo 752/2021).

Č.j.: MUNJ-79800/2026/OKVM-Fab

Sb., o pozemních komunikacích⁷, kdy v takovém případě by přístupnost musela být zachována i v případě převodu vlastnického práva k Pozemkům⁸.



Odbor kancelář vedení města



⁷ (1) Účelová komunikace je pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků. Příslušný silniční správní úřad obecního úřadu obce s rozšířenou působností může na žádost vlastníka účelové komunikace a po projednání s Policií České republiky upravit nebo omezit veřejný přístup na účelovou komunikaci, pokud je to nezbytně nutné k ochraně oprávněných zájmů tohoto vlastníka. Úprava nebo omezení veřejného přístupu na účelové komunikace stanovené zvláštními právními předpisy tím není dotčena.

(2) Účelovou komunikací je i pozemní komunikace v uzavřeném prostoru nebo objektu, která slouží potřebě vlastníka nebo provozovatele uzavřeného prostoru nebo objektu. Tato účelová komunikace není přístupná veřejně, ale v rozsahu a způsobem, který stanoví vlastník nebo provozovatel uzavřeného prostoru nebo objektu. V pochybnostech, zda z hlediska pozemní komunikace jde o uzavřený prostor nebo objekt, rozhoduje příslušný silniční správní úřad.

⁸ <https://www.epravo.cz/top/clanky/je-nutny-souhlas-vlastnika-s-uzivanim-verejne-cesty-ucelove-komunikace-118932.html>