

# Tlaková kanalizace Žichlínek

Informace k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti k pozemkům pro hlavní a podružné kanalizační řady

Vážení spoluobčané,

obec Žichlínek má zpracovanou projektovou dokumentaci na výstavbu tlakové splaškové kanalizace, která v budoucnu umožní napojení jednotlivých nemovitostí na centrální čistírnu odpadních vod v Lanškrouně. Umístění domovních čerpacích jímek i tras hlavních a podružných řadů (tlakových přípojek) bylo s většinou vlastníků dotčených pozemků projednáno přímo v terénu.

**Nyní prosíme občany obce (majitele dotčených pozemků** – pozemků, na kterých by dle předběžného jednání mělo být umístěno vedení a kanalizační jímka s čerpadlem) **o podpis návrhu smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti (věcného břemene) a situačního výkresu k pozemku, přes který povede hlavní nebo podružný řad kanalizace.**

Jednotlivé smlouvy jsou uloženy na obecním úřadě (Žichlínek č.p. 3) a připraveny k podpisu. Prosíme občany o podpis v rámci úředních hodin (pondělí/ středa – 8:00 – 11:00/ 13:00 – 16:00), nebo kdykoliv v rámci pracovního týdne po předchozí domluvě na níže uvedených kontaktech.

## **PODPIS JE NUTNÉ PŘIPOJIT DO 30. 9. 2026**

Následující sdělení je určeno především těm z Vás, kteří zvažují, že smlouvu nepodepíší, nebo si zatím nejsou jisti, zda se do projektu v této fázi zapojit. Obec plně respektuje rozhodnutí každého vlastníka pozemku. Současně však považuje za důležité srozumitelně vysvětlit praktické i právní důsledky jednotlivých možností, aby se každý mohl rozhodnout na základě úplných informací.

### Co pro Vás znamená podpis smlouvy nyní

- **Součást projektu.** Vaše nemovitost bude zahrnuta do projektové dokumentace stavby a bude mít od hlavního řadu vyprojektovaný podružný řad (přípojku) a domovní čerpací jímku. Jde o přípravný právní podklad nutný k podání žádosti o stavební povolení a k realizaci stavby. Řádná smlouva o služebnosti a její vklad do katastru nemovitostí proběhne až v souvislosti se skutečnou realizací stavby.
- **Spolufinancování domovní části z dotačních prostředků.** Obec aktivně připravuje projekt tak, aby v případě vyhlášení vhodného dotačního programu mohla o dotační podporu požádat. Pokud se podaří dotaci získat a podmínky příslušného dotačního programu to umožní, předpokládá se financování domovních čerpacích jímek včetně technologie (čerpadlo, řídicí a zabezpečovací prvky) a podružných řadů od jímky po hlavní řad jako součásti jedné stavební akce. Aby mohla být konkrétní nemovitost do takového projektu zahrnuta, musí být již v době podání žádosti součástí stavebně povolené projektové dokumentace a musí být majetkoprávně připravena.
- **Jednodušší a rychlejší realizace.** Napojení proběhne v rámci jedné koordinované stavební akce, se stavebním povolením pro celou obec, bez nutnosti vlastního správního řízení, projektu a zásahů do již dokončených povrchů komunikací a chodníků.

## Co se stane, pokud smlouvu nyní nepodepíšete

Rozumíme, že se každý rozhoduje podle svých vlastních priorit, a podpis je zcela dobrovolný. Je ale důležité, abyste znali důsledky tohoto rozhodnutí:

- **Nemovitost nebude zahrnuta do této projektové dokumentace.** Bez uzavřené smlouvy nebude možné v rámci připravované projektové dokumentace navrhnout umístění kanalizačního řadu, podružného řadu ani domovní čerpací jímky na Vašem pozemku. Projekt bude zpracován pouze v rozsahu pozemků, ke kterým bude mít Obec zajištěna potřebná majetkoprávní oprávnění.
- **Aktuální povolení záměru se na pozdější rozšíření nebude vztahovat.** Pravomocné povolení záměru (stavby) i uzavřené smlouvy o služebnosti se vztahují pouze na stavbu v rozsahu, v jakém bude povolena. Dodatečné rozšíření projektu o další nemovitost bude zpravidla vyžadovat samostatné doplnění projektové dokumentace, nové majetkoprávní vypořádání a odpovídající správní postup podle účinných právních předpisů.
- **Dodatečné připojení bude zpravidla spojeno s vlastní administrativou i náklady.** Pokud se v budoucnu rozhodnete připojit dodatečně, bude zpravidla nutné zajistit projektovou dokumentaci, geometrický plán (bude-li potřebný), uzavření potřebných smluv o služebnosti, souhlasy dotčených vlastníků a příslušný správní postup podle platných právních předpisů. Tyto náklady ponese vlastník nemovitosti.
- **Investice do domovní části i přípojky bude Vaše vlastní.** Domovní čerpací jímku, technologii (čerpadlo a ovládací prvky) i tlakovou přípojku od jímky k hlavnímu řadu si budete muset pořídit a zaplatit sami, obvykle v řádu desítek až vyšších desítek tisíc korun, včetně zemních prací s tím spojených.
- **Případná dotační podpora se bude řídit podmínkami konkrétního dotačního programu.** Obec v současné době připravuje projekt tak, aby mohla v případě vhodné dotační výzvy podat žádost o podporu. Dotace zatím nebyla přiznána ani není možné předjímat její konkrétní podmínky. Lze však důvodně předpokládat, že podpora bude určena pouze pro nemovitosti zahrnuté do stavebně povolené projektové dokumentace v době podání žádosti. Dodatečné zařazení nemovitosti proto nemusí být možné, nebo může vyžadovat samostatný postup a vlastní financování.

## Proč je vhodné mít otázku odpadních vod vyřešenu už dnes

I bez ohledu na tento projekt platí, že provozování jímky, septiku nebo domovní čistírny odpadních vod (DČOV) podléhá zákonným povinnostem. Jejich neplnění není jen teoretickým rizikem – kontroly vodoprávních úřadů a České inspekce životního prostředí se v posledních letech zpřísnují a pokuty se skutečně udělují. Přehled hlavní právní úpravy:

### Bezodtoké jímky (žumpy)

- **Povinnost dokládat vývoz.** § 38 odst. 7 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ukládá každému, kdo akumuluje odpadní vody v jímce (žumpě), povinnost zajišťovat jejich zneškodňování odvozem na čistírnu odpadních vod, a na výzvu vodoprávního úřadu nebo České inspekce životního prostředí (ČIŽP) předložit doklady o odvozu za období posledních dvou kalendářních let.
- **Kdo smí jímku vyvážet.** Odvoz smí provádět pouze provozovatel čistírny odpadních vod nebo osoba oprávněná podle živnostenského zákona, který je povinen vydat doklad s údaji o množství, datu odvozu a cílové ČOV.
- **Nepropustnost jímky.** Jímka musí být zcela nepropustná a bezodtoková – nesmí mít trativod, přepad ani jiný způsob úniku obsahu do okolí. Jakýkoli únik (i částečný, formou prosakování) je porušením zákona.
- **Sankce za nedoložení vývozu.** Nepředložení dokladů o vývozu je přestupkem podle § 116 odst. 1 písm. k) vodního zákona, za který lze podle § 116 odst. 2 písm. a) uložit fyzické osobě pokutu až do 20 000 Kč (u právnických a podnikajících fyzických osob obvykle až do 100 000 Kč).
- **Sankce za netěsnou jímku a únik do podzemí.** Pokud se navíc prokáže, že vlastník v rozporu s § 39 odst. 1 vodního zákona neučinil přiměřená opatření proti úniku závadných látek do povrchových či podzemních vod (typicky u prokázané netěsnosti jímky), jde o přestupek podle § 116 odst. 1 písm. m) s pokutou pro fyzickou osobu až do 500 000 Kč.

### Septiky

- **Vyžaduje povolení k vypouštění.** septik je na rozdíl od jímky podle § 55 odst. 1 písm. c) vodního zákona považován za vodní dílo a k jeho provozu (vypouštění předčištěné vody do vod povrchových nebo podzemních, resp. vsakováním) je nutné povolení vodoprávního úřadu podle § 8 vodního zákona.

- **Provoz bez povolení = přešupek.** vypouštění obsahu septiku bez povolení (např. přepadem do potoka, příkopu nebo vsakem na zahradě bez povolení) je nakládáním s vodami bez povolení podle § 8 odst. 1 vodního zákona a přešupkem podle § 116 odst. 1 písm. b) s pokutou pro fyzickou osobu až do 100 000 Kč.
- **Povinnost vyvážit kal.** Kal usazený v septiku je nutné pravidelně odstraňovat oprávněnou osobou v rozsahu odpovídajícím provozu zařízení a podmínkám stanoveným vodoprávním úřadem. Jeho únik do okolního prostředí nebo vypouštění bez příslušného povolení je nepřipustné.

## Domovní čistírny odpadních vod (DČOV)

- **Časově omezené povolení.** provoz DČOV vyžaduje platné povolení k vypouštění odpadních vod vydané vodoprávním úřadem, zpravidla na dobu určitou (nejčastěji do 10 let); po jeho skončení je nutné požádat o prodloužení, jinak se provoz stává neoprávněným.
- **Povinná revize jednou za 2 roky.** u tzv. ohlašovaných vodních děl (zjednodušený režim pro menší domovní čistírny podle § 15a vodního zákona) je vlastník povinen jednou za dva roky zajistit revizi odborně způsobilou osobou a zjištěné závady odstranit do 60 dnů; výsledek revize se předává vodoprávnímu úřadu. U septiků a DČOV povolených standardním vodoprávním řízením se konkrétní povinnosti (četnost kontrol, rozborů) řídí podmínkami uvedenými přímo ve vydaném povolení – doporučujeme si je zkontrolovat.
- **Provoz bez platného povolení.** provoz DČOV bez platného povolení nebo v rozporu s ním je posuzován stejně jako neoprávněné vypouštění odpadních vod, s odpovídajícími sankcemi podle vodního zákona.

## Přehled možných sankcí (fyzické osoby)

| Porušení povinnosti                                                                                   | Právní základ                                                               | Sankce pro FO |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Nedoložení dokladů o vývozu jímky na výzvu úřadu                                                      | § 38 odst. 7, § 116 odst. 1 písm. k), § 116 odst. 2 písm. a) vodního zákona | do 20 000 Kč  |
| Vypouštění odpadních vod (septik, DČOV, přepad) bez povolení                                          | § 8 odst. 1, § 116 odst. 1 písm. b), § 116 odst. 2 písm. c) vodního zákona  | do 100 000 Kč |
| Neučinění opatření proti vniknutí závadných látek do vod povrchových/podzemních (např. netěsná jímka) | § 39 odst. 1, § 116 odst. 1 písm. m), § 116 odst. 2 písm. d) vodního zákona | do 500 000 Kč |

*Poznámka: Přehled vychází z právní úpravy účinné ke dni zpracování tohoto informačního materiálu.  
Případné budoucí změny právních předpisů mohou rozsah povinností nebo výši sankcí změnit.*

## Naše doporučení

Vybudování centrální tlakové kanalizace představuje z dlouhodobého hlediska nejdostupnějším způsobem odvádění a čištění odpadních vod z hlediska provozu, financí, ochrany životního prostředí i plnění požadavků vodního zákona. Podpisem smlouvy o smlouvě budoucí umožníte Obci zahrnout Vaši nemovitost do projektové dokumentace a případně také do žádosti o dotační podporu, pokud budou splněny podmínky příslušného dotačního programu. Pokud se rozhodnete připojit až po dokončení stavby, bude zpravidla nutné zajistit vlastní projektovou přípravu, správní řízení i financování všech souvisejících prací.

Do doby, než bude kanalizace realizována a Vaše nemovitost na ni fyzicky napojena, je nutné i nadále řádně provozovat stávající jímku (žumpu), septik nebo DČOV v souladu se zákonem – tedy mít nepropustnou jímku, doklady o vývozu, případně platné povolení k vypouštění a pravidelné revize. Podpis smlouvy o smlouvě budoucí Vás od těchto povinností v mezidobí nezbavuje, do budoucna Vám ale otevírá cestu k trvalému a bezproblémovému řešení.

V případě jakýchkoli dotazů k obsahu smlouvy, k trase řadů na Vašem pozemku se na nás neváhejte obrátit – rádi vše vysvětlíme.

**Informace na tel.: +420 731 252 663**  
**e-mail: ladislav.skalicky@zichlinek.eu**