



PRÁVNICKÁ  
FAKULTA

Masarykova univerzita

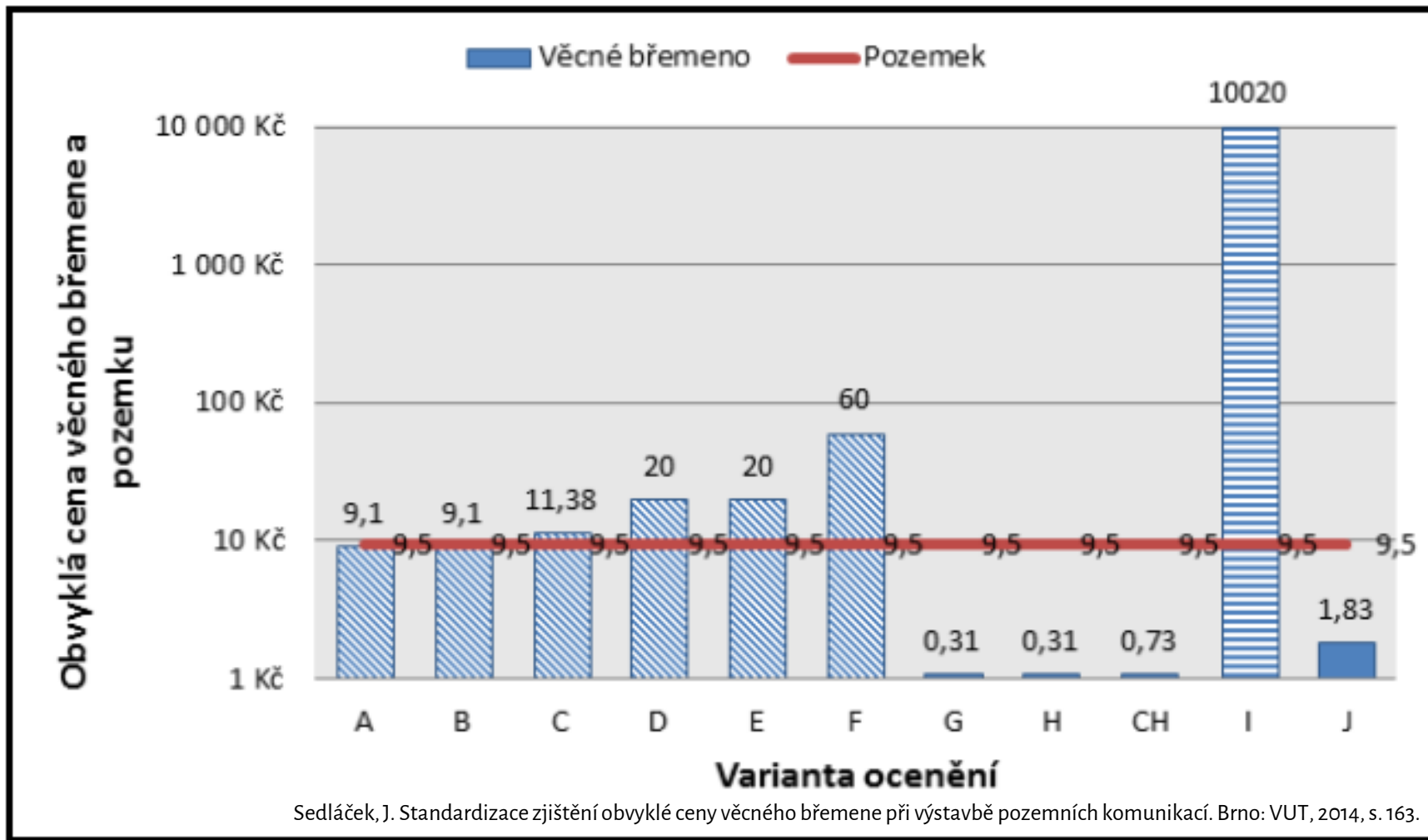
# URČENÍ CENY SLUŽEBNOSTI INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

JAKUB HANÁK

KATEDRA PRÁVA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A POZEMKOVÉHO PRÁVA



# RŮZNÉ METODY, RŮZNÉ CENY



# DRUHY CEN SLUŽEBNOSTÍ

- **obvyklá cena**
  - není závazně stanoven způsob určení ceny
    - § 2 ZOM: Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním
    - velké množství různých postupů s různými výsledky → literatura a několik metodik: např. Asociace znalců a odhadců; Znalecký standard VII – Oceňování nemovitostí zpracovaný ÚSI VUT v Brně
  
- **zjištěná cena**
  - výpočet dle § 16b ZOM
    - komentář MF ČR k oceňování věcných břemen - <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/dane/ocenovani-majetku/komentare>
  - závazný způsob výpočtu

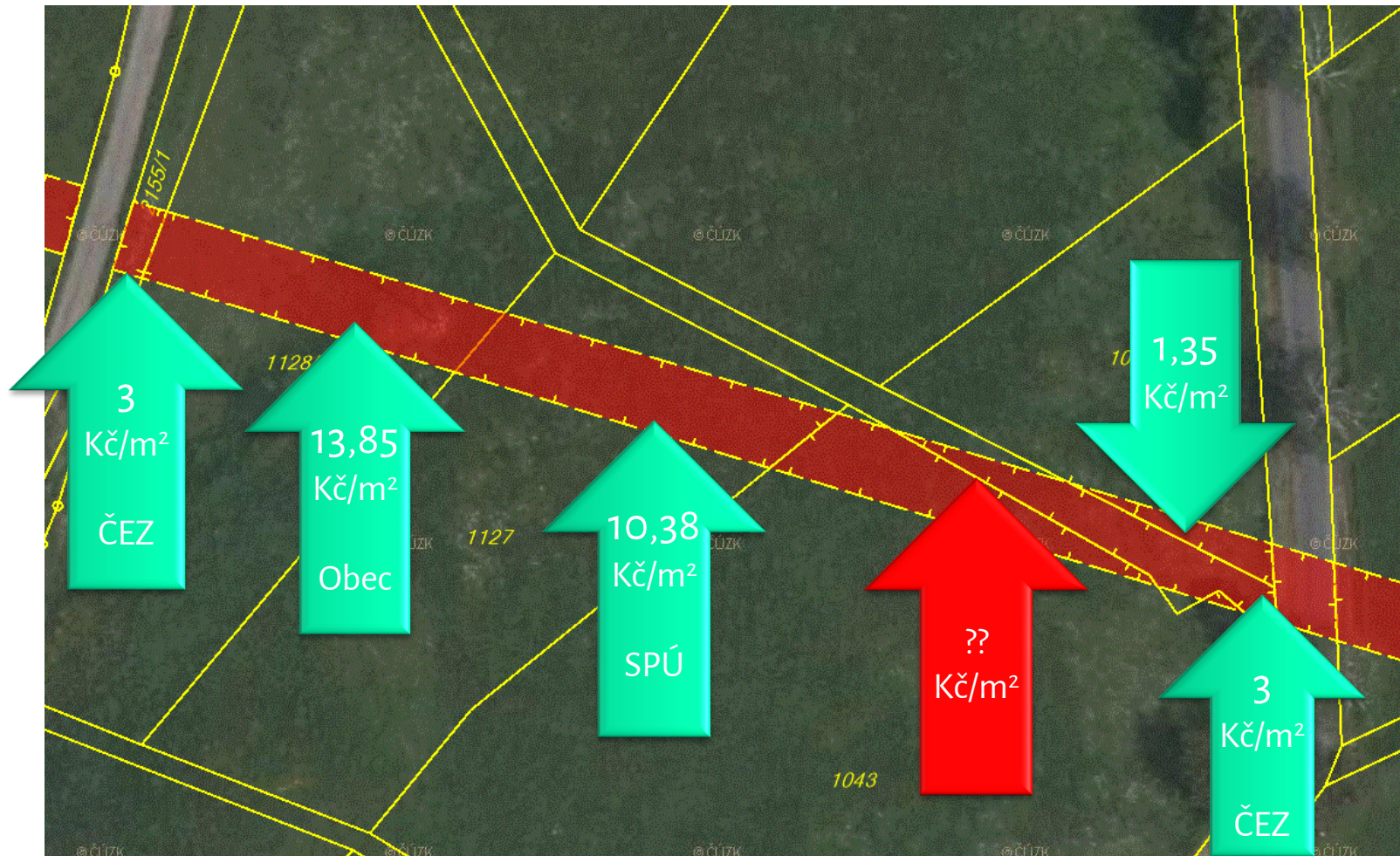
# SITUACE Č. 1: „NA ORNÉ PŮDĚ“



Obvyklé pachtovné je  
2700 Kč/ha/rok



# SITUACE Č. 1: CENOVÉ ÚDAJE



## ZJIŠTĚNÁ CENA (§ 16b ZOM)

<b>Roční užitek*</b>	<b>0,27 Kč</b>
Lze zjistit ze smlouvy?	Ne
Na život oprávněného?	Ne
Počet let užívání práva	5
<b>Cena na m<sup>2</sup></b>	<b>1,35 Kč</b>

\* obvyklé pachtovné zemědělské půdy

# PŘEHLIŽENO?

- § 16b odst. 1 ZOM (znění od 1. ledna 2014)
- *Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užitku **se zohledněním míry omezení služebností** ve výši obvyklé ceny.*

## 10 000?

v rozsahu zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni spočívajícímu v právu zřízení služebnosti inženýrské sítě, umožňujícím umístění, povolení, realizaci a provozování stavebního objektu SO 331 – Přeložka kanalizace v km 132,060, v rozsahu 325 m<sup>2</sup>, tak jak je vymezeno v geometrickém plánu č. 845-13-141-1/2014 ze dne 12. 3. 2014, a opravňující ke vstupu na předmětný pozemek za účelem zajištění realizace, provozu a údržby uvedené stavby SO 331.

podle § 24 odst. 4 písm. a) zákona o vyvlastnění s odkazem na § 10 odst. 1 písm. b) zákona o vyvlastnění určuje výši náhrady pro vyvlastňované manžele pana [REDAKCE] a to ve výši:

**10 000 Kč**

*zaměňovat pojmy „věcné břemeno“ a „konkrétní právo“. Zatímco konkrétní právo v sobě zahrnuje pouze jedno jediné oprávnění, věcné břemeno v sobě obvykle zahrnuje těchto práv několik. Obdobně lze chápat i oblasti výstavby vodovodů a kanalizací - např. § 7 odst. 1 a 4 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích. Na případ výstavby odvodňovacího kanálu dešťové kanalizace, lze dle všech kritérií aplikovat zobecněný přístup pro ocenění náhrady za zřízení věcného břemene staveb vyvolaných stavbami technické infrastruktury, a jelikož se jedná o právo, které oprávněnému umožňuje výkon činnosti, při kterých není možno jednoznačně určit četnost vstupů či vjezdů na pozemek, není možno specifikovat osoby, které budou vstupovat či není možno specifikovat či kvantifikovat techniku, která bude vjíždět, rovněž nelze specifikovat druh a charakter oprav a údržeb. Jedná se o právo, jehož rozsah a obsah nelze určit.“*



# OCENĚNÍ PRO OBEC

Zásah do pozemku nebo silnice	Měrná jednotka	Charakteristická data	Kč za měř. jednotku
Protlak a podvrt křížením vozovky	bm	V místní a účelové komunikaci	250,-
	m <sup>2</sup>	Zřízení startovací a cílové jámy v místní a účelové komunikaci	400,-
	m <sup>2</sup>	Zřízení startovací a cílové jámy v pozemku obce Březiny mimo silnici	200,-
Překop vozovky (v celé šíři)	případ	V místní a účelové komunikaci	4.000,-
Uložení do stávající chráničky	do 50 bm	V pozemku obce Březiny	60,-
	nad 50 bm	V pozemku obce Březiny	3.000,- + 30,-*
Do vozovky, zpevněné krajnice, odstavného pruhu	do 50 bm	V místní a účelové komunikaci	300,-
	nad 50 bm	V místní a účelové komunikaci	15.000,- + 150,-*
Do nezpevněné krajnice, středního dělicího pásu	do 50 bm	V místní a účelové komunikaci	150,-
	nad 50 bm	V místní a účelové komunikaci	7.500,- + 70,-*
Do příkopu a silničního pomocného pozemku	do 50 bm	V místní a účelové komunikaci	60,-
	nad 50 bm	V místní a účelové komunikaci	3.000,- + 30,-*
Ostatní plocha (chodníky, zelená plocha, místní komunikace aj.)	do 50 bm	V pozemku obce Březiny	100,-
	nad 50 bm	V pozemku obce Březiny	5.000,- + 50,-*
Stavební pozemky, zastavěná plocha a nádvoří	bm	V pozemku obce Březiny	500,-
Zemědělské a lesní pozemky	bm	V pozemku obce Březiny	100,-

# VÝPOČET DLE SPÚ

- pozemek užíván jako zemědělský
  - není stavební
  - 4 % z ceny dle 298/2014 Sb.
    - z 5,40 Kč
- služebnost na dobu neurčitou
- služebnost in rem
- včetně ochranného pásma
- minimální sazba
  - ne/podnikání

<b>Roční užitek</b>	<b>0,097</b>
<b>Počet let</b>	x5
<b>Cena za m<sup>2</sup></b>	0,49 Kč
<b>Výměra v m<sup>2</sup></b>	290
<b>Cena služebnosti</b>	530 Kč
<b>Cena služebnosti</b>	3 000 Kč

# VÝPOČET ČEZ

HLINSKO-POLIČKA, VENKOVNÍ VEDENÍ 110 kV

VÝPOČET HODNOTY VĚCNÉHO BŘEMENE



Výpočet náhrady za věcné břemeno-služebnost dle zák. 151/1997 Sb. –  
ZNALECKÝ POSUDEK

Pozemky	Č. Katastru	stavební	určený k zastavění	komunikace	hospodářsky nevyužitý	ostatní / jiný	zemědělský	stavební	určený k zastavění nebo komunikace	zemědělský, ostatní
		cena administrativní podle vyhl.č.199/2014 Sb.						cena obvyklá		
Katastrální území		*****								
<b>Polička</b>	725 358	269	81	148	2	17	8	242	73	12
ocenění VB/1 m <sup>2</sup>		67	20	37	1	4	2	61	18	3
Kamenec u Poličky	662 411	80	24	53	1	10	5	72	22	8
ocenění VB/1 m <sup>2</sup>		20	6	13	1	3	1	18	6	2
Široký Důl	762 661	94	28	52	1	10	5	85	25	8
ocenění VB/1 m <sup>2</sup>		24	7	13	1	3	1	21	6	2
Oldříš u Poličky	710 091	90	27	50	1	10	3	81	24	6
ocenění VB/1 m <sup>2</sup>		23	7	13	1	3	1	20	6	2
<b>Borová u P.</b>	607 720	98	29	45	1	10	3	88	26	6
ocenění VB/1 m <sup>2</sup>		25	7	11	1	3	1	22	7	2

Věcné břemeno = Cena pozemku (dle znal.posudku) x 5 % x 5 let (max.doba nájmu pro výpočet jednorázové náhrady z věcného břemene) = cena zaokrouhlená na celé koruny

Polička 8 x 0,05 x 5 = 2 Kč/m<sup>2</sup> VB, Borová u Poličky 3 x 0,05 x 5 = 0,75 ÷ 1 Kč/m<sup>2</sup> VB

# POROVNÁNÍM

- **na základě uzavřených smluv:**
  - $31,58/5 = 6,32 \text{ Kč/m}^2$
- **obecně však:**
  - obtížné zjistit podmínky, za kterých bylo zřízeno
  - často nesrovnatelné případy
  - často mimořádné okolnosti trhu nebo osobní poměry
  - ceníky obcí  $\Rightarrow$  významný cenotvůrce  $\Rightarrow$  dolní mez?
  - $\Rightarrow$  v praxi se tato metoda používá výjimečně nebo spíše vůbec

# VÝNOSOVĚ: VĚČNÁ RENTA

- $\text{Cena služebnosti} = \text{Užitek} / \text{kapitalizační sazba} \times 100$

<b>Roční užitek</b>	<b>0,27 Kč</b>
Kapitalizační sazba (%)	2,42 %
Cena (Kč) za m <sup>2</sup>	cca 11 Kč



# BEFORE AND AFTER

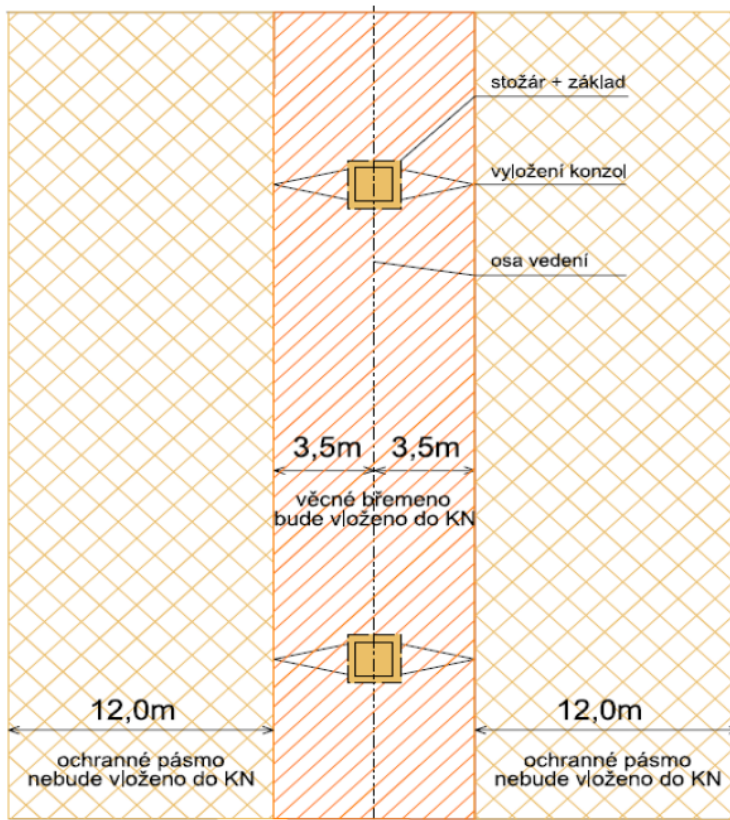


# JINÁ VÝŠE?



# NĚKDY ANO ...

## HLINSKO-POLIČKA, VENKOVNÍ VEDENÍ 110 kV PLOCHY VĚCNÉHO BŘEMENE



### Plochy vložené do katastru nemovitostí



*Plocha Věcného břemene podpěrného bodu, který bude textově vloženo do katastru nemovitostí*



*Plocha průřezu vodičů Věcného břemene, bude vloženo do katastru nemovitostí*



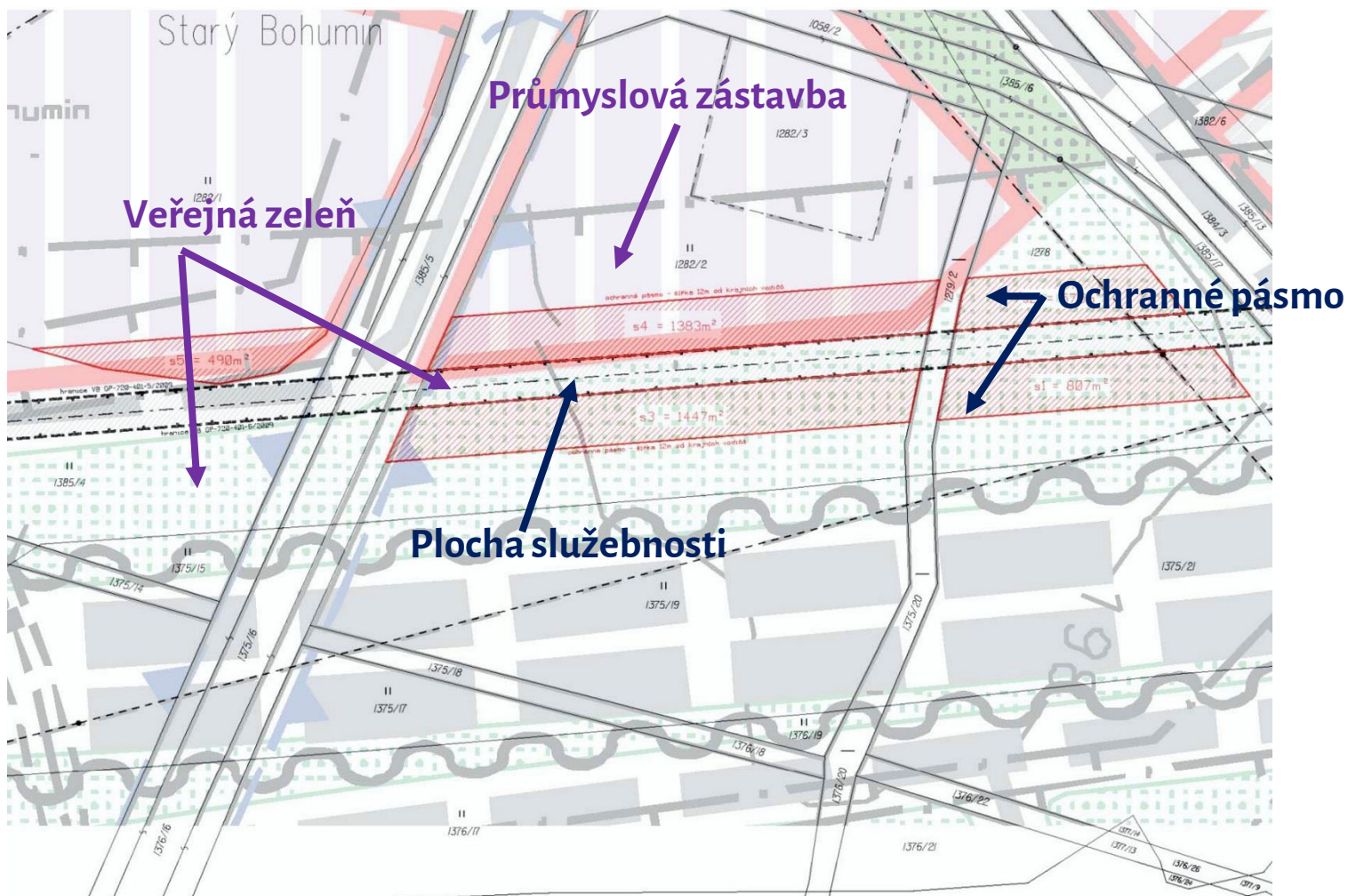
*Plocha dotčená ochranným pásmem vedení, bude smluvně uhrazena hodnota za omezení v užívání, nebude vloženo do katastru nemovitostí*

## NOVINKY Z PRÁVA: DŮSLEDKY?

- novela č. 169/2018 Sb.
- § 3b odst. 3 zákona o urychlení
- *Získávají-li se potřebná práva podle § 3a smlouvou o zřízení, změně nebo zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu nebo práva stavby, **sjednává se výše úplaty ve výši 10 000 Kč. Nesouhlasí-li vyvlastňovaný s částkou** podle předchozí věty, použijí se odstavce 1 a 2 přiměřeně.*



# SITUACE Č. 2: „ZASTAVITELNÝ POZEMEK“





# NÁHRADA ZA OMEZENÍ V OP

- ... pokud k tvrzenému snížení hodnoty pozemku a k podstatnému ztížení jeho využití pro výstavbu mělo dojít, stalo se tak na základě územního rozhodnutí o umístění stavby plynovodu; tím byla umístěna stavba vysokotlakového plynovodu, k níž ze zákona náleží ochranné pásmo. Námitky proti umístění stavby proto mohli stěžovatelé uplatnit právě v územním řízení o umístění stavby plynovodu.
  - 8 As 187/2016 - 51

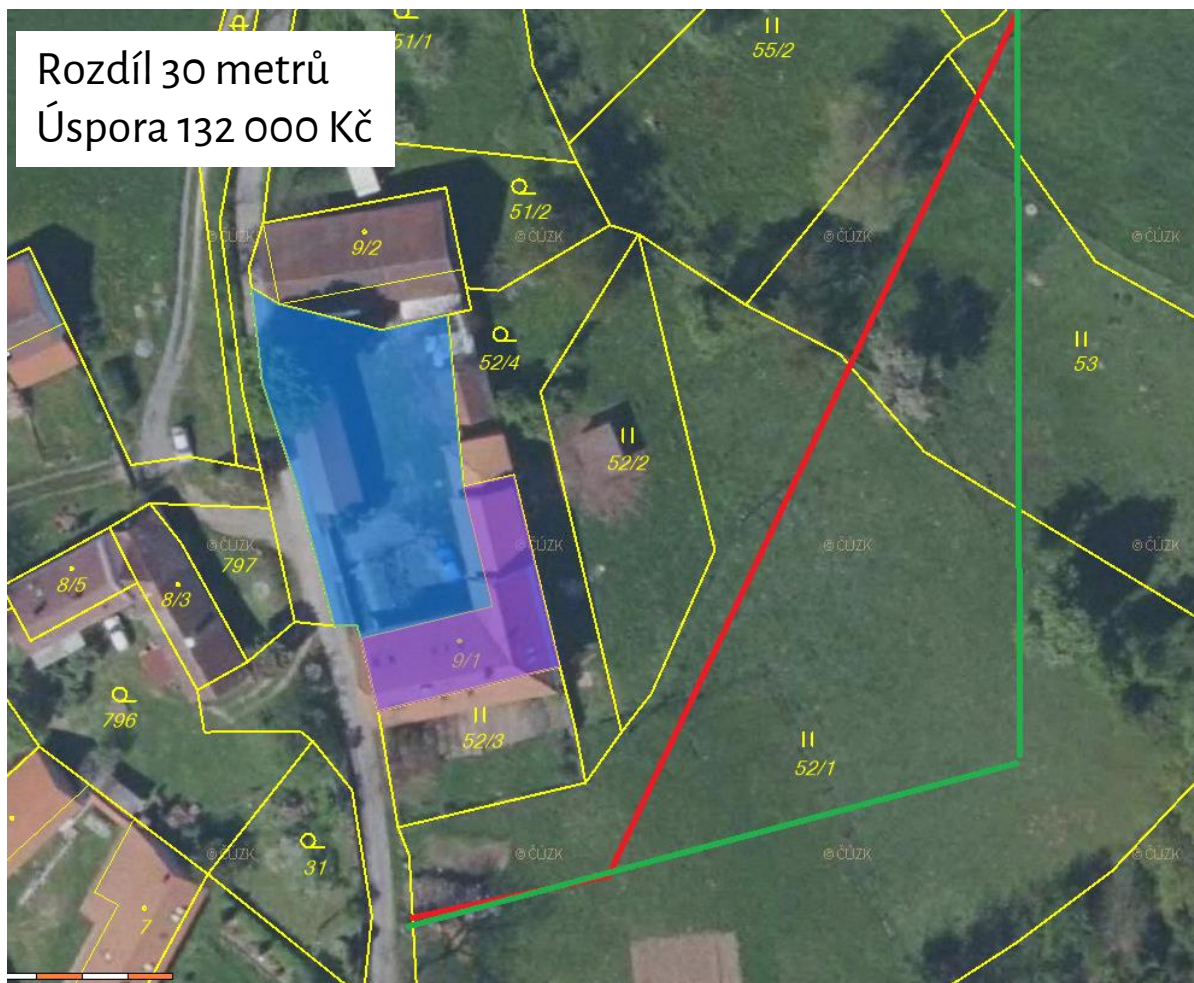
## NS 22 Cdo 1022/2014

- ... podle konkrétních okolností případu posoudit, zda po vlastníkovu lze ještě spravedlivě požadovat, aby strpěl omezení svého vlastnického práva bez náhrady, **nebo zda je třeba mu přiznat náhradu za omezení vlastnického práva** a to na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny.
- ... nejedná se přitom o otázku skutkovou, nýbrž právní.
- ... zejména je třeba zohlednit, nakolik omezení vlastníka ve využívání jeho pozemku **skutečně omezuje, jak dlouho** omezení trvá, jaký byl dosavadní a do budoucna předpokládaný **způsob využití** zasaženého pozemku. Lze přihlídnout například i k tomu, za jakých podmínek vlastník pozemek nabyt a zda již **v okamžiku nabytí** omezení existovalo.

# ILUSTRACE NEZÁVISLOSTI NÁROKU



# SITUACE Č. 3: „ÚSPORA NÁKLADŮ“



# ÚČEL OCENĚNÍ

- § 10 VyvlZ: Za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada **ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu**<sup>8)</sup>, došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu
- **náhrada** se stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby **odpovídala majetkové újmě**, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění



# SKUTKOVÁ VS. PRÁVNÍ OTÁZKA

- určení přiměřené kompenzace za restrikcii vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny nepředstavuje otázku skutkovou, nýbrž otázku právní, jejíž řešení znalci nepřísluší, neboť právní posouzení věci náleží výhradně soudu.
  - 28 Cdo 5820/2016

# ODPOVÍDÁ MAJETKOVÉ ÚJMĚ?

**Obec Neplachov, Neplachov 47, 373 65 Dolní Bukovsko, zastoupená společností Ředitelství silnic a dálnic ČR, IČ 65993390, Na Pankráci 546/56, 145 05 Praha 4, které dále zastupuje PRAGOPROJEKT a.s., IČ 45272387, K Ryšánce 1668/16, 147 54 Praha 4,**

(dále jen "vyvlastnitel"), který se tímto domáhá omezení vlastnického práva k pozemku:

**parc. č.1239/6 v katastrálním území Neplachov, v rozsahu 8 m<sup>2</sup>**

v rozsahu zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni, služebnosti inženýrské sítě, opravňující vyvlastnitele k umístění, realizaci a provozování stavebního objektu SO 421 – Osvětlení komunikace pro pěší u Neplachova, tak jak je vymezeno v geometrickém plánu č. 338-101/2011 ze dne 6. 1. 2012.

## II.

podle § 24 odst. 4 písm. a) zákona o vyvlastnění s odkazem na § 10 odst. 1 písm. b) zákona o vyvlastnění **určuje výši náhrady pro vyvlastňovaného, a to ve výši:**

**32 Kč**

slovy třicet dva korun českých.

# OCENĚNÍ SLUŽEBNOSTÍ: VYVLASTNĚNÍ

- **nelze pouze dle § 16b ZOM!**
  - výpočet na základě ročního užitku (!) = nevyjádří majetkovou újmu
  - poznámka pod čarou není právně závazná
  - požadavky judikatury ÚS a ESLP na vztah k „obvyklé“ ceně
- praxe ani zákonodárce bohužel tuto skutečnost **nerespektuje**
  - srov. např. § 104 odst. 3 zákona č. 127/2005 Sb. po novele č. 194/2017 Sb. o opatřeních ke snížení nákladů na zavádění vysokorychlostních sítí elektronických komunikací

# LITERATURA

