

# Cenový věstník

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Ročník XXVII

V Praze dne 20. května 1999

částka 6

Cena 9,50 Kč

## OBSAH:

1. Sdělení k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům .....	1
2. Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů .....	2
3. Vyhláška rady města Olomouce, kterou se vydává cenová mapa stavebních pozemků města Olomouce .....	6
4. Vyhláška rady města Opavy, kterou se vydává cenová mapa stavebních pozemků města Opavy včetně městských částí .....	7

## 1

Ministerstvo financí  
České republiky

Č.j.: 162/38 024/1999  
ze dne 11. května 1999

### Sdělení k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům

Vzhledem k tomu, že se množí dotazy k aplikaci § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, kterým je řešeno pro účely tohoto zákona oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, vydává Ministerstvo financí komentář jako pomůcku vysvětlující užívané pojmy převzaté z jiných právních

předpisů a postup ocenění na řadě různých typů praktických příkladů.

Ředitel odboru metodiky cen:  
Ing. Pavel Maštálka

Vyřizuje: Ing.S.Gottwaldová, I. 2502  
Ing.A.Hallerová,CSc., I. 3260

Ministerstvo financí  
České republiky

Č.j.: 162/38 024/1999  
ze dne 11. května 1999

## Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů

### I. Úvod

**Právo věcného břemene** obecně upravuje občanský zákoník v § 151n až 151p v části druhé v hlavě třetí.

Věcná břemena představují soubor právních norem, které věcně právně omezují vlastníka nemovité věci (stavby či pozemku) ve prospěch jiného subjektu tak, že je povinen něco konat nebo něco strpět nebo něčeho se zdržet.

V právním vztahu věcného břemene na jedné straně vystupuje **povinný** - subjekt mající určitou povinnost a na straně druhé **oprávněný** - subjekt (konzument) práva. V obou případech se může jednat jak o fyzické, tak o právnické osoby.

Ani občanský zákoník, ani jiný právní předpis neuvádí přesný popis věcných břemen. Záleží proto na přesnosti a obsáhlosti ustanovení ve smlouvách, rozhodnutích či jiných podkladech, jak bude věcné břemeno vymezeno.

- Věcné břemeno může vzniknout
- ⇒ písemnou smlouvou
  - ⇒ ze závěti
  - ⇒ dohodou dědiců
  - ⇒ rozhodnutím příslušného orgánu (stavební úřad, soud, pozemkový úřad)
  - ⇒ ze zákona
  - ⇒ výkonem práva (vydržení).

Obdobně zánik věcného břemene nastává buď písemnou smlouvou, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona.

Z charakteristiky věcných břemen je zřejmé, že jde o celou škálu možných právních vztahů, které lze třídit podle různých kritérií. Nejčastěji jsou používána tato kritéria:

- a) **podle oprávnění**
  - věcná břemena spojená s věcí (věcné břemeno trvá bez ohledu na případnou změnu vlastníka nemovitosti),
  - věcné břemeno spojené s konkrétní osobou (zaniká spolu se smrtí fyzické osoby nebo zánikem právnické osoby)
- b) **podle obsahu věcného břemene**
  - věcná břemena s povinností konat (např. poskytovat bezplatné bydlení, dávat každoročně původnímu vlastníkovu část úrody ze zahrady atd.)
  - věcná břemena s povinností zdržet se (např. neprodat nemovitost po dobu života původního vlastníka, zdržet se výstavby plotu kolem vlastního pozemku, nevysazovat stromy na části pozemku atd.)
  - věcná břemena s povinností strpět (např. strpět chov drůbeže, čerpání vody ze studny, jízdu a přechod přes vlastní pozemek atd.)
- c) **podle způsobu plnění**
  - věcná břemena zřízená za úplatu (může jít o jednorázovou úplatu nebo úplatu v opakovaných částkách)
  - bezúplatně zřízená věcná břemena.

Mezi povinným a oprávněným subjektem vznikají v průběhu existence právního vztahu věcného břemene kromě základních vztahů i další vztahy (práva a povinnosti), které vyplynou z užívání cizí nemovitosti. Mezi ně patří především vztahy při úhradě nákladů na zachování a opravy nemovité věci. Ty upravuje občanský zákoník v § 151n odst. 3 takto:

„Pokud se účastníci nedohodli jinak, je ten, kdo je na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni oprávněn užívat cizí věc, *povinen* nést přiměřené náklady na její zachování a opravy; užívá-li však věc i její vlastník, je povinen tyto náklady nést podle míry spoluzžívání.“

Účast na úhradě nákladů spojených s údržbou a opravou nemovitosti stejně jako náhrady za způsobené škody nelze ztotožňovat s cenou věcného břemene.

### II. Oceňování věcných břemen

Oceňování práv odpovídajících věcným břemenům upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v § 18 hlavy třetí, takto:

1. Právo odpovídající věcnému břemeni se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny.

2. Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku věcného břemene byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.

3. Roční užitek podle odst. 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.

4. Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku.

5. Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotnou částkou 10 000 Kč.

6. Právo zřízené jinak než věcným břemenem, obdobně právo odpovídajícímu věcnému břemeni, se oceňuje podle odst. 1 až 5.

Ocenění věcných břemen podle uvedeného zákona se ve smyslu § 1 používá pro účely stanovené zvláštními předpisy, jestliže v rámci svého oprávnění tak rozhodne příslušný orgán nebo dohodnou-li se tak zúčastněné strany.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v pozdějším znění.

Při ocenění věcných břemen výnosovým způsobem se vychází z násobku zjištěného ročního užítku (bod 3 a 4) bez

diskontování budoucích ročních čistých výnosů. Jedná se o určitou modifikaci výnosového způsobu.

Roční užitek je zjišťován v úrovni obvyklé ceny. Obvyklá cena je v zákoně č. 151/1997 Sb. (dále jen „zákon o oceňování majetku“) definována v § 2 jako cena „..., která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby...“.

Z uvedené definice je zřejmé, že ani u ocenění věcných břemen nelze brát v úvahu žádná sociální, příbuzenská či věková kritéria zúčastněných osob (povinného či oprávněného), ani žádné jiné okolnosti provázající zřízení věcného břemene. Zjištění ceny věcného břemene musí být zcela objektivní.

Rozhodující pro správnou volbu způsobu ocenění věcného břemene je možnost určení ročního užítku a jeho výše.

Obecně platí, že ve většině případů lze roční užitek z výkonu vlastnického práva k pozemku, stavbě, bytu, nebytovému prostoru ztotožnit s výší ročního nájemného za jejich užívání.

Z pohledu vlastníka nemovitosti jde o užitek, kterého se zřízením věcného břemene vzdal, z pohledu oprávněného, uživatele práva věcného břemene, co získal.

Nájemné je cena pronájmu. Tato cena je podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve většině případů volně sjednávána na trhu, menší část podléhá státní cenové regulaci.

Podle charakteru věcného břemene se ke zjištění ročního užítku použije:

- regulované nebo obvyklé sjednané nájemné za srovnatelné byty, nebytové prostory či rodinné domy,
- regulované nebo obvyklé sjednané nájemné pro pozemky,
- jiný způsob zjištění ročního užítku, pokud nelze uplatnit nájemné.

Ocenění částkou 10 000 Kč se použije pro ocenění věcného břemene, nelze-li jednoznačně užitek pojmenovat, vymezit a ocenit.

Zákon o oceňování majetku je obecný cenový předpis, který stanoví způsoby ocenění jednotlivých druhů nemovitého a movitého majetku a služeb ke dni, kdy se ocenění provádí. Nestanoví, kdo má ocenění provést. Zda bude u věcných břemen požadováno ocenění znalcem či k jakému dni musí být ocenění provedeno, určují zvláštní předpisy stejně jako v případě jiných druhů majetku.

### III. Ocenění nejčastěji zřizovaných věcných břemen

#### 1. Právo bezplatného bydlení

- a) v bytě
- b) v rodinném domě

V obou případech se použije obvyklé nájemné, přičemž vzhledem k regulaci nájemného v bytě bude ve většině případů obvyklé nájemné odpovídat regulovanému nájemnému.

##### ad a) Právo bydlení v bytě s regulovaným nájemným

Roční regulované nájemné se stanoví podle vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, v platném znění (dále „vyhláška o nájemném“).

Pro účely ocenění věcného břemene bezplatného bydlení v bytě se použije regulované nájemné za 1 m<sup>2</sup> započítatelné podlahové plochy platné v den ocenění v konkrétní obci dle kategorie bytu podle § 5 a 5a vyhlášky, případně podle § 6 odvozením z ceny bytu.

Podle § 3 vyhlášky o nájemném se do započítatelné podlahové plochy zahrnuje podlahová plocha místností a prostor umístěných i mimo byt, avšak užívaných nájemcem, přičemž podlahová plocha WC, koupelny, koupelnového nebo sprchového koutu, spíže, komory, balkonu, lodžie, terasy, sklepa a jiného prostoru mimo byt se započítává jednou polovinou.

Měsíční užitek - nájemné je násobkem započítatelné podlahové plochy a ceny za 1 m<sup>2</sup> plochy v daném místě (obci) ke dni ocenění pro příslušnou kategorii bytu. Přepočte se na roční užitek - nájemné.

Cena věcného břemene užívání bytu je násobkem ročního užítku a příslušného počtu let podle § 18 odst. 3 nebo 4.

Regulované nájemné se použije pro zjištění ročního užítku, je-li věcné břemeno vztaheno k bytu v bytovém domě a rovněž v těch případech, kdy obsah věcného břemene určuje užívání pouze části rodinného domu, např. jedné místnosti nebo jednoho ze dvou bytů v rodinném domě apod.

Prostory, které oprávněný pouze spoluužívá s jinými osobami (nejsou oprávněnými osobami), se do celkového ročního užítku zahrnují poměrnou částí nájemného.

Součástí nájemného nejsou ceny služeb spojených s užíváním bytu jako např. ceny za vodné a stočné, dodávku tepla, elektřiny, plynu, odvoz odpadků, úklid a osvětlení společných prostor domu atd. Na cenu věcného břemene užívání bytu nemají vliv.

Nejjednodušší cestou ke zjištění nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy, platného v dané obci ke dni zjištění ceny věcného břemene, je dotaz na příslušném odboru obecního či městského úřadu.

##### ad b) Právo bydlení v rodinném domě

Velmi časté je věcné břemeno bezplatného užívání rodinného domu a pozemků tvořících s ním funkční celek především v okruhu blízkých příbuzných (rodiče a děti, sourozenci, prarodiče a vnuci apod.). V souladu s definicí obvyklé ceny (§ 2 zákona o oceňování majetku) nelze osobní vztahy při zjišťování ročního užítku pro účely ocenění věcného břemene brát v úvahu.

Nájemné rodinných domů není cenově regulováno a sjednává se dohodou. Pro zjištění ročního užítku se proto použije obvyklé sjednané nájemné pro obdobný rodinný dům.

Pokud v dané obci nedochází k pronájmům rodinných domů (malé obce), lze roční užitek stanovit pomocí regulovaného nájemného. Dá se předpokládat, že sjednané nájemné by se v těchto lokalitách od regulovaného nájemného významněji nelišilo.

Nemá-li obec nájemní byty, nájemné se vypočte podle vyhlášky o nájemném.

#### 2. Právo užívání nebytových prostor

Nájemné z nebytových prostor není cenově regulováno. Pro zjištění ročního užítku se použije obvyklé nájemné za obdobný nebytový prostor srovnatelné kvality, velikosti, polohy atd.

#### 3. Právo přechodu nebo přejezdu pozemku

Pro ocenění tohoto druhu věcného břemene se rozlišuje, zda právo přísluší omezenému okruhu osob nebo bylo zřízeno pro anonymní, neurčitý okruh oprávněných. Dále slouží-li zřízení věcného břemene osobním potřebám oprávněného (oprávněných) nebo je nezbytnou podmínkou pro jeho podnikatelskou činnost.

**a) Věcné břemeno přechodu a přejezdu pozemku užívané pro osobní potřebu oprávněného (oprávněných)**

Typickým příkladem tohoto druhu věcného břemene je zřízení přístupové cesty k chatě či rodinnému domu, garáži, zahradě apod. oprávněného na pozemku jiného vlastníka.

Ke zjištění ročního užítku pro účely ocenění věcného břemene se použije regulované nájemné, neboť tyto pozemky neslouží k podnikání oprávněného (majitele chaty, rodinného domu atd.).

Maximální roční nájemné je stanoveno výměrem MF č. 01/1999 z 30. listopadu 1998, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami pro rok 1999, a to v části I., oddíl A, položka 10.

Regulace podle této položky výměru č. 01/1999 se nevztahuje na nájemné stanovené v § 22 odst. 4 a 10 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v pozdějším znění. Podle tohoto zákona činí roční nájemné z pozemků, na kterých byla na základě územního rozhodnutí zřízena zahrádková nebo chatová osada nebo byla zřízena před 1. říjnem 1976, 10 % z ceny pozemku, odvozené z bonitovaných půdně ekologických jednotek (vyhláška č. 215/1995 Sb.).

Roční nájemné z pozemků náležejících do zemědělského půdního fondu, s výjimkou pozemků lesního půdního fondu, činí 1 % z ceny pozemku, pokud se vlastník s nájemcem nedohodnou jinak.

**b) Věcné břemeno přechodu a přejezdu pozemku zřízené pro oprávněného (oprávněné) v souvislosti s jeho podnikatelskou činností**

Roční užitek se určí jako roční obvyklé sjednané nájemné, protože jde o „pronájem“ části pozemku k podnikání nájemce. Může jít např. o přístupovou cestu k zemědělskému nebo průmyslovému výrobnímu objektu, o přístup ke skladům atd.

Na tyto případy se regulace nájemného nevztahuje.

**c) Věcné břemeno veřejné cesty**

V tomto případě je oprávněným veřejnost, neomezený a neidentifikovatelný soubor subjektů. Nelze určit roční užitek, a proto se použije pro ocenění věcného břemene 10 tis. Kč.

**4. Právo věcného břemene pro energetiku - energetické stavby**

Energetické stavby zahrnují celou řadu elektrických rozvodů, plynovodů, ropovodů, teplovodů, zásobníků podzemních i nadzemních, regulačních zařízení atd. K nim se váže zřízení ochranných pásem spolu s řadou omezení vlastníků nemovitostí, na kterých se energetické stavby nacházejí.

Míru omezení vlastnického práva a míru využitelnosti pozemku ovlivňuje umístění energetické stavby. Platí, že větší omezení je dáno nadzemním umístěním stavby, menší, je-li stavba (např. plynovod) pod zemí.

Zjištění ročního užítku se váže k té části pozemku, u které omezení vlastnického práva vyplývá z popisu věcného břemene ve smlouvě, případně přímo v příslušném zákoně.

Jde-li o stavební pozemek, stanoví se roční užitek ve výši obvyklého nájemného za srovnatelné pozemky.

Pokud toto obvyklé nájemné nelze zjistit (chybí informace o pronájmu), použije se simulované nájemné.

Simulované nájemné lze určit jako dané procento z ceny pozemku

a) v úrovni obvyklé ceny

b) uvedené v cenové mapě obce

c) zjištěné podle cenového předpisu (zákon č. 151/1997 Sb. a vyhláška č. 279/1997 Sb.).

Procentní podíl z obvyklé ceny stavebního pozemku by měl odpovídat uplatňovanému úročení vkladů v peněžních ústavech. Zpravidla se bude pohybovat mezi 4 až 5 %.

Jde-li o zemědělskou půdu, stanoví se roční užitek ve výši nájemného podle zákona č. 229/1991 Sb., v pozdějším znění, to je ve výši 1 % z ceny pozemku podle vyhlášky č. 215/1995 Sb.

Jde-li o lesní pozemek, je roční užitek stanoven obdobně ve výši 1 % z ceny pozemku zjištěné podle cenového předpisu (zákon o oceňování majetku a prováděcí vyhláška).

V souvislosti s energetickou stavbou na daném pozemku mohou být zřízena věcná břemena i na jiných pozemcích s jinými vlastníky. Může jít o povinnost umožnit přístup přes přílehlající pozemek za účelem oprav energetických vedení, při haváriích atd. Nejde o zřízení trvalé cesty ani pravidelně se opakující užívání. V těchto případech nelze objektivně vymezit míru omezení vlastnických práv majitele pozemku a doporučuje se proto využít ustanovení § 18 odst. 5 a ocenit věcné břemeno částkou 10 tis. Kč.

**5. Právo věcného břemene ve prospěch stavby na jiné stavbě**

Do 30. 6. 1998 vznikalo věcné břemeno povolením stavby na stavbě. Od 1. 7. 1998 s účinností nového stavebního zákona č. 83/1998 Sb., žádá-li stavebník o takovou stavbu, musí mít podle § 58 odst. 5 zákona předem uzavřenou dohodu o věcném břemeni s vlastníkem spodní stavby. Platí to samozřejmě i v těch případech, kdy se obě stavby staví současně. Jde např. o terasovité domy, patrové garáže apod.

Užitek lze v těchto případech vyjádřit úsporou nákladů na základě stavby, rozdílem nákladů spodní a horní stavby. Roční užitek je podílem zjištěného rozdílu a předpokládaného počtu let životnosti stavby, v jejíž prospěch je věcné břemeno zřizováno.

Při realizaci horní stavby na stavbě již zbudované a stavebně neporovnatelné se zjistí obvyklá cena základů podobných objektů, případně obvyklá cena podobných stavebních objektů postavených na pozemku a porovná se s cenou stavby na stavbě.

**IV. Postup při ocenění některých dalších věcných břemen****Právo čerpání vody ze studny**

Vzhledem k problémům zjištění spotřeby vody doporučuje se pro ocenění věcného břemene ustanovení § 18 odst. 5, tj. 10 000 Kč.

**Právo chovu domácího zvířectva**

Obdobný případ. Doporučuje se rovněž využít ustanovení § 18 odst. 5.

Právo podílet se na úrodě zahrady

Rozhodující je formulace věcného břemene. Při přesném určení podílu (např. 1 q brambor ročně, 50 kg jablek atd.) lze roční užitek vyčíslit pomocí obvyklých cen určených druhů ovoce či zeleniny v den ocenění. Při obecné formulaci užítku ze zahrady se doporučuje rovněž využít ustanovení § 18 odst. 5.

Právo opatrování oprávněného

Rozhodující je opět formulace práva věcného břemene. Doporučuje se použít ustanovení § 18 odst. 5.

Právo přístupu vlastníka nemovitosti přes pozemek jiného vlastníka při nutných opravách a údržbě

Jde např. o přístup ke stěně domu, která je na hranici pozemku jiného vlastníka při opravě, o možnost údržby a oprav plotu z pozemku souseda atd.

Protože se nejedná o zřízení trvalé přístupové cesty, ale o možnost přechodu pozemku v předem neurčené době a četnosti, nelze věcné břemeno přesně vymezit, a proto se použije 10 000 Kč.