

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 břemena obecně upravuje občanský zákoník v § 151 n až 151 p 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 břemena 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 břemena

- věcná břemena s povinností konat (např. poskytovat bezplatné bydlení, dávat každoročně původnímu vlastníkovi 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 břemenu 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 spoluužívání.“

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 břemenu 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 břemena byl roční užitek z tohoto břemena 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, obdobné právu odpovídajícímu věcnému břemenu, se oceňuje podle odst. 1 až 5.

Ocenění věcných břemen podle uvedeného zákona se 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 břemena. Zjištění ceny věcného břemena musí být zcela objektivní.

Rozhodující pro správnou volbu způsobu ocenění věcného břemena 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 břemena 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 břemena, 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 zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného

Pro účely ocenění věcného břemena bezplatného bydlení v bytě se použije postupně deregulované nájemné dle zákona č. 107/2006 Sb., v aktuálním znění, za 1 m² započitatelné podlahové plochy.

Podle § 2 písm. d) výše citovaného zákona se rozumí podlahovou plochou bytu součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou,

Měsíční užitek - nájemné je násobkem započitatelné podlahové plochy a ceny za 1 m² 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 užitku a příslušného počtu let užívání práva podle § 18 odst. 3 nebo 4.

Takto stanovené nájemné se použije pro zjištění ročního užitku, je-li věcné břemeno vztaženo k bytu v bytovém domě, ve kterém je uplatněno postupně zvyšování nájemného dle výše citovaného zákona.

- **s obvyklým nájemným**

V případech, kdy obsah věcného břemene určuje užívání bytu v bytovém domě, ve kterém nájemné není už žádným způsobem omezeno, použije se pro výpočet ročního užitku obvyklé nájemné.

Prostory, které oprávněný pouze spoluužívá s jinými osobami (nejsou oprávněnými osobami), se do celkového ročního užitku zahrnují poměrnou částí ceny 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 m² 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 užitku pro účely ocenění věcného břemene brát v úvahu.

Nájemné rodinných domů se sjednává dohodou. Pro zjištění ročního užitku 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 s odvoláním na shora citovaný zákon o jednostranném zvyšování nájemného. Dá se předpokládat, že sjednané nájemné by se v těchto lokalitách od nájemného stanoveného podle tohoto zákona významněji nelišilo.

Nemá-li obec nájemní byty, nájemné se vypočte podle shora citovaného zákona.

2. Právo užívání nebytových prostor

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

3. Právo přechodu nebo přejezdu pozemku

Pro ocenění tohoto druhu věcného břemena 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 břemena je zřízení přístupové cesty k chatě či rodinnému domu, garáži, zahradě apod. oprávněného na pozemku jiného vlastníka.

Ke zjištění ročního užitku 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/**** (**** označují aktuální rok, pro který je výměr č. 1 vydáván), kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami pro rok ****, a to v části I., oddíl A, položka 3.

Regulace podle této položky výměru č. 01/**** se nevztahuje na nájemné stanovené v § 22 odst. 3 a 9 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 pozemku, 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. 412/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 427/2009 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. Není věcným břemenem.

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 břemena 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 jeho prováděcí vyhláška v aktuálním znění (pro rok 2010 vyhl. č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl. č. 456/2009 Sb., vyhl. č. 460/2009 Sb. a vyhl. č. 364/2010 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. 412/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 427/2009 Sb. a vyhl. č. 340/2010 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), pokud se neuplatní postup podle vyhlášky č. 55/1999 Sb., nebo č. 335/2006 Sb.

V souvislosti s energetickou stavbou na daném pozemku mohou být zřízena věcná břemena i na jiných pozemcích s jinými vlastníky.

Věcné břemeno, které je zřizováno k uložení konkrétní sítě do konkrétního pozemku zahrnuje i právo přístupu, případně vjezdu, tedy práva uloženou síť udržovat a opravovat.

Práva ve vztahu k cizím nemovitostem (a tedy zároveň povinnosti vlastníků těchto nemovitostí) zřizuje např. zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích. Tato problematika je řešena v § 11 a v § 76 odst. 5 zákona a vztahuje se ke zřizování a provozování **rozvodných zařízení**. (např. písm. a) v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech rozvodná tepelná zařízení, stavět podpěrné body a přetínat tyto nemovitosti potrubními trasami, písm. b) - vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním a provozem rozvodných zařízení atd.).

Dle výše uvedeného se jedná pouze o jedno věcné břemeno, jež spočívá v právu věc do konkrétního pozemku umístit. Je zcela zřejmé, především z důvodů praktické možnosti realizace tohoto práva, že toto věcné břemeno (základní právo) v sobě musí subsumovat i práva, která toto věcné břemeno zajišťují, tedy právo vstupu, případně vjezdu. Nelze zaměňovat pojmy „věcné břemeno“ a „konkrétní právo“. Zatím co konkrétní právo v sobě zahrnuje pouze jedno jediné oprávnění, věcné břemeno v sobě obvykle zahrnuje těchto práv několik.

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 novely č. 83/1998 Sb. stavebního zákona č. 50/1976 Sb., žádal-li stavebník o takovou stavbu, musel mít podle § 58 odst. 5 zákona předem uzavřenou dohodu o věcném břemenu s vlastníkem spodní stavby. Platilo to samozřejmě i v těch případech, kdy se obě stavby stavěly současně. Jde např. o terasovité domy, patrové garáže apod.

S vydáním nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb., pak jeho ustanovení § 105 požaduje k ohlášení stavby připojit doklad prokazující vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku či stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí.

Pokud se jedná o žádost o stavební povolení, dle ustanovení § 110 stavebník k žádosti o stavební povolení připojí mj. doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí; je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek, připojí také smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu.

Stavebník podzemních staveb podléhajících tomuto zákonu není povinen prokazovat vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, jde-li o veřejně prospěšné stavby, které funkčně ani svou konstrukcí nesouvisejí se stavbami na pozemku ani s provozem na něm a které ani jinak nemohou mít vliv na využití pozemku k účelu, pro který je určen.

Vyjádření ročního užítku je výsledkem logické úvahy se zohledněním všech skutečností, které se ke stavbě váží. Užitek lze v těchto případech vyjádřit např. úsporou nákladů na základy 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. Zároveň je ale potřeba vzít v úvahu možnost větších nákladů spodní stavby na větší nosnost stropů a na další nutné stavební úpravy. Nezanedbatelnou výhodou je úspora za cenu pozemku.

IV. Postup při ocenění některých dalších věcných břemen

Právo čerpání vody ze studny Vzhledem k problémům zjištění spotřeby vody doporučuje se pro ocenění věcného břemena 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 břemena. 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.

V případě zřízení věcného břemena užívání zahrady se **užitky ze zahrady** samostatně neoceňují, neboť lze předpokládat, že braní užitků z pronajaté zahrady je součástí nájmu.

Pokud by bylo takto stanoveno VB brání užitků z jiné zahrady, než která je součástí VB užívání, je nutno VB brání užitků samostatně ocenit a pokud není blíže specifikováno (např. konkrétním množstvím), bude oceněno částkou 10 000,- Kč.

Právo opatrování oprávněného

Rozhodující je opět formulace práva věcného břemena. 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.