

**Ocenění věcného břemene podle směrnice  
ŘSD – kritické poznámky**Easement Evaluation and Directive of Road and Motorway Directorate –  
Critical Remarks

**ABSTRAKT:** Od devadesátých let do vzniku zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, byla pro účely zřizování věcných břemen stanovována ve znaleckých posudcích pouze jejich cena zjištěná. V tomto bodě však nežádka nastávaly problémy, neboť cena věcného břemene při použití postupu pro zjištění jeho ceny dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je zpravidla velmi nízká ve srovnání s cenou, která by odpovídala definici ceny obvyklé dle § 2 téhož zákona, a pokud stavba zasahovala pouze malou část pozemku, pohybovala se cena věcného břemene často v řádech desítek korun. Za takovou cenu nebyli majitelé pozemků ochotni smlouvy o zřizování věcných břemen uzavírat, což nutilo příspěvkové organizace státu situaci řešit jiným způsobem. Z toho důvodu se začaly vydávat směrnice, jejichž obsahem bylo stanovení minimální ceny za zřizování věcných břemen, tedy takové ceny, za které byli vlastníci pozemků ochotni uzavírat smlouvy. V roce 2009 se stav změnil přijetím zákona č. 416/2009 Sb., na základě kterého je ve znaleckých posudcích oceňováno věcné břemeno jak ve výši ceny zjištěné, tak v ceně obvyklé, přičemž je pro výkup nařizováno použití ceny vyšší. Z tohoto postupu je zřejmá snaha o řešení výše popsaného problému a v zásadě vyvolává ztrátu smyslu směrnic příspěvkových organizací, které měly sloužit pouze jako náhradní řešení stejného problému. Směrnice však nebyly příspěvkovými organizacemi zrušeny a zůstává otázkou, zda je jejich používání v dnešní době opodstatněné a zda není v rozporu s platnými právními předpisy. Nastíněnou problematikou se blíže zabývá tento článek, který zohledňuje také změny provedené zákonem č. 405/2012 Sb.

**KLÍČOVÁ SLOVA:** veřejný majetek, znalecký posudek, směrnice, věcná břemena, ocenění

**ABSTRACT:** Since the nineties until the time of the Act No. 416/2009 Coll., to accelerate construction of transportation, water and energy infrastructure, the expert opinions about the identification of the value of easements used only the technique of valuation by price decree. At this point often comes the problems because the price of the easement using the technique to determine the price according to the Act No. 151/1997 Coll., Valuation of Assets, is usually very low in comparison with a price that would correspond to the definition of the usual price according to § 2 of the same act, and if the building will interfere with only a small part of the land, the price of an easement moving often tens of crowns. For such a price were willing landowners agreement on the establishment of easements to enter, leading to the need for allowance organizations to resolve the situation. For this reason, began issuing the directive, whose content was to set minimum prices for the establishment of easements, therefore, a price at which property owners were willing to enter into contracts. In 2009 the state changed the advent of the Act No. 416/2009 Coll. Upon which the expert opinions are valued as an easement in the amount of cost identified as the usual price, and is ordered to purchase the use of higher prices. This procedure is an obvious attempt to solve the above problem and essentially causes a loss of meaning of funded organizations, which serve only as an alternative to the same problem. Directive have not been closed down by allowance organizations and the question remains whether their use is justified in today and not in conflict with applicable laws and regulations. Issues outlined below and discussed in this post. The changes realised by the Act No. 405/2012 Coll are mentioned too.

**KEYWORDS:** public property, expert opinion, directive, easements, evaluation

**1. ÚVOD**

Výstavba dopravní infrastruktury s sebou nese nutnost zřizovat novou případně překládat původní technickou infrastrukturu, která buď se stavbou přímo souvisí (např. odvodnění komunikací, lapač ropných látek apod.) nebo se jedná o různé inženýrské sítě, které se staví souběžně s komunikacemi (vodovody, kanalizace,

energetické a telekomunikační sítě apod.). Pro všechny tyto stavby technické infrastruktury, které se nachází mimo plochy trvalého záboru (vykoupené pozemky) nebo i na těchto pozemcích, když oprávněný není totožný s vlastníkem pozemků, je nezbytné zříditi věcná břemena. Jejich zřizovatelem je zpravidla stavebník dopravní stavby. Jedná-li se o dálnice, rychlostní silnice a silnice I. třídy,

Dodáno autory do redakce 16. 7. 2012. • Recenzní řízení od 3. 10. 2012 do 19. 3. 2013.

Mgr. Jakub Hanák, Ph.D., Právnická fakulta Masarykovy univerzity, Veveří 70, 611 80 Brno, e-mail: jakub.hanak@law.muni.cz  
Ing. Kristýna Kuhrová, Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Údolní 53, 602 00 BRNO, e-mail: kristyna.kuhrova@usi.vutbr.cz  
Ing. Jan Sedláček MBA, MSc, Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Údolní 53, 602 00 BRNO, e-mail: jan.sedlacek@usi.vutbr.cz

je stavebníkem stát, za který jedná státní příspěvková organizace Ředitelství silnic a dálnic (dále jen „ŘSD“), jejímž zřizovatelem je Ministerstvo dopravy.

Neuralgickým bodem jednání o zřízení věcného břemene je většinou otázka ceny (náhrady) za něj. Zatímco vlastník pozemku požaduje co nejvyšší náhradu za omezení svého vlastnického práva, zaměstnanci ŘSD jsou vázáni příslušnými právními ale také vnitřními předpisy – v této věci se jedná o Směrnici generálního ředitele z 10. listopadu 2003 č. 46/2003 o Stanovení výše náhrady za zřízení práv vyplývajících z věcných břemen při majetkoprávní přípravě a vypořádání silničních a dálničních staveb (dále jen Směrnice). Směrnice je účinná od 14. listopadu 2003 dosud. Podkladem pro stanovení ceny ve smlouvě o věcném břemenu byl často též znalecký posudek.<sup>1</sup> Z analýzy znaleckých posudků, které byly zpracovány pro ŘSD jako podklad pro uzavření smluv o věcných břemenech, přitom vyplynulo, že řada znalců uvedenou Směrnicí zdůvodňuje postup použitý pro zjištění ceny věcného břemene. Použití Směrnice (zejména ustanovení o minimální ceně) zmiňuje také informativní článek publikovaný ve zpravodajích obcí Hrádek a Návsí, který byl určen vlastníkům pozemků v těchto obcích, na jejichž území probíhala stavba silnice I/11.<sup>2</sup>

V tomto článku se proto z různých hledisek zamýšlíme nad využitelností Směrnice pro ocenění věcného břemene umístění staveb technické infrastruktury. Nejprve je charakterizována povaha Směrnice (zejména okruh jejích adresátů a závaznost), přičemž stěžejní část článku tvoří její analýza z pohledu teorie oceňování nemovitostí. Následně je v krátkosti popsán postup ŘSD při uzavírání smluv o zřízení věcného břemene, aby bylo možné učinit závěry o právních důsledcích ocenění věcného břemene podle Směrnice.

Autoři předpokládají orientaci čtenáře v teorii oceňování věcných břemen. Článek reflektuje také změny relevantní právní úpravy provedené zákonem č. 405/2012 Sb., které se zkoumané problematiky týkají.

## 2. POVAHA SMĚRNICE

Směrnice byla vydána Generálním ředitelem ŘSD a jejím gestorem je vedoucí majetkoprávního oddělení Závodu Praha. Úplná znalost Směrnice je vyžadována po vedoucích jednotlivých organizačních složek a zaměstnancích majetkoprávních oddělení Závodu a Správ ŘSD. Informativní rozsah znalosti je vyžadován od všech ostatních zaměstnanců.

ŘSD není žádným právním předpisem zmocněno k vydávání obecně závazných právních předpisů. Směrnice tudíž nemůže ukládat povinnosti osobám mimo organizační strukturu ŘSD, tj. ani znalcům. Jedná se pouze o vnitřní předpis (interní normativní směrnici). Tyto nejsou pramenem práva a vztahy v nich obsažené nejsou právními normami. Jejich vydáváním se uskutečňuje tolik

oprávnění řídit činnost podřízených. Dodržování vnitřních předpisů vyplývá z právní povinnosti řídit se pokyny nadřízených.<sup>3</sup>

Základní požadavek kladený na vnitřní předpis je, že nesmí být v rozporu s právními předpisy – v našem případě tedy zejména se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku – a musí se pohybovat v jeho mezích.<sup>4</sup>

## 3. ANALÝZA SMĚRNICE Z POHLEDU TEORIE OCEŇOVÁNÍ

Předmětem Směrnice je stanovení postupu pro výpočet náhrady za zřízení práv vyplývajících z věcných břemen. Výpočet náhrady podle Směrnice provádí pracovníci příslušných majetkoprávních oddělení, a to v případě, že je věcné břemeno zřizováno na pozemku zemědělském, což je nejčastější případ. Jedná-li se o pozemek stavební, lesní či ostatní má být výše náhrady dle § 3 odst. 5 Směrnice stanovena znaleckým posudkem.

Směrnice upravuje jak výpočet náhrady za zřízení věcného břemene, tak postup pro výpočet ročního užítku. Postup pro výpočet náhrady je zcela totožný s postupem ocenění věcného břemene dle § 18 zákona o oceňování majetku, na jehož znění ostatně Směrnice odkazuje a není jej tedy třeba dále rozebírat.

Vzorec pro výpočet ročního užítku vychází ze ztotožnění hodnoty ročního užítku s nájemným z pozemku. Nájemné je stanoveno simulací ve výši 1 % z ceny pozemku odvozené z jeho hodnoty BPEJ, resp. z průměrné ceny zemědělských pozemků v jednotlivých katastrálních území stanovené vyhláškami Ministerstva zemědělství (počínaje vyhláškou č. 463/2002 Sb. až po současnou vyhlášku č. 412/2008 Sb.).

Pro Směrnicí je příznačná snaha o maximální zjednodušení výpočtu a v případě ročního užítku je tedy použit postup, jehož provedení je velmi rychlé a ve znalecké praxi běžné. Avšak pro to, aby se výpočet nedostal do rozporu s oceňovacími předpisy, jej nelze z různých důvodů aplikovat na veškerá věcná břemena zřizovaná na zemědělských pozemcích.

Na prvním místě je třeba upozornit na situaci, kdy je pozemek, na němž má být zřízeno věcné břemeno, pronajat. Nutno podotknout, že zemědělské pozemky bývají pronajaty velmi často zemědělskými družstvy působícími v dané lokalitě, v mnoha případech i za cenu vyšší než 1 % z ceny pozemku.<sup>5</sup> V takovém případě je třeba postupovat dle § 18 odst. 2 zákona o oceňování majetku a za roční užitek považovat nájemné sjednané ve smlouvě. Opomenutí této fáze ocenění věcného břemene by vedlo k zásadnímu pochybení a ve svém důsledku by znamenalo, že by výpočet nevedl ke správnému zjištění ceny.

Dále je nutné připomenout, že zákon o oceňování majetku ukládá stanovit obvyklé nájemné přednostně porovnáním, nikoliv odvozením z ceny pozemku. Simulované nájemné slouží ve znalecké činnosti pouze jako náhradní metoda. Měla by být

<sup>1</sup> Novela zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, s účinností od 1. února 2013 uložila předloženému znaleckému posudku ve všech případech – viz dále.

<sup>2</sup> HÁBA, Jaroslav. Jak správně ocenit věcné břemeno inženýrské stavby. [online] [cit. 12. 1. 2013] Dostupné z <http://www.obchradek.cz/userdata/articles/0/1-2009.pdf> a <http://www.navsi.cz/userdata/articles/26/cervenec-srpen.pdf>.

<sup>3</sup> VAVERA, František.: Vnitřní předpisy ve zkratce. *Veřejná správa*. 2008, č. 10. Příloha.

<sup>4</sup> HENDRYCH, Dušan a kol.: *Správní právo: obecná část*. Praha: C.H. Beck, 2009, s. 204.

<sup>5</sup> Z analýzy nájemních smluv v několika lokalitách vyplynulo, že v cca 85 % nájemních smlouvách uzavřených na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 10 let, je nájemné sjednáno ve výši 2 až 3 % z ceny pozemku.

tedy použita až v okamžiku, kdy není možné stanovit obvyklé nájemné jinak. Simulované nájemné nemá totiž bezprostřední vazbu na skutečnou situaci na trhu a nemusí odpovídat obvyklé ceně ve smyslu § 2 zákona o oceňování majetku. U zemědělského pozemku lze obvyklé nájemné zpravidla stanovit porovnáním s nájemným, které je v dané lokalitě realizováno mezi vlastníky zemědělských pozemků a zemědělskými podnikateli.

Nakonec je třeba uvážit i variantu, kdy dojde k nesouladu se stavem zapsaným v katastru nemovitostí a skutečným využitím pozemku. V praxi se stává, že na pozemku evidovaném jako orná půda se ve skutečnosti nachází např. nebezpečná komunikace. V takovém případě by byl postup stanovení obvyklého nájemného odvozením z ceny orné půdy chybným, neboť obecnou zásadou oceňování nemovitostí je preference skutečného stavu.

Další nedostatek lze spatřovat v neprovedení místního šetření, které ve znalecké praxi slouží především právě k zjištění skutečného využití pozemku a jeho neprovedení tedy může vést k chybnému nebo nepřesnému ocenění, které bylo popsáno v předchozích odstavcích. Neméně důležitý je také kontakt s vlastníkem pozemku, který může poskytnout mnoho potřebných podkladů a informací (zda je pozemek pronajat, za jaké nájemné, jaká budou omezení v užívání pozemku po zřízení věcného břemene).

Poslední, nejzávažnější, výtkou se vztahuje k ustanovení o minimální výši náhrady – § 4 odst. 1 Směrnice totiž stanoví, že nedosáhne-li výpočet náhrady výše 1 000 Kč, stanoví se náhrada ve výši 1 000 Kč. Stanovení této minimální ceny je z hlediska oceňování majetku nepřijatelné. Aby cena věcného břemene odpovídala ceně zjištěné, je nutno přesně dodržet postup dle oceňovacího předpisu. Postup uvedený v ustanovení § 18 zákona o oceňování majetku není možné za žádných okolností upravovat a náhrada vypočtená podle Směrnice s použitím minimální ceny, není cenou zjištěnou.

Směrnice tedy nepřijatelně stanoví maximální hodnotu ročního užítka, resp. nájemného, a to ve výši maximálního regulovaného ročního nájemného dle výměru MF č. 1/2003, který stanovil maximální roční nájemné v případě pozemků nesloužících k podnikání nájemce. Regulace nájemného zemědělských pozemků ve vlastnictví soukromých osob byla totiž k 1. lednu 2012 opuštěna. Poněvadž jsou ovšem zemědělské pozemky zpravidla užívány nájemci v postavení podnikatelů, regulace se v jejich případě nemohla uplatnit již dříve. Obvyklé nájemné však zpravidla nedosahuje maximálně možné výše a jedná se spíše o akademickou výhru.

#### 4. POSTUP PŘI SJEDNÁVÁNÍ SMLOUVY

##### 4.1 Požadavky na smlouvu o zřízení věcného břemene – obecně

Věcné břemeno umístění stavby technické infrastruktury je podle § 151o zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, zřizováno smlouvou. Státní příspěvkové organizace se dále navíc musí podle § 54 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, „při hospodaření s majetkem řídit zvláštními právními předpisy a těmi ustanoveními zákona, která se vztahují na organizační složky příslušné hospodařit s majetkem podle § 9, nejde-li o úkony vyhrazené pouze ministerstvům“.

Z důvodu hospodárnosti a efektivnosti nakládání s veřejným majetkem stanoví zákon č. § 12 odst. 4 zákona o majetku ČR, „že při úplatném nabytí majetku lze cenu sjednat pouze do výše rovnající se ocenění tohoto majetku podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku – pozn. autorů). Ve veřejném zájmu může Ministerstvo financí dát předchozí souhlas ke sjednání ceny vyšší“. Toto ustanovení se vztahuje rovněž na zřizování věcných břemen, protože se jedná o nabytí práva za úplatu. Ocenění pro tyto účely zpravidla provádí znalec (zejména u nemovitostí), nicméně zákon o majetku ČR záměrně opatření znaleckého posudku neuvádí jako podmínku, a to především s ohledem na případy, kdy by jeho pořízení znamenalo zbytečné navýšení nákladů v porovnání s nízkou hodnotou nabývaného majetku.<sup>6</sup>

##### 4.2 Postup do 27. listopadu 2009 – účinnost zákona č. 416/2009 Sb.

V tomto období bylo možné při sjednávání ceny postupovat pouze výše uvedeným způsobem. Několik státních organizací též vydalo směrnice upravující stanovování výše náhrad za zřizování věcných břemen. Takovou směrnici vydalo i ŘSD.

Hlavní důvody k vydání směrnice byly dle názoru autorů dva. V první řadě se jednalo o úsporu finančních prostředků vynakládaných na zpracování znaleckých posudků, které by určily výši ceny za zřízení věcného břemene, protože podle směrnice byli zaměstnanci státních organizací schopni tuto náhradu stanovit sami. Z tohoto důvodu je také výpočet ve směrnici v maximální možné míře zjednodušený a není možné jej použít ve všech případech (důvody byly uvedeny výše). Kromě úspory finančních prostředků docházelo také k významné časové úspoře, protože nebyla prováděna místní šetření a nedocházelo k časové prodávce mezi objednávkou a doručením zpracovaného znaleckého posudku objednateli.

Dalším, neméně závažným, důvodem byla pravděpodobně nutnost řešení nízké ceny zřizovaných věcných břemen. Ta byla zapříčiněna postupem dle § 18 zákona o oceňování majetku, podle něhož se násobí roční užitek ve výši obvyklé ceny (zpravidla ztotožněn s nájemným) pěti nebo deseti (je-li zřizováno na dobu života oprávněného, což není případ věcných břemen pro stavby technické infrastruktury). Poněvadž výstavba dopravní a technické infrastruktury je ve většině případů prováděna na zemědělských pozemcích, u nichž nájemné není vysoké, je v důsledku malé výměry věcného břemene výsledkem často cena, která se pohybuje v řádech desítek či stovek korun. To je cena, za kterou majitelé pozemků nejsou ochotni omezit svá vlastnická práva a tedy uzavřít dohodu o zřízení věcného břemene. Jedná se o postoj pochopitelný, neboť jen čas vynaložený na činnosti spojené se zřizováním věcného břemene, jako je studium smlouvy, pořizování a účast na místním šetření, přepočtený na průměrnou hodinovou mzdu, neodpovídá částce, která je nabízena. Domníváme se, že proto státní organizace zvyšovaly šance na uzavření dohod stanovením minimální výše náhrady. Takovou praxi lze ovšem považovat za diskutabilní jak z hlediska teorie oceňování věcných břemen, tak z hlediska právní úpravy nabytí majetku příspěvkovými organizacemi státu (blíže dále).

<sup>6</sup> Důvodová zpráva k návrhu zákona o majetku České republiky. Sněmovní tisk č. 438/0. 3. volební období. Dostupné z [www.psp.cz](http://www.psp.cz).

### 4.3 Postup od 27. listopadu 2009 do 1. února 2013

Stát byl nucen reagovat na složitou situaci způsobenou nízkými zjištěnými cenami pozemků a věcných břemen, která vedla k zpoždění výstavby dopravní infrastruktury v důsledku nemožnosti uzavření dohody s vlastníky nemovitostí a posuny jednotlivých případů do vyvlastňovacího řízení. Částečným řešením byl zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, který nabyl účinnosti 27. listopadu 2009. Umožnil ocenit majetek cenou zjištěnou a tržní cenou obvyklou v daném místě a čase.<sup>7</sup> Pokud je cena zjištěná vyšší než cena tržní, použije se pro účely návrhu smlouvy tato cena. Zákonodárce pragmaticky vychází z předpokladu, že obvyklá cena nemovitosti či věcného břemene bude vyšší než cena zjištěná, což ostatně dokládá i znění důvodové zprávy k výše uvedenému zákonu.<sup>8</sup> Vlastník pozemku tak dohodou mohl získat v zásadě totožné protiplnění jako v případě, že by bylo věcné břemeno zřízeno ve vyvlastňovacím řízení.

V roce 2011 byla provedena novelizace zákona č. 416/2009, která pozměnila jeho název a rozšířila jeho působnost o stavby vodní a energetické infrastruktury, ustanovení o nabízených cenách při uzavírání smluv zůstalo nepozměněno.

Zákon č. 416/2009 Sb. umožnil navýšit cenu vykupovaných pozemků a náhrad za zřizovaná věcná břemena na úroveň, která odpovídala jejich skutečné tržní (obvyklé) ceně. Přestože se jednalo o efekt, který měl být ze strany ŘSD vítán, negovalo jej ponechání Směrnice v účinnosti, protože ta stanoví postup výpočtu pouze ceny zjištěné a nikoliv ceny obvyklé, která je ve většině případů vyšší. ŘSD mělo naopak důsledně trvat na tom, aby znalci vedle zjištění zjištěné ceny věcného břemene stanovili také obvyklou cenu věcného břemene. Rozdílný způsob určení zjištěné a obvyklé ceny věcného břemene by přitom měl být nejpozději od roku 2001, kdy vyšla publikace Věcná břemena od A do Z, mezi znalci dobře známa (většinou je také uvedena mezi materiály použitými pro zpracování analyzovaných posudků). Pohříchu se tak ovšem nestalo a analyzované posudky v lepším případě pouze ztotožňují zjištěnou cenu s cenou obvyklou, k čemuž by ovšem bez dalšího nemělo docházet.<sup>9</sup>

### 4.4 Postup od 1. února 2013

Dne 1. února 2013 nabyl účinnosti zákon č. 405/2012 Sb., který změnil mj. zákon č. 416/2009 Sb. Pro vlastní ocenění věcných břemen nepřináší tato novela žádnou změnu. ŘSD je však nyní podle § 3b odst. 1 a 3 zákona č. 416/2009 Sb. oprávněno navýšit cenu stanovenou znaleckým posudkem až o 100 %. Z tohoto důvodu ztrácí také do značné míry smysl paušalizace minimální cenou věcného břemene.<sup>10</sup>

Návrh smlouvy o zřízení věcného břemene také musí být nyní vždy podložen znaleckým posudkem, což znamená, že ocenění

bude muset vždy provést znalec a nikoliv zaměstnanci ŘSD. Na tomto místě je vhodné znovu připomenout, že Směrnice není pro znalce závazná.

## 5. DŮSLEDKY OCENĚNÍ VĚCNÉHO BŘEMENE PODLE SMĚRNICE NA PLATNOST UZAVŘENÝCH SMLUV

Zůstává skutečností, že zákon o majetku ČR nevyžaduje vyhotovení znaleckého posudku pro účely zjištění ceny nabyvaného majetku znalcem nebo znaleckým ústavem a tudíž praxe zavedená Směrnicí, kdy náhradu stanoví příslušní pracovníci ŘSD, byla do 1. února 2013 v souladu se zákonem. Od tohoto data je ovšem znalecký posudek vyžadován vždy, bude-li majetkoprávní příprava ve fázi, na kterou dopadá zákon č. 416/2009 Sb. – ocenění tak nebudou moci provést zaměstnanci ŘSD.<sup>11</sup> Obecně přitom platí, že pokud vyšší náhrady nelze stanovit pomocí mechanické aplikace jednoduchého vzorce, je vhodné, aby tuto náhradu stanovila osoba patřičně odborně způsobilá, tj. znalec, protože pouze tímto způsobem je možné zajistit hospodárné nakládání s majetkem příspěvkové organizace. Tento názor ostatně potvrzuje také samotná Směrnice, která vyžaduje zpracování znaleckého posudku v případech, kdy má být věcné břemeno zřízeno na jiných než zemědělských pozemcích.

Některá ustanovení Směrnice byla a jsou v rozporu se zákonem o oceňování majetku, což má za následek nesprávně zjištěnou cenu věcného břemene. K tomuto vede především § 4 odst. 1 Směrnice, který stanoví, že nedosáhne-li výpočet náhrady výše 1 000 Kč, stanoví se náhrada ve výši 1 000 Kč. Takovou paušalizaci však § 18 zákona o oceňování majetku nepřipouští. Smlouvy, kterými byla zřízena věcná břemena s malou výměrou a ve kterých došlo podle Směrnice k navýšení náhrady, jsou tudíž podle § 12 odst. 5 zákona o majetku v rozsahu tohoto navýšení neplatné („pokud sjednaná cena překročí výši přípustnou podle odstavce 4, je dohoda o ceně neplatná v rozsahu rozdílu, o který sjednaná cena přípustnou výši překročila“). Tento závěr platí pro všechny smlouvy uzavřené do účinnosti zákona č. 416/2009 Sb. – od tohoto dne totiž mohla nastat situace, že obvyklá cena věcného břemene převýšila 1 000 Kč. V opačném případě jsou však smlouvy také částečně neplatné. Není přitom rozhodné, zda cenu věcného břemene určil zaměstnanec ŘSD nebo znalec.

Je také nezbytné se zabývat otázkou, zda Směrnice splňuje požadavky zákona č. 416/2009 Sb., tj. zejména nutnost stanovit také obvyklou cenu věcného břemene. Již ze samotné skutečnosti, že jsou rozlišovány dva druhy cen, vyplývá, že se liší jejich výše a také způsob jejího výpočtu (s tímto závěrem přitom není v rozporu skutečnost, že v ojedinělých případech tyto ceny mohou být totožné). Směrnice ovšem žádný způsob výpočtu obvyklé ceny věcného břemene explicitně nestanoví a proto je nutno vycházet z platných cenových předpisů, což ukládá také § 2 odst. 2 Směrnice. Vzhledem k tomu, že závazný způsob výpočtu ceny obvyklé není stanoven, nejsou příslušní pracovníci Ředitelství silnic a dálnic v této věci nijak vázání, což zvyšuje pravděpodobnost stanovení rozdílných náhrad včetně možnosti nesprávně stanovené náhrady. Tento stav přitom zcela jistě není v souladu s požadavkem na hospodárné hospodaření příspěvkové organizace.

<sup>7</sup> K rozdílu mezi obvyklou cenou a tržní cenou obvyklou srov. např. Bradáč, A., Superatová, A. Problematika názvosloví ceny obvyklé. Soudní inženýrství, 2010, roč. 21, č. 3, s. 153–162. ISSN: 1211-443X.

<sup>8</sup> Důvodová zpráva k návrhu zákona o č. 416/2009 Sb. Sněmovní tisk č. 549/0. 5. volební období. Dostupné z [www.psp.cz](http://www.psp.cz).

<sup>9</sup> BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. CERM, Brno: 2009. Kapitola 9.5.

<sup>10</sup> Blíže je postup zaměstnanců ŘSD upraven v Příkazu Generálního ředitele ŘSD ČR č. 5/2013, nabytí nemovitostí do majetku státu v souvislosti s novelou zák. č. 416/2009 Sb., který je účinný od 1. 2. 2013.

<sup>11</sup> § 3b odst. 1 zákona č. 416/2009 Sb., ve znění od 1. února 2013.

Jak již bylo výše uvedeno, Směrnice není závazná pro znalce, kteří nejsou zaměstnanci ŘSD. Rozpor Směrnice se zákonem o oceňování majetku vylučuje její použití při zjišťování ceny věcného břemene podle cenového předpisu. Poněvadž neexistuje závazná metodika pro stanovení obvyklé ceny věcného břemene, lze teoreticky připustit využití Směrnice v tomto případě. Domníváme se však, že postup upravený Směrnicí z výše uvedených důvodů neodpovídá metodám doporučeným v odborné literatuře a neměl by být tudíž používán.

Na tomto místě lze poukázat také na svéráznou interpretaci Směrnice v některých analyzovaných posudcích, ve kterých znalci dovozují, že pozemek, na kterém má být zřízeno věcné břemeno, má povahu stavebního pozemku, neboť § 3 odst. 5 Směrnice stanoví, že „náhrady za věcná břemena zřizovaná na stavebních, lesních a ostatních pozemcích se stanoví prostřednictvím příslušných znaleckých posudků“ a proto byl-li vyžádán znalecký posudek, musí se jednat o pozemek stavební. Je zřejmé, že Směrnice jako vnitřní předpis ŘSD nemůže být v rozporu se zákonem o oceňování majetku, který v ustanovení § 9 odst. 2 obsahuje jednoznačné pravidlo, „že stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěn jen podzemním nebo nadzemním vedením.“ Navíc výše uvedený výklad nedává odpověď na otázku, proč se nejedná např. o lesní pozemek.

## 6. ZÁVĚRY

Na základě provedené analýzy lze shrnout, že Směrnice trpí závažnými nedostatky jak z hlediska teorie oceňování nemovitostí, tak z hlediska právního. Výpočet náhrady za zřízení věcného břemene prováděný zaměstnanci organizačních složek je možné aplikovat pouze v jednoduchých případech. V jiných než v jednoduchých případech je nutné, aby náhradu stanovil znalec

nebo znalecký ústav, protože pouze tyto subjekty jsou schopny ocenění v požadované kvalitě provést. Od 1. února 2013 ukládá zpracování znaleckého posudku přímo zákon a zaměstnanci ŘSD musí vždy zadat znalecký posudek a nemohou sami věcné břemeno ocenit dle Směrnice.

Použití Směrnice při stanovení ceny obvyklé věcného břemene, kterou je nutné určit od dne účinnosti zákona č. 416/2009 Sb., nebylo a není teoreticky vyloučené, ale nelze je vzhledem k výše uvedeným odborným úvahám doporučit.

Nejzávažnějším nedostatkem je však ustanovení o minimální ceně náhrady za zřízení věcného břemene. V důsledku jeho aplikace dochází k nedodržení postupu ocenění podle zákona o oceňování majetku, což způsobuje částečnou neplatnost většiny smluv pro rozpor se zákonem o majetku ČR, kterými byla věcná břemena zřízena. Proto se jako nejrozumnější řešení jeví zrušení Směrnice v celém rozsahu, mj. též proto, že po přijetí zákona č. 405/2012 Sb., který umožňuje ŘSD uzavřít smlouvu o věcném břemenu ve vyšší dvojnásobku jeho ceny, ztrácí Směrnice do značné míry i svůj věcný smysl. Bohužel k tomu nedošlo ani v souvislosti s vydáním výše uvedeného Příkazu č. 5/2013, který reaguje na změny v právní úpravě.

## 7. LITERATURA

- [1] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. CERM, Brno, 2009, 754 s. ISBN: 978-80-7204-630-0
- [2] HENDRYCH D. a kol.: *Správní právo: obecná část*. C.H. Beck, Praha, 2009, 837 s. ISBN: 978-80-7400-049-2
- [3] VAVERA F.: *Vnitřní předpisy ve zkratce. Veřejná správa*. 2008, č. 10. Příloha.