

ČASTO KLADENÉ OTÁZKY

K VĚCNÝM BŘEMENŮM DLE PRÁVNÍ ÚPRAVY ÚČINNÉ OD 1. 1. 2021 ZE DNE 6. 1. 2022

1. Je povinné věcná břemena pro technickou infrastrukturu umístěná do silničního pozemku nebo pomocného silničního pozemku zřízená na dobu neurčitou ocenit zjednodušeně podle § 39b oceňovací vyhlášky? 2
2. Lze při ocenění věcného břemene podzemního kabelového vedení v těsné blízkosti zpevněné asfaltové cesty (v zářezu cesty), která je na lesním pozemku účelovou komunikací, postupovat podle § 39b oceňovací vyhlášky? 2
3. U ocenění věcných břemen, kdy se cena určuje jako roční užitek ve výši 5 % z ceny zatíženého pozemku, se vypočítává užitek z celého pozemku nebo pouze z části zatížené budoucím věcným břemenem?..... 3
4. Podle čeho se posuzuje „šířka zatížené plochy technickou infrastrukturou“?..... 3
5. Jak postupovat u termínu „chodník“ mezi terminologií užitou v oceňovací vyhlášce a terminologií v dalších právních předpisech? Z pohledu zákona o pozemních komunikacích může být „chodník“ buď samostatnou místní komunikací, nebo součástí místní komunikace. 3
6. Řeší v případě věcných břemen oceňovací vyhláška vlastnické vztahy mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby komunikace? 4
7. Dochází položením inženýrské sítě do stavby komunikace k omezení pozemku?.... 4
8. Je překop komunikace srovnatelný s protlakem?..... 5
9. V jakých případech se použije poznámka pod tabulkou č. 1 přílohy 22a k oceňovací vyhlášce „*Hodnotu koeficientu míry užitku lze zvýšit nebo snížit až o 30 % v návaznosti na druh komunikace a její polohu v obci.“? 5

1. Je povinné věcná břemena pro technickou infrastrukturu umístěná do silničního pozemku nebo pomocného silničního pozemku zřízená na dobu neurčitou ocenit zjednodušeně podle § 39b oceňovací vyhlášky?

Odpověď: Ano.

Problematiky věcných břemen zřízených na dobu neurčitou se týká § 39a odstavec 1 písmeno a) oceňovací vyhlášky. Ustanovení určuje výjimku z tohoto postupu ocenění pro zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b zřízeného na dobu neurčitou. V daném případě to znamená, že věcná břemena pro technickou infrastrukturu, která jsou umístěna do silničního pozemku nebo pomocného silničního pozemku, se oceňují dle ustanovení § 39b oceňovací vyhlášky (zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu).

Věcná břemena pro technickou infrastrukturu, která nespĺňují podmínky pro ocenění podle ustanovení § 39b oceňovací vyhlášky, se ocení podle ustanovení § 39a oceňovací vyhlášky.

2. Lze při ocenění věcného břemene podzemního kabelového vedení v těsné blízkosti zpevněné asfaltové cesty (v zářezu cesty), která je na lesním pozemku účelovou komunikací, postupovat podle § 39b oceňovací vyhlášky?

Odpověď: Ustanovení § 39b oceňovací vyhlášky se použije pouze v případech umístění technické infrastruktury do silničního pozemku nebo pomocného pozemku. Uvádíte však, že se jedná o účelovou komunikaci na lesním pozemku, nikoliv na silničním pozemku nebo pomocném silničním pozemku, který je definován v ustanovení § 11 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. V tomto případě se tudíž při oceňování věcného břemene nemůže postupovat dle ustanovení § 39b, ale použije se ustanovení § 39a oceňovací vyhlášky, neboť se jedná o účelovou komunikaci, u které zákon nepředpokládá pomocný silniční pozemek.

3. U ocenění věcných břemen, kdy se cena určuje jako roční užitek ve výši 5 % z ceny zatíženého pozemku, se vypočítává užitek z celého pozemku nebo pouze z části zatížené budoucím věcným břemenem?

Odpověď: U pozemkové služebnosti se dílčí roční užitek oprávněného určuje ve výši obvyklého nájemného ze zatíženého pozemku nebo jeho části. Nelze-li obvyklé nájemné určit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, který se stanoví ve výši 5 % ze zjištěné základní jednotkové ceny upravené zatíženého pozemku a výměry zatíženého pozemku nebo jeho části. Při určení rozsahu zatížení se vychází ze smlouvy o zřízení věcného břemene, je-li smlouvou vymezena část pozemku (například geometrickým plánem), pak se roční užitek určí pouze z této části, není-li geometrický plán nebo nelze ji jednoznačně ze smlouvy určit, pak věcné břemeno zatěžuje celý pozemek.

4. Podle čeho se posuzuje „šířka zatížené plochy technickou infrastrukturou“?

Odpověď: Pro ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu se určuje šířka zatížené plochy podle smlouvy o zřízení věcného břemene (geometrický plán) nebo, dle příslušného zákona (je-li zřízeno ze zákona), stejně tak jak je běžné pro obdobná věcná břemena.

5. Jak postupovat u termínu „chodník“ mezi terminologií užitou v oceňovací vyhlášce a terminologií v dalších právních předpisech? Z pohledu zákona o pozemních komunikacích může být „chodník“ buď samostatnou místní komunikací, nebo součástí místní komunikace.

Odpověď: Oceňovací vyhláška ve svých ustanoveních nedefinuje „pojem chodník“ a ani se neodkazuje v této věci na terminologii jiných právních předpisů, je tedy nutné vycházet z obecných ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění p. p., dle kterých je prioritní stávající stav, jak je nemovitá věc užívána.

Tomu svědčí i současná judikatura (sp. zn./č. j.: 6 As 333/2017-31), dle které „Pro určení, zda se v konkrétním případě jedná o chodník, nemůže být určující údaj o způsobu využití pozemku v katastru nemovitostí (který je nadto právně nezávazný), ani obsah pasportu místních komunikací obce, neboť v něm jsou povinně vedeny pouze jednotlivé místní komunikace, zatímco chodník může být též součástí místní či účelové komunikace nebo samostatnou účelovou komunikací. Rozhodující je tudíž pouze faktický stav na místě.“

Obecně se lze opřít o technickou normu obsahující požadavky na chodníky ČSN 73 61 10 Projektování místních komunikací, která byla novelizována v únoru 2010 a o vyhlášku č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

6. Řeší v případě věcných břemen oceňovací vyhláška vlastnické vztahy mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby komunikace?

Odpověď: Ne.

V případě věcných břemen oceňovací vyhláška neřeší vlastnické vztahy mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby komunikace.

7. Dochází položením inženýrské sítě do stavby komunikace k omezení pozemku?

Odpověď: Je zřejmé, že většina vedení inženýrských sítí se neukládá přímo do tělesa - tedy do stavby komunikace, ale do pozemku pod touto komunikací. Podle katastru nemovitostí tato věcná břemena zatěžují pozemek. Není proto zcela pravdou, že položením inženýrské sítě není pozemek omezen. Navíc realizuje-li se nová komunikace, pak většina vedení je realizována před samotným provedením konstrukcí komunikace.

8. Je překop komunikace srovnatelný s protlakem?

Odpověď: Není.

Překop není totéž co protlak a jejich odlišnost není pouze v omezení dopravy. Při realizaci překopu je zásah do pozemku zcela jiný, než při provedení protlaku. Výkopem dochází bezesporu k většímu zásahu do kvality pozemku.

9. V jakých případech se použije poznámka pod tabulkou č. 1 přílohy 22a k oceňovací vyhlášce „*Hodnotu koeficientu míry užítku lze zvýšit nebo snížit až o 30 % v návaznosti na druh komunikace a její polohu v obci.“?

Odpověď: Tabulka č. 1 přílohy č. 22a k oceňovací vyhlášce s předmětnou poznámkou se váže na ustanovení § 39b, které slouží pro zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu. V rámci zjednodušeného ocenění (bez potřeby ocenění znalcem) se vychází pouze ze základních cen stavebního pozemku. Tuto cenu je možno použít pro celé území obce. Oceňovací vyhláška umožňuje právě předmětnou poznámkou objektivizovat ocenění zohledněním umístění vedení v rámci území obce, popřípadě dalších kategorií, které se podílejí na ceně pozemku komunikace dle tabulky č. 5 přílohy č. 3 k oceňovací vyhlášce. Toto ocenění musí provést znalec a určenou výši úpravy okomentovat.