

Oceňování věcných břemen a cenová regulace nájemného z pozemků veřejné infrastruktury

Ing. Lukáš Teklý

9. prosince 2022

Ministerstvo financí
České republiky



Program

- Oceňování věcných břemen
- Problematika nájemného z pozemků veřejné infrastruktury



Věcná břemena z technické infrastruktury

- Zřizování věcných břemen zřizovaných na majetku obcí, kde na jedné straně je vlastník nemovité věci, v daném případě obec (budoucí povinný) a na straně druhé zřizovatel technické infrastruktury (budoucí oprávněný)

Povinný

Obec

Kraj

Stát

Oprávněný

Technická infrastruktura

Elektrická vedení

Plynovody

Telekomunikační síť

Rozvodné tepelné zařízení

Vodovodní řady, kanalizační stoky



Vývoj určení výše náhrady za zřízení věcných břemen z technické infrastruktury

- Do 31. 12. 2021 obce používali pro ocenění věcných břemen vlastní „ceníky“
 - nejednotné formálně i co do výše i z pohledu typu technické infrastruktury
 - nezobrazující férovou odměnu
- Od 1. 1. 2021 byl zaveden nový postup oceňování věcných břemen (včetně zjednodušeného ocenění VB technické infrastruktury)
 - Systém je objektivním výpočtem navázaný na základní ceny stavebních pozemků v obci
 - Jednotnost přístupu je obecně přijímaná pozitivně - obcemi, kraji i provozovateli technické infrastruktury (TI)
 - Jednotný systém je složitější než „ceníky“, většinou vyžaduje znalecký posudek
- **V současnosti se řeší možnost dalšího zjednodušení výpočtu a férová výše náhrady**



Oceňování věcných břemen

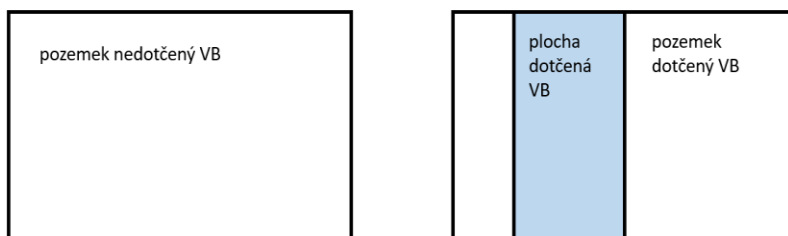
- Novelou zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), a navazující prováděcí vyhlášky se s účinností od 1. 1. 2021 podstatně změnil postup ocenění věcných břemen a definoval způsob oceňování závady na nemovité věci
- Věcná práva k nemovitým věcem jsou vypořádána ve čtvrtém dílu zákona o oceňování majetku, konkrétně v § 16a oceňování práva stavby, v **§ 16b** oceňování věcných břemen a v § 16c ocenění závady na nemovité věci
- V prováděcí vyhlášce to jsou ustanovení **§ 39a** a **§ 39b**



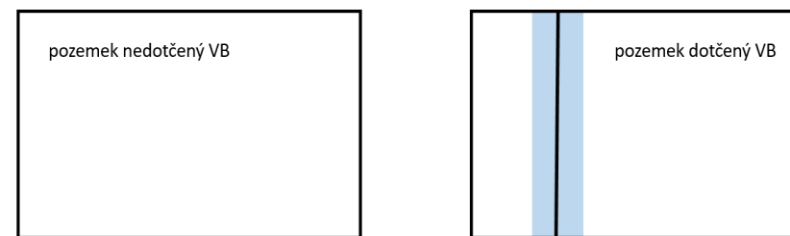
§ 39a a § 39b

- Způsob ocenění věcných břemen je definován
 - § 39a oceňovací vyhlášky (obecný způsob)
 - § 39b oceňovací vyhlášky je zavedeno oceňování zjednodušeným způsobem pro účely technické infrastruktury v komunikacích

Určení hodnoty věcného břemene – podle § 39a OV



Určení hodnoty věcného břemene – podle § 39b OV



Pozn. šířka VB je zohledněna v koeficientu míry užitku a omezení vlastníka nemovité věci – viz. tabulka č. 1, příloha č. 22a OV.



Oceňování věcných břemen obcemi

- **Souhrnné stanovisko ke zřizování a oceňování věcných břemen na majetku obcí**
- Stanovisko bylo vypracováno ve spolupráci Ministerstva vnitra, Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva financí
- **V zásadě je předpokládáno, že se obě strany dohodnou na výši náhrady za zřízení věcného břemene, a to s možností využití oceňovací vyhlášky a jejích ustanovení § 39a a § 39b.**

	Sjednávání ceny	Vyvlastnění
Obec	<ul style="list-style-type: none">• Podmínka nakládat s majetkem s péčí řádného hospodáře• Podmínka nezneužití výhodnějšího hospodářského postavení	<ul style="list-style-type: none">• Možnost přistoupit/nepřistoupit na návrh smlouvy o zřízení věcného břemene za cenu dle oceňovací vyhlášky
Zřizovatel technické infrastruktury	<ul style="list-style-type: none">• Povinnost zřizovat infrastrukturu (veřejný zájem)• Podmínka uznatelnosti nákladů (ve zdůvodnitelné výši)	<ul style="list-style-type: none">• Možnost zažádat o vyvlastnění• Povinnost nabídnout a případně uhradit cenu dle znaleckého posudku zpracovaného dle oceňovací vyhlášky
	Možnost využití postupů dle oceňovacích předpisů.	Povinnost využití postupů dle oceňovacích předpisů.



Současný stav v oceňování

- Systém nyní není ideální, formálně ani nastavením
 - Pro ocenění „v silnici“ se využívá zjednodušené ocenění § 39b
 - Pro ocenění v ostatních pozemcích a nemovitostech § 39a.
 - Oba §§ využívají stejnou logiku
 - Obvykle při ocenění celého vedení je nutné využít oba §§
- Není jednotný přístup k zakreslování věcných břemen, technické infrastruktury, ochranných pásem – a to ani v rámci jednoho odvětví

Technická infrastruktura	Ocenění
Elektrina	Vyžaduje ocenění dle oceňovací vyhlášky
Plyn	Vyžaduje ocenění dle oceňovací vyhlášky, obvykle přistupuje na ceníky
Telekomunikace	Cena maximálně ve výši ceny zjištěné dle oceňovací vyhlášky – dané zákonem
Teplo	Vyžaduje ocenění dle oceňovací vyhlášky, obvykle přistupuje na ceníky
Voda	Nejednotné – legislativa ani nevyžaduje zřizování věcných břemen



Program

- Oceňování věcných břemen
- Problematika nájemného z pozemků veřejné infrastruktury



Nájemné z pozemků veřejné infrastruktury je cenově regulováno

- Výměr MF č. 01/2022

Ministerstvo financí
Č. j.: MF- 33841/2021/1601-2

Výměr MF č. 01/2022
ze dne prosince 2021,
kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami

Ministerstvo financí podle § 10 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, vydává seznam zboží s regulovanými cenami platnými pro všechny prodávající a kupující (fyzické i právnické osoby) zboží v něm uvedeného, kromě zboží určeného pro dodání či zaslání do jiného členského státu Evropské Unie nebo pro vývoz, pro rok 2022.

Část I.

Seznam zboží, u něhož se uplatňují úředně stanovené ceny

Oddíl A

Maximální ceny stanovené Ministerstvem financí

Položka číslo	Název													
1.	Nájemné z pozemků veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost a slouží zejména jako občanské vybavení pro veřejnou správu, soudy, státní zastupitelství, policii, vězeňskou službu, pro ochranu obyvatelstva, pro sport, školy, předškolní a školská zařízení, pro kulturu, pro zdravotnictví a sociální služby. Maximální ceny platí pouze pro pronájem ve veřejném zájmu, kdy je nájemné hrazeno ze státního rozpočtu, státního fondu, příspěvkové organizace zřízené organizační složkou státu, státních finančních aktiv nebo z rezervního fondu organizační složky státu, z rozpočtu kraje nebo obce	1. Maximální nájemné pro příslušnou obec činí:												
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Pořad. číslo</th> <th style="width: 60%;">Lokalita pozemku (počet obyvatel v obci)</th> <th style="width: 30%;">Maximální nájemné v Kč/m²/rok</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>Praha</td> <td>147,-</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>Brno, Ostrava</td> <td>91,-</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>Ceské Budějovice, Františkovy Lázně, Hradec Králové, Jihlava, Karlovy Vary, Liberec, Mariánské Lázně, Olomouc, Opava, Pardubice, Plzeň</td> <td>67,-</td> </tr> </tbody> </table>	Pořad. číslo	Lokalita pozemku (počet obyvatel v obci)	Maximální nájemné v Kč/m ² /rok	1.	Praha	147,-	2.	Brno, Ostrava	91,-	3.	Ceské Budějovice, Františkovy Lázně, Hradec Králové, Jihlava, Karlovy Vary, Liberec, Mariánské Lázně, Olomouc, Opava, Pardubice, Plzeň	67,-
Pořad. číslo	Lokalita pozemku (počet obyvatel v obci)	Maximální nájemné v Kč/m ² /rok												
1.	Praha	147,-												
2.	Brno, Ostrava	91,-												
3.	Ceské Budějovice, Františkovy Lázně, Hradec Králové, Jihlava, Karlovy Vary, Liberec, Mariánské Lázně, Olomouc, Opava, Pardubice, Plzeň	67,-												
4.	Ústí nad Labem, Zlín, Český Krumlov, Děčín, Frýdek Místek, Havířov, Chomutov, Jáchymov, Karviná, Kladno, Luhačovice, Mladá Boleslav, Most, Poděbrady, Přerov, Teplice	49,-												
5.	v ostatních městech, výše nevyjmenovaných, která byla do 31. 12. 2002 sídly okresních úřadů	36,-												
6.	v ostatních obcích nad 25 000	31,-												
7.	v obcích do 25 000 včetně	24,-												

2. V rámci stanoveného maximálního nájemného je pronajímatel povinen při sjednávání výše nájemného zohlednit umístění pozemku v obci, jeho vybavení a další určené podmínky podle § 2 odst. 1 zákona o cenách, a v obcích uvedených pod pořadovým číslem 7. rovněž přihlídnout k velikosti obce podle počtu obyvatel trvale bydlících na území obce periodicky zveřejňovaného Českým statistickým úřadem v Malém lexikonu obcí ČR platným v době sjednávání cen.

3. Pro účely této položky se pozemkem sloužícím k podnikání nájemce rozumí i pozemek, z něhož se užívá k podnikání jen určitá část nebo který je zastavěn stavbou sloužící k podnikání. Je-li pozemek zastavěn stavbou, která není určena k podnikání, avšak v jejíž části se podniká, rozdělí se pro účely stanovení nájemného v poměru, v jakém je podlahová plocha celé stavby nesloužící k podnikání, k podlahové ploše části stavby sloužící k podnikání.

4. Regulace nájemného podle této položky se nevztahuje na pozemky ve vojenských újezdech¹⁾ a na pozemky, u nichž je nájemné stanoveno jiným právním předpisem²⁾.

¹⁾ Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů.
²⁾ Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.



Podmínky pro uplatnění regulované ceny

- Cenové regulaci podrobena pouze nájemné z pozemků, pro které platí současně všechny čtyři následující podmínky:
 1. Pozemky jsou klasifikovány jako pozemky veřejné infrastruktury ve smyslu § 2 odst. 1 bod m) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
 2. není na nich provozována podnikatelská činnost
 3. jedná se o pronájem ve veřejném zájmu
 4. nájemné je hrazeno z veřejných prostředků
- Nejsou-li výše uvedené podmínky všechny současně splněny, není nájemné regulováno a záleží na pronajímateli a nájemci, jaká výše nájemného bude sjednána.
 - Přitom je nutné mít na zřeteli ustanovení § 2 odst. 3 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, tj.: „Prodávající ani kupující nesmí zneužít svého výhodnějšího hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený majetkový prospěch.“. Pro upřesnění uvádíme, že prodávajícím je v zákoně míněn i poskytovatel služby, resp. pronajímatel. Kupujícím pak i příjemce služby, resp. nájemce. Obvyklou výši nájemného v daném případě může určit znalecký posudek.



Úprava stanoveného maximálního nájemného

1. Maximální nájemné pro příslušnou obec činí:

Pořad. číslo	Lokalita pozemku (počet obyvatel v obci)	Maximální nájemné v Kč/m ² /rok
1.	Praha	147,-
2.	Brno, Ostrava	91,-
3.	České Budějovice, Františkovy Lázně, Hradec Králové, Jihlava, Karlovy Vary, Liberec, Mariánské Lázně, Olomouc, Opava, Pardubice, Plzeň, Ústí nad Labem, Zlín	67,-
4.	Český Krumlov, Děčín, Frýdek Místek, Havířov, Chomutov, Jáchymov, Karviná, Kladno, Luhačovice, Mladá Boleslav, Most, Poděbrady, Přerov, Teplice	49,-
5.	v ostatních městech, výše nevyjmenovaných, která byla do 31. 12. 2002 sídly okresních úřadů	36,-
6.	v ostatních obcích nad 25 000	31,-
7.	v obcích do 25 000 včetně	24,-

2. V rámci stanoveného maximálního nájemného je pronajímatel povinen při sjednávání výše nájemného zohlednit **umístění pozemku v obci, jeho vybavení** a další určené podmínky podle § 2 odst. 1 zákona o cenách, a v obcích uvedených pod pořadovým číslem 7. rovněž **přihlédnout k velikosti obce** podle počtu obyvatel trvale bydlících na území obce periodicky zveřejňovaného Českým statistickým úřadem v Malém lexikonu obcí ČR platným v době sjednávání cen.

3. Pro účely této položky se pozemkem sloužícím k podnikání nájemce rozumí i pozemek, z něhož se užívá k podnikání jen určitá část nebo který je zastavěn stavbou sloužící k podnikání. Je-li pozemek zastavěn stavbou, která není určena k podnikání, avšak v jejíž části se podniká, rozdělí se pro účely stanovení nájemného v poměru, v jakém je podlahová plocha celé stavby nesloužící k podnikání, k podlahové ploše části stavby sloužící k podnikání.



Budoucnost regulovaného nájemného z pozemků veřejné infrastruktury

- Ministerstvo financí analyzuje možnosti a dopady navázání výměru v oblasti nájmu na základní ceny v oceňovací vyhlášce a tím zajistit každoroční aktualizaci cen pronájmů s přímou vazbou na realitu trhu a to společně s větší granularitou obcí v České republice





Úvodní stránka

Aktuálně

O ministerstvu

Legislativa

Veřejný sektor

Státní rozpočet

Územní rozpočty

Makroekonomika

Řízení státního dluhu

Daně

Cenová regulace a kontrola

Oceňování majetku

Účetnictví a účetnictví státu

Majetek státu

Podpora z národních zdrojů

Řízení a kontrola veřejných financí

Rozpočtové rámce - Statistické informace

Elektronická fakturace

Soukromý sektor

Zahraníční sektor

Kontakty

Úvodní stránka / Veřejný sektor

Veřejný sektor

Přehledy a bloky informací Ministerstva financí vztahující se k veřejnému sektoru.

STÁTNÍ ROZPOČET

Informace o státním rozpočtu České republiky. Legislativa státního rozpočtu, statistiky a monitoring.

- [Legislativa státního rozpočtu](#)
- [Plnění státního rozpočtu](#)

[Další informace](#)

ÚZEMNÍ ROZPOČTY

Informace Ministerstva financí k hospodaření územních rozpočtů.

- [Státní závěrečný účet územních rozpočtů](#)
- [Měsíční zprávy o hospodaření územních rozp.](#)

[Další informace](#)

MAKROEKONOMIKA

Přehled makroekonomických informací, ukazatelů, výhledů a predikcí.

- [Makroekonomická predikce](#)
- [Fiskální výhled](#)

[Další informace](#)

ŘÍZENÍ STÁTNÍHO DLUHU

Informace o řízení státního dluhu a řízení likvidity státní pokladny.

- [Likvidita státu a státní pokladna](#)
- [Emise státních dluhopisů](#)

[Další informace](#)

DANĚ

Informace Ministerstva financí o daních a souvisejících tématech.

- [Informace finanční a celní správy](#)
- [Daňové a celní statistiky](#)

[Další informace](#)

CENOVÁ REGULACE A KONTROLA

Informace Ministerstva financí k vývoji a rozsahu cenové regulace a kontrole.

- [Výsledky cenové kontroly](#)
- [Základní informace](#)

[Další informace](#)

OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Informace Ministerstva financí k oceňování majetku, přehledy cenových map, komentáře.

- [Právní rámce](#)
- [Přehled cenových map](#)

ÚČETNICTVÍ A ÚČETNICTVÍ STÁTU

Právní předpisy a standardy v oblasti účetnictví a auditu v ČR. Informace k účetní reformě v oblasti veřejných financí.

- [Účetnictví podnikatelů a neziskového sektoru](#)
- [Účetní reforma veřejných financí](#)

MAJETEK STÁTU

Přehled o státním majetku - majetkových účastech Ministerstva financí a o stavu privatizačních projektů.

- [Majetkové účasti](#)
- [Stanoviska k zákonu o majetku státu](#)





Ing. Lukáš Teklý
ředitel odboru Cenová politika
Lukas.Tekly@mfcrcz

Ministerstvo financí
České republiky

