



NÁZEV MATERIÁLU	Stanovisko SPČR k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
Č. J.	GŘ/73/SHP/2018
DATUM ZPRACOVÁNÍ	7. listopadu 2018
KONTAKTNÍ OSOBA	Pavel Farkač
TELEFON	225 279 204
E-MAIL	<a href="mailto:pfarkac@spcr.cz">pfarkac@spcr.cz</a>

Svaz průmyslu a dopravy ČR předkládá zásadní připomínky k návrhu novely zákona o oceňování majetku. Zejména požadujeme, aby se oceňování věcných břemen pro stavby technické infrastruktury ve veřejném zájmu, které kvůli jejich povaze nelze ocenit ani obvyklou cenou ani tržní hodnotou, řídilo samostatnou vyhláškou.

## ZÁSADNÍ KONKRÉTNÍ PŘIPOMÍNKY

### Připomínka č. 1: K čl. I bodu 1

#### *Návrh na změnu:*

**V § 2 odst. 1 se čárka za slova „, nebo podle odstavce 2“ nahrazuje písmenem „a“ a část „a za slova „určí se“ se vkládají slova „ze sjednaných cen““ se zrušuje.**

#### *Úplné znění ustanovení*

1. V § 2 odst. 1 se ve větě první za slova „oceňují obvyklou cenou“ vkládají slova „, nebo podle odstavce 2“, a ve větě poslední se slovo „věci“ nahrazuje slovy „majetku a služby“ ~~a za slova „určí se“ se vkládají slova „ze sjednaných cen“.~~

#### *Odůvodnění*

V praxi bude zjišťování sjednaných cen značně obtížné, ne-li nerealizovatelné. Sjednané ceny lze na příslušném katastrálním úřadě zjistit pouze ve vztahu k nemovitostem, o kterých se ví, že byly obchodovány a zpravidla nelze zjistit jejich stav nebo vybavení. Navíc v některých menších obcích dochází jen k několika prodejům ročně, přičemž často jde o velmi rozdílné nemovitosti. Ocenění obvyklou cenou proto může být v praxi téměř nereálné. Znalci navíc přibude komplikace se zdůvodněním neurčení obvyklé ceny, aby mohl pokračovat podle odst. (2) a ocenit majetek tržní hodnotou. Nárůst pracnosti na straně znalce pak může mít vliv na cenu znaleckého posudku a také může znamenat časovou prodlevu při zpracování znaleckého posudku.

## **Přípomínka č. 2: K čl. I bod 14 (odůvodnění, RIA)**

### ***Návrh na změnu:***

**Navrhujeme vypustit z odůvodnění ochranná pásma. Stejnou úpravu navrhujeme i v RIA.**

### ***Odůvodnění***

V případě, že předkladatel novely zákona má v úmyslu v souladu s odůvodněním ustanovení § 16c zohlednit v ceně nemovité věci i ochranná pásma vznikající při zřizování staveb technické infrastruktury, pak daný záměr neodpovídá textu ustanovení § 16c. Ochranná pásma z hlediska práva nelze považovat za „jiná věcná práva zřízená ze zákona“.

## **Přípomínka č. 3: Doplnění nového ustanovení § 16d**

### ***Návrh na změnu:***

**Navrhujeme samostatně upravit ocenění věcných břemen pro stavby technické infrastruktury zřizované ve veřejném zájmu doplněním nového ustanovení § 16d, který předjímá specifickou právní úpravu tohoto typu staveb samostatnou vyhláškou.**

### ***Úplné znění ustanovení***

#### **§ 16d**

##### **Ocenění věcných břemen pro stavby technické infrastruktury zřizované ve veřejném zájmu**

**Způsob ocenění věcného břemene pro stavby technické infrastruktury zřizované ve veřejném zájmu stanoví vyhláška.**

### ***Odůvodnění***

V RIA předkladatel novely zákona popisuje důvody vedoucí k předložení této novely. Mezi hlavními důvody je tlak odborné veřejnosti ohledně nejasnosti použití určitého ustanovení zákona k oceňování majetku. Výsledkem této situace je špatné či chybné ocenění. Novela podle předkladatelů novely zákona má přinést zlepšení a zkvalitnění cenových výstupů. V oblasti výstavby technické infrastruktury stávající znění zákona o oceňování majetku prodlužuje tuto výstavbu, a to s ohledem na výrazně odlišná ocenění téhož věcného břemene za použití stejného zákona o oceňování majetku.

Domníváme se, že předložená novela tento stav nezlepší, a proto je v souladu s RIA nezbytné stanovit jasná pravidla pro oceňování věcných břemen pro stavby technické infrastruktury zřizované ve veřejném zájmu, kde provozovatel (investor) těchto staveb si ve většině případů nemůže zvolit trasu výstavby a jednání s vlastníky pozemků z důvodu předkládání zcela odlišných (lišících se až v řádech deseti tisíců korun) ocenění věcných břemen, která jsou pro výstavbu těchto staveb nezbytná, se výrazně časově prodlužují.

Řešením této situace se nám jeví samostatné ustanovení upravující ocenění věcných břemen pro tyto stavby. Stejně tak i jednoznačné stanovení použití takového ustanovení daným způsobem, tj. cenou zjištěnou podle tohoto ustanovení. Z povahy těchto věcných břemen je nelze ocenit ani obvyklou cenou ani tržní hodnotou.