

PRÁVO PRAKTICKY

**OCEŇOVÁNÍ
SLUŽEBNOSTÍ:
TEORIE A PRAXE**

Jakub Hanák
Kristýna Kuhrová
Jan Sedláček

 Wolters Kluwer

Vzor citace: HANÁK, J., KUHROVÁ, K., SEDLÁČEK, J. *Oceňování služebnosti: teorie a praxe*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 176 s.

Autorství publikace

Mgr. Jakub Hanák, Ph.D. et Ph.D.

- část první kapitoly V, VI a VIII, část druhá až osmá (s výjimkou kapitoly I.3 v části sedmé),
- část první kapitoly I, II, III, IV a VII, část devátá (ve spoluautorství s Janem Sedláčkem)
- celková redakce publikace

Ing. et Ing. Kristýna Kuhrová

- kapitola I.3 části sedmé

Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D.

- část první kapitoly I, II, III, IV a VII, část devátá (ve spoluautorství s Jakubem Hanákem)

ÚSTŘEDNÍ KNIHOVNA
právní fakulty MU
0-3032 / 169 854

Právní stav publikace je k 31. 10. 2017.

© Mgr. Jakub Hanák, Ph.D. et Ph.D.,
Ing. et Ing. Kristýna Kuhrová,
Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D., 2018

ISBN 978-80-7552-628-1 (brož.)

ISBN 978-80-7552-629-8 (e-pub)

www.wolterskluwer.cz

Obsah

O autorech	IX
Seznam použitých zkratk	XI
Předmluva	XIII

ČÁST PRVNÍ CO JE SLUŽEBNOST A K ČEMU SLOUŽÍ?

I. Pojem „služebnost“	1
II. Úplata za zřízení služebnosti	3
III. Rozdělení služebnosti: jednoduchá vodítka pro ocenění	5
IV. Rozsah a míra služebnosti	7
V. Vykupitelné služebnosti	13
VI. Náklady na zachování služebné věci	13
VII. Tzv. legální věcná břemena: veřejnoprávní omezení	16
VIII. Služebnosti v katastru nemovitostí	18

ČÁST DRUHÁ JAK SE VYZNAT V CENÁCH SLUŽEBNOSTÍ?

I. Cena obvyklá	22
II. Cena zjištěná	24
III. Mimořádná cena	25
IV. Náhrada	26

ČÁST TŘETÍ KDY SE SLUŽEBNOSTI OCEŇUJÍ?

I. Oceňování při uzavírání smlouvy	28
1. Standardní smlouvy	28
2. Smlouvy se státem	30
3. Smlouvy s územně samosprávnými celky	31
4. Smlouvy při výstavbě nové infrastruktury	34

II. Zřízení služebnosti soudem	39
III. Zřízení služebnosti správním úřadem	40
1. Vyvlastnění	40
2. Pozemkové úpravy	44
ČÁST ČTVRTÁ KDO OCEŇUJE SLUŽEBNOSTI?	47
I. Objednávka	47
1. Výběr oceňovatele	47
2. Vymezení úkolu	49
II. Postup oceňovatele	51
ČÁST PÁTÁ SPOLEČNÁ VÝCHODISKA PRO OCENĚNÍ SLUŽEBNOSTÍ	55
I. Funkce úplaty za služebnost	56
II. Teoretické způsoby určení ceny služebnosti	57
III. Zjišťování ročního užítku oprávněného	61
1. Nájemné jako užitek	62
1.1 Určení obvyklého nájemného	63
1.2 Simulované nájemné	65
1.3 Časté chyby při určování nájemného	66
2. Úspora nákladů	68
3. Jiné druhy užítku	69
4. Užitek nelze stanovit	70
IV. Způsob zjištění újmy povinného	71
ČÁST ŠESTÁ OCEŇOVÁNÍ SLUŽEBNOSTÍ ZJIŠTĚNOU CENOU	77
I. Právní úprava	77
II. Ocenění	79
1. Určení ročního užítku	79
2. Ocenění služebnosti na základě stanoveného ročního užítku	83
3. Ocenění služebnosti paušální částkou	84
4. Ocenění vykupitelné služebnosti	85

ČÁST SEDMÁ OCEŇOVÁNÍ SLUŽEBNOSTÍ OBVYKLOU CENOU	87
I. Možné způsoby	88
1. Porovnávací způsob	88
2. Ocenění újmy povinného	91
3. Výnosový způsob	98
3.1 Užitek oprávněného	99
3.2 Kapitalizační sazba	104
3.3 Výnosové ocenění služebnosti na dobu neurčitou	106
3.4 Výnosové ocenění služebnosti na dobu života oprávněného ...	114
4. Nákladový způsob	116
II. Závěrečná odborná úvaha	118
ČÁST OSMÁ CENA NEMOVITÉ VĚCI SE SLUŽEBNOSTÍ	125
I. Východiska	125
II. Zjištěná cena	128
III. Obvyklá cena	129
ČÁST DEVÁTÁ MODELOVÉ PŘÍKLADY	131
I. Služebnost inženýrské sítě na zemědělském pozemku: smlouva	131
II. Služebnost inženýrské sítě na zemědělském pozemku: stát jako oprávněný	133
III. Služebnost inženýrské sítě na zemědělském pozemku: podle zákona č. 416/2009 Sb.	136
IV. Služebnost inženýrské sítě na zastavitelném pozemku	138
V. Služebnost užívání bytu	141
VI. Služebnost rozlivu	143
VII. Právo na vodu	145
VIII. Věcné břemeno provozování letiště	148
IX. Právo pastvy	151
X. Právo cesty	153

Seznam citované literatury	155
Věcný rejstřík	159

O AUTORECH

Mgr. Jakub Hanák, Ph.D. et Ph.D.

je absolventem Právnické fakulty Masarykovy univerzity (2008 Mgr., 2013 Ph.D.) a Vysokého učení technického v Brně (2013 Ph.D.). Věnuje se pozemkovému právu a právu životního prostředí, a to zejména omezení vlastnického práva, oceňování pozemků a hornímu právu. Od roku 2009 působí na Katedře práva životního prostředí a pozemkového práva Právnické fakulty Masarykovy univerzity a souběžně od roku 2011 též ve znaleckém ústavu qdq services.

Ing. et Ing. Kristýna Kuhrová

absolvovala v roce 2011 Ústav soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně a v roce 2012 Ekonomicko-správní fakultu Masarykovy univerzity. Specializuje se na oceňování nemovitých věcí. Od roku 2011 pracuje ve znaleckém ústavu qdq services. V profesní i příležitostné lektorské a publikační činnosti se zaměřuje zejména na ekonomické aspekty realitního trhu a na tržní oceňování nemovitých věcí.

Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D.

je absolventem Fakulty stavební (2007 Ing.) a Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně (2015 Ph.D.) V letech 2009–2010 absolvoval více než roční studijní pobyt na Nottingham Trent University zaměřený na oceňování nemovitostí. Ve své disertační práci zpracoval návrh standardu oceňování služebností inženýrské sítě. Jeho příležitostná publikační a lektorská činnosti je zaměřena zejména na oceňování služebností. Od roku 2011 je zaměstnán ve společnosti qdq services, kde se soustředí na znaleckou a inženýrskou činnost.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK¹

energetický zákon

zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)

katastrální vyhláška

vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

katastrální zákon

zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

obč. zák. / občanský zákoník

zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

obč. zák. 1964 / občanský zákoník z roku 1964

zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

obecní zřízení

zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

oceňovací vyhláška

vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

stavební zákon

zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

vodní zákon

zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)

zák. o civilním letectví / zákon o civilním letectví

zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů

zák. o elektronických komunikacích / zákon o elektronických komunikacích

zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích)

zák. o majetku ČR / zákon o majetku ČR

zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích

zák. o oceňování majetku / zákon o oceňování majetku

zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

¹ Není-li uvedeno jinak, jsou právní předpisy v textu citovány ve znění pozdějších předpisů.

zák. o pozemních komunikacích / zákon o pozemních komunikacích

zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

zák. o urychlení výstavby / zákon o urychlení výstavby

zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací

zák. o vodovodech a kanalizacích

zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích)

zák. o vyvlastnění / zákon o vyvlastnění

zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

PŘEDMLUVA

„Energetici oslovili pětatřicetiletého podnikatele poté, co Krajský úřad Jihočeského kraje schválil trasu vedení vysokého napětí i přes jeho pozemek. Podnikatel ve veřejném zájmu se zřízením služebnosti souhlasil, ale šokovala ho cena za znehodnocení louky. Za to, že nad ní povedou dráty a bude tam stát kovový stožár, mu nejprve nabídli dvacet tisíc korun. A když odmítl, šla nabídka firmy dokonce ještě níž – na sedm tisíc. Podnikateli nepomohlo ani to, že si mezitím najal jiného znalce, který hodnotu věcného břemene spočítal na 480 tisíc korun. Z patové situace měl pomoci kompromisní posudek třetího odborníka – obě strany se shodly na nezávislém znalci. Ten vyčíslil znehodnocení podnikatelova pozemku na 285 tisíc korun.“² Novináři nazvali spor o výši náhrady za služebnost inženýrské sítě „právní bitvou“ a nepokrytě se postavili na stranu vlastníka, který jako David bojuje proti Goliášovi.

Stručně popsany případ přitom není ojedinělý. V praxi se lze běžně setkat s tím, že se ocenění druhově shodných služebností zřizovaných na takřka stejných pozemcích ve stejné lokalitě diametrálně liší. To je špatně. Vzniká tím zlá krev, jak na straně oprávněných ze služebností, kteří se cítí být vydírání kvůli svým údajně neomezeným zdrojům, tak na straně vlastníků pozemků v pozici povinných, kteří mají dojem, že jsou bezmocní a že jsou okrádání za bílého dne. Ocenění služebností bylo vždy velmi citlivou záležitostí, na kterou existuje mnoho názorů a pohledů.

Na následujících stránkách chceme poskytnout všem subjektům (zejména pracovníkům územně samosprávných celků, organizačních složek státu a energetických společností), kteří budou uzavírat smlouvu o zřízení služebnosti, vodítka pro určení náhrady, kterou vyplatí povinný oprávněnému. Vlastníkům pozemků, na nichž má být zřízena služebnost dobrovolně i proti jejich vůli, nabízíme průvodce, který jim umožní se rozhodnout, zda je předložená nabídka akceptovatelná, či nikoliv. Právníkům umožníme lépe se zorientovat v ocenění služebnosti ve znaleckém posudku a popíšeme, kterých náležitostí si při poskytování právní pomoci klientům mají nejčastěji všimnout (protože se v nich často chybí, nebo se pletou pojmy s dojmy). A především znalcům, kteří sehrávají při ocenění služebností nenápadnou, ale nezastupitelnou úlohu, dáváme k dispozici přehledný teoretický základ pro oceňování služebností.

² Volně popsáno dle STUCHLÍKOVÁ, L., KODĚRA, P. Hádá se s energetiky o cenu louky. Teď mu hrozí vyvlastnění. *Aktuálně.cz*. 2015 [cit. 02.07.2017]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/domaci/odmitl-penize-energetiku-za-cast-louky-tak-mu-ji-vyvlastni/r~2a786964fe-3c11e4b1d8002590604f2e/>

Všem ostatním, kteří se nenašli v uvedených skupinách, by publikace měla poskytnout rychlý přehled, kontext a návod možného postupu díky příkladům, které představují možné způsoby ocenění nejčastějších druhů služebností. Ačkoliv jde o případy modelové, které je třeba vždy individualizovat, jsme přesvědčeni, že popsané postupy jsou obhajitelné a podložené teoretickými argumenty i praxí. Současně se nebojíme přiznat, že o řadě z nich jsme vedli dlouhé diskuse s ne vždy jednoznačným výsledkem.

Brno, Moravský Krumlov a Opava, léto 2017

Autoři

ČÁST PRVNÍ

CO JE SLUŽEBNOST A K ČEMU SLOUŽÍ?

Nejprve je nutné alespoň stručně popsat právní východiska, která je žádoucí při oceňování služebností znát a respektovat. Následující výklad je omezen pouze na ta ustanovení, bez jejichž znalosti a pochopení by mohla být cena služebnosti stanovena nesprávně, resp. chybně vyhodnocena. Podrobný výklad současné právní úpravy služebností lze nalézt v komentářích občanského zákoníku,³ případně publikacích zaměřených na některé druhy služebností nebo věcná břemena obecně.⁴

I. POJEM „SLUŽEBNOST“

Ačkoliv mohou být služebností zatíženy i věci movité,⁵ tak téměř všechny existující služebnosti zatěžují pozemky či stavby, tedy věci nemovité (zpravidla navíc evidované v katastru nemovitostí). Podle § 1257 odst. 1 obč. zák. může být věc „zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet“. Služebnosti umožňují dokonalejší využití věci částečným omezením vlastnických práv jednoho subjektu ve prospěch jiného konkrétního subjektu, což je považováno za podstatu a funkci služebnosti.⁶ Maximalizace užítku lze dosáhnout i tím, že se k jedné věci zřídí několik služebností, pokud není novější právo na újmu právům starším (viz § 1266 obč. zák.). To je v praxi běžné.

Příklad

Část zemědělského pozemku je zatížena služebností cesty ve prospěch statkáře, jiná část různými inženýrskými sítěmi a k celému pozemku je sjednána služebnost rozlivu pro případ povodní. Vlastník pozemku přitom může na pozemku stále hospodařit (pást krávy), byť musí respektovat omezení, ke kterým se zavázal.

³ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 906–1044; nebo ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 719–856.

⁴ KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013.

⁵ SPÁČIL, J., 2013, s. 907. Pokud je služebnost zřízena k nemovité věci, tak je považována § 498 odst. 1 obč. zák. též za věc nemovitou.

⁶ FIALA, J. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně, 1988, s. 67.