

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE
FAKULTA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
KATEDRA BIOTECHNICKÝCH ÚPRAV KRAJINY



**Právo stavby jako předmět
daně z nabytí nemovitých věcí**

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Vedoucí práce: Ing. Josef Vlasák, Ph.D.

Bakalant: Barbora Tišlerová

2020

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Barbora Tišlerová

Krajinářství
Územní technická a správní služba

Název práce

Právo stavby jako předmět daně z nabytí nemovitých věcí

Název anglicky

Right of Construction as a Subject of Real Estate Transfer Tax

Cíle práce

Cílem práce je popsat způsoby stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí a její samotné výše v případě zřízení práva stavby.

Metodika

Popište znovuzavedený institut práva stavby jako věci nemovité a příklady využitelnosti práva stavby jako věcného práva k cizí věci spočívajícího v právu stavět na cizím pozemku vlastní stavbu. Zaměřte se na stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí a její samotné výše v případě zřízení práva stavby, zohledněte situace se zřízenou stavbou a s nezřízenou stavbou. Práci doplňte o příklady ocenění konkrétních případů práva stavby v návaznosti na určení daňového základu u daně z nabytí nemovitých věcí a celkové výše daně.

Doporučený rozsah práce

ca 30-40 stran plus přílohy

Klíčová slova

Formulace klíčových slov je úkolem autora práce.

Doporučené zdroje informací

Bradáč, A., & kol., a. (2008). Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Akademické nakladatelství CERM s.r.o.
LÁCHOVÁ, L. – VANČUROVÁ, A. *Daňový systém ČR 2018*. Praha: VOX, 2018. ISBN 978-80-87480-63-2.
Ort, P. (2013). *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Nakladatelství Leges.
Pelc, V. (2014). *Daň z nabytí nemovitých věcí*. Praha: Nakladatelství Leges.
SKÁLA, M. *Zvláštnosti zdaňování nemovitých věcí*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 338 s. ISBN 978-80-7478-820-8
SPÁČIL, J. *Věcná práva : věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8.
Šustrová D., Borovička P., Holý J. (2018). *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer ČR.

Předběžný termín obhajoby

2019/20 LS – FŽP

Vedoucí práce

Ing. Josef Vlasák, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra biotechnických úprav krajiny

Elektronicky schváleno dne 23. 3. 2020

prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 24. 3. 2020

prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.

Děkan

V Praze dne 28. 03. 2020

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma: „Právo stavby jako předmět daně z nabytí nemovitých věcí“ vypracovala samostatně a citovala jsem všechny informační zdroje, které jsem v práci použila a které jsem rovněž uvedla na konci práce v seznamu použitých informačních zdrojů.

Jsem si vědoma, že na moji bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, především ustanovení § 35 odst. 3 tohoto zákona, tj. o užití tohoto díla.

Jsem si vědoma, že odevzdáním bakalářské práce souhlasím s jejím zveřejněním podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a to i bez ohledu na výsledek její obhajoby.

Svým podpisem rovněž prohlašuji, že elektronická verze práce je totožná s verzí tištěnou a že s údaji uvedenými v práci bylo nakládáno v souvislosti s GDPR.

V Karlových Varech dne 7. dubna 2020 _____

Poděkování

Chtěla bych poděkovat panu Ing. Josefu Vlasákovi, Ph.D. za cenné rady a trpělivost s vedením mé bakalářské práce.

V Karlových Varech 7. dubna 2020 _____

Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá stanovením daně z nabytí nemovitých věcí v případě, že předmětem daně je úplatné nabytí vlastnického práva k právu stavby, jímž zatížený pozemek se nachází na území České republiky. Dani podléhá rovněž úplatný převod tohoto pozemku. V zájmovém území Karlovarského kraje byla vybrána větší obec Karlovy Vary a menší obec Velká Hleďsebe, obce byly na modelových situacích nabytí vlastnického práva k právu stavby porovnávány v dani z nabytí nemovitých věcí, v ceně zjištěné vyhotovené podle zákona o oceňování majetku a na něj navazující platné oceňovací vyhlášky a nabývací hodnotě v případech, kdy stavba byla již na pozemku zřízena či na pozemku ještě neexistovala. Hlavním přínosem práce je zanalyzování postavení práva stavby v dani z nabytí nemovitých věcí a vyhodnocení výše daně v závislosti na jednotlivých posuzovaných aspektech, jako je umístění v kraji, zda stavba je součástí práva stavby, zda byla postavena stavebníkem před zřízením práva stavby a přirostla k pozemku a také jak výši daně ovlivní počet let do zániku práva stavby.

Klíčová slova: právo stavby, daň z nabytí nemovitých věcí, zjištěná cena, sjednaná cena, stavebník

Abstract

This Bachelor thesis deals with the definition of the Real Estate Acquisition Tax in a particular case, in which the subject of the tax is a complete acquisition of the ownership right to the leasehold estate right, which concerns the land in the Czech Republic. The tax also includes the transfer of the mentioned land. In the area of interest in the Karlovy Vary Region, a larger municipality of Karlovy Vary and a smaller municipality of Velká Hleďsebe were selected. Municipalities were compared by Real Estate Acquisition Tax in already mentioned model situations of acquisition of the right to property to the Right of Construction in the ascertained price prepared according to the Property Valuation Act and the related valid valuation decrees and the acquisition value in cases where the construction has already been established on the land or has not existed on the land. The main contribution of the thesis is the analysis of the position of the Right of Construction in the Real Estate Acquisition Tax and to evaluate the level of tax depending on the particular aspects such as location in the region, whether the building is part of the Right of Construction, whether it was built by the construction owner before the establishment of the Right of Construction and has grown to the land as well as how the level of tax will affect several years until termination of the Right of Construction.

Keywords: Right of Construction, Real Estate Acquisition Tax, ascertained price, agreed price, construction owner

Obsah

1. Úvod	1
2. Cíle práce	2
3. Literární rešerše	3
3.1 Občanský zákoník a právo stavby	3
3.1.1 Institut práva stavby na našem území historicky.....	9
3.1.2 Právo stavby v zahraničí.....	10
3.2 Katastr nemovitostí a právo stavby	11
3.2.1 Evidence práva stavby na katastru	14
3.3 Daň z nabytí nemovitých věcí a právo stavby	17
3.3.1 Daň z nabytí nemovitých věcí aktuálně.....	23
3.3.2 Přehled zdaňování nemovitých věcí v zemích Evropské unie	24
3.4 Cena zjištěná a právo stavby.....	25
3.4.1 Oceňování pozemku zatíženého právem stavby.....	27
3.4.2 Oceňování práva stavby	31
4. Metodika	36
4.1 Charakteristika zájmového území	36
4.2 Varianty nabytí vlastnického práva a daň z nabytí nemovitých věcí	38
4.2.1 Zřízení práva stavby	38
4.2.2 Stavba přirůstá k pozemku před zřízením práva stavby.....	39
4.2.3 Pozemek zatížený právem stavby	40
4.2.4 Základ daně ovlivněný počtem let do zániku práva stavby.....	40
5. Výsledky	41
5.1 Zřízení práva stavby	41
5.2 Stavba přirůstá k pozemku před zřízením práva stavby	43
5.3 Pozemek zatížený právem stavby	44
5.4 Základ daně ovlivněný počtem let do zániku práva stavby.....	45
6. Diskuse	48
7. Závěr a přínos práce	50
8. Přehled literatury a použitých zdrojů	51
9. Přílohy	57

1. Úvod

Novinkou občanského zákoníku, platného od 01.01.2014, bylo zavedení principu „superficies solo cedit“, což zjednodušeně řečeno znamená, že trvalé stavby jsou nedílnou součástí pozemku. Stavba, která doposud byla samostatnou věcí, již sleduje osud pozemku. Současně se zavedením tohoto principu byla do občanského zákoníku zavedena výjimka z této zásady, a to právo stavby umožňující jeho prolomení a oddělení stavby od pozemku. Právo stavby je věčným právem stavebníka mít nad nebo pod povrchem pozemku stavbu a dovoluje stavět oprávněnému z práva stavby na cizím pozemku, případně zřídit toto právo k již existující stavbě nebo pouze k pozemku, který slouží k lepšímu užívání stavby. Existence práva stavby v našem právním řádu není nová. Tato forma oddělení stavby od pozemku již u nás byla před více jak padesáti lety. Zavedením tohoto institutu do občanského zákoníku se musely změnit i další právní předpisy upravující občanskoprávní a veřejné vztahy. Práce je zaměřena na zdanění práva stavby a pozemku zatíženého právem stavby nacházejícím se na území České republiky, tedy na zavedení práva stavby do daně z nabytí nemovitých věcí, která pro své správné stanovení a zjištění čerpá z občanského zákoníku, katastrálního zákona a rovněž ze zákona o oceňování majetku. Pro stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí je v případě práva stavby a pozemku zatíženého právem stavby v naprosté většině případů potřeba jeho ocenění podle zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky platné k nabytí vlastnického práva k právu stavby. Nedílným podkladem pro daň z nabytí nemovitých věcí a ocenění práva stavby jsou údaje uvedené v katastru nemovitostí. Právo stavby je možno zřídit za úplatu a v případě, že tato úplata je v opakujících se dávkách, je stavebním platem, který ovlivňuje v některých případech výslednou daň z nabytí nemovitých věcí. Právo stavby je rovněž právem dočasným, zřízeným maximálně na 99 let. Doba, na kterou je toto právo zřízeno, je jedním z dalších aspektů, které mají vliv na výslednou výši daně z nabytí nemovitých věcí. Práce se snaží poukázat na zmíněné okolnosti působící na výši daně z nabytí nemovitých věcí při úplatném zřízení práva stavby, převodu pozemku zatíženého právem stavby, výše ceny sjednané vycházející ze stavebního platu a správném postupu při zřízení práva stavby.

2. Cíle práce

Cílem práce je zjištění a stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí a její samotné výše v případě zřízení práva stavby, nabytí vlastnického práva k pozemku zatíženého tímto právem. Výše daně může být ovlivněna možnostmi danými občanským zákoníkem při smluvní úpravě tohoto práva, jako je úplatnost v opakujících se dávkách formou stavebního platu, doba, na kterou je toto právo zřízeno a v nepodstatné míře skutečností, zda součástí práva stavby, případně pozemku zatíženého právem stavby je stavba již zřízená. Na konkrétních případech nabytí vlastnického práva v zájmovém území bude porovnávána srovnávací daňová hodnota vycházející z ceny zjištěné určené podle zákona upravujícího oceňování majetku s cenou sjednanou a u jednotlivých případů bude demonstrována rozdílnost v ceně zjištěné a ve výsledné dani z nabytí nemovitých věcí.

3. Literární rešerše

3.1 Občanský zákoník a právo stavby

Vnitrostátní právo upravuje vztahy mezi fyzickými a právnickými osobami, případně dalšími subjekty, např. státními orgány na území daného státu. Z hlediska vztahů, které jsou předmětem nebo výsledkem právní regulace, dělíme právo na veřejné a soukromé. Pro veřejné právo je typické mocenské působení orgánů veřejné moci, které upravuje vztahy mezi státem a občany a v právu soukromém si jsou až na výjimky účastníci právního poměru rovni. Mezi veřejné právo patří ústavní právo, správní právo, finanční právo, trestní právo, procesní právo, a mezi právo soukromé se řadí občanské právo, rodinné právo, obchodní právo, pracovní právo. Jednotlivá právní úprava je dále členěna podle účelu a prostředku na právo hmotné a procesní, kdy hmotné právo stanoví svým adresátům práva a povinnosti a postup, jak tyto práva získat, stanoví právo procesní (Spirit 2015). Veřejné právo lze charakterizovat jako „speciální“ ve vztahu k soukromému a přebírá z práva soukromého obsah těch pojmů, které samo nevymezuje, jako např. pozemek, stavba, inženýrské sítě, věc nemovitá. Oproti tomu soukromé právo nepřebírá pojmy z veřejného práva (Skála 2015).

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) patří mezi typicky soukromé hmotné právo, které stanoví subjektivní práva a povinnosti jednotlivým účastníkům (Spirit 2015). Občanský zákoník, schválený 3. února 2012, nabyl účinnosti dne 1. ledna 2014 a nahradil zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník z roku 1964“). Tímto dnem bylo zrušeno několik dalších zákonů a nahrazeno zákony novými, přebírajícími úpravu z občanského zákoníku do svého textu.

Základní novinkou § 506 občanského zákoníku bylo zavedení **zásady superficies solo cedit**: *„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“* Jak uvádí Belaj (2013), tento princip znamená, že vše, co je postaveno, vysázeno a nachází se na nebo pod povrchem země, sleduje osud pozemku a stává se majetkem vlastníka pozemku.

Do nabytí účinnosti občanského zákoníku byly pozemek i stavba samostatnými nemovitými věcmi a bylo možno s nimi disponovat zcela nezávisle na sobě. Vlastníci pozemku a stavby na něm postavené mohli být odlišní a nezávisle na sobě s nimi směli disponovat (Spáčil 2018).

Se zavedením superficiální zásady bylo do občanského zákoníku současně zavedeno **právo stavby umožňující oddělení vlastnického práva k pozemku od vlastnického práva stavby** (Novotný a kol. 2014, 2017). „*Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.*“ (§ 1240 občanského zákoníku). Osoba, již toto právo svědčí, se dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku ve shodě s klasickou terminologií označuje jako stavebník. Vzhledem k tomu, že stavba nemůže být v daném případě součástí pozemku, považuje se za součást práva stavby (Gürlich 2014).

Právo stavby patří mezi absolutní majetková práva, je věcným právem k věci cizí, je nemovitou věcí a stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí (§ 1240 - § 1256 občanského zákoníku).

Absolutní majetková práva upravuje § 976 až § 1720 občanského zákoníku a dle § 976 občanského zákoníku působí vůči každému, nestanoví-li zákon něco jiného. Jestli mají nějaká práva povahu absolutního práva, může stanovit pouze zákon. Do absolutních majetkových práv patří věcná práva (Novotný a kol. 2014, 2017).

Mezi **věcná práva** dle § 976 – § 1474 občanského zákoníku patří držba, vlastnictví, spoluvlastnictví, **věcná práva k cizím věcem**, správa cizího majetku. Předmětem tohoto subjektivního práva jsou věci v právním slova smyslu a jsou charakterizována vztahem osoby k věci. Působí vůči všem, neomezenému okruhu osob, které mají rovněž povinnost nerušit toto oprávnění a umožňují přímé ovládání věci bez kohokoliv třetího (Spirit 2015; Spáčil 2018).

K věcným právům k věci cizí patří:

- **právo stavby**,
- věcná břemena (služebnosti a reálná břemena),
- zástavní právo,
- zadržovací právo (§ 1240 - §1399 občanského zákoníku).

Věcná práva jsou práva vztahující se k věcem, a proto je pro vymezení těchto práv zásadní samotná definice věci (Novotný a kol. 2014, 2017). „*Věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.*“ (§ 489 občanského zákoníku). Výjimkou k tomuto pravidlu, tedy věci nejsou: živá zvířata, lidské tělo a jeho části. Věcí je to, čeho se mohou týkat subjektivní majetková práva, především právo vlastnické a typické pro ni je, že ji lze přivlastnit, ovládat (Spirit 2015).

Jak zmiňuje Zima (2015), věcné právo v případě práva stavby působí vždy vůči konkrétní osobě, a to buď vůči aktuálnímu stavebníkovi nebo vlastníkovi pozemku

a od ostatních věcných práv se liší tím, že jeho předmětem je zřízení stavby, může se převést, zastavit a zdědit a má účinky i vůči právním nástupcům účastníků smlouvy.

Věci dělíme z právního hlediska mj. na:

- hmotné a nehmotné, kde hmotnou věcí je ovladatelný, samostatný kus hmoty, který má povahu samostatného předmětu, a nehmotné věci jsou práva, jejichž povaha to připouští a jiné věci bez hmotné podstaty,
- movité a nemovité, kdy movitou věc vymezuje občanský zákoník v § 498 odst. 2, který uvádí, že jí jsou veškeré další věci, kromě vymezené nemovité věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná. V § 498 odst. 1 definuje občanský zákoník nemovitou věc, kterou jsou „...*pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon*“. Z uvedeného vymezení nemovité věci vyplývá, že nadzemní stavby nejsou nemovitou věcí ani v případě, kdy jsou ve vlastnictví jiné osoby, než je vlastník pozemku. Od 01.01.2014 může být vlastník stavby odlišný od vlastníka pozemku pouze zřízením práva stavby, které je v § 1242 občanského zákoníku definováno jako věc nemovitá a stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí,
- věci zapsané a nezapsané do veřejného seznamu, kdy pro většinu věcí žádný veřejný seznam není. Do veřejného seznamu se zapisují jen věci, pro které to stanoví zvláštní zákon, např. katastrální. Jsou zapisovány např. pozemky a věcná práva k nim. Právo stavby je věcí zapsanou do veřejného seznamu. Právo zapsané v tomto veřejném seznamu dle domněnky vycházející z občanského zákoníku skutečně existuje a je zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Údaje zapsané v katastru nemovitostí jsou veřejně přístupné a stát chrání víru v pravost těchto údajů (Novotný a kol. 2014, 2017; Spirit 2015; Spáčil 2018).

Pozemek může být zatížen právem stavby, ovšem „pozemek“ není v občanském zákoníku nikde vymezen. Definice pozemku se nachází ve veřejném právu, a to v § 2 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění (dále jen „katastrální zákon“) a je využívána pro potřeby práva stavby podpůrně. Pozemkem se zde rozumí „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou*

schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“ (Zima 2015).

Tak jako pozemek nemá v občanském zákoníku definici, nemá ji zde ani „stavba“, která je součástí práva stavby. Pojem stavba najdeme ve veřejnoprávní i soukromé oblasti, je uváděn v řadě právních předpisů. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“) v § 2 odst. 3 definuje stavbu jako *„veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání...“*. Pro stavbu bývá používán slovní obrat „budova“, kterou definuje § 3 vyhlášky č. 268/2009, o technických požadavcích na stavby, kde *„budovou je nadzemní stavba včetně její podzemní části prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“* a dle § 2 katastrálního zákona se budovou rozumí *„nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“*. Pojem stavba je širší jak pojem budova a užívání obou pojmů ve smlouvě o zřízení práva stavby by nemělo být na závalu (Zima 2015).

Právo stavby je rovněž možné zřídit i k pozemku, kde již nějaká stavba existuje. Z důvodové zprávy k občanskému zákoníku vyplývá, že v § 1240 se záměrně mluví o celé stavbě a právo stavby nelze zřídit k části stavby nebo k jednotlivým podlažím, i když text zákona to výslovně neuvádí. Ze zákona není povinnost zřídit na základě práva stavby stavbu. Tuto povinnost lze stanovit smluvně (Selucká a kol. 2018).

Jak zmiňuje Zima (2015), **právo stavby lze zřídit pouze k pozemku, který je zapsán ve veřejném seznamu a nelze ho zřídit pouze k části pozemku**. Pojem pozemek se interpretuje restriktivně a oprávnění stavebníka se vztahují nejen k pozemku pod stavbou, ale i na další části zatíženého pozemku. Stavebníkem může být právnická i fyzická osoba způsobilá postavit nebo zařídit postavení určité stavby na předmětném pozemku. Stavba vyskytující se na pozemku vlastníka, která je součástí práva stavby, nemá právní samostatnost a není předmětem občanskoprávních vztahů. Postavená stavba musí vyhovovat právu stavby, tj. musí odpovídat tomu, co je uvedeno ve smlouvě o zřízení práva stavby, příp. v katastru nemovitostí. Pokud bude postaveno něco jiného, nemusí se jednat o stavbu vyhovující právu stavby.

Právo stavby je nehmotnou věcí, a i přes tuto skutečnost je považováno za nemovitou věc a stavba, která je na základě práva stavby zřízena, se stává součástí práva stavby. Osud stavby není s osudem práva stavby propojen. V případě rodinného domu, který je součástí práva stavby, je při jeho zbourání stále možností místo něj postavit nový rodinný dům, jelikož právo stavby nebylo jeho zbouráním ovlivněno a stále trvá. Samostatnou věcí v právním smyslu není stavba, kterou může stavebník užívat, ale právo stavby, kterým může být disponováno. Pokud je ovšem stavěno na cizím pozemku bez právního důvodu (mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem není ujednáno právo stavby), jednalo by se o neoprávněnou stavbu, která připadne do vlastnictví majitele pozemku z důvodu zavedení superficiální zásady (Novotný a kol. 2014, 2017; Selucká a kol. 2018).

Vznik a zánik práva stavby

Nejčastěji se právo stavby nabývá smlouvou a další způsoby nabývání práva stavby uvedené v § 1243 občanského zákoníku, a to buď vydržením, nebo stanoví-li tak zákon rozhodnutím orgánu veřejné moci, by měla být výjimkou. V současné době právní předpisy nabytí práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci neupravují (Novotný a kol. 2014, 2017; Zima 2015).

Smlouva i její případné dodatky musí být uzavřeny písemně (Novotný a kol. 2014, 2017). Základní náležitostí smlouvy je ujednání o právu stavebníka zřídit stavbu na pozemku s jeho přesným označením. Stavba by měla být popsána, minimálně s uvedením účelu této stavby. Mimo tuto obligatorní náležitost je jejím dalším závazným ujednáním doba, na kterou je právo stavby zřízeno. Maximální doba nesmí přesáhnout 99 let a ze smlouvy musí být zřejmý poslední den trvání práva. Povinnou náležitostí smlouvy není ujednání o úplatě za zřízení práva stavby, ani povinnost provést stavbu do určité doby. Závazek stavebníka provést stavbu se v občanském zákoníku neřeší a ve smlouvě postačí ujednání, že „stavebník má právo mít stavbu na pozemku vlastníka“ (Zima 2015).

Právo stavby zřízené smlouvou, případně rozhodnutím orgánu veřejné moci, vzniká zápisem do veřejného seznamu, ze kterého musí být zřejmý i poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno. Důvod zveřejnění posledního dne doby zřízení práva stavby v katastru nemovitostí je dostatečná publicita vůči třetím osobám, které se nemohou dovolávat neznalosti tohoto konce (§ 1243 a § 1244 občanského zákoníku, Selucká a kol. 2018).

Stavba, která je součástí práva stavby, je stavbou dočasnou, tak jako samotné právo stavby. Právě z důvodu dočasnosti občanský zákoník povoluje prolomení

pravidla, dle kterého je stavba součástí pozemku. Cílem časové limitace je zabránění trvalého oddělení pozemku od povrchu, čímž by byla negována znovuzavedená zásada superficies solo cedit. Zákonná minimální doba jeho trvání není stanovena. Po uplynutí doby, na které je právo stavby zřízeno, se stavba stává součástí pozemku, majetkem vlastníka a věcné právo stavebníka již neexistuje (Novotný a kol. 2014, 2017; Zima 2015).

Právo stavby lze prodloužit se souhlasem osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby (§ 1245 občanského zákoníku).

Protiplnění není povinnou podmínkou pro vznik práva stavby, ale bývá pravidelným ujednáním smluv o zřízení práva stavby. Vlastník pozemku po dobu zřízeného práva stavby pozemek neužívá a za toto omezení je získání případného protiplnění v penězích nebo v naturální podobě adekvátní. Úplatu lze vyplatit jednorázově nebo v opětvujících se dávkách, což je dle zákona definováno jako stavební plat. Výše a splatnost úplaty by měla být sjednána ve smlouvě o právu stavby. Účastníci smlouvy si mohou smluvně ujednat zvyšování stavebního platu v zájmu zachování jeho hodnoty o inflaci, tedy o ujednání, že se stavební plat bude měnit v závislosti na míře zhodnocování a znehodnocování peněz (Novotný a kol. 2014, 2017; Zima 2015; Spáčil 2018).

Věc zapsaná ve veřejném seznamu, v případě práva stavby v katastru nemovitostí, může být zatížena reálným břemenem. Pokud je vlastník práva stavby povinen vůči zavázané osobě platit stavební plat, zatěžuje tato úplata právo stavby jako reálné břemeno, které by mělo být katastrálním úřadem zapsáno do katastru nemovitostí automaticky, z textu § 1247 občanského zákoníku vyplývá, že reálné břemeno vznikne i bez zápisu do katastru nemovitostí (Kindl 2015; Zima 2015).

Právní poměry z práva stavby

Stavebník má, co do stavby vyhovující právu stavby, stejná práva jako vlastník. Jedná se o soubor práv stavebníka, kterým je zejména právo držet, užívat a spravovat stavbu, tj. nakládat s věcí jakýmkoliv myslitelným způsobem a disponovat s ní (§ 1250 občanského zákoníku, Zima 2015; Spáčil 2018). Právo stavby je nemovitou věcí, a proto převoditelné, což znamená možnost změny ve vlastníku práva stavby, a lze předpokládat, že převoditelnost bude obtížnější, čím se bude krátit doba k poslednímu dni trvání práva stavby. Převod práva stavby lze uskutečnit i bez převodu pozemku zatíženého právem stavby. Souhlas k převodu práva stavby od vlastníka pozemku není třeba, takové smluvní ujednání by bylo v rozporu s principem práva stavby (Kindl 2015; Zima 2015). Právo stavby přechází

na dědice, případně na jiného právního nástupce (§ 1253 občanského zákoníku). Předkupní právo k pozemku má stavebník a k právu stavby vlastník pozemku. Odlišné ujednání musí strany zapsat do veřejného seznamu (§ 1254 občanského zákoníku).

Právo stavby je právem dočasným, může zaniknout

- před uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, na základě dohody stran,
- uplynutím doby, tj. posledním dnem uvedeným v katastru nemovitostí.

Zanikne-li právo stavby, dochází ke „srůstu“ stavby do pozemku, stavba se stane jeho součástí, a tím i vlastnictvím vlastníka pozemku. Jde o zákonný důvod, který nelze smluvně upravit tak, že by se stavba po zániku práva stavby součástí pozemku nestala (Selucká a kol. 2018, Spáčil 2018).

Po zániku práva stavby uplynutím doby, na jakou bylo zřízeno, přejde tato do vlastnictví vlastníka pozemku. V případě, že není nic jiného ujednáno, dá vlastník stavebního pozemku při zániku práva stavby uplynutím jeho doby za stavbu náhradu, která je polovinou hodnoty stavby v době zániku práva stavby (§ 1255 občanského zákoníku).

3.1.1 Institut práva stavby na našem území historicky

V českém právu existovalo za posledních sto let pět druhů vlastnických režimů k pozemkům a na nich zřízených staveb:

- Do roku 1912 byla stavba součástí pozemku bez možnosti zřídit právo stavby.
- Od roku 1912 bylo možné za platnosti superficiální zásady oddělit režim stavby a pozemku prostřednictvím práva stavebního na základě rakouského právního předpisu, zákona č. 86/1912 ř.z., o stavebním právu.
- Dalším právním předpisem, ze kterého nejvíce čerpá současná právní úprava, byl od roku 1947 zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby.
- Od roku 1951, kdy vzešel v platnost zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, bylo součástí pozemku všechno, co na něm vzešlo. Výjimkou mohly být stavby, kdy ke zřízení práva stavby bylo třeba povolení orgánu státní správy (okresního národního výboru).
- Dne 01.04.1964 nabyl účinnosti občanský zákoník z roku 1964 (tzv. socialistický kodex), kterým bylo právo stavby zrušeno. V českém právu od té doby nebyl superficiální princip a ani právo stavby upravováno. Za účinnosti tohoto zákona platilo pouze, že součástí pozemku jsou trvalé

porosty, venkovní úpravy, terasy, apod. Stavby byly výslovně vyloučeny a vlastníkem stavby mohla být rozdílná osoba od vlastníka pozemku.

- Od 01.01.2014 byla opět občanským zákoníkem zakotvena superficiální zásada a existence práva stavby (Důvodová zpráva k občanskému zákoníku; Zima 2015; Petr 2016; Spáčil 2018).

3.1.2 Právo stavby v zahraničí

Kromě Slovenska a Lotyšska je v současné době superficiální zásada uplatňována ve většině zemí Evropy (Francie, Německo, Rakousko, Itálie, Maďarsko, Polsko, Švédsko, Nizozemí) (Petr 2016).

Rakousko: Jak uvádí Zima (2015), je rakouská právní úprava práva stavby nejbližší české právní úpravě, a to jak obsahově, tak historicky. Do právního řádu bylo právo stavby zavedeno dne 26.04.1912 zákonem č. 86/1912 ř.z., o stavebním právu, který platí dodnes, i když byl v roce 1990 výrazně novelizován. V Rakousku platí princip superficies solo cedit, který je uzákoněn v § 297 rakouského všeobecného občanského zákoníku (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch) (Schmid a Fötschl 2013).

Německo: 30.11.2007 bylo bez větších změn přejmenováno nařízení k právu stavby (Verordnung über das Erbbaurecht) ze dne 15.01.1919, na zákon o právu stavby (Erbbaurechtgesetz), kdy samotná stavba je součástí práva stavby (Schmid a Fötschl 2013). Účelem prvotního německého nařízení o právu stavby byla podpora bytové výstavby pro sociálně slabé. Právo stavby využívá 14 katolických diecézí v Německu pro výstavbu bydlení pro rodiny s malými příjmy (Zima 2015).

Slovensko: Na Slovensku není superficiální zásada v právním řádu upravena, mají zásadu superficies non solo cedit, stavba není součástí pozemku (Petr 2016).

Polsko: Podobný institut práva stavby je zřizován v Polsku, ale pouze státem nebo obcemi vlastníci pozemky, a to nejméně na 40 let maximálně na 90 let (Petr 2016).

Anglie: V Anglii je rovněž zaveden princip superficies solo cedit a právo stavět na cizím pozemku je koncepčně odlišné od našeho práva stavby. Vzniká zde tzv.

nájem pozemku za účelem stavby, kdy vlastník pozemku zanechá nájemci pozemek pro postavení stavby, včetně možnosti ji pronajmout. Smlouva o dlouhodobých pronájmech se uzavírá zpravidla na 99 let (Zima 2015).

Francie: Ve francouzském Code Civil je princip superficies solo cedit rovněž uzákoněn a právo stavby je upraveno ve zvláštním zákoně pro právo stavby, tzv. Code de la construction et de l'habitation. Maximální doba trvání práva stavby je 99 let a nejmenší doba 18 let.

3.2 Katastr nemovitostí a právo stavby

Vzhledem k tomu, že k 01.01.2014 vstoupil v platnost občanský zákoník, musela být také zásadním způsobem upravena právní regulace vztahů v katastru nemovitostí a od 01.01.2014 nabyl účinnosti katastrální zákon (Janků a kol. 2014). Základní principy evidování právních vztahů upravuje občanský zákoník. Právní úprava katastru nemovitostí (dále také „katastr“) na něj navazuje, ovšem skutečnosti v něm obsažené neopakuje (Šustrová a kol. 2018). Samotné právní jednání ke vzniku vlastnického práva nestačí. Jak již bylo uvedeno, právo stavby vzniká na základě právních jednání až zápisem do katastru nemovitostí (Kindl 2015).

Katastr nemovitostí je:

veřejný seznam, který obsahuje souhrn všech údajů o nemovitých věcech v České republice,

- eviduje vlastnická a jiná věcná práva k nemovitým věcem, která jsou upravována občanským zákoníkem zejména ve vazbě na zápis v tomto seznamu,
- veřejně přístupný seznam, do kterého je možné nahlížet bez překonání formální překážky a za podmínek daných katastrálním zákonem a vyhláškou č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění (dále jen „katastrální vyhláška“) může veřejnost požadovat informace o katastrálních údajích a nechat si vyhotovovat písemné výstupy,
- informační systém o území České republiky vedený převážně počítačovými prostředky umožňující dálkový přístup (Grulich 2014; Novotný a kol. 2014, 2017; Šustrová a kol. 2016).

Dle § 1242 občanského zákoníku je právo stavby věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech. Katastrální zákon zavedl legislativní zkratku nemovitost pro nemovité věci vymezené tímto zákonem. V občanském zákoníku se v žádném jeho ustanovení pojem nemovitost nevyskytuje a ani neužívá (Janků a kol. 2014).

Katastr nemovitostí obsahuje údaje o nemovitostech, jako je jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem (§ 1 katastrálního zákona). Smyslem všech původních pozemkových evidencí byl hlavně výběr daní, tak jako tomu je i v případě dnešního katastru, který slouží **pro účely daní a oceňování těchto nemovitostí** (Barešová a kol. 2015).

Z důvodu znovuzavedení zásady *superficies solo cedit* a s tím souvisejícího práva stavby jako zákonné výjimky z této zásady byl k 01.01.2014 nově vymezen předmět evidence nemovitostí v katastru (Janků a kol. 2014 a Šustrová a kol. 2018).

V katastru jsou evidovány dle § 3 katastrálního zákona:

- pozemky v podobě parcel,
- budovy, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční nebo kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,
- jednotky vymezené podle občanského zákoníku nebo zákona o vlastnictví bytů,
- **právo stavby**,
- nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.

K nemovitostem evidovaným podle katastrálního území se zapisují práva a další skutečnosti, o kterých to stanoví právní předpis.

Občanský zákoník stanoví okruh věcných práv a definuje ta, která se do veřejného seznamu zapisují. Zápisy práv do katastru se provádějí na základě písemností v listinné nebo elektronické podobě vkladem, záznamem nebo poznámkou (§ 6 a § 7 katastrálního zákona). Rozdíl mezi zápisem práva vkladem či záznamem rozlišuje katastrální zákon (Barešová a kol. 2015).

Vkladem je zapisován vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence práva stavby (§ 11 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona). Právo stavby zřízené smlouvou vzniká zápisem do veřejného seznamu a zápisu do katastru podléhá i právo stavby vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci (§ 1243 občanského zákoníku). Záznamem se zapisují odvozená práva vyhrazená pro specifické subjekty (např. orgán veřejné moci a územní samosprávný celek).

Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu a dle důvodové zprávy ke katastrálnímu zákonu v okamžiku podání tohoto návrhu je v katastru vyznačena „plomba“ a katastrální úřad nemůže od okamžiku vzniku právních účinků se zápisem manipulovat. Katastrální úřad provede vklad práva stavby na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu bez zbytečného odkladu (§ 33 katastrálního zákona).

V § 7 katastrálního zákona je jednoznačně uvedeno, že týká-li se právo, které má být zapsáno pouze části pozemku, musí být tato část oddělena geometrickým plánem.

Novou stavbou je stavba, která dosud nebyla v katastru evidována. Zřízení nové budovy, která je součástí práva stavby, případně změn údajů o již existující budově, která je součástí práva stavby, se provádí na základě ohlášení vlastníka práva stavby, jehož je stavba součástí. Dokladem o způsobu užívání stavby při jejím zápisu do katastru jsou listiny ze stavebního řízení podle stavebního zákona. Pro vyznačení obvodu budovy, která je hlavní stavbou na pozemku, musí být vyhotoven geometrický plán, který se předkládá k zápisu katastrálnímu úřadu (Šustrová a kol. 2018).

Dle § 8 písm. g) katastrálního zákona v listinách, na jejichž základě jsou prováděny zápisy práv do katastru, musí být nemovitosti označeny údaji katastru, a to právo stavby označením pozemku, ke kterému je toto právo zřízeno.

K nemovitosti je v katastru zapisována v případě potřeby poznámka o ujednání, že vlastník pozemku nemá předkupní právo k právu stavby a vlastník práva stavby nemá předkupní právo k pozemku a případně poznámka k výhradě souhlasu se zatížením práva stavby (§ 23 odst. 1 písm. v, w katastrálního zákona).

Katastrální mapou je mapa velkého měřítka obsahující jak popis, tak polohopis, a která zobrazuje všechny pozemky, které jsou předmětem katastru, katastrální území a další prvky polohopisu. Pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků (§ 2 písm. i katastrálního zákona).

Dle § 66 katastrálního zákona Český úřad zeměměřický a katastrální vyhláškou stanoví mj. obsah souboru geodetických a popisných informací v souladu § 5 odst. 2 písm a) a b) katastrálního zákona, formulář pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, podmínky poskytování a šíření údajů tak, aby sloužily k plnění účelu stanovených katastrálním zákonem.

Dle § 12 katastrální vyhlášky se **v katastru o právu stavby musí evidovat** podrobně tyto údaje:

- příslušnost do katastrálního území,
- číslo listu vlastnictví,
- účel práva stavby, je-li uveden,
- údaje o pozemku, ke kterému je právo stavby zřízeno, případně pokud je právo stavby zřízeno k více pozemkům, potom se uvádí označení všech těchto pozemků (Šustrová a kol. 2018),
- údaje o budově (číslo popisné nebo evidenční a příslušnost budov k části obce, je-li toto číslo přiděleno, typ a způsob využití stavby, souřadnice

definičního bodu podle S-JTSK), která je součástí práva stavby a která je hlavní stavbou na pozemku, nebo obdobné údaje o vodním díle spojeném se zemí pevným základem, které je součástí práva stavby,

- údaje o jednotkách vymezených podle občanského zákoníku,
- poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno,
- typ a způsob ochrany nemovitosti,
- údaje o právech,
- upozornění týkající se práva stavby.

Stavba, pokud je součástí práva stavby, není samostatným předmětem evidence v katastru nemovitostí a údaje o ní (číslo popisné nebo evidenční, typ a způsob využití stavby) se uvádí pouze jako údaje o právu stavby, jehož je budova součástí. Součástí práva stavby může být např. rodinný dům, garáž, rekreační dům, obchod, administrativní budova, vodní elektrárna, odkaliště, studna, skleníky, stavba pro výrobu a skladování, zemědělská stavba pro chov hospodářských zvířat, větrná elektrárna, stavba loděnice, myčka aut, včelín, rozhledna, bioplynová stanice, pomník, kaple, stavba čistírny odpadních vod, která není součástí kanalizace apod. (Šustrová a kol. 2018).

3.2.1 Evidence práva stavby na katastru

Dle § 23 katastrální vyhlášky je list vlastnictví evidenční jednotkou, která se zakládá v rámci katastrálního území pro skupinu nemovitostí, ke kterým jsou evidovány shodné údaje o vlastnictví, obsahující členění na části A, B, B1, C, D, E a F. V části A „*Vlastník, jiný oprávněný*“ je mj. u označení „*Vlastnické právo*“ uveden údaj o vlastníku nebo spoluvlastnících a dále spoluvlastnický podíl, popřípadě podíl k nemovitostem uvedených v části B „*Nemovitosti*“, které jsou předmětem práv označených v části A. V části C „*Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů*“ se mj. evidují věcná práva k věci cizí (právo stavby) a údaje o listinách, které byly podkladem pro zápis, v části D jsou uvedeny poznámky k osobě z části A nebo k nemovitosti uvedené v části B, dále plomby a upozornění. V části E jsou evidovány listiny, které byly podkladem k zápisu vzniku nebo změny práva označeného v části A.

Právo stavby se eviduje na dvou listech vlastnických, a to:

- na listu vlastnickém stavebníka (obr. 1 a obr. 4) s údaji vyjmenovanými v § 12 katastrální vyhlášky. Ze zásadních evidovaných údajů je údaj v části B listu vlastnictví, a to účel užívání již existující stavby nebo té, která má být

zřízena. Dále se uvádí parcelní číslo zatíženého pozemku, číslo listu vlastnictví vlastníka pozemku a doba trvání práva stavby.

- na listu vlastnictví vlastníka pozemku zatíženého právem stavby (obr. 2 a 5), ve kterém je k identifikovanému pozemku v části B vlastnického listu, kde jsou evidovány údaje o nemovitostech, odkaz na číslo listu vlastnictví, na kterém je evidováno právo stavby, kdy právě zápis na listu vlastnictví k pozemku je pro vznik práva stavby rozhodující. V části C listu vlastnictví s evidencí věcných práv k věci cizí bude u vlastníka pozemku zapsána právní závada v podobě zřízeného práva stavby, uvede se oprávněný z práva stavby, listina, kterou bylo právo stavby zřízeno a číslo vkladového řízení (Zima 2015; Šustrová a kol. 2016).

Jak zmiňuje Zima (2015), pokud se bude jednat o zápis práva stavby k již existující stavbě, musí dojít k úpravě zápisu budovy na dosavadním listu vlastnictví pozemku, na němž tato stavba stojí a k zápisu budovy na list vlastnictví týkající se práva stavby, a je-li sjednán stavební plat, který zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno, zapisuje se do katastru nemovitostí. I přes to, že toto reálné břemeno vzniká přímo ze zákona, by se mělo do tohoto veřejného seznamu zapisovat (§ 1247 občanského zákoníku).

V případě, že samotná stavba v průběhu existence práva stavby zanikne, právo stavby tím nezaniká, vzhledem k tomu, že právo stavby se neváže na samotnou existenci stavby, která je součástí práva stavby. V případě, že již zapsaná stavba bude odstraněna, dojde k výmazu stavby na základě změny jiných údajů (§ 30 odst. 5 katastrální vyhlášky).

Na níže uvedených příkladech je uveden průběh evidence u vlastníka pozemku zatíženého právem stavby p.č. 566/30 v katastrálním území Velká Hleďsebe a u stavebníka, pro kterého bylo právu stavby zřízeno, a grafické znázornění na katastrální mapě (obr. 1 – obr. 6).

B Nemovitosti			
Práva stavby			
	Účel	Způsob ochrany	Platnost do
Právo stavby	rodinný dům		20.11.2023
k pozemku p.č.:	566/48, LV 827		
	566/50, LV 827		
	566/51, LV 827		
	566/52, LV 827		
	568/33, LV 827		
	568/34, LV 827		
	568/35, LV 827		
Právo stavby	rodinný dům		20.11.2023
k pozemku p.č.:	568/30, LV 827		
	568/31, LV 827		

Obrázek 1: Výřez části B z listu vlastnictví stavebníka bez zřízené stavby (ČÚZK, ©2019)

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Právo stavby podle zák. č. 89/2012 Sb.
Poslední den trvání práva stavby: 20.11.2023.
Účel: rodinný dům.
Oprávnění pro

Povinnost k

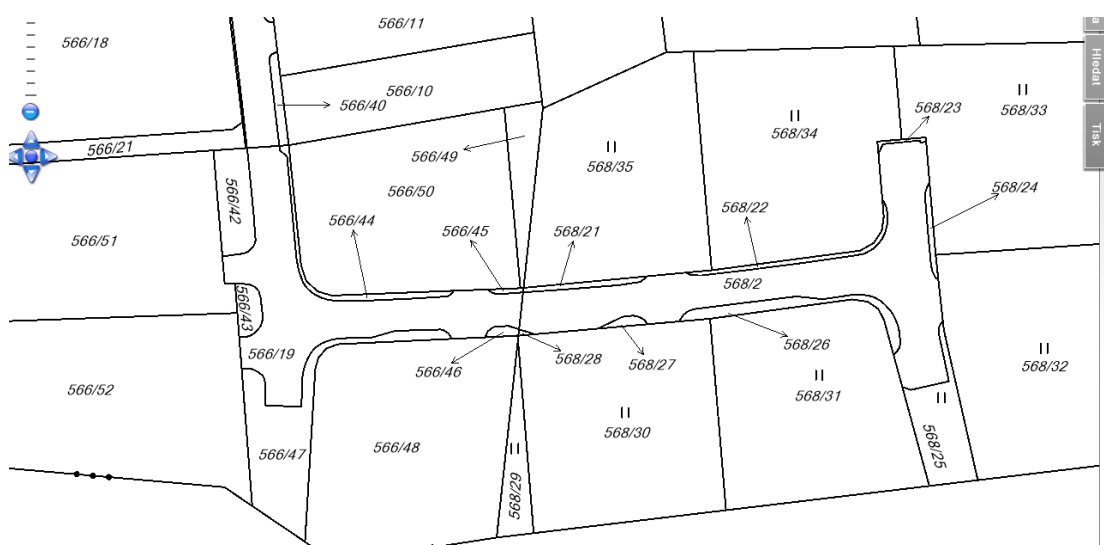
Parcela: 568/30, Parcela: 568/31

Listina Smlouva o zřízení práva stavby ze dne 20.11.2018. Právní účinky zápisu ke dni 27.11.2018. Zápis proveden dne 24.01.2019.

V-7365/2018-402

Pořadí k 27.11.2018 11:00

Obrázek 2: Výřez části C z listu vlastnictví vlastníka pozemku bez zřízené stavby (ČÚZK, ©2019)



Obrázek 3: Katastrální mapa týkající se zatíženého pozemku bez zřízené stavby (ČÚZK, ©2019)

B Nemovitosti

Práva stavby

Účel	Způsob ochrany	Platnost do
Právo stavby rodinný dům		20.11.2023
k pozemku p.č.:		
566/48, LV 827		
566/50, LV 827		
566/51, LV 827		
566/52, LV 827		
568/33, LV 827		
568/34, LV 827		
568/35, LV 827		
Právo stavby rodinný dům		20.11.2023
k pozemku p.č.:		
St. 973, LV 827		
St. 974, LV 827		
568/30, LV 827		
568/31, LV 827		
Součástí je stavba: Velká Hledsebe, č.p. 491, rod.dům		
Velká Hledsebe, č.p. 492, rod.dům		

Obrázek 4: Výřez části B z listu vlastnictví stavebníka se zřízenou stavbou (ČÚZK, ©2020)

Typ vztahu

- o Právo stavby podle zák. č. 89/2012 Sb.

Poslední den trvání práva stavby: 20.11.2023.

Účel: rodinný dům.

Oprávnění pro

RČ/IČO: , 35301 Velká Hledebe,

Povinnost k

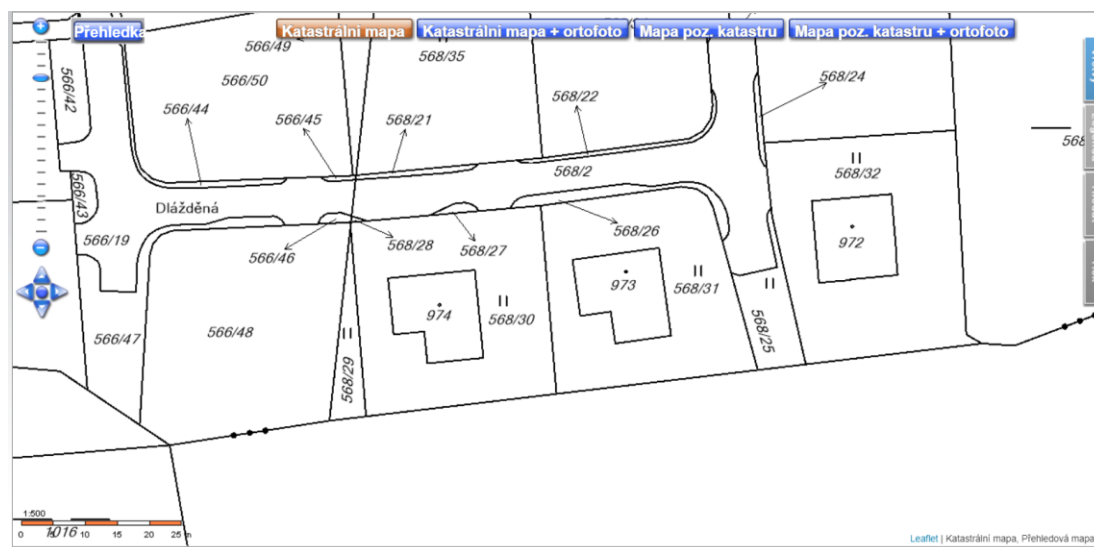
Parcela: St. 973, Parcela: St. 974, Parcela: 568/30, Parcela: 568/31

Listina Smlouva o zřízení práva stavby ze dne 20.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2018 11:00:39. Zápis proveden dne 24.01.2019.

V- /2018-402

Pořadí k 27.11.2018 11:00

Obrázek 5: Výřez části B a C z listu vlastnictví vlastníka pozemku se zřízenou stavbou (ČÚZK, ©2020)



Obrázek 6: Katastrální mapa týkající se zatíženého pozemku se zřízenou stavbou (ČÚZK, ©2020)

Výmaz práva stavby z katastru nemovitostí po uplynutí lhůty, na kterou bylo zřízeno, není automatický, ale provádí se návrhem na vklad do katastru nemovitostí podle § 14 katastrálního zákona. Postavení správce osobních údajů evidovaných v katastru má Český úřad zeměměřický a katastrální úřady mají postavení zpracovatelů osobních údajů (§ 54 katastrálního zákona). Na základě sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 384/2015 Sb. byl k 01.01.2016 zveřejněn seznam katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu (dále jen „Sdělení č. 384/2015 Sb.“).

3.3 Daň z nabytí nemovitých věcí a právo stavby

Daň je povinnou a nenávratnou platbou do veřejného rozpočtu. V čl. 11 odst. 5 usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb. o vyhlášení Listiny

základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Listina základních práv a svobod“) je stanoveno, že daně a poplatky mohou být uloženy pouze na základě zákona. Daň z nabytí nemovitých věcí upravuje od 01.01.2014 zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění (dále jen „zákonné opatření“), když v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a účinnosti občanského zákoníku došlo ke zrušení zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. K 01.01.2014 byla zavedena nová daň z nabytí nemovitých věcí, kterou byla nahrazena daň z převodu nemovitostí (Zemanová a Toman 2016). Jak uvádí Skála (2015), patří tato daň z hlediska odborné přesnosti k lepším daňovým zákonům, a to hlavně z důvodu, že v době vzniku zákonného opatření byly výklady občanského zákoníku „v plenkách“. Zákonné opatření bylo novelizováno celkem dvakrát, a to zákonem č. 254/2016 Sb. k 01.11.2016 a zákonem č. 264/2019 Sb. k 01.11.2019. Daň z nabytí nemovitých věcí je přímou daní majetkového typu, a to z důvodu, že daňová povinnost se váže přímo na určitý majetek (Kindl 2015).

Na zákonné opatření navazuje vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění (dále jen „vyhláška ke směrné hodnotě“), která upravuje postup určení směrné hodnoty.

Daň z nabytí nemovitých věcí je předmětem správy daní podle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění (dále jen „daňový řád“), kdy daní se rozumí peněžité plnění, které zákon označuje jako daň. Postup správců daní, práva a povinnosti daňových subjektů a třetích osob upravuje daňový řád s cílem správně zjistit, stanovit a zabezpečit úhradu daně. Základem pro správné zjištění a stanovení je řádné daňové přiznání nebo dodatečné daňové přiznání podané daňovým subjektem (§ 1 daňového řádu).

Podle zákona č. 456/2011 Sb., o Finanční správě České republiky, v platném znění, vykonává od 01.01.2013 správu daní Finanční správa České republiky tvořená soustavou správních orgánů. Jako orgány finanční správy se zřídily Generální finanční ředitelství, Odvolací finanční ředitelství a 14 finančních úřadů s působností vyššího územního samosprávného celku, tzn. každý finanční úřad s působností kraje nebo působností hlavního města Prahy. Podle § 29 zákonného opatření je místně příslušným ke správě daně z nabytí nemovitých věcí správce daně, v jehož obvodu územní působnosti se nachází nemovitá věc, u které došlo k nabytí vlastnického práva nebo pozemek zatížený právem stavby.

Výnos daně z nabytí nemovitých věcí je příjmem státního rozpočtu (§ 28 zákonného opatření). Inkaso této daně dosáhlo v roce 2018 celkem 13 636 mil. Kč a jeho vývoj a příjem státního rozpočtu za veškeré daně je rekapitulován v Tabulce 1 (FS ©2019).

Příjem státního rozpočtu	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Daň z nabytí nemovitých věcí	5 600	10 982	12 697	12 478	13 573	13 847
Celkem všechny druhy příjmů	638 982	670 167	732 197	795 572	853 634	907 039

Tabulka 1: Přehled inkasa na dani z nabytí nemovitých věcí a celkového inkasa v mil. Kč (FS ©2020)

Institut práva stavby je dotčen zdaněním v níže vyjmenovaných případech:

Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci na území České republiky, a to k:

- pozemku zatíženého právem stavby,
- právu stavby,
- spoluvlastnickému podílu na nemovité věci uvedené výše (Zemanová a Toman 2016; § 1 a) – c) zákonného opatření).

Za nabytí vlastnického práva k nemovité věci se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí považuje také

- nabytí stavby, která se stane součástí pozemku a která byla součástí práva stavby a
- prodloužení doby, na kterou je právo stavby zřízeno (§ 3 odst. 1) písm. b) a odst. 2 zákonného opatření).

Dle důvodové zprávy k zákonnému opatření bylo nabytí práva stavby zahrnuto do předmětu daně v návaznosti na občanský zákoník, podle kterého jde o nemovitou věc, ke které lze nabýt vlastnické právo, a do předmětu daně spadá jak úplatné nabytí při jeho zřízení vlastníkem pozemku ve prospěch stavebníka, tak úplatné nabytí již trvajících práva stavby. Zánik práva stavby může být spojen s nabytím stavby vlastníkem pozemku a tím dle důvodové zprávy k zákonnému opatření ve smyslu fikce dojde i k nabytí vlastnického práva k nemovité věci.

Den, kdy nastala skutečnost, která je předmětem daně, je den nabytí nemovité věci (den účinku změny vlastnického práva). V případě nabytí koupí nebo směnou nemovitých věcí evidovaných v katastru nemovitostí se jedná o den podání návrhu na vklad u katastrálního úřadu (Zemanová a Toman 2016).

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí byl do 31.10.2016 v převážné většině převodce vlastnického práva dle kupních a směnných smluv a byla zákonná možnost, aby se účastníci smlouvy dohodli, že bude poplatníkem nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci (§ 1 odst. a) zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění účinném do 31.10.2016). Od 01.11.2016 je **poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí pouze nabyvatel vlastnického práva** (§ 1 odst. 1 zákonného opatření, Pelc 2017). Jsou-li na straně poplatníka manželé, platí solidární daňová povinnost podle § 30 zákonného opatření, kdy jsou povinni plnit daňovou povinnost společně a nerozdílně, a pokud by byla vymezená nemovitá věc ve spoluvlastnictví, podával by daňové přiznání každý ze spoluvlastníků podle jím nabývaného podílu (FS ©2014).

Věcná osvobození u nových staveb

Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k právu stavby, jehož součástí je dokončená nebo užívaná stavba rodinného domu, kdy k nabytí vlastnického práva k právu stavby dojde v době 5 let ode dne dokončení nebo započetí jeho užívání, a to ode dne, který nastane dříve (§ 7 zákonného opatření; FS ©2019).

Daň

Daň z nabytí nemovitých věcí se vypočte jako součin základu daně zaokrouhleného na celé stokoruny nahoru a sazby daně, která činí 4 % (§ 26 a 27 zákonného opatření). Splatnost daně obecně upravuje daňový řád, podle kterého je daň splatná v poslední den lhůty pro podání daňového přiznání (§ 135 odst. 3 daňového řádu).

Základem daně z nabytí nemovitých věcí je nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj (§ 10 zákonného opatření), kdy nabývací hodnotou je v zákonem stanovených případech (§ 11 zákonného opatření):

- a) sjednaná cena,
- b) srovnávací daňová hodnota,
- c) zjištěná cena, nebo
- d) zvláštní cena.

Nabývací hodnota

Nabývací hodnota se určuje ke dni, kdy nastala skutečnost, která je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí, tedy ke dni účinku změny vlastnického práva. V případě nabytí koupí nebo směnou nemovitých věcí evidovaných v katastru nemovitostí se jedná o konkrétní den podání návrhu na vklad u katastrálního úřadu.

K případným pozdějším dodatkům ke smlouvě se nepřihlíží (Zemanová a Toman 2016).

Ve 100 % výši je nabývací hodnotou v zákonem stanovených speciálních případech:

- sjednaná cena při nabytí vlastnického práva k právu stavby z majetku nebo do majetku územního samosprávného celku, dobrovolného svazku obcí, regionální rady regionu soudružnosti (FS ©2014; § 22 zákonného opatření),
- zvláštní cena ve výši náhrady za stavbu při zániku práva stavby, náhrada za zřízení práva stavby určená v rozhodnutí orgánu veřejné moci, náhrada poskytnutá v souvislosti s neoprávněným zřízením stavby na cizím pozemku apod. (§ 17 – § 23 zákonného opatření); Procházková a kol. 2019).

V další případech nabytí práva stavby (např. kupní smlouvou), příp. pozemku zatíženého právem stavby: ve 100 % výši je nabývací hodnotou cena sjednaná, pokud je vyšší nebo rovna srovnávací daňové hodnotě.

Srovnávací daňová hodnota (§ 14 odst. 1 zákonného opatření) je

- 75 % směrné hodnoty nebo
- 75 % ceny zjištěné.

Směrná hodnota vychází z cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období se zohledněním druhu, polohy, účelu, stavu, vybavení a stavebně technických parametrů nemovité věci (§ 14 a 15 zákonného opatření).

Směrná hodnota se mj. určuje u:

- stavby rodinného domu, stavby pro rodinnou rekreaci nebo stavby garáže, **nejsou-li tyto stavby součástí** pozemku ani **práva stavby**, a u pozemku tvořícího s těmito stavbami funkční celek (§ 15 odst. 3 písm. a) zákonného opatření) a
- u **pozemku, k němuž není zřízeno právo stavby** (§ 15 odst. 3 písm. e) bod 3 zákonného opatření).

Použití směrné hodnoty pro určení srovnávací daňové hodnoty, která může být nabývací hodnotou pro stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí dle zákonného opatření (§ 10, § 11 zákonného opatření), je v případě práva stavby přímo vyloučeno.

Nejde-li o výše uvedené speciální důvody pro určení základu daně z nabytí nemovitých věcí, se v případě použití srovnávací daňové hodnoty v souladu

se zákonným opatřením použije vždy zjištěná cena podle zákona upravujícího oceňování majetku. (FS ©2014; § 16 zákonného opatření). K ceně zjištěné více v části 3.4 této práce.

Sjednaná cena

Sjednanou cenou pro účely daně z nabytí nemovitých věcí se rozumí úplata za nabytí vlastnického práva k nemovité věci (§ 13 zákonného opatření), kdy úplatou je částka v peněžních prostředcích nebo hodnota nepeněžního plnění, které mají být nebo jsou poskytnuty za přijaté plnění (§ 4 zákonného opatření). **V případě práva stavby může být cenou sjednanou jednorázová úplata, stavební plat v součtu jednotlivých dávek plnění nebo vzájemná kombinace.** Podle § 1247 občanského zákoníku se nepřihlíží k ujednání, podle kterého změny výše stavebního platu závisí na nejisté události. Bude-li při sjednání stavebního platu dohodnuta např. inflační doložka, nebude se k ní při stanovení sjednané ceny pro určení nabývací hodnoty přihlížet z důvodu nepředvídatelnosti takové změny na výši sjednaných plateb (FS ©2014). Úplatou se rovněž rozumí hodnota nepeněžního plnění, které jsou poskytnuty za přijaté plnění. Tato hodnota se určí podle zákona o oceňování majetku (Skála 2015).

Daňové přiznání

Dle důvodové zprávy k zákonnému opatření, je daň z nabytí nemovitých věcí daní jednorázovou, bez zdaňovacích období, a není možné použít pro určení lhůty pro podání daňového přiznání obecnou úpravu daňového řádu. **Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je povinen podat poplatník nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru proveden vklad vlastnického práva k právu stavby nebo změny spočívající v prodloužení doby, na kterou je toto právo zřízeno** (§ 32 zákonného opatření). Databáze daňových tiskopisů je dostupná na webových stránkách finanční správy. V případě specifického nabytí nemovitých věcí dotčených právem ve výše uvedených případech (§ 17 - § 23 zákonného opatření) se přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí podává s přílohou „J“ a v případě práva stavby dotčeného osvobozením se podává přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí při nabytí vlastnictví podle „§ 6, § 7, § 8 a § 9 zákonného opatření“.

Přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí v ostatních případech má přílohu „N“ a jeho součástí jsou v příloze doložené listiny:

- písemnost (smlouva, případně jiná listina), na jejímž základě bylo zapsáno vlastnické právo k nemovité věci do katastru nemovitostí,

- vyrozumění katastrálního úřadu o provedeném vkladu do katastru nemovitostí, příp. písemnost osvědčující zvláštní cenu,
- znalecký posudek k ceně zjištěné, který může být vyhotoven pouze osobou k tomu oprávněnou, což je znalec zapsaný do seznamu znalců a jmenovaný ministrem spravedlnosti nebo předsedou krajského soudu dle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění,
- v případě uplatnění uznatelného výdaje, je zaplacení odměny znalci, rovněž přílohou přiznání (Procházková a spol. 2019).

Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno nabytí vlastnického práva členskými státy Evropské unie, jiným státem se zaručenou vzájemností a územním samosprávným celkem, kteří ani daňové přiznání nepodávají (§ 6 a § 40 zákonného opatření).

3.3.1 Daň z nabytí nemovitých věcí aktuálně

Během poslední doby je kromě několika návrhů na novelizaci daně z nabytí nemovitých věcí zaznamenáváno také navržení úplného zrušení daně z nabytí nemovitých věcí. 24.09.2019 Poslanecká sněmovna neschválila návrh Senátu ČR na úplné zrušení daně z nabytí nemovitých věcí. Nemorálnost týkající se dvojího zdanění byla hlavním argumentem pro zrušení této daně a byla vysvětlována tím, že nemovitost podléhající dani z nabytí nemovitých věcí, byla pořízena za peníze, které již byly zdaněny (LN ©2019). V současné době je v Poslanecké sněmovně Sněmovní tisk č. 664/0 týkající se návrhu skupiny poslanců ze dne 29.11.2019 na vydání zákona, kterým se zrušuje zákonné opatření. V důvodové zprávě k tomuto návrhu se argumentuje tím, že platba daně v minimální výši 4 % znamená výrazný nárůst nákladů na pořízení nemovitosti. Další argumentací je, že změna v osobě plátce se nijak neprojevila v poklesu prodejních cen nemovitostí a zrušením nákladů na tuto daň by mohlo dojít ke snížení nákladů na vlastní bydlení, kdy v posledních letech se mj. i kvůli existenci této daně v českém právním řádu komplikují cesty k pořízení si vlastního. K tomuto návrhu zaujala Vláda ČR nesouhlasné stanovisko sněmovním tiskem č. 664/1, ve kterém bylo mj. uvedeno: „*Vláda považuje navržené zrušení daně z nabytí nemovitých věcí za neopodstatněný a nekoncepční zásah do českého daňového systému. Tato daň má v našem daňovém systému dlouholetou tradici a v různých podobách je obvyklá ve většině zemí Evropské unie. Navrhované zrušení daně z nabytí nemovitých věcí by podle předkladatelů vedlo ke snížení příjmů státního rozpočtu o cca 13,5 mld. Kč ročně, přičemž však předkladatelé nikde konkrétně neuvádí, jakou formou by byl propad na inkasu z daňových příjmů ve*

státním rozpočtu řešen.“ Návrh na zrušení daně z nabytí nemovitých věcí čeká na projednání poslaneckou sněmovnou (PSČR ©2019).

Dle aktuálního sdělení ze dne 29.03.2020 Ministerstvo financí České republiky předloží návrh na zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, „kdy součástí opatření je úprava v oblasti daňového uplatnění odpočtů z nově uzavíraných hypotečních úvěrů. Cílem je podpora trhu s nemovitostmi a z dlouhodobého hlediska zlepšení dostupnosti bydlení ve vlastním pro mladé lidi, kterým v okamžiku po nákupu domu či bytu zbyde více hotovosti“ (MF ©2020).

3.3.2 Přehled zdaňování nemovitých věcí v zemích Evropské unie

Pro názornost je v této práci uveden přehled některých zemích Evropské unie, ve kterých je odváděna daň obdobná dani z nabytí nemovitých věcí (tab. 2).

země	daň ve výši	typ daně	poplatník	zdroj
Belgie	12,5 %, 10 % vlámský region	registrační poplatek	kupující	DLA PIPER ©2020
Finsko	4 % Lidé ve věku mezi 18-39 lety, kteří si kupují nemovitou věc k vlastnímu bydlení a mají zde trvalé bydliště jsou od daně osvobozeni.	daň z převodu nemovitostí	kupující	PWC ©2019
Francie	5,09 – 6,40 % - nemovitosti starší 5 let mladší – daň z přidané hodnoty ve výši 20 %	daň z převodu nebo daň z přidané hodnoty	kupující	DLA PIPER ©2019
Chorvatsko	3 % sníženo v roce 2019 ze 4 %	daň z převodu nemovitostí	kupující	Real Estate Croatia ©2019
Itálie	200 EUR – v případě, že je převod předmětem DPH 2 - 10 %	registrační daň	kupující	Agenzia delle Entrate ©2020
Německo	3,5 % - 6,5 %	daň z převodu nemovitostí	kupující	BMF ©2019
Rakousko	2 % mezi příbuznými 3,5 % v ostatních případech	daň z převodu nemovitostí	kupující	Finanz.at ©2019
Slovensko	příjmy z prodeje nemovité věci se zdaňují daní z příjmu	X	X	FS ©2020

Tabulka 2: Přehled daňové povinnosti při převodu nemovitosti ve vybraných zemích EU

3.4 Cena zjištěná a právo stavby

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění (dále jen „zákon o oceňování majetku“) upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy (§ 1 zákona o oceňování majetku). Majetek a služby se oceňují cenou obvyklou, cenou mimořádnou a cena určená jinak, než těmito způsoby je cenou zjištěnou. Způsobem oceňování se rozumí způsob nákladový, výnosový, porovnávací, dále způsob oceňování podle jmenovité hodnoty, účetní hodnoty, kurzové hodnoty a sjednanou cenou. Zákon specifikuje případy, kdy je potřeba použití úřední ocenění zjištěnou cenou ve zvláštních předpisech, které jsou zde vyjmenovávány (Bradáč a spol. 2016, dotisk 2018).

Cena zjištěná, resp. cena administrativní, se označuje cena, která byla zjištěna podle cenového předpisu, kterým je zákon o oceňování majetku (Bradáč a spol. 2007). **Pro účely daně z nabytí nemovitých věcí se dle zákonného opatření použije vždy cena zjištěná**, která je v praxi chápána jako uměle vytvořená cena pomocí cenového předpisu, který slouží ke stanovení základu daně, kdy důvodem pro vznik tohoto typu cen byla daňová spravedlnost pro všechny daňové subjekty tak, aby platily stejný typ daně za stejných podmínek a ve stejné výši. Úlohou ocenění podle cenového předpisu je interpretovat správně daný cenový předpis (Ort, Ortová Šeflová 2017).

Na znovuzavedený institut práva stavby zareagoval i zákon o oceňování majetku, který zákonem č. 303/2013 Sb. ze dne 12. září 2013, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva, zcela nově zavedl od 01.01.2014 pro účely oceňování v zákoně o oceňování majetku v § 9 stavební pozemek, nezastavěný, evidovaný v katastru nemovitostí s právem stavby a v § 16a oceňování práva stavby, který do dnešního dne nebyl novelizován.

Při oceňování práva stavby je bráno v úvahu:

- vlastnictví pozemku, které je zatížené právem stavby a
- vlastnictví práva stavby.

Pro určení ceny

1. pozemku zatíženého právem stavby a
2. hodnoty práva stavby je třeba znát tyto vstupní veličiny:
 - na kolik let je smlouva o právu stavby zřízena,

- jaký je druh pozemku a v jaké velikosti bude pozemek tímto právem zatížen,
- jaká stavba je, příp. bude na základě práva stavby jeho součástí,
- jakým způsobem bude sjednána úhrada za zřízení práva stavby
 - jednorázově při zřízení práva stavby,
 - každoroční úhradou stavebního platu nebo
 - kombinací uvedených způsobů a
- zánik práva stavby a stavba, která je součástí práva stavby (odkup stavby) (Bradáč a spol. 2016, dotisk 2018).

V případě, že je součástí práva stavby, případně pozemku zatíženého právem stavby stavba, tak v souladu s § 4 zákona o oceňování majetku se oceňuje právo stavby a pozemek podle účelu jejího užití a stavba v souladu s § 11 oceňovací vyhlášky nákladovým způsobem. Není-li stavba samostatnou věcí, její cena se přičte k ceně nemovité věci, jejíž je součástí (k ceně práva stavby).

Dle § 33 zákona o oceňování majetku vydá Ministerstvo financí vyhlášku k provedení § 3 až 13, § 15 až 16a a § 17 a § 24 zákona o oceňování nemovitostí. U daně z nabytí nemovitých věcí se použije vždy vyhláška platná k právním účinkům vkladu do katastru nemovitostí.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), vydaná v souladu s § 33 zákona o oceňování majetku (dále jen „oceňovací vyhláška“) nabyla účinnosti k 01.01.2014 a k dnešnímu dni byla novelizována celkem šestkrát. Oceňovací vyhláškou je v této práci myšlena aktuálně platná vyhláška č. 188/2019 Sb. Ostatní, již neúčinné vyhlášky, budou rozlišeny číselně dle Tabulky č. 3.

Vyhláška	Účinnost
č. 199/2014 Sb.	01.10.2014 – 31.12.2015
č. 345/2015 Sb.	01.01.2016 – 11.02.2016
č. 53/2016 Sb.	12.02.2016 – 31.12.2016
č. 443/2016 Sb.	01.01.2017 – 31.12.2017
č. 457/2017 Sb.	01.01.2018 – 31.07.2019
č. 188/2019 Sb.	01.08.2019

Tabulka 3: Přehled oceňovacích vyhlášek

Dle důvodové zprávy k oceňovací vyhlášce má zákon o oceňování majetku obecnou povahu a vymezuje základní pojmy, způsob a principy oceňování a v jednotlivostech

některých taxativně vyjmenovaných ustanovení odkazuje na oceňovací vyhlášku – prováděcí předpis. Tak je zajištěna dlouhodobá platnost zákona a v případě oceňovací vyhlášky možnost aktuálně reagovat na změny. Oceňovací vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky pro oceňování pozemků, staveb, trvalých porostů, práva stavby a jiných majetkových práv.

3.4.1 Oceňování pozemku zatíženého právem stavby

Způsob oceňování pozemku zatíženého právem stavby byl v oceňovací vyhlášce upraven poprvé od 01.01.2017 vyhláškou č. 443/2016 Sb., kdy § 5 „**Společná ustanovení pro stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků**“ byl doplněn o odst. 6. Dle důvodové zprávy k této vyhlášce je pozemek zatížený právem stavby znehodnocen tím, že vlastník pozemku po dobu trvání práva stavby nemá možnost pozemek užívat, ale naopak pozemek bude zhodnocen stavbou vyhovujícím právu stavby, což ovšem závisí na podmínkách zániku práva stavby, které si účastníci smlouvy dohodli. Do současné doby proběhla pouze nepatrná úprava ve znění odst. § 5 odst. 6, a to Vyhláškou č. 457/2017 (tab. 4).

Do ceny pozemku zatíženého právem stavby („CP_{PS}“) dle § 5 odst. 6 oceňovací vyhlášky dle vzorce uvedeného v Tabulce č. 4 vstupuje:

1. Cena pozemku v Kč („CP“):

Cenu pozemku upravuje jak zákon o oceňování majetku, tak oceňovací vyhláška:

Pro účely oceňování dle zákona o oceňování majetku se pozemky člení na:

„a) stavební pozemky, b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky, d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy a e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d) (§ 9 odst. 1 zákona o oceňování majetku).

Stavební pozemky se pro účely oceňování člení na

- a) nezastavěné a
- b) zastavěné.

Mezi nezastavěné pozemky patří pozemky evidované v katastru nemovitostí s právem stavby (§ 9 odst. 2 písm. a) písm. 4. zákona o oceňování majetku).

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeném v katastru nemovitostí a při nesouladu se skutečným stavem se při oceňování vychází ze

skutečného stavu tohoto pozemku (§ 9 odst. 5 zákona o oceňování majetku).

Zákon o oceňování majetku upravuje v § 10 oceňování stavebního pozemku, kdy oceňovací vyhláška vylučuje použití cenové mapy stavebních pozemků, je-li oceňovaný pozemek zatížený právem stavby do ní zařazen (§ 2 odst. 2 písm. d) oceňovací vyhlášky).

Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu (§ 10 odst. 1 zákona o oceňování majetku) a k ceně se přičte cena stavby nebo staveb, které jsou jeho součástí. Způsob určení výměry nemovité věci stanoví vyhláška (§ 10 odst. 8 zákona o oceňování majetku).

V případě stavby, která není součástí práva stavby, se k pozemku přičte její cena. Členění a oceňování těchto staveb podle tohoto členění upravuje § 3 - § 8 zákona o oceňování majetku.

K ceně pozemku se přičítá cena trvalých porostů, kterými jsou např. ovocné dřeviny nebo okrasné rostliny (§ 10 odst. 9, § 14 - § 16 zákona o oceňování majetku).

Cena pozemku zatíženého právem stavby se určí podle § 3 až § 5 odst. 1 až 4 oceňovací vyhlášky jako stavební pozemek podle účelu užití stavby vyhovující právu stavby (§ 5 odst. 6 písm. a) oceňovací vyhlášky).

Základní cena (dále také „ZC“) stavebního pozemku v Kč/m² na území vyjmenovaných obcí nebo jejich oblastí je uvedena v tabulce č. 1 přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky (příl. 1) a pro obce nevyjmenované v této příloze se tato ZC násobí hodnotou jednotlivých kvalitativních pásem znaků O₁ až O₆ (příl. 2) podle vzorce:

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6.$$

Základní cena upravená v Kč za m² („ZCU“) v případě stavebního pozemku se určí podle § 4 oceňovací vyhlášky podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I, \text{ kde}$$

ZC základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m² určená podle § 3,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

$$I = I_T \times I_O \times I_P,$$

kdy je:

I_T - index trhu, není-li pro vybraný pozemek určena jeho hodnota v příloze č. 3 k této vyhlášce a vstupují do něj hodnoty jednotlivých kvalitativních pásem uvedených v tabulce č. 1 přílohy 2 oceňovací vyhlášky (příl. 3),

l_0 - index omezujících vlivů pozemku, kde do hodnoty kvalitativních pásem v tabulce č. 2 přílohy 3 vyhlášky a

l_p - index polohy, do kterého vstupuje hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby (příl. 4).

§ 4 oceňovací vyhlášky upravuje výpočet základní ceny upravené nezastavěného pozemku nebo jeho části určeného k zastavění ve vyjmenovaných případech vynásobená koeficientem 0,80 v případě, že ke hranici pozemku nejsou přivedeny žádné inženýrské sítě. Dále do ceny pozemku zatíženého právem stavby vstupuje:

2. **Roční omezení užívání pozemku s právem stavby v Kč za rok („ou“)** se určí se jako násobek ceny pozemku a **příslušné míry kapitalizace („p“)** dle přílohy č. 22 oceňovací vyhlášky, kdy pro ocenění pozemku zatíženého právem stavby se použije míra kapitalizace podle druhu stavby, která odpovídá právu stavby (§ 5 odst. 6 písm. a) oceňovací vyhlášky).
3. **Budoucí zhodnocení pozemku stavbou vyhovující právu stavby („Z“)**, je-li stavba k datu ocenění na pozemku, Z se určí jako rozdíl mezi předpokládanou cenou stavby a výší náhrady ke dni zániku práva stavby podle ujednání ve smlouvě:
 - a) při zániku práva stavby cenou obvyklou nebo
 - b) cenou zjištěnou stavby podle § 11 oceňovací vyhlášky, kdy se určuje stavebně technický stav při běžné údržbě v době zániku práva stavby (§ 5 odst. 6 písm. b) oceňovací vyhlášky).
4. **Cena reálného břemene („CRB“)** – Pokud právo stavby bylo zřízeno za úplatu ve formě stavebního platu, zatěžující právo stavby jako reálné břemeno, cena reálného břemene se přičte (§ 5 odst. 6 písm. c) oceňovací vyhlášky).

Dle § 16b zákona o oceňování majetku právo obdobné reálnému břemeni se oceňuje podle oceňování věcných břemen. U věcných břemen je třeba zjistit roční užitek v úrovni obvyklých cen, který má oprávněný ze služebnosti za rok, a pokud lze roční užitek zjistit např. ze smlouvy nebo rozhodnutí příslušného orgánu, oba výsledky se porovnávají a není-li zjistitelný užitek více jako o 1/3 nižší než roční užitek z obvyklých cen, použije se tento. Takto stanovený užitek násobíme počtem let užívání práva, nejvýše však pěti, patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, pak deseti. Pokud tímto postupem nelze věcné břemeno ocenit, oceňuje se jednotnou částkou 10 000 Kč. Žádné jiné vztahy se pro toto ocenění nepoužijí (Bradáč a spol. 2016, dotisk 2018).

Vyhláška č. 443/2016 Sb. od 01.01.2017 do 31.12.2017	457/2017 Sb. 188/2019 od 01.01.2018 - v platnosti
<p style="text-align: center;">§ 5</p> <p>(6) Cena pozemku zatíženého právem stavby se určí jako cena pozemku, upravená o dočasné omezení užívání pozemku a o případné bezúplatné budoucí zhodnocení pozemku stavbou při zániku práva stavby s tím, že</p> <p>a) roční omezení užívání pozemku právem stavby se určí jako násobek ceny pozemku a míry kapitalizace uvedené v příloze č. 22 příslušející druhu stavby vyhovující právu stavby; cena pozemku se určí podle § 2 až § 5 odst. 1 až 4 podle účelu užití stavby vyhovující právu stavby,</p> <p>b) budoucí zhodnocení pozemku stavbou vyhovující právu stavby se započte do ceny pozemku; určí se jako rozdíl mezi předpokládanou cenou stavby a vyšší náhrady, určených v cenové úrovni k datu ocenění a při předpokládaném opotřebení ke dni zániku práva stavby podle § 39 odst. 7, je-li stavba k datu ocenění na pozemku,</p> <p>c) pokud právo stavby bylo zřízeno za úplat v opětujičích se dávkách jako stavební plat zatěžující právo stavby jako reálné břemeno, cena reálného břemena se přičte.</p> <p>Cena pozemku zatíženého právem stavby se určí podle vzorce</p> $CP_{Ps} = CP - \frac{1}{(1+i)^n} \times \left(ou \times \frac{(1+i)^n - 1}{i} - Z \right) + CRB,$ <p>kde</p> <p>CP_{Ps} ... cena pozemku zatíženého právem stavby v Kč, CP ... cena pozemku v Kč, ou ... roční omezení užívání pozemku právem stavby v Kč za rok, i míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce v setinném vyjádření, n počet let dalšího užívání do zániku práva stavby, Z zhodnocení pozemku stavbou vyhovující právu stavby, které získá bezúplatně vlastník pozemku při zániku práva stavby, je-li na pozemku k datu ocenění stavba vyhovující právu stavby v Kč, CRB ... cena reálného břemena v Kč, pokud byl sjednán stavební plat v opětujičích se dávkách, která vyjadřuje úplatu zatěžující právo stavby.</p>	<p style="text-align: center;">§ 5</p> <p>6) Cena pozemku zatíženého právem stavby se určí jako cena pozemku, upravená o dočasné omezení užívání pozemku a o případné bezúplatné budoucí zhodnocení pozemku stavbou při zániku práva stavby s tím, že</p> <p>a) roční omezení užívání pozemku právem stavby se určí jako násobek ceny pozemku a míry kapitalizace uvedené v příloze č. 22 příslušející druhu stavby vyhovující právu stavby; cena pozemku se určí podle § 3 až § 5 odst. 1 až 4 podle účelu užití stavby vyhovující právu stavby,</p> <p>b) budoucí zhodnocení pozemku stavbou vyhovující právu stavby se započte do ceny pozemku; určí se jako rozdíl mezi předpokládanou cenou stavby a vyšší náhrady, určených v cenové úrovni k datu ocenění a při předpokládaném opotřebení ke dni zániku práva stavby podle § 39 odst. 7, je-li stavba k datu ocenění na pozemku,</p> <p>c) pokud právo stavby bylo zřízeno za úplatu v opětujičích se dávkách jako stavební plat zatěžující právo stavby jako reálné břemeno, cena reálného břemena se přičte.</p> <p>Cena pozemku zatíženého právem stavby se určí podle vzorce</p> $CP_{Ps} = CP - \frac{1}{(1+p)^n} \times \left(ou \times \frac{(1+p)^n - 1}{p} - Z \right) + CRB,$ <p>kde</p> <p>CP_{Ps} ... cena pozemku zatíženého právem stavby v Kč, CP ... cena pozemku v Kč, ou ... roční omezení užívání pozemku právem stavby v Kč za rok, p míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce, podle druhu a účelu užití stavby vyhovující právu stavby, v setinném vyjádření, n počet let dalšího užívání do zániku práva stavby, Z zhodnocení pozemku stavbou vyhovující právu stavby, které získá bezúplatně vlastník pozemku při zániku práva stavby, je-li na pozemku k datu ocenění stavba vyhovující právu stavby v Kč, CRB ... cena reálného břemena v Kč, pokud byl sjednán stavební plat v opětujičích se dávkách, která vyjadřuje úplatu zatěžující právo stavby.</p>

Tabulka 4: Cena pozemku zatíženého právem stavby - § 5 oceňovací vyhlášky

3.4.2 Oceňování práva stavby

Oceňování práva stavby upravuje § 16a zákona o oceňování majetku následovně:

„(1) Právo stavby se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku s uplatněním dalšího užívání práva, které uplyne od roku ocenění do roku zániku práva. Způsob výpočtu stanoví vyhláška.

(2) Pro ocenění práva stavby s nezřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se zjistí roční užitek z pozemku nebo jeho části zatíženého tímto právem. Roční užitek se násobí počtem let dalšího užívání práva, nejvýše však pěti.

(3) Pro ocenění práva stavby se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se roční užitek zjistí jako podíl ze součtu zjištěné ceny zatíženého pozemku, popřípadě jeho části, a zjištěné ceny stavby, a výše celkové délky trvání práva.

(4) Ocenění podle odstavců 2 a 3 se neuplatní, bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu nebo lze-li ocenění práva zjistit ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu a není-li úplata o více než jednu třetinu nižší než roční užitek zjištěný podle odstavce 2 nebo podle odstavce 3.“

Oceňování práva stavby je upraveno v § 39 části čtvrté oceňovací vyhlášky „Věcná práva k nemovitým věcem“.

Způsob oceňování práva stavby byl změněn od roku 2014 oceňovacími vyhláškami celkem třikrát, kdy způsob oceňování byl různý v časovém období od 01.01.2014 do 31.12.2015, od 01.01.2016 do 31.12.2017 a v poslední úpravě od 01.01.2018 do současnosti (tab. 5 níže).

V případě oceňování práva stavby dle § 39 oceňovací vyhlášky je postup pro jeho výpočet upravován tak, že právo stavby existuje:

- s nezřízenou stavbou vyhovujícím právu stavby (§ 39 odst. 1) a 2) oceňovací vyhlášky),
- se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje (§ 39 odst. 3) až 7) oceňovací vyhlášky).

Do ceny práva stavby s nezřízenou stavbou vyhovující právu stavby („CPS_N“)

dle výpočtu uvedeného v Tabulce 5 vstupuje:

1. **roční užitek práva stavby** („ru“) se určí se jako obvyklé nájemné z pozemku, ke kterému je zřízeno právo stavby. Pokud toto nájemné nelze zjistit, určí se z ceny pozemku dle výše uvedeného postupu ocenění pozemku podle § 4 oceňovací vyhlášky, a to ve výši 5 % (§ 39 odst. 2 oceňovací vyhlášky). Pro ocenění nelze použít cenu z cenové mapy (§ 2 odst. 2 písm. d) oceňovací

vyhlášky). Je-li součástí pozemku stavba, která nevyhovuje právu stavby a není dle smlouvy vyloučena z užívání v rámci práva stavby, přičte se k ceně pozemku. Stejným způsobem se přičtou k ceně pozemku i trvalé porosty, jsou-li součástí práva stavby (§ 10 odst. 8 a 9 zákona o oceňování majetku) a

2. **počet let dalšího užívání do zániku práva stavby, nejvýše však pět.**

Do ceny práva stavby se zřízenou stavbou vyhovující právu stavby („CPSz“)

dle výpočtu daného v Tabulce 5 vstupuje:

1. **roční užitek práva stavby v Kč** („ru“) se určí ve výši 5 % ze součtu cen pozemku dle již zmíněných postupů jeho oceňování a ceny stavby vyhovující právu stavby podle § 10 oceňovací vyhlášky, a to nákladovým způsobem.

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek určených dle přílohy č. 1 k oceňovací vyhlášce „*Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí*“, základní cenou upravenou podle výpočtů dle ustanovení § 12 – § 15 oceňovací vyhlášky v závislosti na účelu užití stavby vyhovující právu stavby. Např. cena pro rodinný dům je upravena v § 10 až § 13 oceňovací vyhlášky a vypočítá se podle vzorce:

$$CS = CS_N \times pp,$$

kde

CS cena stavby v Kč,

CS_N ... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

pp koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí:

$$pp = I_T \times I_P,$$

kde

I_T ... index trhu podle § 4 odst. 1 (příl. 3),

I_P index polohy podle § 4 odst. 1 (příl. 4)

(§ 10 oceňovací vyhlášky).

Cena stavby nákladovým způsobem (§ 11 oceňovací vyhlášky) se zjistí podle

vzorce:

o

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - \text{-----}),$$

100

kde

CS_N cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

ZCU základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou

určuje druh a účel užití stavby – u rodinného domu je ZC uvedena v závislosti na konstrukci, podsklepení, podkroví, střechu v příloze č. 11 tabulky 1 – 3

oceňovací vyhlášky (příl. 5),

P_{mj} počet měrných jednotek stavby,

o opotřebení stavby v %,

1 a 100 konstanty.

Základní cena upravená rodinného domu

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde

ZCU - základní cena upravená v Kč/m³ obestavěného prostoru

K_4 – koeficient vybavení stavby,

K_5 – koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 příloze 20 oceňovací vyhlášky,

- polohový koeficient dle tabulky v rozmezí od 1,20 do 0,80, a to podle velikosti a významu obce.

K_i - koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41 k oceňovací vyhlášce.

2. **počet let dalšího užívání do zániku práva stavby („n“)** uvedeného ve veřejném seznamu a
3. **náhrada při zániku práva stavby („N“)**, kdy je při jejím ocenění postupováno podle občanského zákoníku, není-li ve smlouvě ujednána výše náhrady. Cena stavby se oceňuje podle § 11 cenou zjištěnou (nákladový způsob) a při určení náhrady se sníží o opotřebení stavby při zániku práva stavby. Zohlední se stáří, předpokládaný stav a další životnost stavby. Výpočet se provede lineárně, analyticky nebo i odhadem. Opotřebení může činit maximálně 85 %.

Vyhlášky č.: 441/2013, 199/2014 do 31.12.2015	Vyhlášky č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016 do 31.12.2017	Vyhlášky č. 457/2017 Sb. 188/2019 od 01.01.2018 – platné znění
<p style="text-align: center;">§ 39 Oceňování práva stavby</p> <p>(1) Cena práva stavby s nezřízenou stavbou se určí podle vzorce</p> $CPS_N = ru \times t,$ <p>kde</p> <p>CPS_N ... cena práva stavby s nezřízenou stavbou, ru roční užitek z práva stavby v Kč, t počet let dalšího užívání do zániku práva stavby, nejvýše však 5 let.</p> <p>(2) Roční užitek práva stavby bez zřízené stavby se určí ve výši obvyklého nájemného z pozemku, popřípadě části pozemku, ke kterému je zřízeno právo stavby. Nelze-li obvyklé nájemné z pozemku objektivně zjistit, stanoví se roční užitek z ceny pozemku, určené podle § 4, ve výši 5%.</p> <p>(3) Cena práva stavby se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se určí jako současná hodnota užítku plynoucího z práva stavby podle vzorce</p> $CPS_z = \frac{1}{(1+i)^n} \times \left(ru \times \frac{(1+i)^n - 1}{i} + N \right),$ <p>kde</p>	<p style="text-align: center;">§ 39 Oceňování práva stavby</p> <p>(1) Cena práva stavby s nezřízenou stavbou se určí podle vzorce</p> $CPS_N = ru \times t,$ <p>kde</p> <p>CPS_N ... cena práva stavby s nezřízenou stavbou, ru roční užitek z práva stavby v Kč, t počet let dalšího užívání do zániku práva stavby, nejvýše však 5 let.</p> <p>(2) Roční užitek práva stavby bez zřízené stavby se určí ve výši obvyklého nájemného z pozemku, popřípadě části pozemku, ke kterému je zřízeno právo stavby. Nelze-li obvyklé nájemné z pozemku objektivně zjistit, stanoví se roční užitek z ceny pozemku, určené podle § 4, ve výši 5%.</p> <p>(3) Cena práva stavby se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se určí jako současná hodnota užítku plynoucího z práva stavby podle vzorce</p> $CPS_z = \frac{1}{(1+p)^n} \times \left(ru \times \frac{(1+p)^n - 1}{p} + N \right),$ <p>kde</p>	<p style="text-align: center;">§ 39 Oceňování práva stavby</p> <p>(1) Cena práva stavby s nezřízenou stavbou vyhovující právu stavby se určí podle vzorce</p> $CPS_N = ru \times t,$ <p>kde</p> <p>CPS_N ... cena práva stavby s nezřízenou stavbou, ru roční užitek z práva stavby v Kč, t počet let dalšího užívání do zániku práva stavby, nejvýše však 5 let.</p> <p>(2) Roční užitek práva stavby bez zřízené stavby se určí ve výši obvyklého nájemného z pozemku, ke kterému je zřízeno právo stavby. Nelze-li obvyklé nájemné z pozemku objektivně zjistit, stanoví se roční užitek z ceny pozemku, určené podle § 4, ve výši 5 %.</p> <p>(3) Cena práva stavby se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se určí jako současná hodnota užítku plynoucího z práva stavby podle vzorce</p> $CPS_z = \frac{1}{(1+p)^n} \times \left(ru \times \frac{(1+p)^n - 1}{p} + N \right),$ <p>kde</p>

Vyhlášky č.: 441/2013, 199/2014 do 31.12.2015	Vyhlášky č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016 do 31.12.2017	Vyhlášky č. 457/2017 Sb. 188/2019 od 01.01.2018 – platné znění
<p>CPSz .. cena práva stavby se zřízenou stavbou v Kč, ru roční užitek z práva stavby v Kč, i míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření, n..... počet let dalšího užívání do zániku práva stavby, N náhrada při zániku práva stavby v Kč.</p> <p>(4) Roční užitek práva stavby se určí ve výši 5 % ze součtu cen pozemku zatíženého právem stavby a stavby vyhovující právu stavby.</p> <p>(5) Bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opětujících dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Úplata se zohlední ve výši ročního užitku. Pokud úplata převyšuje roční užitek stanovený podle odstavce 4, pak roční užitek je nulový.</p> <p>(6) Počet let dalšího užívání práva se určí z veřejného seznamu.</p> <p>(7) Výše náhrady se určí podle ujednání ve smlouvě; není-li ve smlouvě nic jiného ujednáno, činí výše náhrady polovinu ceny stavby.</p>	<p>CPSz .. cena práva stavby se zřízenou stavbou v Kč, ru roční užitek z práva stavby v Kč, p míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce, podle druhu a účelu užití stavby vyhovující právu stavby, v setinném vyjádření, n..... počet let dalšího užívání do zániku práva stavby, N náhrada při zániku práva stavby v Kč.</p> <p>(4) Roční užitek práva stavby se určí ve výši 5 % ze součtu cen pozemku zatíženého právem stavby a stavby vyhovující právu stavby.</p> <p>(5) Bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opětujících dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Úplata se zohlední ve výši ročního užitku. Pokud úplata převyšuje roční užitek stanovený podle odstavce 4, pak roční užitek je nulový.</p> <p>(6) Počet let dalšího užívání práva se určí z veřejného seznamu.</p> <p>(7) Výše náhrady se určí podle ujednání ve smlouvě; není-li ve smlouvě výše úhrady ujednána, nebo pokud výše náhrady podle smlouvy vychází z ceny stavby v době zániku práva stavby, určí se výše náhrady z ceny stavby k datu ocenění určené nákladovým způsobem podle § 11 a v opotřebení stavby se zohlední její předpokládaný stavebně technický stav při pravidelné údržbě v době zániku práva stavby.</p>	<p>CPSz .. cena práva stavby se zřízenou stavbou v Kč, ru roční užitek z práva stavby v Kč, p míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce, podle druhu a účelu užití stavby vyhovující právu stavby, v setinném vyjádření, n..... počet let dalšího užívání do zániku práva stavby, N náhrada při zániku práva stavby v Kč.</p> <p>(4) Roční užitek práva stavby se zřízenou stavbou vyhovující právu stavby se určí ve výši 5 % ze součtu cen pozemku a ceny stavby vyhovující právu stavby, určené podle § 10.</p> <p>(5) Bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opětujících dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno.</p> <p>(6) Počtem let dalšího užívání práva stavby se rozumí počet let, který uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do roku zániku práva stavby uvedeného ve veřejném seznamu.</p> <p>(7) Výše náhrady se určuje podle ujednání ve smlouvě; není-li ujednáno, postupuje se podle občanského zákoníku. Určuje-li se výše náhrady z ceny stavby, a pokud nebylo ujednáno jinak, stavba se oceňuje</p> <p>a) při zániku práva stavby cenou obvyklou, nebo</p> <p>b) cenou zjištěnou podle § 11, určuje-li se výše náhrady pro ocenění práva stavby; přitom se zohledňuje její předpokládaný stavebně technický stav při běžné údržbě v době zániku práva stavby.</p>

Tabulka 5: Cena práva stavby - § 16 oceňovací vyhlášky

4. Metodika

4.1 Charakteristika zájmového území

Česká republika je rozdělena na 13 samosprávných krajů a hlavní město Prahu. Sledovaným územím pro daný výzkum práva stavby byl v bakalářské práci zvolen Karlovarský kraj v působnosti Finančního úřadu pro Karlovarský kraj, kde byly pro názornost vybrány dvě typově odlišné obce, a to krajské a statutární město Karlovy Vary a menší obec Velká Hleďsebe. Karlovarský kraj se rozkládá na 3,3 tis. km² (4,2 % území České republiky). Česká republika měla k 30.09.2019 10 681 161 obyvatel, ze kterého na Karlovarský kraj připadá 294 545 (2,76 %), což je nejméně ze všech regionů. Má rovněž jednu z nejmenších hustot zalidnění 89,1 obyvatel na km² (ČSÚ ©2019). Kraj je tvořen třemi okresy, a to chebským, karlovarským a sokolovským se 134 obcemi (obr. 7).



Obrázek 7: Rozdělení Karlovarského kraje na okresy k 01.01.2019 s vyznačením polohy zájmových území (ČSÚ, ©2019)

Statutární město Karlovy Vary, je krajským i okresním městem, které mělo k 01.01.2019 48 501 obyvatel a jeho katastrální výměra je 5 908 ha. Karlovy Vary se nachází na soutoku řeky Ohře a Teplé a na severním okraji Slavkovského lesa, jsou lázněmi světového významu. V Karlových Varech je většina státních krajských organizací Karlovarského kraje, jako krajský úřad, finanční úřad, katastrální úřad.

Velká Hleďsebe je obcí, která měla k 01.01.2019 2 330 obyvatel a jejíž katastrální výměra je 2 330 ha. Velká Hleďsebe se nachází v okrese Cheb na jižním úpatí Slavkovského lesa 3 km západně od středu Mariánských Lázní, které jsou její příslušnou obcí s rozšířenou působností, a přibližně 10 km od německých hranic. Obec má základní školu a 2 mateřské školky. Je zde zaveden plyn, kanalizace i veřejný vodovod. V obci je jeden praktický lékař (Obec Velká Hleďsebe, ©2020).

V působnosti Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj bylo od založení institutu práva stavby k 01.01.2014 občanským zákoníkem zřízeno celkem 36 práv staveb z celkově zřízených 3 347 v České republice k 31.12.2019 (tab. 6 a tab. 7)

Katastrální úřad	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Celkem
Hlavní město Praha	34	24	73	62	68	36	297
Jihočeský kraj	20	33	19	16	22	23	133
Jihomoravský kraj	47	114	139	132	127	103	662
Karlovarský kraj	5	8	5	4	7	7	36
Královéhradecký kraj	7	13	12	14	22	26	94
Liberecký kraj	5	15	42	33	44	51	190
Moravskoslezský kraj	13	16	18	26	37	50	160
Olomoucký kraj	5	9	15	12	20	15	76
Pardubický kraj	12	8	22	35	33	23	133
Plzeňský kraj	22	28	31	23	57	61	222
Středočeský kraj	72	156	219	219	231	155	1 052
Ústecký kraj	9	8	16	18	12	18	81
Vysočina	8	10	22	16	23	29	108
Zlínský kraj	9	14	17	21	26	16	103
Česká republika	268	456	650	631	729	613	3 347

Tabulka 6: Statistické údaje o právu stavby evidovaného v katastru (ČÚZK, ©2020)

Katastrální pracoviště	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Celkem
Cheb	2	1	2	0	4	4	13
Karlovy Vary	3	5	2	2	1	2	15
Sokolov	0	2	1	2	2	1	8
Celkem	5	8	5	4	7	6	36

Tabulka 7: Statistické údaje o právu stavby evidovaného v katastru za Karlovarský kraj (ČÚZK, ©2020)

4.2 Varianty nabytí vlastnického práva a daň z nabytí nemovitých věcí

V rámci této bakalářské práce bylo uvažováno nad následujícími situacemi podléhajícími dani z nabytí nemovitých věcí:

- Zřízení práva stavby bez zřízené stavby a se zřízenou stavbou (4.2.1).
- Stavba přirůstající k pozemku před právními účinky vkladu dle zásady superficies solo cedit (4.2.2).
- Pozemek zatížený právem stavby bez zřízené stavby a se zřízenou stavbou (4.2.3).
- Různý počet let do zániku práva stavby (4.2.4).

Jednotlivé případy byly posuzovány v rámci zájmového území: Karlovy Vary, katastrální území Doubí a Velká Hleďsebe, katastrální území Velká Hleďsebe. Vstupní hodnoty byly u obou obcí nastaveny vždy stejně, a to jak k ceně sjednané, tak k ceně zjištěné, tak aby mohl být stanoven základ daně z nabytí nemovitých věcí, její samotná výše a došlo k vzájemnému porovnávání výsledků. Cena zjištěná byla vypočtena v programu NEMExpress AC., verze 3.10.7 podle oceňovací vyhlášky platné k právním účinkům vkladu. Údaje k pozemku a ke stavbě specifikované v bodu 4.2.1 jsou identické pro všechny v metodice uvažované situace.

4.2.1 Zřízení práva stavby

Byly hodnoceny varianty zřízení práva stavby u obou obcí

- bez zřízené stavby
- se zřízenou stavbou

za níže popsaných podmínek a výsledné hodnoty – srovnávací daňová hodnota (75 % zjištěné ceny), sjednaná cena a daň z nabytí nemovitých věcí graficky a v tabulce porovnány.

Smlouva o zřízení práva stavby k pozemku o velikosti 855 m² byla uzavřena mezi dvěma fyzickými osobami na 20 let a se stavebním platem ve výši 10 000 Kč ročně. Jiné smluvní ujednání k úplatě za právo stavby ve smlouvě nebylo. Právo stavby bylo zapsáno do veřejného seznamu jak na list vlastnictví stavebníka, tak na list vlastnictví vlastníka pozemku. Návrh na vklad byl katastru předložen dne 03.02.2020. Za stavbu vyhovující právu stavby byl zvolen rodinný dům, což bylo zaneseno do katastru nemovitostí včetně konečné doby trvání práva stavby. V případě, že stavba již na pozemku existovala, bylo na listu vlastnictví uvedeno, že se jedná o stavbu, která je součástí práva stavby. Smluvní strany se nedohodly na výši náhrady za stavbu při zániku práva stavby. Uznatelný výdaj o zaplacení

odměny a nákladů znalci za znalecký posudek určující zjištěnou cenu nebude brán v úvahu. Dále bylo vycházeno z níže uvedených údajů k pozemku a ke stavbě.

Pozemek

Obec Karlovy Vary patří k vyjmenovaným obcím a cena za stavební pozemek je dána přímo oceňovací vyhláškou. V případě stavebního pozemku v obci Velká Hleďsebe se jedná o stavební pozemek nacházející se v obci nevyjmenované v oceňovací vyhlášce a cena pozemku vychází ze základní ceny obce Chebu, jelikož se nachází v jeho okresu. U obce a katastrálního území Velká Hleďsebe je pozemek, oproti níže uvedeným úpravám vztahujícím se na oba pozemky, ještě upraven o jednotlivá kvalitativní pásma oceňovací vyhlášky, kdy v případě Velké Hleďsebe se jedná o obec o velikosti: 2001 – 5000 obyvatel; hospodářsko-správního významu: ostatní obec; obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí vyjmenovanou v tabulce č. 1 oceňovací vyhlášky (Mariánské Lázně) a v obci je veškerá infrastruktura, autobusová zastávka a komplexní občanská vybavenost. Stavební pozemek o velikosti 855 m² bude kvalitativně vystižen v rámci indexu trhu o znak P₂, vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek s právem stavby. Index polohy je určen tak, že právo stavby bylo zřízeno za účelem výstavby rodinného domu, v okolí převažuje rezidenční zástavba a jedná se o výstavbu v okrajových částech obce s dobrou dopravní dostupností do centra obce. K hranicím pozemků jsou přivedeny inženýrské sítě.

Stavba

V případě zřízené stavby rodinného domu, byla tato stavba zvolena jako zcela nová, neopotřebovaná, standardního vybavení u všech zvolených konstrukcí, se zděnou svislou konstrukcí nepodsklepenou, bez podkroví, s jedním nadzemním podlažím a se šikmou střechou, jejíž obestavěný prostor je 513,66 m³. Životnost rodinného domu je celkem 100 let. Při zániku práva stavby za 20 let splyne stavba s pozemkem s náhradou za tuto stavbu ve výši ½ nákladové ceny, kdy stavba podléhala pravidelné údržbě. Bude využito pro zjištění ceny stavby v době zániku práva stavby lineárního opotřebení stavby ve výši 20 %.

4.2.2 Stavba přirůstá k pozemku před zřízením práva stavby

Právo stavby bylo smluvně zřízeno pouze na pozemek (bez identifikace jakékoliv zřízené stavby). Geometrický plán týkající se stavby nebyl na katastr předložen. Kolaudační souhlas adresovaný stavebníkovi, kterým došlo k rozhodnutí o umístění stavby, byl datován měsíc před právními účinky vkladu. Do ceny zjištěné vstupuje

i hodnota stavby. Na zřízených právech stavby, definovaných v bodě 4.2.1, je v tabulce vyhodnoceno ovlivnění výše daně z nabytí nemovitých věcí, jestliže stavba přiroste k pozemku dle zásady superficies solo cedit před právním účinky vkladu.

4.2.3 Pozemek zatížený právem stavby

Je hodnocena varianta převodu pozemku zatíženého právem stavby u obou obcí

- bez zřízené stavby
- se zřízenou stavbou

a výsledné hodnoty – srovnávací daňová hodnota (75 % zjištěné ceny) a daň z nabytí nemovitých věcí graficky porovnány. Vstupní hodnoty pro oceňované nemovité věci (pozemek, stavba) vycházejí z bodu 4.2.1.

V případě pozemku zatíženého právem stavby bylo uvažováno nad situací, kdy vzápětí po smlouvě o zřízení práva stavby byla uzavřena úplatná smlouva mezi dvěma fyzickými osobami o převodu pozemku zatíženého právem stavby, kdy cena sjednaná ve smlouvě týkající se převodu tohoto pozemku byla pouze ilustrativní (1 000 Kč), a to z důvodu zdůraznění výše ceny zjištěné, ze které se stanoví nabývací hodnota. Zároveň bude v tabulce vyhodnocena cena zjištěná pozemku zatíženého právem stavby a pozemku tímto právem nezatíženého.

4.2.4 Základ daně ovlivněný počtem let do zániku práva stavby

Právo stavby je věcné právo k cizí věci a lze ho bez ohledu na existenci stavby zřídit pouze na dobu určitou, a to na maximálně 99 let. Bylo hodnoceno, jak se změní jednotlivé výstupní údaje v závislosti na počet let do zániku práva stavby (v případě zřízené i bez zřízené stavby). Byla zvolena varianta 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 50, 60, 70, 80 a 99 let do konce trvání práva stavby při využití vstupních údajů dle bodu 4.2.1. Při výpočtu je změněn počet let do konce doby trvání práva stavby a pomocí příslušných funkcí tabulky vypočítány jednotlivé hodnoty k příslušné době trvání práva stavby: roční užitek, zjištěná cena, srovnávací daňová hodnota, sjednaná cena a daň z nabytí nemovitých věcí a v případě zřízené stavby – náhrada za tuto stavbu.

5. Výsledky

5.1 Zřízení práva stavby

Zjištěná cena - právo stavby bez zřízení stavby

Cena zjištěná práva stavby na 20 let s nezřízenou stavbou vyhovujícím právu stavby (rodinného domu) byla vypočtena podle § 39 odst. 1 oceňovací vyhlášky. Výsledná cena zjištěná práva stavby s nezřízenou stavbou je uvedena v Tabulce 8, kdy se při jejím ocenění v souladu s § 39 odst. 2 oceňovací vyhlášky vychází při zjištění ročního užítku z ceny pozemku ve výši 5 % určené podle § 4 oceňovací vyhlášky. Cena pozemku je v případě Karlových Varů, katastrálního území Doubí ve výši 1 592 010 Kč, tj. pětinašobně vyšší oproti ceně pozemku ve Velké Hleďsebi ve výši 294 940,80 Kč. Dále vycházíme z počtu let dalšího užívání do zániku práva stavby a z hodnoty stavebního platu váznoucího na právu stavby ve výši 10 000 Kč jako reálné břemeno a oboje násobíme počtem let užívání práva, nejvýše však pěti lety.

Zjištěná cena - právo stavby se zřízenou stavbou

Cena zjištěná práva stavby na 20 let se zřízenou stavbou rodinného domu byla vypočtena podle § 39 odst. 3 oceňovací vyhlášky. Výsledná cena zjištěná práva stavby se zřízenou stavbou je uvedena v Tabulce 8, kdy se při jejím ocenění v souladu s § 39 odst. 4 oceňovací vyhlášky vychází při zjištění ročního užítku práva stavby ve výši 5 % ze součtu ceny pozemku a ceny stavby určené podle § 10 oceňovací vyhlášky. Celková cena pozemku a stavby vyhovujícím právu stavby je v případě Karlových Varů 4 563 897,17 Kč a roční užitek činí 228 194,86 Kč a v případě Velké Hleďsebi 2 726 481,04 Kč a roční užitek činí 136 324,05 Kč. Dále vycházíme z počtu 20 let dalšího užívání do zániku práva stavby uvedeného ve veřejném seznamu a z hodnoty stavebního platu váznoucího na právu stavby ve výši 10 000 Kč jako reálné břemeno, které násobíme počtem let užívání, nejvýše však pěti lety. Ve smlouvě nedošlo k ujednání o náhradě při zániku práva stavby, vycházíme tak z § 1255 občanského zákoníku, kdy náhrada za stavbu, která splyne s pozemkem, činí polovinu jeho hodnoty v době zániku práva stavby, a to 1 166 589,50 Kč (1/2 z 2 333 179 Kč) v Karlových Varech a 954 481 Kč (1/2 z 1 908 962 Kč) ve Velké Hleďsebi.

O věcné břemeno – stavební plat určené dle § 16b oceňovacího zákona v souladu s § 49 oceňovací vyhlášky snížíme ve všech případech cenu nemovité věci, jedná se o 50 000 Kč (10 000 x 5 let).

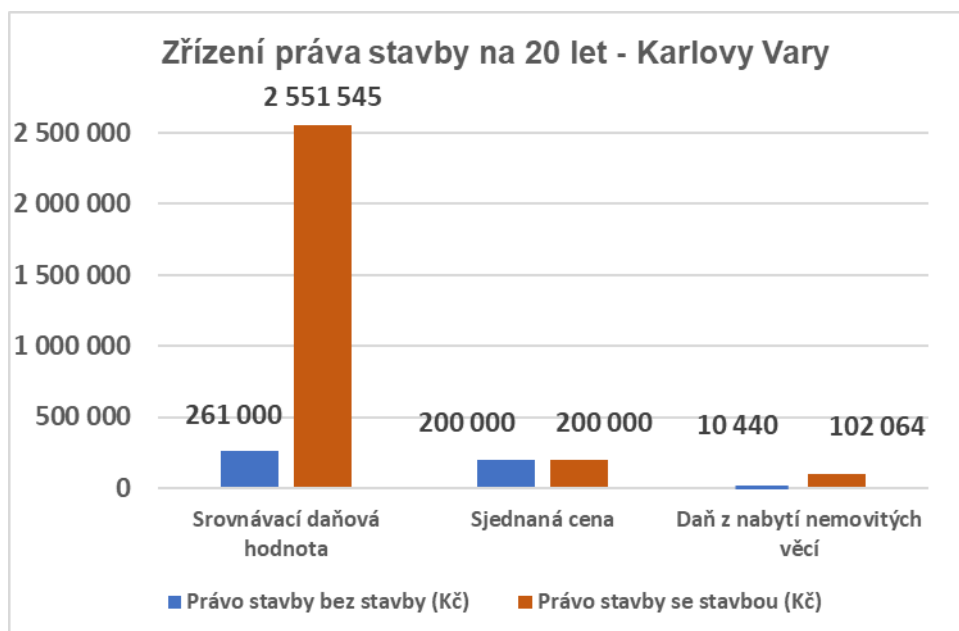
Cena sjednaná ve všech případech jak u práva stavby se zřízenou i bez zřízené

stavby je 10 000 Kč/rok stavebního platu vynásobeno počtem 20 let, na kterou je právo stavby zřízeno, tj. celkem 200 000 Kč.

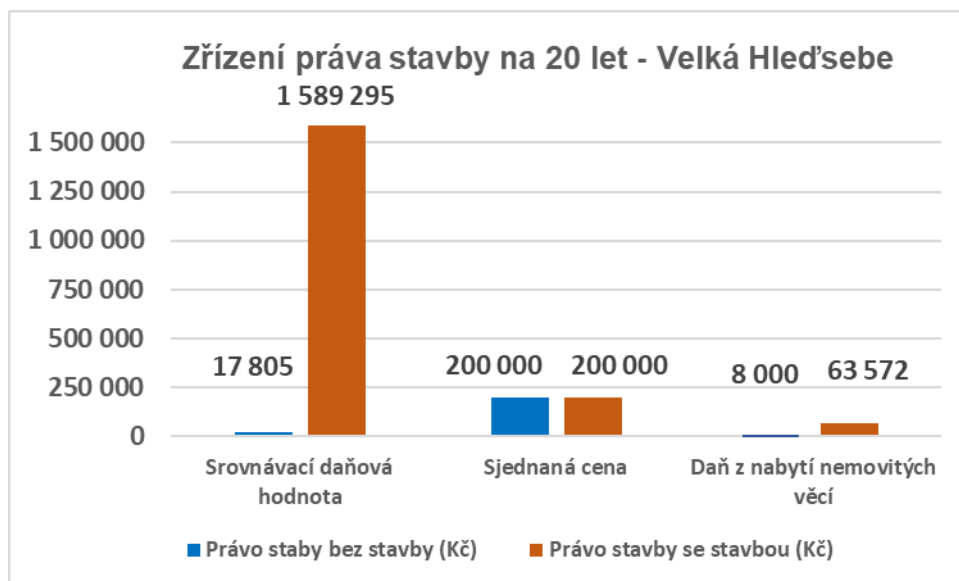
Základem daně z nabytí nemovitých věcí je nabývací hodnota ve třech posuzovaných případech určená ze srovnávací daňové hodnoty (75 % z ceny zjištěné zaokrouhlené na celé stokoruny nahoru), protože je vyšší než cena sjednaná. Pouze v případě zřízení práva stavby s nezřízenou stavbou ve Velké Hleďsebi, je nabývací hodnotou cena sjednaná, protože je vyšší než srovnávací daňová hodnota (tab. 8).

Výše daně z nabytí nemovitých věcí v jednotlivých případech je vyčíslena v Tabulce 8. Největší daň z nabytí nemovitých věcí bude u zřízeného práva stavby se zřízenou stavbou v Karlových Varech, a to ve výši 102 064 Kč.

Z výsledků práce je zřejmé, že zjištěná cena práva stavby se ve velké míře odvíjí od jeho umístění v kraji, protože vychází ze základní ceny pozemku a dle oceňovací vyhlášky má vyšší hodnotu pozemek v krajském městě (1 900 Kč/m²) než pozemek v malé obci (792 Kč/m²), který se ještě upravuje o znaky „O“ dle oceňovací vyhlášky. V případě zjištěné ceny stavby rodinného domu, pokud se stala součástí práva stavby, je sice tabulkově základní cena shodná pro všechny obce (2 290 Kč/m³), ale posléze je mj. upravována rovněž o umístění této stavby, a to o polohový koeficient K₅, podle významu a velikosti obce.



Obrázek 8: Zřízení práva stavby – Karlovy Vary



Obrázek 9: Zřízení práva stavby – Velká Hledsebe

Právo stavby	Zjištěná cena (Kč)		Srovnávací daňová hodnota (Kč)		Sjednaná cena (Kč)	Daň z nabytí nemovitých věcí (Kč)	
	Karlovy Vary	Velká Hledsebe	Karlovy Vary	Velká Hledsebe		Karlovy Vary	Velká Hledsebe
s nezřízenou stavbou	348 000	23 740	261 000	17 805	200 000	10 440	8 000
se zřízenou stavbou	3 402 060	2 119 060	2 551 545	1 589 295	200 000	102 064	63 572

Tabulka 8: Zřízení práva stavby – vyhodnocení

5.2 Stavba přirůstá k pozemku před zřízením práva stavby

Pro účely daně z nabytí nemovitých věcí je výslovně v zákonném opatření stanoven rozhodujícím okamžikem pro stanovení nabývací hodnoty den, kdy nastala skutečnost, která je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí. Pokud bude stavba, přestože byla postavena stavebníkem, s ohledem na superficiální zásadu přirůstat k pozemku přede dnem právních účinků vkladu vlastnického práva smlouvy o zřízení práva stavby do katastru nemovitostí, stane se vlastnictvím vlastníka pozemku a počítá se při oceňování s její hodnotou určenou podle zákona o oceňování majetku. Vychází-li se ze vstupních výpočtů vyhodnocených pod bodem 5.1, potom v případě, že ke zřízení práva stavby dojde až po kolaudačním souhlasu k užívání stavby, dochází k diametrálně odlišné daňové povinnosti. V případě zřízení práva stavby již se stavbou, která přirostla k pozemku v Karlových Varech ve výši 91 624 Kč a v případě Velké Hledsebe ve výši 55 572 Kč (tab. 9).

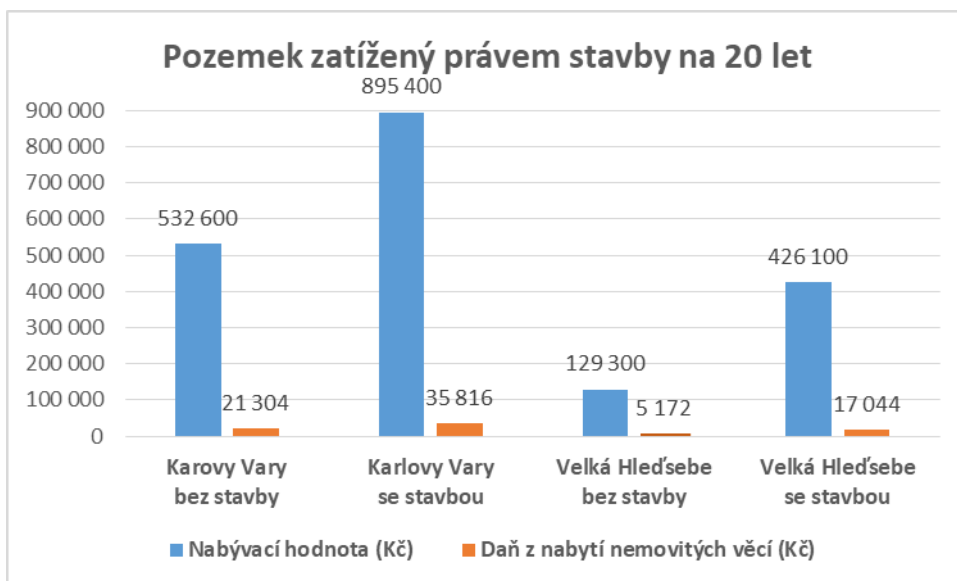
Právo stavby	Daň z nabytí nemovitých věcí (Kč)	
	Karlovy Vary	Velká Hleďsebe
s nezřízenou stavbou	10 440	8 000
se zřízenou stavbou	102 064	63 572
rozdíl	91 624	55 572

Tabulka 9: Rozdíl v daňové povinnosti v případě práva stavby s a bez zřízené stavby (Kč)

5.3 Pozemek zatížený právem stavby

Cena zjištěná pozemku zatíženého právem stavby bez i se zřízenou stavbou vyhovujícím právu stavby byla vypočtena podle § 5 odst. 6 oceňovací vyhlášky. Výsledná cena zjištěná pozemků zatížených právem stavby je uvedena v Tabulce 10, kdy se při jejich ocenění počítá ve všech případech s cenou zjištěnou pozemku určenou podle § 4 oceňovací vyhlášky, dočasným omezením užívání pozemku po dobu 20 let trvání práva stavby a věčným břemenem ve formě stavebního platu určeným dle § 16b oceňovacího zákona, které je v daném případě přičítáno k ceně pozemku a v případě zřízené stavby s cenou této stavby a mírou kapitalizace k rodinnému domu ve výši 0,045. Nabývací hodnotou pro výpočet daně z nabytí nemovitých věcí je v daném případě srovnávací daňová hodnota určená z ceny zjištěné vzhledem k výši ceny sjednané (1 000 Kč) a daň z nabytí nemovitých věcí je graficky vyjádřena níže (obr. 10).

S využitím ocenění z bodu 4.1 byla porovnána cena zjištěná pozemku nezatíženého právem stavby, jehož ocenění bylo součástí tohoto bodu, a pozemku zatíženého právem stavby dle bodu 5.3 (tab. 10), ze které zcela logicky vyplývá menší cena zjištěná u pozemku zatíženého právem stavby, kdy např. v případě Karlových Varů pozemek zatížený právem stavby s nezřízenou stavbou je 44,60 % z ceny zjištěné pozemku nezatíženého právem stavby (710 120 Kč z 1 592 010 Kč) a u Velké Hleďsebi pozemek zatížený právem stavby se zřízenou stavbou je 21,19 % z ceny zjištěné pozemku bez práva stavby (568 060 Kč z 2 681 140 Kč).



Obrázek 10: Pozemek zatížený právem stavby na 20 let – vyhodnocení

Pozemek	nezatížený právem stavby (Kč)		zatížený právem (Kč)	
	Karlovy Vary	Velká Hleďsebe	Karlovy Vary	Velká Hleďsebe
bez stavby	1 592 010	294 940	710 120	172 300
se stavbou	4 508 480	2 681 140	1 193 830	568 060

Tabulka 10: Porovnání ceny zjištěné pozemku bez a s právem stavby

5.4 Základ daně ovlivněný počtem let do zániku práva stavby

Právo stavby s nezřízenou stavbou vyhovující právu stavby

Cena zjištěná práva stavby s nezřízenou stavbou vyhovujícímu právu stavby byla vypočtena v souladu s § 39 odst. 1 oceňovací vyhlášky, kdy do tabulky byly vloženy příslušné funkce ovlivňující při výpočtu počet let dalšího užívání do zániku práva stavby a rovněž byl využit výpočet a podklady z čl. 4.1. Cena zjištěná práva stavby s nezřízenou stavbou vychází z ročního užítku, který je vždy stejný na jakoukoliv dobu trvání práva stavby, a to z důvodu stanovení ceny zjištěné ke stejnému okamžiku zřízení práva stavby. Dále vychází z počtu let dalšího užívání do zániku práva stavby. Cena zjištěná je stejná, ač je právo stavby zřízeno na 5 nebo na maximální dobu 99 let, protože jak věčné břemeno ve formě stavebního platu, odečítané v souladu s § 49 oceňovací vyhláškou z ceny práva stavby, tak roční užitek z práva stavby je násoben v souladu s oceňovací vyhláškou pouze 5 lety. Výše daně z nabytí nemovitých věcí ovlivní porovnávání ceny sjednané se srovnávací daňovou hodnotou, kdy nabývací hodnotou je cena vyšší a je v Tabulce č. 11 a v Tabulce č. 12 vyznačena barevně.

počet let do zániku práva stavby	roční užitek (Kč)	zjištěná cena (Kč)	srovnávací daňová hodnota (Kč)	sjednaná cena (Kč)	DNNV* (Kč)
5	79 600,50	348 000	261 000	50 000	10 440
10	79 600,50	348 000	261 000	100 000	10 440
15	79 600,50	348 000	261 000	150 000	10 440
20	79 600,50	348 000	261 000	200 000	10 440
25	79 600,50	348 000	261 000	250 000	10 440
30	79 600,50	348 000	261 000	300 000	12 000
35	79 600,50	348 000	261 000	350 000	14 000
50	79 600,50	348 000	261 000	500 000	20 000
60	79 600,50	348 000	261 000	600 000	24 000
70	79 600,50	348 000	261 000	700 000	28 000
80	79 600,50	348 000	261 000	800 000	32 000
99	79 600,50	348 000	261 000	990 000	39 600

*daň z nabytí nemovitých věcí; barevně odlišena nabývací hodnota

Tabulka 11: DNNV v závislosti na době trvání práva stavby bez stavby – Karlovy Vary

počet let do zániku práva stavby	roční užitek (Kč)	zjištěná cena (Kč)	srovnávací daňová hodnota (Kč)	sjednaná cena (Kč)	DNNV* (Kč)
5	14 747,04	23 740	17 805	50 000	2 000
10	14 747,04	23 740	17 805	100 000	4 000
15	14 747,04	23 740	17 805	150 000	6 000
20	14 747,04	23 740	17 805	200 000	8 000
25	14 747,04	23 740	17 805	250 000	10 000
30	14 747,04	23 740	17 805	300 000	12 000
35	14 747,04	23 740	17 805	350 000	14 000
50	14 747,04	23 740	17 805	500 000	20 000
60	14 747,04	23 740	17 805	600 000	24 000
70	14 747,04	23 740	17 805	700 000	28 000
80	14 747,04	23 740	17 805	800 000	32 000
99	14 747,04	23 740	17 805	990 000	39 600

*daň z nabytí nemovitých věcí; barevně odlišena nabývací hodnota

Tabulka 12: DNNV v závislosti na době trvání práva stavby bez stavby – Velká Hleďsebe

Právo stavby se zřízenou stavbou vyhovující právu stavby

Cena zjištěná práva stavby se zřízenou stavbou vyhovujícímu právu stavby byla vypočtena v souladu s § 39 odst. 3 oceňovací vyhlášky, kdy do tabulky byly vloženy příslušné funkce ovlivňující při výpočtu počet let dalšího užívání do zániku práva stavby a náhradu za cenu stavby v době zániku práva stavby. V daném případě byl rovněž využit výpočet a podklady z čl. 4.1. Cena zjištěná práva stavby se zřízenou stavbou vychází z ročního užitku, který je stejný na jakoukoliv dobu trvání práva stavby z důvodu stanovení ceny zjištěné k danému okamžiku zřízení práva stavby,

a z ceny náhrady za zřízenou stavbu. Náhrada za zřízenou stavbu je menší s rostoucí dobou trvání práva stavby a na to navazujícího opotřebení této stavby. Výše daně z nabytí nemovitých věcí ovlivní porovnávání ceny sjednané se srovnávací daňovou hodnotou, kdy nabývací hodnotou je cena vyšší a je v Tabulce č. 13 a v Tabulce č. 14 vyznačena barevně. V posuzovaných případech je základem daně vždy srovnávací daňová hodnota (75 % z ceny sjednané) vzhledem ke zvolené výši stavebního platu, který je cenou sjednanou.

počet let do zániku	roční užitek (Kč)	náhrada za stavbu (Kč)	zjištěná cena (Kč)	srovnávací daňová hodnota* (Kč)	sjednaná cena (Kč)	DNNV** (Kč)
5	228 194,86	1 385 325	2 063 430	1 547 600	50 000	61 904
10	228 194,86	1 312 413	2 600 740	1 950 600	100 000	78 024
15	228 194,86	1 239 501	3 041 180	2 280 900	150 000	91 236
20	228 194,86	1 166 589	3 402 060	2 551 600	200 000	102 064
25	228 194,86	1 093 678	3 697 620	2 773 300	250 000	110 932
30	228 194,86	1 020 766	3 939 590	2 954 700	300 000	118 188
35	228 194,86	947 854	4 137 600	3 103 200	350 000	124 128
50	228 194,86	729 118	4 540 310	3 405 300	500 000	136 212
60	228 194,86	583 295	4 701 070	3 525 900	600 000	141 036
70	228 194,86	437 471	4 808 300	3 606 300	700 000	144 252
80	228 194,86	291 647	4 879 720	3 659 800	800 000	146 392
99	228 194,86	218 735	4 958 850	3 719 200	990 000	148 768

* zaokrouhлено na celé stokoruny nahoru; barevně odlišena nabývací hodnota

**daň z nabytí nemovitých věcí

Tabulka 13: DNNV v závislosti na době trvání práva stavby se stavbou – Karlovy Vary

počet let do zániku	roční užitek (Kč)	Náhrada za stavbu (Kč)	zjištěná cena (Kč)	srovnávací daňová hodnota* (Kč)	sjednaná cena (Kč)	DNNV** (Kč)
5	136 324,05	1 133 446	1 457 990	1 093 500	50 000	43 740
10	136 324,05	1 073 791	1 720 140	1 290 200	100 000	51 608
15	136 324,05	1 014 136	1 938 080	1 453 600	150 000	58 144
20	136 324,05	954 481	2 119 060	1 589 300	200 000	63 572
25	136 324,05	894 826	2 269 180	1 701 900	250 000	68 076
30	136 324,05	835 171	2 393 560	1 795 200	300 000	71 808
35	136 324,05	775 516	2 496 510	1 872 400	350 000	74 896
50	136 324,05	596 550	2 710 080	2 032 600	500 000	81 304
60	136 324,05	477 240	2 797 480	2 098 200	600 000	83 928
70	136 324,05	357 930	2 856 790	2 142 600	700 000	85 704
80	136 324,05	238 620	2 896 930	2 172 700	800 000	86 908
99	136 324,05	178 965	2 942 910	2 207 200	990 000	88 288

*zaokrouhлено na celé stokoruny nahoru; barevně odlišena nabývací hodnota

**daň z nabytí nemovitých věcí;

Tabulka 14: DNNV v závislosti na době trvání práva stavby se stavbou – Velká Hleďsebe

6. Diskuse

Ze statistických a v práci vyhodnocených údajů ke všem doposud zřízeným právům stavby na našem území vyplývá, že se tento institut zatím nestal obvyklým řešením zřízení stavby na pozemku. Podle údajů ČÚZK jich bylo na katastr vloženo řádově v počtu stovek případů ročně za celou Českou republiku. Celkem od roku 2014 do roku 2019 3 347 případů. Za Karlovarský kraj to bylo dohromady 36 práv stavby za celé období. Jak uvádí Spáčil (2018), je právo stavby široce využitelné, jak pro hospodářské, tak i bytové výstavby a rovněž praktické v případě nedostatku peněžních prostředků na koupi pozemku, což se doposud, na základě v práci vyhodnocené statistiky, neukázalo jako opodstatněné tvrzení.

Při stanovení daně z nabytí nemovitých věcí vycházíme z údajů daných listinou vloženou na katastr nemovitostí. Při zřízení práva stavby je velká variabilita možností, jak toto právo smluvně zajistit. Jedná se zejména o dobu trvání práva stavby, jak velký pozemek je právem stavby zatížen, jaká stavba je nebo bude jeho součástí a jakým způsobem je smluvně upravena úhrada za zřízení práva stavby (jednorázově, stavebním platem, kombinací). Při výpočtu ceny zjištěné pro určení srovnávací daňové hodnoty k zřízenému právu stavby vycházíme v této práci z konkrétně nastavených podmínek (výměra pozemku, obestavěný prostor stavby, lokalita, stavební plat). Výpočet ceny zjištěné dle vzorce v oceňovací vyhlášce je odlišný v případě, že máme zřízené právo stavby s nebo bez stavby vyhovující právu stavby.

Při stanovení ceny zjištěné u zřízeného práva stavby bez stavby vycházíme při ocenění z 5 % hodnoty stavebního pozemku násobené počtem let, na které je právo stavby zřízeno, maximálně však pěti lety. Z vyhodnocení uvedeného v této práci vyplývá, že cena zjištěná pozemku zatíženého právem stavby je vždy stejná, ať se jedná o pozemek zatížený právem stavby na 5 nebo 99 let. Časové hledisko nehraje žádnou roli. Zde se domnívám, že jde o velkou disproporci ve výpočtu, protože bych hodnotu pozemku, který budu mít za 5 let k dispozici oproti pozemku, který za celý svůj život nebudu mít šanci využívat, viděla jako podstatně větší. Oproti tomu Zima (2015) uvádí, že 5 % z ceny pozemku při výpočtu ročního užítku je vysokou sazbou při výpočtu, neodpovídající obvyklému nájemnému, které bývá nižší a nelze zaměňovat účel práva stavby a účel nájemného. Argumentuje také reálnou možností majitele pozemku k získání stavby po zániku práva stavby. Jak opět uvádí Zima (2015), zjištění hodnoty pozemku má význam při sjednávání smluv o právu stavby. Z důvodu v práci nastavené velké úplaty ve formě stavebního platu, neodpovídající hodnotě stavebního pozemku, byla tato úplata (sjednaná cena)

nabývací hodnotou a základem daně ve všech hodnocených případech ve Velké Hleďsebi a v K. Varech od 30 – 99 let do zániku práva stavby, ve zbylých případech byla nabývací hodnotou srovnávací daňová hodnota ze 75 % zjištěné ceny.

Při výpočtu ceny zjištěné u práva stavby se zřízenou stavbou, oproti výše uvedenému, vstupuje již do výpočtu samotná stavba a náhrada za tuto stavbu při zániku práva stavby a zcela logicky má právo stavby se zřízenou stavbou několikanásobně vyšší hodnotu než s nezřízenou stavbou. V případě Velké Hleďsebi dokonce 89krát větší. V práci nastavený roční stavební plat neodpovídal hodnotě práva stavby se zřízenou stavbou a ve všech případech byla nabývací hodnotou, která je základem daně z nabytí nemovitých věcí, srovnávací daňová hodnota, kterou je 75 % ceny zjištěné.

Jak uvádí Novotný a kol. (2014, 2017) a současně Selucká a kol. (2018), pokud je stavěno na cizím pozemku bez právního důvodu, tedy nebylo mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem ujednáno právo stavby, jedná se o neoprávněnou stavbu a z důvodu zavedení superficiální zásady postavená stavba připadne do vlastnictví majitele pozemku. V případě zřízení práva stavby mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku, ale při existenci platného rozhodnutí o umístění stavby datovaném před zřízením práva stavby (před návrhem na vklad do katastru nemovitostí), vstupuje při stanovení nabývací hodnoty pro určení srovnávací daňové hodnoty do ceny zjištěné i cena zjištěná této stavby. Tím vzniká značná disproporce mezi vyměřenou daní z nabytí nemovitých věcí, když počítáme s cenou této stavby, než kdybychom její hodnotu nezapočítávali. Dle mého názoru není pochybnosti, že z důvodu zavedení superficiální zásady tato stavba, pokud vznikla před samotným zřízením práva stavby, přirůstá k pozemku. K této situaci dochází vzhledem k malé zkušenosti a malého právního vědomí o samotném smluvním zřízení a zapsání práva stavby do katastru nemovitostí u všech zúčastněných stran. V případě, že by nedošlo k zřízení práva stavby, jak uvádí Spáčil (2018), nepanuje shoda na řešení situace, kdy stavba postavená stavebníkem přiroste k pozemku a následné vyrovnání mezi vlastníkem pozemku a jeho nabyvatelem.

Dle důvodové zprávy k Vyhlášce č. 443/2016 Sb. platné od 01.01.2017, která upravuje poprvé ocenění pozemku zatíženého právem stavby, je tento znehodnocen tím, že vlastníkovi je omezeno užívací právo pozemku. Naopak pozemek po skončení práva stavby je zhodnocen stavbou vyhovující právu stavby, což ovšem závisí na sjednaných podmínkách při zřízení tohoto práva stavby. Z výsledků práce vyplynulo, že pozemek zatížený právem stavby skutečně ztrácí svou hodnotu oproti pozemku nezatíženého právem stavby, a to v případě, že nebyl zřízen adekvátní stavební plat.

7. Závěr a přínos práce

K 01.01.2014 s novým občanským zákoníkem byl u nás spolu se zavedením superficiální zásady znovuzaveden institut práva stavby. Institut v České republice nijak neznámý, právo stavby bylo na našem území upraveno již od 26.03.1912 a s několika zákonnými změnami platilo až do 31.03.1964. Z veřejně dostupných statistik katastru nemovitostí vyplývá, že zřízení práva stavby není do katastru nemovitostí často zapisováno a na zavedení do každodenní praxe zatím čeká. Kdo si chce postavit stavbu, tak si s největší pravděpodobností i za tím účelem pořizuje stavební pozemek. Mohla by ovšem nastat situace, kdy nákup pozemku bude ekonomicky neúčelný, případně jeho přímý prodej přímo nemožný. V tom případě nastane jediné možné řešení, a to realizovat právo stavby na cizím pozemku. Z této bakalářské práce jednoznačně vyplývá, že zřízení práva stavby je důležité důkladně promyslet a rozhodně nestavět na pozemku cizího vlastníka s vidinou, že někdy později zřídíme právo stavby i na katastru nemovitostí. Bez speciálního věcného práva stavebníka - práva stavby, by nikdo odlišný od vlastníka pozemku neměl stavět, a to právě z důvodu superficiální zásady, kdy stavba je součástí pozemku. V případě stavby, která již přirostla k pozemku a až posléze bylo právo zřízeno, by nemuselo vše dopadnout zcela ve prospěch stavebníka, který již vynaložil nemalé prostředky na samotnou stavbu a který, i přes dodatečné zřízení práva stavby, bude zatížen minimálně tím, že do srovnávací daňové hodnoty, která může být základem pro daň z nabytí nemovitých věcí, bude i počítáno s hodnotou této stavby. Dále ze zmíněných poznatků vyplývá nutnost správně nastavit smluvní ujednání zřízeného práva stavby na určité časové období, a to zejména sjednání ceny, za kterou se právo stavby zřizuje, kdy tato spočívá buď v jednorázovém plnění, formou opakovaných plateb odborně nazývaných stavební plat, či vzájemnou kombinací. Nesprávné nastavení práva stavby by mohlo nepříznivě ovlivnit daň z nabytí nemovitých věcí, co do její výše.

8. Přehled literatury a použitých zdrojů

Odborné publikace

- Barešová E., Bláhová I., Doubek P., Janeček B., Nedvídek L., Šandová H., 2015: Katastrální zákon. Komentář. Nakladatelství Wolters Kluwer, Praha, 472 s.
- Bradáč A., Fiala J., Hlavinková, 2007: Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy. Nakladatelství Linde Praha, a.s., Praha, 740 s.
- Bradáč A., Bradáčová L., Brumovský M., Burda A., Cupal M., Indrovičová S., Klika P., Klišová J., Melen Z., Nič M., Nykodýmová V., Pertl M., Rubertová M., Superatová A., Uherková E., Ulrich J., Zuzaňáková P., 2016, dotisk 2018: Teorie a praxe oceňování nemovitostí. Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o., Brno, 795 s.
- Grulich R. 2014: Právní úprava nemovitostí po rekonstrukci. Nakladatelství Informační centrum ARK spol. s.r.o., Praha, 87 s.
- Janků P., Šustrová D., Vrcha P., 2014: Nový katastrální zákon – poznámkové vydání s vybranou judikaturou. Nakladatelství Linde, Praha, 336 s.
- Kindl M., 2015: Právo nemovitostí. Nakladatelství C.H. Beck, Praha, 478 s.
- Novotný P., Kedroňová K., Štrosová I., Štýsová M., Novotná M., 2014, 2017: Nový občanský zákoník, Vlastnictví a věcná práva. 2. aktualizované vydání. Nakladatelství Grada Publishing, Praha, 168 s.
- Ort P., Ortová Šeflová O., 2017: Oceňování nemovitostí v praxi. Nakladatelství Leges, s.r.o., Praha, 144 s.
- Pelc V., 2017: Daň z nabytí nemovitých věcí: praktická příručka. 2. aktualizované vydání podle stavu k 1. 11. 2016. Praha: Nakladatelství Leges s.r.o., Praha, 240 s.
- Petr P., 2016: Nové právo k povrchu. Nakladatelství C.H. Beck, Praha, 110 s.
- Procházková J., Engelmanová V., Mikuš M., 2019: Komentář k majetkovým daním a dani silniční s příklady. Nakladatelství Účetní Portál, Bohuňovice, 356 s.
- Referat LC 3 - Öffentlichkeitsarbeit, 2019: Die Steuerverwaltung in Deutschland, Bundesministerium der Finanzen, Berlin, 171 s.
- Selucká M., Dobrovolná E., Vitoul V., Štěpánová S., 2018: Vlastnictví bytu. Nakladatelství: Wolters Kluwer, Praha, 149 s.
- Skála M., 2015: Zvláštnosti zdaňování nemovitých věcí. Nakladatelství: Wolters Kluwer, Praha, 338 s.

- Spáčil J., 2018: Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. Nakladatelství C.H. Beck, Praha, 301 s.
- Spirit M., 2015: Základy práva pro neprávnický: po rekonstrukci soukromého práva. 4. aktualizované vydání. Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, Plzeň, 294 s.
- Schmid Ch., Fötschl A., 2013: Gutachten zum Recht der Bauwerke auf fremdem Grund. Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung, Lausanne, 121 s.
- Šustrová D., Borovička P., Holý J., 2016: Katastr nemovitostí. Nakladatelství: Wolters Kluwer, Praha, 380 s.
- Šustrová D., Borovička P., Holý J., 2018: Katastrální zákon. Praktický komentář. Nakladatelství: Wolters Kluwer, Praha, 368 s.
- Zemanová E., Toman V., 2016: Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí: komentář. Nakladatelství Wolters Kluwer, Praha, 192 s.
- Zima P., 2015: Právo stavby. Nakladatelství C.H. Beck, Praha, 225 s.

Legislativní zdroje

- Zákon č. 2/1993, listina základních práv a svobod, v platném znění.
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění.
- Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění.
- Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 456/2011 Sb., o Finanční správě České republiky, v platném znění.
- Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění.
- Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění.
- Vyhláška č. 199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění platném do 31.12.2015.
- Vyhláška č. 53/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění platném do 31.12.2016.

- Vyhláška č. 443/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění platném do 31.12.2017.
- Vyhláška č. 457/2017 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění platném do 31.07.2019.
- Vyhláška č. 188/2019 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
- Důvodová zpráva k vyhlášce č. 188/2019 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku oceňovací vyhlášce.
- Sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 384/2015 Sb. Seznam katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu k 1. lednu 2016.
- ABGB - Zákon č. 946/1811 Sb. Z. s., všeobecný občanský zákoník (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der österreichischen Monarchie).
- ABGB - Zákon č. 946/1811 Sb. Z. s., všeobecný občanský zákoník (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der österreichischen Monarchie).
- ErbbG - Zákon o právu stavby (Erbbaurechtgesetz) s účinností od 30.11.2007.
- ErbbVO - Nařízení o právu stavby (Verordnung über das Erbbaurecht) ze dne 15.01.1919.

Internetové zdroje

- Agenzia delle Entrate, ©2020: Acauisto di immobili e alternativita tra Iva e registro (online) [cit. 2020.02.24], dostupné z:
- <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/pagamenti/impost-a-di-registro/acquisto-immobili-altern-tra-iva-e-registro>.
- Belaj I., 2013: Od rimskoga superficiesa do prava gradenja. Pravni Vjesnik (online), S. 121-136 [cit. 2020-02-21], dostupné z <https://hrcak.srce.hr/111014>.
- Český statistický úřad, ©2019: Základní tendence demografického, sociálního a ekonomického vývoje Karlovarského kraje (online) [cit. 2020.02.20], dostupné z <https://www.czso.cz/csu/czso/zakladni-tendence-demografickeho-socialniho-a-ekonomickeho-vyvoje-karlovarskeho-kraje-2018>.
- DLA PIPER, ©2019: Taxation of asset deals in France (online) [cit. 2020.02.24], dostupné z:

[https://www.dlapiperrealworld.com/law/index.html?t=sale-and-purchase&s=taxation-of-real-estate-sales-and-purchases&c=FR](https://www.dlapiperrealworld.com/law/index.html?t=sale-and-purchase&s=taxation-of-real-estate-sales-and-purchases&c=FR;);
<http://codes.droit.org/CodV3/civil.pdf>

- DLA PIPER, ©2020: Taxation of acquisitions in Belgium (online) [cit. 2020.02.24], dostupné z: <https://www.dlapiperrealworld.com/law/index.html?t=taxes&s=tax-on-acquisitions&c=BE>.
- Finanční správa, ©2014: Daň z nabytí nemovitých věcí při nabytí práva stavby (online) [cit. 2019.11.24], dostupné z: https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/Informace_GFR_k_pravu_stavby.pdf.
- Finanční správa, ©2014: Speciální postavení manželů v dani z nabytí nemovitostí (online) [cit. 2020.02.26], dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/informace- stanoviska-sdeleni/specialni-postaveni-manzelu-v-rizeni-o-dani-z-nabyti-nemovitych-veci-4895>.
- Finanční správa, ©2019: Informace, stanoviska a sdělení (online) [cit. 2019.11.28], dostupné z <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/informace- stanoviska-sdeleni>.
- Finanční správa, ©2019: Údaje z výběru daní (online) [cit. 2019.11.28], dostupné z <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/analyzy-a-statistiky/udaje-z-vyberu-dani>
- Finanční správa, ©2020: Predaj nehnuteľnosti (online) [citováno 2020.02.24], dostupné z: <https://www.financnasprava.sk/sk/obcania/zivotn/predaj-nehnutelnosti>.
- Finanz.at, ©2019: Grunderwerbsteuer – Höhe, Tipps & Infos zur Berechnung in Österreich [citováno 2020.02.24], dostupné z: <https://www.finanz.at/steuern/grunderwerbsteuer/>.
- Lidové noviny, ©2019: Daň z nabytí nemovitosti se bude platit dál online) [cit. 2020.02.24], dostupné z https://www.lidovky.cz/domov/dan-z-nabyti-nemovitosti-se-bude-platit-dal-snemovna-odmitla-navrh-senatu-na-zruseni.A190924_203904_In_domov_ele.
- Město Velká Hleďsebe, ©2020: Město Velká Hleďsebe(online) [cit. 2020.02.20.], dostupné z <https://www.velkahledsebe.cz/>.
- Ministerstvo financí České republiky ©2020: MF předloží návrh na zrušení daně z nabytí nemovitých věcí (online) [cit. 2020.03.30.],

<https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2020/mf-predlozi-navrh-na-zruseni-dane-z-naby-38023>

- Ministerstvo pro místní rozvoj ©2019: Informační servis (online) [cit. 2020.01.18], dostupné z <https://www.mvcr.cz/clanek/vlada-schvalila-zakon-o-uzemne-spravnim-cleneni-statu.aspx>.
- Poslanecká sněmovna České republiky, ©2019: Sněmovní tisk 664 (online) [cit. 2020.02.24.], dostupné z <https://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=8&t=664&rss-cz=0>.
- PWC, ©2019: Other taxes impacting coporate entities (online) [citováno 2020.02.24], dostupné z: <http://taxsummaries.pwc.com/ID/Finland-Corporate-Other-taxes>.
- Real Estate Croatia, ©2019: Buy Property in Croatia – Adrionika.com (online) [citováno 2020.02.24], dostupné z: <https://www.adrionika.com/news/16-01-2019>.

Obrázky

- Obr. 1: Výřez části B z listu vlastnictví stavebníka bez zřízené stavby (ČÚZK: Dálkový přístup do katastru nemovitostí (online) [cit. 2019.09.04.], dostupné z <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>).
- Obr. 2: Výřez části C z listu vlastnictví vlastníka pozemku bez zřízené stavby (ČÚZK: Dálkový přístup do katastru nemovitostí (online) [cit. 2019.09.04.], dostupné z <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>).
- Obr. 3: Katastrální mapa týkající se zatíženého pozemku bez zřízené stavby (ČÚZK: Nahlížení do katastru nemovitostí (online) [cit. 2019.09.04.], dostupné z <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>).
- Obr. 4: Výřez části B z listu vlastnictví stavebníka se zřízenou stavbou (ČÚZK: Dálkový přístup do katastru nemovitostí (online) [cit. 2020.01.20.], dostupné z <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>).
- Obr. 5: Výřez části B a C z listu vlastnictví vlastníka pozemku se zřízenou stavbou (ČÚZK: Dálkový přístup do katastru nemovitostí (online) [cit. 2020.01.20.], dostupné z <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>).
- Obr. 6: Katastrální mapa týkající se zatíženého pozemku se zřízenou stavbou (ČÚZK: Nahlížení do katastru nemovitostí (ČSÚ: (online) [cit. 2020.01.20.], dostupné z <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>).
- Obr. 7: Rozdělení Karlovarského kraje na okresy k 01.01.2019 s vyznačením polohy zájmových území (ČSÚ: Rozdělení Karlovarského kraje na okresy k 01.01.2019 (online) [cit. 2020.02.02], dostupné z

- <https://www.czso.cz/documents/10180/92010910/32019919m06.pdf/4c0a6803-d3a5-465e-95fa-518ea2916fd5?version=1.1>).
- Obr. 8: Zřízení práva stavby – Karlovy Vary.
- Obr. 9: Zřízení práva stavby – Velká Hleďsebe.
- Obr. 10: Pozemek zatížený právem stavby na 20 let – vyhodnocení.

Tabulky

- Tab. 1: Přehled inkasa na dani z nabytí nemovitých věcí a celkového inkasa v mil. Kč (FS: Přehled vývoje inkasa na vybraných druzích příjmů v letech 1993 až 2019 v mil. Kč) (online) [cit. 2020.02.03], dostupné z <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/analyzy-a-statistiky/udaje-z-vyberu-dani>)
- Tab. 2: Přehled daňové povinnosti při převodu nemovitostí ve vybraných zemích EU.
- Tab. 3: Přehled oceňovacích vyhlášek.
- Tab. 4: Cena pozemku zatíženého právem stavby - § 5 oceňovací vyhlášky.
- Tab. 5: Cena práva stavby - § 16 oceňovací vyhlášky.
- Tab. 6: Statistické údaje u právu stavby evidovaného v katastru nemovitostí za celou ČR (ČÚZK: Statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v katastru (online) [cit. 2020.02.03]), dostupné z [https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)).
- Tab. 7: Statistické údaje u právu stavby evidovaného v katastru nemovitostí za Karlovarský kraj (ČÚZK: Statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v katastru (online) [cit. 2020.02.03]), dostupné z [https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)).
- Tab. 8: Zřízení práva stavby - vyhodnocení.
- Tab. 9: Rozdíl v daňové povinnosti v případě práva stavby s a bez zřízení stavby.
- Tab. 10: Porovnání ceny zjištěné pozemku bez a s právem stavby.
- Tab. 11: DNNV v závislosti na době trvání práva stavby bez stavby – Karlovy Vary.
- Tab. 12: DNNV v závislosti na době trvání práva stavby bez stavby – Velká Hleďsebe.

- Tab. 13: DNNV v závislosti na době trvání práva stavby se stavbou – Karlovy Vary.
- Tab. 14: DNNV v závislosti na době trvání práva stavby se stavbou – Velká Hleďsebe.

9. Přílohy

- Příloha 1: Základní ceny za m² stavebního pozemku ve vyjmenované obci, okresu, nebo oblasti (Vyhláška č. 188/2019 Sb., 2019).
- Příloha 2: Úprava základních cen stavebních pozemků nevyjmenovaných obcí (Vyhláška č. 188/2019 Sb., 2019).
- Příloha 3: Index trhu s nemovitými věcmi (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2019).
- Příloha 4: Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené vyjmenované stavby (Vyhláška č. 188/2019 Sb., 2019).
- Příloha 5: Základní ceny za m³ obestavěného prostoru, rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků a jejich standardní vybavení (Vyhláška č. 188/2019 Sb., 2019).

Příloha 1: Základní ceny za m² stavebního pozemku ve vyjmenované obci, okresu, nebo oblasti (Vyhláška č. 188/2019 Sb., 2019).

„Základní ceny za m² stavebního pozemku ve vyjmenované obci, okresu, nebo oblasti

Tabulka č. 1

Kraj v členění na okresy, vyjmenované obce, nebo oblasti některých obcí*	Základní cena vyj. obce, okresu, nebo oblasti (Kč/m ²)	Kraj v členění na okresy, vyjmenované obce, nebo oblasti některých obcí*	Základní cena vyj. obce, okresu, nebo oblasti (Kč/m ²)	Kraj v členění na okresy, vyjmenované obce, nebo oblasti některých obcí*	Základní cena vyj. obce, okresu, nebo oblasti (Kč/m ²)	Kraj v členění na okresy, vyjmenované obce, nebo oblasti některých obcí*	Základní cena vyj. obce, okresu, nebo oblasti (Kč/m ²)
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA		PLZEŇSKÝ KRAJ		LIBERECKÝ KRAJ		JIHOMORAVSKÝ KRAJ	
Praha – oblast 1	65 075	Plzeň – oblast 1	5 400	Česká Lípa	590	Blansko	1 001
Praha – oblast 2, 3, 6 a 21	17 002	Plzeň – oblast 2	2 772	Jablonec nad Nisou	1 042	Břeclav	1 137
Praha – oblast 4, 5, 9, 10, 12 a 18	7 999	Plzeň – oblast 3	1 757	Liberec – oblast 1	2 801	Hodonín	1 011
Praha – oblast 7, 11, a 20	6 126	Plzeň – jih	857	Liberec – oblast 2, 3, 4 a 5	1 726	Vyškov	1 275
Praha – oblast 8, 13, 14, 15, 16, 17 a 19	5 134	Plzeň – sever	745	Semily	504	Znojmo	1 210
STŘEDOČESKÝ KRAJ		Domažlice	1 526	KRÁLOVÉHRADECKÝ KRAJ		OLOMOUCKÝ KRAJ	
Benešov	2 081	Klatovy	1 081	Hradec Králové – oblast 1	2 875	Jeseník	708
Beroun	2 731	Rokycany	931	Hradec Králové – oblast 2, 3, 4 a 5	1 719	Olomouc – oblast 1	5 541
Kladno – oblast 1	2 501	Tachov	680	Jičín	1 365	Olomouc – oblast 2, 3 a 4	1 799
Kladno – oblast 2 a 3	1 838	KARLOVARSKÝ KRAJ		Náchod	532	Prostějov	1 301
Kolín	2 220	Karlovy Vary – oblast 1	6 990	Rychnov nad Kněžnou	711	Přerov – oblast 1 a 2	1 406
Kutná Hora	2 128	Karlovy Vary – oblast 2, 3 a 4	1 900	Trutnov	550	Přerov – oblast 3, 4 a 5	550
Mělník	1 152	Cheb	792	PARDUBICKÝ KRAJ		Šumperk	1 305
Mladá Boleslav	1 770	Františkovy Lázně – oblast 1	1 893	Chrudim	985	ZLÍNSKÝ KRAJ	
Nymburk	2 376	Františkovy Lázně – oblast 2	1 103	Pardubice – oblast 1	2 360	Kroměříž	1 085
Poděbrady – oblast 1	3 400	Mariánské Lázně – oblast 1	4 920	Pardubice – oblast 2, 3, 4, 5 a 6	1 245	Luhacovice	1 300
Poděbrady – oblast 2	2 245	Mariánské Lázně – oblast 2 a 3	1 601	Svitavy	621	Uherské Hradiště	1 223
Praha-východ	1 279	Sokolov	699	Ústí nad Orlicí	582	Vsetín	961
Praha-západ	2 133	ÚSTECKÝ KRAJ		KRAJ VYSOČINA		Zlín – oblast 1	1 697
Příbram	1 065	Děčín	697	Havlíčkův Brod	609	Zlín – oblast 2 a 3	1 266
Rakovník	1 295	Chomutov	856	Jihlava – oblast 1	2 386	MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ	
JIHOČESKÝ KRAJ		Litoměřice	1 192	Jihlava – oblast 2 a 3	1 128	Ostrava – oblast 2, 5, 6 a 9	979
České Budějovice – oblast 1	8 629	Louny	829	Pelhřimov	542	Ostrava – oblast 1, 3 a 10	1 288
České Budějovice – oblast 2, 3 a 4	2 378	Most	800	Třebíč	990	Ostrava – oblast 4, 7, 8, 11 a 12	846
Český Krumlov	1 845	Teplice	923	Žďár nad Sázavou	721	Bruntál	501
Jindřichův Hradec	933	Ústí nad Labem – oblast 1 a 2	1 302	JIHOMORAVSKÝ KRAJ		Frýdek-Místek	765
Písek	1 216	Ústí nad Labem – oblast 3, 4, 5 a 6	940	Brno – oblast 1 a 2	14 060	Karviná	463
Prachatice	735			Brno – Oblast 3, 4 a 5	4 916	Nový Jičín	728
Strakonice	829			Brno – oblast 6, 7, 8 a 9	3 216	Opava – oblast 1	1 813
Tábor	1 080			Brno – venkov	1 252	Opava – oblast 2, 3 a 4	1 076

*Rozdělení obcí na oblasti je uvedeno v tabulce č. 3 této přílohy.

Příloha 2: Úprava základních cen stavebních pozemků nevyjmenovaných obcí (Vyhláška č. 188/2019 Sb., 2019).

Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných
v tabulce č. 1

Tabulka č. 2

Označení znaku	Název znaku	Hodnota znaku
O₁	Velikost obce	
- Velikost obce podle počtu obyvatel:		
I.	Nad 5000 obyvatel	0,85
II.	2001 - 5000	0,80
III.	1001 - 2000	0,70
IV.	501 - 1000	0,65
V.	Do 500 obyvatel	0,50
O₂	Hospodářsko-správní význam obce	
I.	Katastrální území lázeňských míst typu A ^{a)} a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	0,95
II.	Katastrální území lázeňských míst typu B ^{b)} a C ^{b)} obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	0,90
III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D ^{b)}	0,85
IV.	Ostatní obce	0,60
O₃	Poloha obce	
I.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05
II.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
III.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
IV.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
V.	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
VI.	V ostatních případech	0,80
O₄	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)	
- V obci je:		
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
II.	Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
III.	Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
IV.	Elektřina	0,55
O₅	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)	
- V obci je:		
I.	Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
II.	Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
III.	Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
IV.	Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70
O₆	Občanská vybavenost v obci	
- Občanská vybavenost obce:		
I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola ^{b)} , pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
II.	Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola ^{b)} a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98
III.	Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola ^{b)})	0,95
IV.	Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola ^{b)})	0,90
V.	Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85
VI.	Žádná vybavenost	0,80

V případě, že lze obec začlenit do více kvalitativních pásem jednotlivých znaků, pro výpočet se použije nejvyšší hodnota z těchto kvalitativních pásem.

a) Seznam lázeňských míst a jejich katastrálních území s uvedením jejich typu podle tabulky č. 2 přílohy č. 20.

b) Pokud je v obci pouze mateřská škola, obec se posuzuje jako bez školy.¹⁴

Příloha 3: Index trhu s nemovitými věcmi (Vyhláška č. 188/2019 Sb., 2019).
čtetně nadpisu znějí:

„Index trhu s nemovitými věcmi*“

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Tabulka č. 1

Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,01 až -0,06
		II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
		III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,01 až 0,06
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdíl ní vlastníci pozemku a stavby)	-0,03
		II.	Pozemek s právem stavby	-0,02
		III.	Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01
		IV.	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	-0,02
		V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	I.**	Negativní	-0,01 až -0,08
		II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
		III.**	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, v lázeňských a turistických střediscích	0,01 až 0,08
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I.**	Negativní	-0,01 až -0,04
		II.	Bez vlivu	0,00
		III.**	Pozitivní	0,01 až 0,04
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I.**	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0,00
		III.**	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,30
6	Povodňové riziko	I.	Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	0,70
		II.	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
		III.	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
		IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7***	Význam obce	I.	Katastrální území lázeňských míst typu A ⁹⁾ a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
		II.	Katastrální území lázeňských míst typu B ⁹⁾ a C ⁹⁾ a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	1,10
		III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D ⁹⁾ nebo oblíbené turistické lokality	1,00
		IV.	Ostatní obce	0,90
8***	Poloha obce	I.	Katastrální území obce Prahy nebo Brna	1,15
		II.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo Katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,10
		III.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
		IV.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,06
		V.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,02
		VI.	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevymenovanou obcí velikostí nad 5000 obyvatel	1,00
		VII.	V ostatních případech	0,80
9***	Občanská vybavenost obce	I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05
		II.	Základní vybavenost (obchod, ambulantní zařízení a základní škola)	1,00
		III.	Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

Příloha 4: Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené vyjmenované stavby
(Vyhláška č. 188/2019 Sb., 2019)

**Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené
pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod
a administrativu**

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Tabulka č. 3

Znak			Kvalitativní pásma					
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Druh a účel stavby na pozemku				
				Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	Stavby pro rodinnou rekreaci	Budovy pro školství a zdravotnictví	Budovy pro obchod a administrativu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01	1,00	0,85	0,55	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,03	0,04	0,01	0,10	0,08
		II.	Obchodní centra	0,01	0,02	-0,01	0,00	0,10
		III.	Rekreační oblasti	-0,02	-0,01	0,05	-0,15	-0,05
		IV.	Bez zástavby	-0,03	-0,03	0,02	0,00	-0,01
		V.	Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	-0,10	-0,10	-0,05	-0,05	0,00
		VI.	Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	0 až -0,15	0 až -0,15	0 až -0,20	-0,10	-0,02
		VII.	Stavby pro zemědělství	0 až -0,10	0 až -0,10	0 až -0,05	-0,10	-0,05
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce – centrum obce	0,01	0,03	-0,01	0,10	0,10
		II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00	0,02	0,00	0,08	0,05
		III.	Okrajové části obce	-0,01	-0,05	0,05	0,02	0,00
		IV.	Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	-0,02	-0,08	0,07	0,00	-0,03
		V.	Samoty	-0,08	-0,10	0,08	-0,05	-0,10
		VI.	Ostatní neuvedené	-0,03	-0,03	0,03	0,05	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10	-0,10	-0,05	-0,07	-0,08
		III.	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	-	-	-0,15	-	-
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovitě věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		II.	V okolí nemovitě věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02	-0,01	0,00	0,00	-0,01
		III.	V okolí nemovitě věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05	-0,02	0,00	-0,01	-0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	I.	Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	-0,08	-0,08	-0,05	-	-0,10
		II.	Příjezd pouze jednopřepým vozidlem	-0,07	-0,07	-0,04	-	-0,07
		III.	Příjezd po nepevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,05	-0,05	-0,03	-0,07	-0,05
		IV.	Příjezd po nepevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03	-0,02	-0,02	-0,03	-0,03
		V.	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nepevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	-0,02	0,00	-0,01	-0,02	-0,02
		VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01	0,01	0,00	0,05	0,10

7	Osobní hromadná doprava,*	I.	Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,07	-0,07	-0,01	-0,05	-0,1 0
		II.	Zastávka od 201 do 1000 MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01 až -0,06	-0,01 až -0,06	0	-0,01 až -0,03	-0,01 až -0,06
		III.	Zastávka do 200 m včetně MHD – dobrá dostupnost centra obce,	0 až 0,02	0 až 0,02	0,00	0 až 0,01	0 až 0,02
		IV.	MHD – centrum obce	0,03	0,03	0,00	0,02	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I.	Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01	-0,01	0,00	0,00	-0,03
		II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,01	0,04	0,01	0,05	0,05
		IV.	Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,02	0,08	0,02	0,10	0,10
9	Obyvatelstvo	I.	Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30
		II.	Bezproblémové okolí	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,02	-0,01	0,00	0,00	0,00
		II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Nížší než je průměr v kraji	0,02	0,01	0,00	0,00	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené**	I.	Vlivy snižující cenu	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Vlivy zvyšující cenu	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30
Index polohy: $I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$								

Začlenění do kvalitativního pásma se posuzuje pro všechny pozemky v jednotném funkčním celku.

* V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku.

Součet všech přírážek a srážek ve znacích 2 až 11 lze uplatnit maximálně v hodnotě - 0,80.

** Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí hodnotitel v posudku odůvodnit včetně použité výše jeho hodnoty.

Příloha 5: Základní ceny za m³ obestavěného prostoru, rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků a jejich standardní vybavení (Vyhláška č 188/2019 Sb., 2019).

Základní ceny za m³ obestavěného prostoru rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků a jejich standardní vybavení a základní ceny za m² podlahové plochy bytu a nebytového prostoru

I. Základní cena v Kč za 1 m³ obestavěného prostoru rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků (CZ – CC 111 a 112; SKP 46.21.11):

a) se střešou šikmou nebo strmou:

Tabulka č. 1

Rodinný dům Rekreační chalupa Rekreační domek	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží				Podsklepený			
	s jedním *) nadzemním podlažím		se dvěma *) nadzemními podlažními		s jedním *) nadzemním podlažím		se dvěma *) nadzemními podlažními	
Svislá konstrukce:	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena
zděná	A	2 290	B	1 975	C	2 130	D	1 900
železobetonová - monolitická	E	2 495	F	2 140	G	2 340	H	2 065
železobetonová - montovaná	CH	2 390	I	2 050	J	2 235	K	1 975
dřevěná	L	2 080	M	1 780	N	1 925	O	1 705

*) do uvedeného počtu podlaží není započteno podkroví

- V případě účelového využití podkroví se cena stavby z tabulky č. 1 se vynásobí příslušným koeficientem z tabulky č. 2:

Tabulka č. 2

stavba	Hodnota koeficientu pro úpravu ZC	
	s jedním nadzemním podlažím	se dvěma nadzem. podlažními
s podkrovím do 1/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	1,050	1,040
s podkrovím nad 1/3 do 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	1,090	1,075
s podkrovím nad 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	1,120	1,100

b) s plochou střešou:

Tabulka č. 3

Rodinný dům Rekreační chalupa Rekreační domek	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží				podsklepený			
	s jedním nadzemním podlažím		se dvěma nadzemními podlažními		s jedním nadzemním podlažím		se dvěma nadzemními podlažními	
Svislá konstrukce:	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena
zděná	A	2 495	B	2 150	C	2 320	D	2 070
železobetonová - monolitická	E	2 720	F	2 330	G	2 550	H	2 250
železobetonová - montovaná	CH	2 605	I	2 235	J	2 435	K	2 150
dřevěná	L	2 280	M	2 000	N	2 125	O	1 905