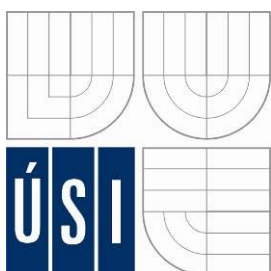


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

## METODIKA OCEŇOVÁNÍ SOUČÁSTÍ A PŘÍSLUŠENSTVÍ POZEMKŮ S DŮRAZEM NA ROZDÍL MEZI VENKOVNÍ ÚPRAVOU A INŽENÝRSKOU STAVBOU

PARTS AND ACCESSORIES OF ESTATES ASSESSING FORCEFULLY ON A  
DIFFERENCE BETWEEN EXTERNAL WORKS AND ENGINEERING STRUCTURE

DISERTAČNÍ PRÁCE

DOCTORAL THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. IVANA VIDOVIČOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Prof. Ing. ALBERT BRADÁČ, DrSc.

BRNO 2015





## **Abstrakt**

Disertační práce se zabývá problémy při oceňování součástí a příslušenství pozemků s důrazem na rozdíl mezi venkovní úpravou a inženýrskou stavbou. I přes existenci definice součástí a příslušenství nemovité věci v občanském zákoníku se v praxi často objevují pochybnosti o tom, zda se v konkrétním případě jedná ještě o součást nemovité věci, nebo zda jde již o věc samostatnou. Práce řeší tuto problematiku detailně pouze u pozemních komunikací, drenáží a opěrných zdí. Byly prostudovány jednotlivé zákony a dřívější soudní rozhodnutí.

V soudní judikatuře je často řešena problematika určení vlastnictví. Lze uvést jako příklad: Určení vlastnictví skalky, která je vytvořena zpevněním povrchu pozemku kameny a osázením trvalými porosty. Zda je vlastníkem vlastník pozemku či osoba, která ji vybudovala. Stejně tak jsou i spory o určení vlastnictví přípojek inženýrských sítí, vlastnictví staveb, které jsou vedeny pod povrchem pozemku.

Dle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. došlo k rozsáhlým změnám v oblasti věcí a jejich rozdělení. Je zde nově namísto pojmu nemovitost zaveden pojem nemovitá věc. Velmi důležitou změnou je, že stavby jsou součástí pozemku, ale přitom dle § 509 *inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.* Důležitý je i § 3055 odst. (1): *Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.*

Autorka uvádí obecná specifika při ocenění venkovních úprav a inženýrských staveb ve vybraných případech a při ocenění práva stavby. Součástí práce je i chronologický přehled oceňovacích předpisů.

## **Abstract**

The dissertation deals with problems in the valuation of parts and accessories of land with an emphasis on the difference between landscaping and engineering structure. Despite the existence of defined components and accessories immovable in the Civil Code in practice often appear doubts about whether in a particular case is still part of the real property, or whether it is already a matter of self. The work addresses this issue in detail only for roads, drainages and retaining walls. There were studied various laws and the earlier Court decisions.

The Court judicature often solves problems of ownership determination. Can be seen as an example: Determining ownership of the rock, that is formed by hardening the land surface rocks and planting permanent crops. Whether the owner of the land owner or the person who built it. Likewise, there are disputes to determine ownership of utility connections, ownership structures, which are kept below the surface of the land.

Based on the new Civil Code no. 89/2012 Coll. there has been extensive changes in the field of things and their allocation. There is a new concept existing, instead of the current concept of property. There is existing a new concept called Real property. A very important change is that the engineering structures are parts of the land, but based on the § 509 utilities,

especially water, sewer or power lines or other, are not parts of the land. It is believed that parts of the utilities are also buildings and technical equipment that is connected to them operationally. Also important is the § 3055 para. (1): Engineering structure which is connected to the ground with a solid foundation, which is under the existing legislation part of the land on which it is established, and the effective date of this Act, owned by a person different from the owner of the land, and the bottom the entry into force of this Act does not become part of the land and immovable property. The same applies to the building, which is co-owned, if one of the joint owners and the owner of the land or if they are just some of venturers building co-owners of the land.

The author presents the general specifics valuation external works and civil engineering in selected cases and the valuation of construction law. Work includes a chronological overview of valuation rules.

***Klíčová slova***

Soudní inženýrství, znalec, znalecký posudek, cena, oceňování, nemovitost, nemovitá věc, součást nemovitosti, příslušenství nemovitosti, venkovní úprava, inženýrská stavba

***Keywords***

Forensic Engineering, expert, expert opinion, price, valuation, property, immovable property, part of the property, outbuilding, external work, engineering construction

***Bibliografická citace***

VIDOVIČOVÁ, Ivana. *Oceňování součástí a příslušenství pozemků s důrazem na rozdíl mezi venkovní úpravou a inženýrskou stavbou*. Brno, 2013. 169 s., 18 s. příl. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí disertační práce: prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne .....

.....

podpis disertanta



### ***Poděkování***

Ráda bych poděkovala mému školiteli prof. Ing. Albertu Bradáčovi, DrSc. za odborné rady a cenné připomínky při zpracování mé disertační práce.

## OBSAH

<b>1</b>	<b>ÚVOD .....</b>	<b>14</b>
<b>2</b>	<b>NÁZVOSLOVÍ .....</b>	<b>16</b>
<b>3</b>	<b>SOUČASNÝ STAV ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY V ČR .....</b>	<b>17</b>
<b>3.1</b>	<b>Právní normy, zabývající se danou problematikou.....</b>	<b>17</b>
<b>3.2</b>	<b>Základní pojmy .....</b>	<b>18</b>
<b>3.3</b>	<b>Cenové názvosloví.....</b>	<b>20</b>
<b>3.4</b>	<b>Metody oceňování nemovitých věcí .....</b>	<b>21</b>
3.4.1	Obecně .....	21
3.4.2	Nákladový způsob ocenění nemovitých věcí .....	21
3.4.2.1	Stanovení výchozí ceny stavby.....	22
3.4.2.2	Opotřebením stavby.....	23
3.4.3	Výnosový způsob, .....	24
3.4.4	Porovnávací způsob .....	24
3.4.5	Ocenění venkovních úprav a inženýrských staveb cenou zjištěnou podle oceňovací vyhlášky.....	24
3.4.6	Způsob ocenění obvyklou cenou .....	28
3.4.7	Ocenění práva stavby.....	29
<b>3.5</b>	<b>Postup znalce při vypracování znaleckého posudku .....</b>	<b>31</b>
<b>3.6</b>	<b>Součást a příslušenství nemovitých věcí v občanském zákoníku .....</b>	<b>35</b>
3.6.1	Součást věci .....	36
3.6.2	Příslušenství věci .....	42
3.6.3	Pojem stavba.....	43
3.6.4	Právo stavby .....	45
<b>3.7</b>	<b>Historie .....</b>	<b>48</b>
3.7.1	Obecně.....	48

3.7.2	Historie oceňování venkovních úprav .....	48
3.7.2.1	Obecně.....	48
3.7.2.2	První oceňovací období (1897-1964) .....	48
3.7.2.3	Druhé oceňovací období (1964-1984).....	49
3.7.2.4	Třetí oceňovací období (1985-1994) .....	50
3.7.2.5	Čtvrté oceňovací období.....	52
3.7.2.6	Závěr k historii oceňování venkovních úprav.....	54
3.7.3	Historie ocenění inženýrských staveb .....	54
3.7.4	Předpisy o náhradách při vyvlastnění nemovitostí .....	55
3.7.5	Historický vývoj definic součásti a příslušenství nemovitosti .....	59
<b>4</b>	<b>SOUČASNÝ STAV ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY V ZAHRANIČÍ.....</b>	<b>63</b>
<b>4.1</b>	<b>Německo .....</b>	<b>63</b>
4.1.1	Součást věci .....	63
4.1.2	Příslušenství pozemku .....	63
4.1.3	Hospodářská jednotka .....	64
4.1.4	Oceňování pozemku .....	64
4.1.5	Oceňování venkovních úprav .....	65
<b>4.2</b>	<b>Francie .....</b>	<b>65</b>
4.2.1	Code civil des Français.....	65
4.2.2	Oceňování nemovitých věcí ve Francii .....	66
<b>4.3</b>	<b>Spojené království Velké Británie a Severního Irska .....</b>	<b>66</b>
4.3.1	Občanské a vlastnické právo .....	66
4.3.2	Oceňování nemovitostí .....	67
<b>5</b>	<b>CÍL PRÁCE .....</b>	<b>69</b>
<b>6</b>	<b>OCEŇOVÁNÍ SOUČÁSTI A PŘÍSLUŠENSTVÍ POZEMKŮ S DŮRAZEM NA ROZDÍL MEZI INŽENÝRSKOU STAVBOU A VENKOVNÍ ÚPRAVOU.....</b>	<b>71</b>
<b>6.1</b>	<b>Obecně .....</b>	<b>71</b>
<b>6.2</b>	<b>Důležité poznatky z nového občanského zákoníku.....</b>	<b>71</b>

<b>6.3</b>	<b>Inženýrské stavby .....</b>	<b>73</b>
<b>6.4</b>	<b>Venkovní úpravy .....</b>	<b>75</b>
<b>6.5</b>	<b>Porovnání inženýrských staveb a venkovních úprav .....</b>	<b>77</b>
<b>6.6</b>	<b>Neproblematická skupina .....</b>	<b>83</b>
6.6.1	Objekty v neproblematické skupině .....	83
6.6.2	Komíny .....	83
6.6.3	Inženýrské sítě .....	85
6.6.3.1	Vodovody .....	85
6.6.3.2	Kanalizace .....	93
6.6.3.3	Elektrická síť .....	100
6.6.3.4	Plynovody.....	106
6.6.3.5	Závěr k porovnání objektů inženýrských sítí.....	113
6.6.4	Teplovody, Topné kanály .....	113
<b>6.7</b>	<b>Problematická skupina .....</b>	<b>116</b>
6.7.1	Opěrné zdi.....	116
6.7.1.1	Závěr k opěrným zdím.....	118
6.7.2	Zpevněné plochy.....	119
6.7.3	Pozemní komunikace.....	119
6.7.3.1	Zatřídění pozemních komunikací dle SKP .....	121
6.7.3.2	Zatřídění pozemních komunikací dle kódu CZ-CC.....	122
6.7.3.3	Plochy charakteru pozemních komunikací .....	123
6.7.3.4	Komunikace jako stavba či pouze úprava povrchu – dle nového občanského zákoníku.... .....	126
6.7.3.5	Závěr k problematice soudních rozhodnutí .....	136
6.7.3.6	Komunikace jako stavba dle jednotlivých zákonů.....	137
6.7.3.7	Závěr k pozemním komunikacím .....	139
6.7.4	Místní účelová komunikace.....	140
6.7.4.1	Typy účelových komunikací .....	140
6.7.4.2	Oceňování místních a účelových komunikací .....	142
6.7.5	Závěr k pozemním komunikacím .....	144
6.7.6	Meliorační zařízení .....	145
6.7.7	Závěr k meliorizacím.....	154
<b>6.8</b>	<b>OBECNÁ SPECIFIKA OCENĚNÍ VE VYBRANÝCH PŘÍPADECH ..</b>	<b>154</b>

6.8.1	Obecně .....	154
6.8.2	Způsob ocenění, je-li stavba součástí pozemku.....	155
6.8.3	Způsob ocenění, není-li stavba není součástí pozemku.....	155
6.8.4	Ocenění práva stavby v případě, že stavba je součástí práva stavby.....	155
6.8.5	Ocenění práva stavby v případě, že stavba není součástí práva stavby.....	156
6.8.6	Obvyklá cena práva stavby.....	156
<b>6.9</b>	<b>Závislost ceny práva stavby na stáří stavby.....</b>	<b>156</b>
<b>7</b>	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>158</b>
<b>8</b>	<b>PŘÍNOS DISERTAČNÍ PRÁCE .....</b>	<b>160</b>
<b>9</b>	<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ A LITERATURY .....</b>	<b>161</b>
<b>10</b>	<b>SEZNAM VLASTNÍCH PRACÍ K TÉMATU .....</b>	<b>166</b>
<b>11</b>	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>167</b>
<b>12</b>	<b>SEZNAM TABULEK .....</b>	<b>167</b>
<b>13</b>	<b>SEZNAM PŘÍLOH .....</b>	<b>169</b>

## 1 ÚVOD

Hlavním cílem této disertační práce je stanovení metodiky oceňování součástí a příslušenství pozemků s důrazem na rozdíl mezi venkovní úpravou a inženýrskou stavbou.

I když existují definice součástí a příslušenství nemovitých věcí v občanském zákoníku, v praxi se často objevují pochybnosti o tom, zda se v konkrétním případě jedná ještě o součást nemovitých věcí, nebo zda jde již o samostatnou věc. Stanovit, zda se jedná o součást či příslušenství je důležité nejen pro určení vlastnického práva, ale i pro oceňování. Při oceňování nemovitých věcí se součást nemovitých věcí započítává do ceny nemovitosti. Stejně tak určení, zda se jedná o venkovní úpravu či inženýrskou stavbu není vždy jasně dané. A to i z toho důvodu, že v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. se některé objekty nacházejí jak v příloze venkovních úprav, tak i v příloze inženýrských staveb. V soudních rozhodnutích o převodu nemovitostí bývá často řešen spor, co vše je při převodu převáděno. Lze uvést jako příklad Rozhodnutí nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 133/2001, který řešil problematiku převodu příslušenství. Dále je často řešen problém určení vlastnictví. Ze soudní judikatury lze uvést tyto příklady:

- skalka, která je vytvořená zpevněním povrchu pozemku kameny a osázením trvalými porosty. Určení, zda je vlastníkem vlastník pozemku či osoba, která ji vybuodovala. Stejně tak jsou i spory o určení vlastnictví přípojek inženýrských sítí, vlastnictví staveb, které jsou vedené pod povrchem pozemku,
- otázka vlastnictví stavby parkoviště, které je představováno pozemkem, jehož povrch byl zpracován zpevněním povrchu za účelem parkování automobilů,
- otázka vlastnictví zatrubnění potoka.

V průběhu zpracování disertační práce došlo ke schválení nového občanského zákoníku, který nabyl účinnosti dnem 1. 1. 2014. Z výše uvedených důvodů práce pojednává o řešení situace dle starého i nového občanského zákoníku. Dle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. došlo k rozsáhlým změnám v oblasti věcí a jejich rozdělení. Je zde nově zaveden pojem nemovitá věc namísto pojmu nemovitost. Velmi důležitou změnou je, že dle § 506 odst. 1 jsou stavby součástí pozemku. Dále je důležitý § 509, jež uvádí, že *„Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.“* Nelze opomenout ani § 3055 odst. (1) *„Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.“* Důležitým pojmem v novém občanském zákoníku je i nově zavedené právo stavby, jež je řešeno § 1240 až § 1242 nového občanského zákoníku. Právo stavby je jedním z věcných práv k věcem cizím. Dle tohoto práva může mít jiná osoba na cizím pozemku nebo pod povrchem stavbu.

Po hlubší analýze řešeného problému se autorka rozhodla pro podrobnější řešení problematiky zejména u pozemních komunikací, drenáží a opěrných zdí, což bylo odsouhlaseno v rámci státní doktorské zkoušky.

Cílem disertační práce je rešerše jednotlivých předpisů, literatury a dřívějších soudních rozhodnutí ohledně dané problematiky a vytvoření přehledu o oceňování

venkovních úprav a inženýrských staveb. Je zde popsána problematika součástí a příslušenství nemovitostí. Vzhledem k vydání nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. bylo do práce zařazeno i právo stavby. Autorka v práci stanovila obecná specifika ocenění v situaci, kdy je stavba součástí pozemku a kdy není. Jedním z kroků bylo porovnání, co je venkovní úpravou a co inženýrskou stavbou.

Pro větší přehlednost je práce rozdělena do sedmi kapitol.

Ve druhé kapitole autorka uvádí názvosloví, které je důležité pro danou problematiku.

Ve třetí kapitole se autorka zabývá současným stavem řešené problematiky v ČR. Kapitola obsahuje výčet právních předpisů, které jsou pro téma práce důležité. Jsou zde uvedeny základní pojmy, které jsou v práci obsaženy. Těmito pojmy jsou součást a příslušenství věcí, součást pozemku, venkovní úpravy a inženýrské stavby. Upřesnění definic těchto pojmů bylo důležité pro zpracování práce. Dále jsou zde popsány základní metody při oceňování nemovitých věcí. Nelze opomenout i postup znalce při zpracování znaleckého posudku. Dále je zde popsána historie oceňování venkovních úprav a inženýrských staveb. Je zde znázorněn vývoj oceňování od roku 1897 podle prováděcích vyhlášek pro oceňování nemovitostí a vyhlášek o náhradách při vyvlastnění nemovitostí. Dále je zde uveden vývoj definic součástí a příslušenství v jednotlivých zákonech. Chronologický přehled oceňovacích předpisů je nutný, jelikož se často realizují dodatečná nevypořádaná dědictví a starší podklady se stále hůře opatřují.

Následuje kapitola, ve které je uveden stav řešené problematiky v zahraničí. Autorka zde popsala pro srovnání, jak je problematika součástí a příslušenství nemovitých věcí a oceňování řešeno v Německu, Francii a ve Velké Británii.

V páté kapitole jsou uvedeny všechny cíle, kterých má být při zpracování práce dosaženo.

Šestá kapitola s názvem Oceňování součástí a příslušenství pozemků s důrazem na rozdíl mezi inženýrskou stavbou a venkovní úpravou obsahuje vlastní řešení disertační práce. Popisuje problematiku součástí a příslušenství nemovitých věcí. Je zde provedeno rozdělení venkovních úprav a inženýrských staveb do dvou skupin. První skupinu autorka nazvala jako problematickou a druhou jako neproblematickou. Dále je proveden rozbor jednotlivých skupin, kde je řešen problém disertační práce, zda se jedná o součásti či příslušenství nemovitých věcí. Řešení je provedeno za pomoci prostudování soudní judikatury a zákonů. Dále je zde objasněna problematika oceňování venkovních úprav a inženýrských staveb. Jsou zde uvedeny specifikace a postupy ocenění v případech, které mohou v praxi nastat. Je popsáno i ocenění práva stavby jak cenou zjištěnou tak i obvyklou. Autorka zde provedla analýzu závislosti stáří stavby na ceně práva. V závěrečné kapitole jsou shrnuty všechny poznatky z předchozích kapitol. Jsou zde uvedeny přínosy pro vědní obor, znaleckou praxi a přínos pedagogický.

Přínosem práce je i systematické zpracování dané problematiky, která doposud nebyla takto zpracována. Práce by měla sloužit také jako pomůcka při oceňování, aby bylo pro znalce jednodušší stanovit, zda předmětná věc je součástí či příslušenstvím nemovitých věcí.

## 2 NÁZVOSLOVÍ

**Oceňovací vyhláška** - vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

**Starý občanský zákoník** - zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

**Nový občanský zákoník** - zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

**Zákon o oceňování majetku** - zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

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

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



### 3 SOUČASNÝ STAV ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY V ČR

#### 3.1 PRÁVNÍ NORMY, ZABÝVAJÍCÍ SE DANOU PROBLEMATIKOU

Právní normy, zabývající se problematikou oceňování nemovitých věcí a týkající se tématu disertační práce jsou:

- **Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.**

V § 1 tohoto zákona je uvedeno<sup>1)</sup>:

*„(1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.*

*(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cena neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.*

*(3) Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí*

*a) v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování,*

*b) při převádění majetku podle zvláštního předpisu".*

V zákoně jsou uvedeny způsoby oceňování majetku a služeb:

- obvyklou cenou,
- nákladovým způsobem,
- výnosovým způsobem,
- porovnávacím způsobem,
- oceňováním podle jmenovité hodnoty,
- oceňováním podle účetní hodnoty,
- oceňováním podle kurzové hodnoty,
- oceňováním sjednanou cenou.

Je zde mimo jiné uvedeno členění pro účely oceňování. Venkovní úpravy jsou uvedeny jako stavby pozemní a samostatně je zde uvedena skupina inženýrských staveb.

- **Oceňovací vyhláška č. 441/2012 Sb.**

V § 1 oceňovací vyhlášky je uvedeno, že „vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.“<sup>2)</sup>

---

<sup>1)</sup> § 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů

<sup>2)</sup> § 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška se skládá ze 7 částí a má 55 paragrafů. Obsahuje 41 příloh. První část nazvaná "Základní ustanovení" obsahuje předmět úpravy a vymezení důležitých pojmů. Ve druhé části je uveden postup při oceňování pozemků. Třetí část Oceňování staveb obsahuje tři hlavy: oceňování nákladovým způsobem, kombinací nákladového a výnosového způsobu a oceňování staveb porovnávacím způsobem. Čtvrtá část je nazvána „Věcná práva k nemovitým věcem (§ 39). Část pátá se zabývá oceněním trvalých porostů. Část šestá je nazvána Oceňování majetkových práv vyplývajících z průmyslových práv a práv na označení a výrobně technických a obchodních poznatků. Poslední část obsahuje společné, závěrečné a zrušovací ustanovení. V přílohách jsou uvedeny základní ceny staveb, studní, pozemků, trvalých porostů, přepočítací koeficienty a další podklady.

Definice součástí a příslušenství nemovitostí jsou uvedeny v:

- **Starý občanský zákoník – platný do 31. 12. 2013**

V části 1 zákona v § 1 se uvádí:

*„1. Úprava občanskoprávních vztahů přispívá k naplňování občanských práv a svobod, zejména ochrany osobnosti a nedotknutelnosti vlastnictví.*

*2. Občanský zákoník upravuje majetkové vztahy fyzických a právnických osob, majetkové vztahy mezi těmito osobami a státem, jakož i vztahy vyplývající z práva.“<sup>3)</sup>*

- **Nový občanský zákoník – platný od 1. 1. 2014**

Zákoník se skládá z pěti částí: Obecná část, rodinné právo, absolutní majetková práva, relativní majetková práva a ustanovení společná, přechodná a závěrečná.

### 3.2 ZÁKLADNÍ POJMY

Pro pochopení práce je velmi důležité znát několik základních pojmů. Těmito pojmy jsou:

Věci se dělí na hmotné a nehmotné.<sup>4)</sup>

**Hlavní stavba** se pro účely oceňování rozumí stavba, která není určena k tomu, aby se jí trvale užívalo s jinou stavbou v rámci jejího hospodářského účelu, a určuje účel využití pozemku.<sup>5)</sup>

**Vedlejší stavba** je stavba, která je společně užívána se stavbou hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m<sup>2</sup>; za vedlejší stavbu nelze považovat garáž a zahrádkářskou chatu.<sup>6)</sup>

#### Dle starého občanského zákoníku:

1. **součást věci** - „součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila" (§ 120),

---

<sup>3)</sup> § 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ze dne 26. února 1964, ve znění pozdějších předpisů

<sup>4)</sup> § 496 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku

<sup>5)</sup> § 48a odst. (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

<sup>6)</sup> § 16 vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

2. **příslušenství věci** - „příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jí určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány“ (§ 121),
3. **nemovitosti** – „jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“ (§ 119 odst. (2)).

#### **Dle nového občanského zákoníku:**

1. **součást věci** - „součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila“ (§ 505),
2. **součást pozemku** - „je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“ (§ 506),
3. **příslušenství věci** „je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“ (§ 510),
4. **nemovité věci** „jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ (§ 498 odst. 1).
5. **právo stavby** je věcné právo k cizím věcem. Dle tohoto práva je možné, aby jiná osoba mohla mít na pozemku nebo pod povrchem stavbu.<sup>7)</sup>

#### **Ostatní pojmy:**

1. **inženýrské stavby** - stavby inženýrské a speciální pozemní; jsou to stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,
2. **pozemek** - je podle katastrálního zákona, „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“,
3. **stavba** – „stavbou se rozumí 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.“<sup>8)</sup> Za stavbu dle zákona o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů považujeme veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání. Zákon rozlišuje dva druhy staveb a to trvalé či dočasné.

<sup>7)</sup> § 1240 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>8)</sup> § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

4. **dočasnou stavbou** „je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání.“<sup>9)</sup>

### 3.3 CENOVÉ NÁZVOSLOVÍ

**Cena** je pojem pro skutečně požadovanou, nabízenou nebo zaplacenou částku za zboží nebo služby.<sup>10)</sup>

**Hodnota** vyžaduje peněžní vztah mezi zbožím a službami.<sup>11)</sup>

**Cena zjištěná** někdy bývá nazývána cenou administrativní nebo cenou úřední. *Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena je cena zjištěná.*<sup>12)</sup>

**Cena obvyklá** je definována v zákoně o oceňování majetku a v zákoně č. 526/1990 Sb. o cenách.

Dle zákona o oceňování majetku - *Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*<sup>13)</sup>

Dle zákona o cenách - *Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.*<sup>14)</sup>

Obvyklá cena se ve většině případů určuje porovnáním s již realizovanými prodeji. Nemáme-li databázi prodejů k dispozici, musíme použít náhradní metodiku.<sup>15)</sup>

---

<sup>9)</sup> § 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>10)</sup> BRADÁČ, Albert a kol.: Teorie oceňování nemovitostí VII. přepracované a doplněné vydání. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2008. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5.

<sup>11)</sup> BRADÁČ, Albert a kol.: Teorie oceňování nemovitostí VII. přepracované a doplněné vydání. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2008. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5.

<sup>12)</sup> § 2 odst. (3) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>13)</sup> § 2 odst. (1) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>14)</sup> § 2 odst. (6) zákona 526/1990 Sb. o cenách, ve znění pozdějších předpisů

<sup>15)</sup> BRADÁČ, A.; a kolektiv. Soudní inženýrství. Brno: Cerm, s.r.o., 1997. s. 1-725. ISBN: 80-7204-057- X.

**Mimořádná cena-** *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*<sup>16)</sup>

**Pořizovací cena** je cena, za kterou bylo věc možné pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení.<sup>17)</sup>

**Reprodukční cena** je cena, za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení<sup>18)</sup>.

**Věcná hodnota** nebo - li časová cena je reprodukční cena věci, která je snížena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížena o náklady na odstranění vážných závad.<sup>19)</sup>

**Výnosová hodnota** je součet všech čistých budoucích příjmů z nemovité věci, diskontovaných na současnou hodnotu.<sup>20)</sup>

**Výchozí cena** je při výpočtech některé z výše uvedených cen (hodnot) pojem pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení.<sup>21)</sup>

### 3.4 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

#### 3.4.1 Obecně

Při zjišťování ceny zjištěné dle vyhlášky jsou využívány tři základní způsoby ocenění: porovnávací, nákladový a výnosový nebo jejich kombinace. Ocenění se provede na základě účelu jeho oceňování.

#### 3.4.2 Nákladový způsob ocenění nemovitých věcí

*Nákladový způsob ocenění, vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.*<sup>22)</sup>

1) *Oceňuje-li se stavba nákladovým způsobem, vychází se*

a) *ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby; u stavby určené k odstranění se vychází z ocenění použitelného materiálu z jejího odstranění sníženého o náklady na odstranění,*

b) *ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a prodejnosti, u vodní nádrže a rybníku i ze zohlednění jejich funkce,*

c) *z technického nebo morálního opotřebení stavby,*

d) *ze zohlednění ceny stroje nebo jiného technologického zařízení, není-li v katastru nemovitostí zapsána výhrada, že stroj není vlastnictvím vlastníka nemovité věci.*

---

<sup>16)</sup> § 2 odst. (2) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>17)</sup> BRADÁČ, A.; a kolektiv. Soudní inženýrství. Brno: Cerm, s.r.o., 1997. s. 1-725. ISBN: 80-7204-057- X.

<sup>18)</sup> BRADÁČ, A.; a kolektiv. Soudní inženýrství. Brno: Cerm, s.r.o., 1997. s. 1-725. ISBN: 80-7204-057- X.

<sup>19)</sup> BRADÁČ, A.; a kolektiv. Soudní inženýrství. Brno: Cerm, s.r.o., 1997. s. 1-725. ISBN: 80-7204-057- X.

<sup>20)</sup> BRADÁČ, A.; a kolektiv. Soudní inženýrství. Brno: Cerm, s.r.o., 1997. s. 1-725. ISBN: 80-7204-057- X.

<sup>21)</sup> BRADÁČ, Albert a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí VII. přepracované a doplněné vydání.* Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2008. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5.

<sup>22)</sup> § 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Cena zjištěná nákladovým způsobem ve většině případů neodpovídá ceně tržní. Při ocenění nákladovým způsobem se jedná o určení ceny časové. Při stanovení věcné hodnoty (časové ceny) se jedná o reprodukční cena snížená o opotřebení.

### **3.4.2.1 Stanovení výchozí ceny stavby**

Ke stanovení věcné hodnoty je nutné zjistit výchozí cenu. Výchozí cenu stavby lze získat těmito metodami:

#### 1. Reprodukční cena zjištěná podle skutečně v daném období dosahovaných nákladů

- individuální cenová kalkulace

Tato metoda je nejpřesnější, ale i nejnáročnější. Metoda rozlišuje jednotlivé prvky stavební konstrukce a ty jsou jednotlivě násobeny jednotkovou cenou z katalogu cen stavebních prací. Můžeme ji použít jen tehdy, známe-li jednotlivé konstrukce.

Náklady na jednotlivé položky dělíme na náklady přímé a nepřímé.

Mezi náklady přímé řadíme: přímý materiál, přímé mzdy, náklady na stroje a ostatní přímé náklady.

Mezi náklady nepřímé řadíme takové, které nemůžeme vyčíslit na konkrétní práci. Patří sem: výrobní režie, správní režie.

Cenu zjistíme součtem celkových nákladů a zisku. Následně musíme přičíst daň z přidané hodnoty.<sup>23)</sup>

- podrobný položkový rozpočet

Jedná se o podrobné ocenění pomocí položek stavebních prací, jednotlivých druhů stavebních prací apod. Cena položek se sestaví buď individuální kalkulací a nebo pomocí směrných orientačních cen.<sup>24)</sup>

- metoda agregovaných položek

K výpočtu je potřeba znát druhy materiálů a stavební konstrukce. Metoda je rychlá a celkem přesná. Agregované položky jsou v rámci jedné agregace sloučeny do položky stavebních prací, tak, že tvoří ucelenou konstrukci.<sup>25)</sup>

- propočet ceny

Metoda je jednodušší a také méně přesná. Principem metody je vynásobení výměry celé stavby jednotkovou cenou z katalogu technickohospodářských ukazatelů.<sup>26)</sup>

#### 2. zjištění výchozí ceny staveb podle oceňovací vyhlášky

Výsledkem je cena zjištěná podle vyhlášky bez použití koeficientu prodejnosti.

---

<sup>23)</sup> BRADÁČ, Albert a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí VII. přepracované a doplněné vydání*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2008. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5.

<sup>24)</sup> BRADÁČ, Albert a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí VII. přepracované a doplněné vydání*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2008. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5.

<sup>25)</sup> BRADÁČ, Albert a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí VII. přepracované a doplněné vydání*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2008. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5.

<sup>26)</sup> BRADÁČ, Albert a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí VII. přepracované a doplněné vydání*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2008. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5.

### 3. zjištění výchozí ceny staveb tzv. bodovací metodikou

Cena je tvořena pomocí bodů za jednotlivé konstrukce a jejich provedení v jednotlivých podlažích. Metodika platná do 31. 10. 1994 <sup>27)</sup>

### 4. zjištění výchozí ceny budov na základě obytné plochy

Cena za 1m<sup>2</sup>. je odstupňovaná podle třídy kvality. Metodika platná do 31. 12. 1984.<sup>28)</sup>

#### 3.4.2.2 **Opotřebení stavby**

Důležitý je výpočet opotřebení. Zásady pro výpočet opotřebení jsou uvedeny v příloze č 21 oceňovací vyhlášky. Metody pro výpočet opotřebení jsou lineární a analytická metoda.

Lineární metoda předpokládá, že opotřebení roste přímo úměrně se stářím stavby. Maximální opotřebení pro výpočty v oceňovací vyhlášce je 85%.

#### Výpočet lineární metody

$$A_L = S \cdot 100 \% / (S + T),$$

kde S je stáří stavby a T je doba dalšího trvání.

#### Analytická metoda se použije v těchto případech<sup>29)</sup>:

- a) stavba ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,
- b) stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,
- c) výpočet opotřebení stavby lineární metodou nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší než 85 %,
- d) oceňována kulturní památka,
- e) provedena nástavba, přístavba, vestavba,
- f) je-li stavba poškozena vlivem živelní pohromy (zejména povodní nebo požárem).

Výpočet opotřebení analytickou metodou vychází ze stanovení cenových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulkách č. 1 až 6. Předpokládaná životnost těchto konstrukcí a vybavení je uvedena v tabulce č. 7. Opotřebení stavby v procentech se vypočte podle vzorce

$$\sum_{i=1}^n \left( \frac{B_i}{C_i} \times 100 A_i \right),$$

*n ... počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících,*

*A<sub>i</sub>... cenové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení uvedené v tabulkách č. 1 až 6 upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K<sub>4</sub>; součet cenových podílů se i po těchto úpravách rovná 1,000,*

*B<sub>i</sub>... skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,*

*C<sub>i</sub>... předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení uvedená v tabulce č. 7, popřípadě stanovená s ohledem na skutečný stavebně technický stav*

<sup>27)</sup> BRADÁČ, Albert a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí VII. přepracované a doplněné vydání.* Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2008. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5.

<sup>28)</sup> BRADÁČ, Albert a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí VII. přepracované a doplněné vydání.* Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2008. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5.

<sup>29)</sup> příloha č. 21 vyhlášky č. č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

konstrukce, přičemž platí vztah  $B_i \leq C_i$  (v případě ukončení technické životnosti některé konstrukce a vybavení se předpokládána životnost rovná jejímu skutečnému stáří).

### 3.4.3 Výnosový způsob,

**Výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

Výnosová hodnota se zjistí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Náklady na dosažení výnosů z nájemného jsou daň z nemovitosti, pojištění stavby, oprava a údržba, rezervy, osvětlení a vytápění společných prostor, správa nemovitosti, amortizace, a jiné.<sup>30)</sup>

Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty se použije vzorec:

$$C_v = \text{zisk z nemovitosti [Kč/rok]} \times 100 \% / \text{úroková míra [\% p.a.]}^{31)}$$

### 3.4.4 Porovnávací způsob

**Porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.<sup>32)</sup> Při ocenění porovnáváme oceňovaný objekt s obdobnými objekty. Podrobnější postup je uveden v kapitole 3.4.6.

### 3.4.5 Ocenění venkovních úprav a inženýrských staveb cenou zjištěnou podle oceňovací vyhlášky

#### a) Venkovní úpravy

Ocenění venkovních úprav je uvedeno v § 18 oceňovací vyhlášky. Je zde uvedeno následující:

- (1) „Cena venkovní úpravy, kromě té, která je zahrnuta v ceně stavby oceňované porovnávacím způsobem, se určí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 17, k této vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 a násobí se koeficienty  $K_5$  z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k této vyhlášce a,  $K_i$  z přílohy č. 41 k této vyhlášce. Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení uvedenému v příloze č. 17 k této vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 k této vyhlášce, upraví se základní cena přiměřeně k odchylce a násobí se koeficienty  $K_5$  tabulky č. 1 přílohy č. 20 k této vyhlášce,  $K_i$  z přílohy č. 41 k této vyhlášce.
- (2) Cena venkovních úprav uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce na pozemcích v jednotném funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 12 typu J, K přílohy č. 8 k této vyhlášce nebo podle § 13, jsou-li s těmito stavbami společně užívány, se určí podle odstavce 1 nebo, s výjimkou položek č. 2.5, 2.7, 15, 19, 21, 23 přílohy č. 17 k této vyhlášce, zjednodušeným způsobem ve výši 2,0 až 3,5 % z ceny stavby

<sup>30)</sup> BRADÁČ, Albert a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí VII. přepracované a doplněné vydání*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2008. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5.

<sup>31)</sup> BRADÁČ, Albert a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí VII. přepracované a doplněné vydání*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2008. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5.

<sup>32)</sup> § 2 odst. (2) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.



*oceňované podle § 12 typu J, K přílohy č. 8 k této vyhlášce nebo ve výši 3,5 až 5,0 % z ceny stavby oceňované podle § 13, popřípadě ze součtu cen těchto staveb a cen staveb oceňovaných podle § 15 a 16, pokud jsou tyto stavby s nimi společně užívány, určených podle § 10.*

*(3) Cena venkovní úpravy neuvedená v příloze č. 17 k této vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 k této vyhlášce se určí podle nákladů na pořízení v době oceňování."<sup>33)</sup>*

Při porovnávacím způsobu ocenění podle vyhlášky jsou některé venkovní úpravy již zahrnuty v ceně.

U garáží jsou zahrnuty v ceně venkovní úpravy kromě *odlučovače ropných látek*.

Cena rodinného domu, rekreační chalupy, rekreačního domku, rekreační nebo zahrádkářské chaty určená porovnávacím způsobem nezahrnuje cenu zemního sklepu, skleníků a fóliovníků, venkovního bazénu, zahradního altánu a venkovní terasy. V ceně je zahrnuta i cena vedlejších staveb do celkové výměry 25 m<sup>2</sup>.

U bytů je v ceně i podíl na ceně příslušenství stavby, která není stavebně její součástí a které slouží k výhradně společnému užívání.

### **Postup při ocenění venkovních úprav**

1) **Měření** - Při oceňování venkovních úprav je jedním z prvních úkolů změřit výměry. Při měření výměr postupujeme podle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky, kde je uvedeno jak výměry a délky zjišťovat. Při stanovení výměr a délek u venkovních úprav, nás nejvíce zajímá měření délek, které využijeme při měření staveb, u kterých se ocenění provádí na jednotku délky. Jedná se především o přípojky inženýrských sítí, podezdívek plotů a nadzemního vedení. Dále je nutné být obeznámen s odst. 6 přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky: „Obestavěný prostor dalších stavebních objektů, že: *ploty se měří za m<sup>2</sup> pohledové plochy ohraničené vnějším obrysem. Podezdívky se měří v metrech z nižší úrovně terénu a u ohradní a opěrné zdi je obestavěný prostor dán skutečným objemem nadzemní části měřené z nižší úrovně terénu.*“<sup>34)</sup>

2) Dalším velmi důležitým krokem je zjistit **stáří stavby a provedení** venkovní úpravy, což můžeme např. zjistit z projektu či z vlastních zkušeností a znalostí.

Doposud je postup stejný, dále je nutné se rozhodnout, zda se bude výpočet provádět nákladovým způsobem, nebo zda-li použijeme zjednodušený způsob.

3) **Zjednodušený způsob výpočtu** se provede za splnění podmínky, že venkovní úpravy jsou na pozemku v jednotném funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 12 typu J, K přílohy č. 8 k této vyhlášce nebo podle § 13, popřípadě ze součtu cen těchto staveb a cen staveb oceňovaných podle § 15 a 16, pokud jsou tyto stavby s nimi společně užívány, určených podle § 10. Výjimku tvoří položky: čistírny odpadních vod plastové na betonovou desku s obetonováním včetně technologického vybavení, odlučovače ropných látek, plastové, bez obetonování, osazení na bet. desku, zemní sklep, skleníky a fóliovníky, bazén venkovní a altán zahradní.

---

<sup>33)</sup> § 18 vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>34)</sup> příloha č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

4) Splňuje-li venkovní úprava podmínky pro výpočet **zjednodušeným způsobem**, postup je následující:

Nejprve stanovíme cenu stavby nákladovým způsobem. Potom provedeme procentuální výpočet z této ceny. U více bytových budov, ať už se jedná o typové či netypové, použijeme výpočet ve výši 2,0 až 3,5 % z ceny stavby. U rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku je výpočet ve výši 3,5 až 5,0 % z *ceny stavby, popřípadě ze součtu cen těchto staveb a cen staveb oceňovaných podle § 15(garáže) a 16(vedlejší stavby)*, pokud jsou tyto stavby s nimi společně užívány, určených podle § 10.<sup>35)</sup> Cena venkovních úprav se tedy odvíjí od ceny stavby, se kterou jsou společně užívány.

Budeme-li provádět výpočet **nákladovým způsobem**, postup bude následující:

5) Vyhledáme v příloze č. 17 popřípadě v příloze č. 15 oceňovací vyhlášky typ venkovní úpravy a na základě toho zjistíme **základní cenu** i předpokládanou životnost.

6) Zjištěnou základní cenu vynásobíme výměrou a polohovým koeficientem **K<sub>5</sub>** z tabulce č. 1 v příloze č. 20 k této vyhlášce.

7) Cenu dále upravíme vynásobením koeficientem změny cen staveb **K<sub>i</sub>** z přílohy č. 41.

8) Cena se sníží o **opotřebení** dle přílohy č. 21. Dle přílohy č. 21 se opotřebení u venkovních úprav vypočte lineární metodou. Opotřebení může být maximálně 85 %.

9) Základní cenu upravenou vynásobíme měrnou jednotkou a dostaneme **cenu zjištěnou nákladovým způsobem**

10) Jak je dále uvedeno v § 10 odst. 2 *Cena stavby, kromě stavby rybníku a malé vodní nádrže, se určí podle vzorce  $CS = CS_N \times pp$ , kde*

*CS.....cena stavby v Kč,*

*CS<sub>N</sub>.....cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,*

*pp.....koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce*

$$pp = I_T \times I_P, \text{ kde}$$

*I<sub>T</sub>.....index trhu podle § 4 odst. 1,*

*I<sub>P</sub>.....index polohy podle § 4 odst. 1.*

Proto nejdříve vypočteme index trhu a index polohy a dále vypočteme koeficient pp.

11) **Cenu stavby ke dni odhadu** zjistíme vynásobením ceny vypočtené nákladovým způsobem koeficientem pp.

#### **b) Inženýrské stavby**

Inženýrské stavby se oceňují dle § 17 oceňovací vyhlášky:

*„Základní cena upravená pro inženýrské a speciální pozemní stavby uvedené v příloze č. 15 k této vyhlášce se určí podle vzorce*

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

---

<sup>35)</sup> § 18 odst. 2 zákona 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky)

kde

ZCU ... základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku,

ZC ..... základní cena v Kč za měrnou jednotku, kterou je m<sup>3</sup>, m<sup>2</sup>, m, kus nebo hektar, uvedenou v příloze č. 15 k této vyhlášce,

K<sub>5</sub> ..... koeficient polohový, uvedený v příloze č. 20 v tabulce č. 1 k této vyhlášce,

K<sub>i</sub> ..... koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994<sup>36)</sup>

Při ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu se stavby pro energetiku jako jsou kotelný, výměňkové stanice, trafostanice posuzují vždy tak jako by šlo o stavby oceňované podle § 12 bez ohledu na jejich zastavěnou plochu.<sup>37)</sup>

### Postup při ocenění inženýrských staveb:

Postup při stanovení zjištěné ceny inženýrských staveb je obdobný jako u venkovních úprav.

1) **Měření** - Stejně jako u venkovních úprav, tak i u inženýrských staveb je nutné nejprve provést měření. Při měření výměr opět postupujeme podle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky, kde je uvedeno jak výměry a délky zjišťovat.

2) Dále je nutné zjistit **stáří stavy, provedení**. Ideální je, máme-li k dispozici projektovou dokumentaci.

3) Vyhledáme základní cenu stavby v příloze č. 15 oceňovací vyhlášky.

4) Základní cena upravená se vypočte ze vzorce  $ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$

ZC je základní cena v Kč, která je uvedena v příloze č. 15 oceňovací vyhlášky

K<sub>5</sub> koeficient polohový, uvedený v příloze č. 20 v tabulce č. 1 oceňovací vyhlášky

K<sub>i</sub> koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 oceňovací vyhlášky vztažený k cenové úrovni roku 1994.

5) Cenu stavby určené **nákladovým způsobem**, zjistíme dle vzorce:

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right)$$

6) Je tedy nutné provést výpočet **opotřebení "o"**

Výpočet opotřebení je řešen v příloze č. 21 oceňovací vyhlášky. Opotřebení se u inženýrských a speciálních pozemních staveb vypočte lineární metodou. Základní cenu upravenou vynásobíme výměrou a opotřebením a získáme cenu stavby určené nákladovým způsobem"

7) Cena stavby získáme podle vzorce  $CS = CS_N \times pp$

---

<sup>36)</sup> § 17 vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů

<sup>37)</sup> § 31 vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů

8) Výpočet **koeficientu úpravy ceny** pro stavbu dle polohy a trhu pp

$$pp = I_T \times I_P ,$$

kde

$I_T$ .....index trhu podle § 4 odst. 1,

$I_P$ .....index polohy podle § 4 odst. 1.

Proto nejdříve vypočteme index trhu a index polohy a dále vypočteme koeficient pp.

9) **Cenu stavby ke dni odhadu** zjistíme vynásobením ceny vypočtené nákladovým způsobem koeficientem pp.

### 3.4.6 Způsob ocenění obvyklou cenou

Obvyklá cena je definována v zákonu o cenách a zákoně o oceňování majetku

*Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.<sup>38)</sup>*

#### Metody pro určení obvyklé ceny jsou:

- přednostně metoda porovnávací; pokud není možno použít porovnání, pak náhradní metody:
- metoda věcná (nákladová),
- metoda výnosová,.
- stanovení průměrné hodnoty (vážený, aritmetický průměr).

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí jako jsou venkovní úpravy a inženýrské stavby je mnohem složitější, než stanovení obvyklé ceny rodinného domu, bytového domu apod., které jsou na trhu běžně obchodovatelné, jelikož málokdy máme dostupné informace o prodeji podobných nemovitostí, které bychom mohli zařadit do databáze pro porovnání nemovitostí.

Často jsou v realitních kancelářích nabízeny pozemky se zpevněnou plochou, ze kterých je možné vytvořit databázi a obvyklou cenu zjistit porovnáním.

#### Postup při určení obvyklé ceny metodou porovnání:

Máme-li dostupné informace o prodeji obdobných nemovitostí z realitního trhu, využijeme metodu porovnání.

1. Vytvoření databáze s obdobnými objekty - z kupních smluv, z nabídek realitních kanceláří, apod. Z databáze se musí vyřadit prodeje objektů, které jsou ovlivněny mimořádnými okolnostmi trhu
2. Nejprve je cenu vynásobit o koeficient redukce na pramen ceny. Pokud jsme zjistili cenu z kupní smlouvy a známe tedy skutečnou cenu, tak použijeme koeficient roven 1. Máme - li cenu z realitní inzerce musíme ji upravit o koeficient redukce na pramen ceny. Cenu je nutné snížit.

---

<sup>38)</sup> § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

3. Zvolení vhodných koeficientů odlišnosti pro přepočet vztahu mezi porovnávacími objekty a porovnávaným objektem. Základními koeficienty jsou úprava na polohu, velikost, technický stav a úvaha znalce. Lze doplnit i jiné koeficienty vhodné pro jednotlivý případ.
4. Provedeme vynásobení námi zvolených koeficientů pro výpočet indexu odlišnosti.
5. Cenu po redukci na pramen ceny vydělíme indexem odlišnosti.
6. Z těchto cen pak provedeme aritmetický průměr a získáme odhad ceny obvyklé.

### **Postup při určení obvyklé ceny, nemáme-li databázi obdobných prodejů:**

Nemáme-li tedy dostupné informace o prodeji obdobných nemovitostí z realitního trhu, je nutné využít jinou metodu než porovnávací. Těmito metodami mohou být:

- a) zjištění věcné hodnoty - popsáno v kapitole 3.4.2.1,
- b) zjištění výnosové hodnoty - lze využít u komerčních objektů - popsáno v kapitole 3.4.3,
- c) metoda střední hodnoty - podstatou této metody je výpočet aritmetického průměru z hodnoty věcné a výnosové,<sup>39)</sup>
- d) metoda váženého průměru - použijeme v tom případě, kdy některé ze zjištěných hodnot je nutné přidělit jinou váhu než hodnotě druhé.<sup>40)</sup>

Znalec se musí odborně rozhodnout, kterou metodu použije. Změnou zákona o oceňování majetku od 1. 1. 2014 došlo k přidání věty *Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*<sup>41)</sup>

### **3.4.7 Ocenění práva stavby**

**Pokud lze zjistit obvyklé nájemné z pozemku, ke kterému je právo stavby zřízeno:**

- Nejprve je nutné vypočítat roční obvyklé nájemné z pozemku, ke kterému je právo stavby zjištěno. To zjistíme vynásobením jednotkového nájemného z pozemku a výměry pozemku.
- V dalším kroku je nezbytné zjistit počet let, kdy bude právo užíváno. Jak je uvedeno v zákoně o oceňování majetku, může být nejvýše násobeno pěti.
- Na závěr vynásobíme roční užitek z práva stavby počtem let, kdy bude právo užíváno (maximálně 5), čímž zjistíme cenu práva stavby.

**Pokud nelze zjistit obvyklé nájemné z pozemku, ke kterému je právo stavby zřízeno:**

- Opět v prvním kroku je nutné vypočítat roční užitek práva stavby. Pokud nelze zjistit obvyklé nájemné z pozemku, na kterém je stavba zjištěna, využijeme § 39 odst. 4

<sup>39)</sup> BRADÁČ, a kolektiv, V. Teorie oceňování nemovitostí, VIII přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. s. 1-753. ISBN: 978-80-7204-630- 0.

<sup>40)</sup> BRADÁČ, a kolektiv, V. Teorie oceňování nemovitostí, VIII přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. s. 1-753. ISBN: 978-80-7204-630- 0

<sup>41)</sup> § 2 zákona č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

oceňovací vyhlášky, kde se uvádí, že *roční užitek práva stavby se určí ve výši 5 % ze součtu cen pozemku zatíženého právem stavby a stavby vyhovující právu stavby.*<sup>42)</sup>

- Je nezbytné vypočítat cenu pozemku, na kterém bude právo stavby zřízeno. Cenu zjistíme podle § 4 oceňovací vyhlášky.
- Dále vypočteme roční užitek z pozemku, ke kterému je zřízeno právo stavby ve výši 5 % z ceny pozemku.

Potom již je postup stejný jako v případě, že obvyklé nájemné známe, a to:

- Zjištění počtu let, kdy bude právo užíváno. Maximálně tedy 5.
- Vynásobení ročního užítku z práva stavby počtem let, kdy bude právo užíváno (maximálně 5), čímž zjistíme cenu práva stavby.

#### **Právo stavby se zřízenou stavbou:**

- *Cena práva stavby se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se určí jako současná hodnota užítku plynoucího z práva stavby, podle vzorce*

$$\bullet \quad CPS_z = \frac{1}{(1+i)^n} \times \left( ru \times \frac{(1+i)^n - 1}{i} + N \right)^{43)}$$

- Nejprve je nutné zjistit, zda bylo právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opětujících dávkách jako stavební plat. Pokud nikoliv, tak se použije hodnota nula.
- Dle § 16a odst. 3 *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.*<sup>44)</sup>
- Následuje výpočet ročního užítku z ceny stavby a pozemků. Vypočteme zjištěnou cenu pozemku, který je právem stavby zatížen a zjištěnou cenu stavby. Zjištěné ceny sečteme.
- Roční užitek se stanoví procentuálním výpočtem ve výši 5 % ze součtu cen pozemku a stavby.
- Dále odečteme od výše ročního užítku stavební plat, pokud úplata převyšuje roční užitek, tak je roční užitek roven nule.
- Dále musíme zjistit zbývající hodnoty pro výpočet ceny práva stavby, jako jsou: I jako míra kapitalizace, n jako počet let dalšího užívání do zániku práva stavby, N jako náhrada při zániku práva stavby.
- Míru kapitalizace zjistíme z přílohy č. 22 oceňovací vyhlášky dle typu stavby. Její hodnotu dosazujeme v setinném vyjádření.
- Počet let dalšího užívání stavby zjistíme z veřejného seznamu.
- Náhrada při zániku práva stavby se určí buď dle smlouvy, pokud není ve smlouvě nic stanoveno, tak se náhrada rovná polovině z ceny stavby.
- Nakonec všechny hodnoty dosadíme do vzorce pro výpočet ceny práva stavby se zřízenou stavbou a zjistíme její hodnotu.

---

<sup>42)</sup> § 39 odst. (4) vyhlášky 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

<sup>43)</sup> § 39 odst. (3) vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

<sup>44)</sup> § 16a odst. (3) zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Poslední varianta, která může nastat je, pokud bylo *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*.<sup>45)</sup> V tomto případě se neprovede ocenění dle § 16a odst. 2 a 3.

### **3.5 POSTUP ZNALCE PŘI VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

Činnost znalce se řídí zákonem č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 37/1967 Sb., vyhláška ministerstva spravedlnosti k provedení zákona o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů. Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících mimo jiné upravuje práva a povinnosti znalců a tlumočnicků. Jak je uvedeno v § 2 *odstavci (1)* v zákoně č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících: *Znaleckou a tlumočnickou činnost mohou vykonávat pouze znalci a tlumočníci zapsaní do seznamu znalců a tlumočnicků; znaleckou činnost vykonávají také ústavy. Znalecké posudky jsou potřebné pro soudní řízení, ale i pro právní jednání pro soukromé objekty.*<sup>46)</sup>

#### **Výběr znalce**

V prvním kroku je nutné provést výběr znalce. Znalci jsou vybíráni ze seznamu toho krajského soudu v jehož obvodu má orgán veřejné moci sídlo nebo pracoviště a podle oboru, kterého se daná problematika týká.

Státní orgán dle § 11 odst.1) *vyžaduje posudek (tlumočnický úkon) především od ústavu specializovaného na znaleckou (tlumočnickou) činnost (§ 21 odst. 1 zákona), a není-li ho v příslušném oboru nebo není-li to z důvodu hospodárnosti možné, od znalce (tlumočníka) zapsaného v seznamu krajského soudu, v jehož obvodu má státní orgán sídlo. Jestliže v seznamu krajského soudu není zapsán znalec příslušného oboru (tlumočnick příslušného jazyka) nebo jestliže pro to svědčí vážné důvody, přibere státní orgán znalce (tlumočníka) zapsaného v seznamu jiného krajského soudu.*<sup>47)</sup>

Státní orgán poté stanoví lhůtu k provedení úkonu.

#### **Povinnosti znalce**

Povinnosti znalce jsou uvedeny v § 8 - § 16 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících. Znalec musí svoji práci vykonat řádně, podle platných právních předpisů, ve stanovené lhůtě, oboru a odvětví, pro které byli jmenováni<sup>48)</sup>. Musí ji vykonat osobně, nebo si může přibrat konzultanta. Je povinen zachovávat mlčenlivost. Nelze znalecký posudek vypracovat při pochybnosti o jeho nepodjatosti. V případě, že znalec zjistí skutečnosti, že by mohl být podjatý, oznámí to neprodleně orgánu, který ho ustanovil a ten rozhodne o podjatosti.

Znalec má povinnost vést si znalecký deník, kde je uvedeno pořadové číslo, organizace vyžadující úkon, datum, předmět úkonu, počet účtovaných hodin, účtovaná odměna a náhrada nákladů, výše přiznané odměny a náhrada nákladů, den proplacení odměny a výloh a poznámka.

---

<sup>45)</sup> § 16 a odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

<sup>46)</sup> Soudní znalec. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2015-02-14]. Dostupné z: [http://cs.wikipedia.org/wiki/Soudn%C3%AD\\_znalec](http://cs.wikipedia.org/wiki/Soudn%C3%AD_znalec)

<sup>47)</sup> Vyhláška č. 37/1967 Sb. ministerstva spravedlnosti k provedení zákona o znalcích a tlumočnících

<sup>48)</sup> § 8 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů

## Ustanovení znalce

Po ustanovení znalce pro vypracování posudku je mu soudem zaslán spis s usnesením, kde je uvedeno do kdy má být znalecký posudek vypracován, a počet vyhotovení znaleckých posudků. Jedná-li se o posudek, který vyžaduje občan, je nutné uvést právní úkon. Soud zde uvede úkol znalce. Ustanovení znalce může být k podání posudku v trestním řízení, občanskoprávním řízení a ve správním řízení.<sup>49)</sup>

### Ustanovení znalce k podání posudku v trestním řízení<sup>50)</sup>

Problematika přibrání znalce je řešena v § 105 zákona č. 141/1961 Sb. trestním řádu. Znalec je přibrán obvykle v první fázi v přípravném řízení. Pokud je to k objasnění skutečností důležité, orgán činný v trestním řízení rozhodne o přibrání znalce. V jednoduchých případech postačí odborné vyjádření na místo znaleckého posudku. Ve výjimečných a zvláště obtížných případech je možné přibrat státní orgán či ústav.

O přibrání znalce vyrozumí obžalovaný a osoby, které jsou k vypracování posudku potřeba. Znalecký posudek je vypracován písemně. Při výslechu se na něj znalec odvolá a stvrdí jej. Podklady znalec získá ze spisů, do kterých je možno nahlédnout nebo zapůjčit, může klást otázky u výslechu obviněného a svědků, popřípadě se zjistí další podklady.<sup>51)</sup>

Znalecký posudek musí obsahovat všechny náležitosti dané zákonem a to znaleckou doložku a otisk znaleckého razítka.

### Ustanovení znalce k podání posudku v občanskoprávním řízení<sup>52)</sup>

Občanskoprávní řízení je řízeno zákonem č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád ve znění pozdějších předpisů. Jak je uvedeno v § 125 tohoto zákona, který se týká důkazních prostředků:

*Za důkaz mohou sloužit všechny prostředky, jimiž lze zjistit stav věci, zejména výslech svědků, znalecký posudek, zprávy a vyjádření orgánů, fyzických a právnických osob, notářské nebo exekutorské zápisy a jiné listiny, ohledání a výslech účastníků. Pokud není způsob provedení důkazu předepsán, určí jej soud.<sup>53)</sup>*

Opět musí znalecký posudek obsahovat všechny náležitosti a to znaleckou doložku a otisk znaleckého razítka.

### Ustanovení znalce k podání posudku ve správním inženýrství<sup>54)</sup>

Správní řízení je upraveno zákonem č. 500/2004 Sb. správní řád. V § 51 odst. 1) je uvedeno: *K provedení důkazů lze užít všech důkazních prostředků, které jsou vhodné ke zjištění stavu věci a které nejsou získány nebo provedeny v rozporu s právními předpisy. Jde zejména o listiny, ohledání, svědeckou výpověď a znalecký posudek.<sup>55)</sup>*

---

<sup>49)</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Soudní inženýrství*. Brno: CERM, 1999, 725 s. ISBN 80 - 7204 - 133 - 9.

<sup>50)</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Soudní inženýrství*. Brno: CERM, 1999, 725 s. ISBN 80 - 7204 - 133 - 9.

<sup>51)</sup> Spolupráce policejních orgánů se znalci: prezentace k přednášce. *Výsledky hledání Znalecký ústav Česká znalecká, a. s. - úvodní informace* [online]. [cit. 2015-02-14]. Dostupné z:

[http://znalecka.cz/prezentace/spoluprace\\_po\\_se\\_znalci/ssz-print.php?l=01#strana01](http://znalecka.cz/prezentace/spoluprace_po_se_znalci/ssz-print.php?l=01#strana01)

<sup>52)</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Soudní inženýrství*. Brno: CERM, 1999, 725 s. ISBN 80 - 7204 - 133 - 9.

<sup>53)</sup> § 125 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>54)</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Soudní inženýrství*. Brno: CERM, 1999, 725 s. ISBN 80 - 7204 - 133 - 9.

<sup>55)</sup> Zákon č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů



### Vypracování znaleckého posudku pro fyzické nebo právnické osoby

Při vypracování posudku pro fyzické nebo právnické osoby je v prvním kroku potřeba zjistit, zda je posudek vypracován v souvislosti s právním úkonem.

#### **Prvotní úkony znalce**

Po obdržení usnesení musí znalec provést prvotní úkony znalce:

Nejprve musí zkoumat, zda úkol posudku splňuje jeho příslušnost do oborů a odvětví, ve kterých byl jmenován. Dále je nutné zkoumat možnou podjatost znalce, v takovém případě je nutné nahlásit orgánu, který je ustanovil, aby rozhodl, zda může pokračovat v práci či nikoliv. Je nutné i zjistit, zda je možné posudek v dané lhůtě vyhotovit.<sup>56)</sup>

#### **Postup znalce při vypracování znaleckého posudku**

Znalec prostuduje podklady a následně svolá místní šetření. Provede si zaměření a fotodokumentaci objektu. Poté shromáždí všechny dostupné podklady jako jsou projektová dokumentace, výpis z katastru nemovitostí, katastrální mapu, nabývací listiny, apod.

Potřebné informace pro vybrané případy<sup>57)</sup>:

##### Stavební pozemek:

- zda je v obci platná cenová mapa,
- výměra pozemku,
- údaje o věcném břemeni,
- situace na trhu s nemovitostmi,
- vlastnické vztahy - zda je na něm stavba, nad či pod povrchem, právo stavby
- povodňové riziko,
- jiné vlivy,
- tvar pozemku,
- svažítost,
- ochranná pásma, chráněná území.

##### Pozemky - zemědělské:

- výměra pozemku,
- údaje o BPEJ,
- zda je na pozemku zvýšená balvanitost, či více pevných překážek - např. kanalizační šachty,
- výskyt stožárů,
- zda se jedná o pozemek v chráněném území,
- imisní zatížení,

---

<sup>56)</sup> KLEDUS, R. *Obecná metodika soudního inženýrství*. Obecná metodika soudního inženýrství. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. s. 1-107. ISBN: 978-80-214-5041- 7.

<sup>57)</sup> KOMANEC, Kryštof. *Metodický postup pro ocenění nemovitosti*. [online]. 2010 [cit. 2015-02-15]. Dostupné z: <http://cu.vse.cz/certifikovany-odhadce-pro-ocenovani-nemovitosti/metodicky-postup-nemovitosti/>

- potřeba odvodnění,
- poloha v obci.

Pozemky - lesní:

- výměra pozemku,
- typ lesa,
- podklady pro srážky - ohrožení, ochranné pásmo, tvar pozemku, omezené hospodaření na lesních pozemcích a jiné.

Stavby

- druh a účel užití stavby,
- údaje o objektu - podsklepený či nikoliv, počet podlaží, typ střechy,
- stáří objektu,
- údaje o konstrukci a vybavení objektu - z projektové dokumentace, z prohlídky objektu,
- situace v okolí stavby - občanská vybavenost, osobní hromadná doprava, dostupnost k pozemku, nezaměstnanost, obyvatelstvo, komerční využití.
- možnost napojení na inženýrské sítě,
- ostatní vlivy
- situace na trhu s nemovitými věcmi
- vlastnické vztahy,
- vliv právních vztahů na prodejnost.
- povodňové riziko.

V dalším kroku znalec vypracuje znalecký posudek. Dle § 13 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ministerstva spravedlnosti k provedení zákona o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů se posudek skládá z nálezu, posudku a znalecké doložky.

Skladba znaleckého posudku: <sup>58)</sup>

Titulní strana - obsahuje název "Znalecký posudek", pořadové číslo znaleckého posudku, identifikaci objektu (včetně součástí), účel posudku, objednatel, kdo posudek vypracoval, datum místního šetření, zvláštní požadavky objednatele, použitý oceňovací předpis, počet stran a počet vyhotovení.

Nález - obsahuje podklady pro vypracování posudku (snímek z katastrální mapy, výpis z katastru nemovitostí, geometrický plán, nabývací listiny, stavební povolení, a jiné), popis místního šetření, použité předpisy a literatura, popis oceňovaných objektů včetně popisu situace v obci a okolí oceňovaného objektu.

Posudek - obsahuje výčet otázek, na které má odpovědět včetně odpovědí na ně. Dále je rozdělen podle použité metody ocenění - např. ocenění podle právních předpisů - obsahuje

---

<sup>58)</sup> Vyhláška č. 37/1967 Sb. ministerstva spravedlnosti k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů

výčet nemovitých věcí a jejich ocenění, ocenění časovou cenou, odhad obvyklé ceny, ocenění cenovým porovnáním, na závěr je uvedena rekapitulace a seznam příloh.

Znalecká doložka - na poslední straně posudku znalec připojí znaleckou doložku. Znalecká doložka obsahuje *označení seznamu, v němž je znalec zapsán, označení oboru, v němž je oprávněn podávat posudky, a číslo položky, pod kterou je úkon zapsán ve znaleckém deníku*<sup>59)</sup>

Vyhláška č. 37/1967 Sb. ministerstva spravedlnosti k provedení zákona o znalcích a tlumočnicích upravuje i formální úpravu posudku. Dle § 13 je dáno, že posudek musí být sešitý s očíslovanými stranami, sešivací šňůra musí být připevněna k poslední straně a musí být přetištěna znaleckou pečeti.

Po vypracování posudku provede znalec kontrolu a provede vyúčtování a předání znaleckého posudku objednavateli.

Znalec má právo za vykonanou práci dostat odměnu. Při zpracování posudku pro státní orgán je odměna tvořena podle ustanovení prováděcího právního předpisu<sup>60)</sup>

Odměna se účtuje dle náročnosti a potřeby odborných znalostí dle hodin potřebných pro vypracování posudku. Pokud posudek nebyl proveden řádně nebo nebyla dodržena lhůta, lze odměnu krátit. V případě, že byl posudek vyhotoven pro fyzickou či právnickou osobu je cena stanovena dle smlouvy mezi těmito subjekty.

Znalec má právo na proplacení nákladů, které mu v souvislosti s vypracováním posudku vznikly.

Náklady jsou uvedeny v § 18 odstavci (2) jsou to *zejména cestovní výdaje, náhrada ušlého výdělků při předvolání k orgánu veřejné moci, náklady, které znalec uhradil podle § 14 odst. 2, věcné náklady a náklady spojené s přibráním pracovníků pro pomocné práce. Jestliže znalec (tlumočnick) přibrál konzultanta, má nárok na náhradu nákladů s tím spojených jen tehdy, jestliže orgán veřejné moci, který jej znalcem (tlumočnickem) ustanovil, s přibráním konzultanta vyslovil souhlas.*<sup>61)</sup>

Výši odměny a náhrady nákladů určí orgán, který ustanovil znalce a to do 2 měsíců od podání posudku. Po jejím přiznání je povinen ji do 30 dnů zaplatit.

Dále může soud vyzvat znalce o podání vysvětlení a doplnění posudku.

### **3.6 SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ V OBČANSKÉM ZÁKONÍKU**

Jelikož autorka začala práci zpracovávat v době, kdy platil starý občanský zákoník, tak zde uvádí i problematiku řešenou v tomto zákoníku a porovnává situaci dle starého a nového občanského zákoníku. Dle starého občanského zákoníku bylo určení, zda se jedná o součást či příslušenství, důležité pro určení vlastnického práva. Vlastník součásti věci musí být totožný s vlastníkem věci hlavní. Určit, zda se jedná o součást či příslušenství nemovitých věcí je velmi důležité v tom, zda se jedná či nejedná o samostatnou věc v právním slova smyslu. Nebyla-li nemovitost samostatnou věcí, tak k ní nebylo možno nabýt samostatně vlastnické či spoluvlastnické právo a tento stav nemůže být zapsán do katastru nemovitostí. Nebylo tedy

---

<sup>59)</sup> § 13 odst. 4 vyhlášky č. 37/1967 Sb. ministerstva spravedlnosti k provedení zákona o znalcích a tlumočnicích, ve znění pozdějších předpisů

<sup>60)</sup> § 17 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnicích, ve znění pozdějších předpisů

<sup>61)</sup> § 18 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnicích, ve znění pozdějších předpisů

možné v případě, že by se jednalo o komunikaci ve smyslu venkovní úpravy povrchu pozemku, tedy když se jedná o součást pozemku, aby byl různý vlastník pozemku a komunikace. I v případě, že komunikaci vybudovala jiná osoba, než je vlastník pozemku. I přesto, že byly termíny „součást“ a „příslušenství“ definovány v občanském zákoníku, v praxi se objevovaly pochybnosti o tom, zda se v konkrétním případě jedná ještě o součást nemovité věci nebo zda jde již o samostatnou věc. Zjištění, zda se jedná o součást nebo příslušenství je nutné i z hlediska oceňování, protože při oceňování nemovité věci se součást vždy započítává do ceny nemovité věci.

Příslušenství bylo v občanském zákoníku definováno tak, že jsou to věci, které náležejí vlastníkově hlavní věci a jsou jí určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Za příslušenství považujeme samostatné věci, které by samy o sobě mohly mít svůj právní osud, ale na základě rozhodnutí vlastníka jsou trvale funkčně spojeny s jinou samostatnou věcí, která je považována za věc hlavní. Příslušenství je funkčně spjata buď s pozemkem nebo s jinou nemovitostí. [2]

Od 1. 1. 2014 nabyl účinnost nový občanský zákoník. Dle nového občanského zákoníku se stanovení, zda se jedná o součást či příslušenství, značně zjednodušilo. Dle nového občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Vrátila se zde zásada " superficies solo cedit". V důsledku toho je stavba součástí pozemku. Vrátili jsme se k úpravě, která byla obsažena v Československém občanském zákoníku z roku 1811. Tato zásada platí v řadě evropských zemí. Je zde zásadní změna, že stavba je součástí pozemku, je-li splněna podmínka, že je pozemek a stavba stejného vlastníka. Není-li tomu tak, tak je stavba stále samostatnou věcí.

Nová oceňovací vyhláška nemění nic na způsobu ocenění staveb; jelikož stavba je součástí pozemku, tak nyní (pokud je vlastník totožný) se cena stavby připočítá k ceně pozemku.

V důsledku platnosti nového občanského zákoníku musel být pozměněn i zákon o oceňování majetku. Nejdůležitější ustanovení jsou následující:

Dle § 4 odst.(2) zákona o oceňování *se stavba oceňuje podle účelu jejího užití bez rozdílu, zda jde o nemovitou nebo movitou věc nebo zda je součástí pozemku nebo práva stavby.*

Dle odst. 3 *Není-li stavba samostatnou věcí, její cena se přičte k ceně nemovité věci, jejíž je součástí.*

Dle § 10 odst. (8):

*K ceně pozemku určené podle odstavce 1 se přičte cena stavby, popřípadě staveb, které jsou jeho součástí. Stojí-li stavba, která je součástí pozemku, na několika pozemcích, nezapočte se k ceně pozemku, na němž je přestavkem. Způsob určení výměry nemovité věci stanoví vyhláška.<sup>62)</sup>*

### 3.6.1 Součást věci

V této kapitole je popsána problematika součástí věci ve starém i novém občanském zákoníku.

---

<sup>62)</sup> § 10 odst. (8) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů

## 1. Dle starého občanského zákoníku

Jak již bylo výše uvedeno, jedním z nejdůležitějších faktorů, proč bylo nutné zjistit, zda se jedná o to, zda předmětný objekt je či není součástí stavby, bylo z důvodu toho, že součást věci není samostatnou věcí v právním smyslu a nelze k ní nabýt samostatně vlastnické právo. Nebylo možné, aby hlavní věc vlastnil jeden vlastník a součást stavby vlastnil druhý. Pokud došlo k převodu této věci, bylo možné smlouvu o převodu považovat za neplatnou. Naopak nebyla-li součást věci vyložene ve smlouvě uvedena, je i přesto předmětem převodu. Pro oceňování je důležité vědět, že se jedná a součást věci z důvodu toho, že při ocenění je součást započtena do ceny nemovité věci.

Dle odst. (1) § 120 starého občanského zákoníku byl důležitý pojem znehodnocení. Z ustanovení tohoto zákona plynulo, že je důležité, aby se neznehodnotila věc hlavní. O tom, zda se znehodnotí součást věci, zde není zmínka. Znehodnocení věci hlavní spočívá v tom, že už se věc nedá používat pro svůj účel vůbec, nebo méně kvalitně.

### Znehodnocení věci:

Znehodnocení může být: Podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 6. 2001, sp. Zn. 22 Cdo 2250/99 ( ASPI ) – „*Znehodnocením nemusí být ovšem jen ztráta hodnoty peněžní (byť ta bývá zpravidla výsledným odrazem ztráty jakýchkoliv jiných hodnot) nýbrž může jít o znehodnocení funkční, estetické či jiné. Jinými slovy řečeno se znehodnocením míní stav, kdy hlavní věc v porovnání se stavem pře oddělením její součásti slouží svému původnímu čelu méně kvalitně nebo mu nemůže sloužit vůbec.*“ U neoddělitelnosti nám nezáleží na tom, zda se znehodnotí součást, důležité je, aby nebyla znehodnocena věc hlavní. [5], [37]

Znehodnocení může tedy být např.:

- a) materiální – ztráta finanční hodnoty nemovité věci,
- b) funkční – věc nemůže sloužit svému původnímu účelu, nebo pouze omezeně,
- c) estetické – estetické znehodnocení nemovité věci,
- d) jiné.

### Součást věci v zákonech:

Součást věci je definována v různých zákonech a potřebujeme-li zjistit, zda se jedná o součást, je důležité v prvním kroku zjistit, pro jaký účel to potřebujeme znát. Je možné, že v jednotlivých zákonech by mohlo být zjištění, zda věc je součástí či nikoliv, v závěru různé.

Součást věci je mimo jiné jinak definována v občanském zákoníku, jinak v daňových zákonech, nebo v zákoně o vlastnictví bytů či v zákoně o pozemních komunikacích. [37] Definice součásti v občanském zákoníku je uvedena výše. V zákonu o pozemních komunikacích jsou v § 12 definovány součásti dálnice, silnice a místní komunikace. Jsou to mimo jiné: všechny konstrukční vrstvy vozovek a krajnic, odpočívky, přidružené a přídatné pruhy, včetně zastávkových pruhů linkové osobní dopravy, mostní objekty (nadjezdy), po nichž je komunikace vedena, včetně chodníků, revizních zařízení, ochranných štítů a sítí na nich, strojní vybavení sklopných mostů, ledolamy, propustky, lávky pro chodce nebo cyklisty, tunely, galérie, opěrné, zárubní, obkladní a parapetní zdi, tarasy, násypy a svahy, dělicí pásy, příkopy a ostatní povrchová odvodňovací zařízení, silniční pomocné pozemky, svislé dopravní značky, zábradlí, odrazníky, svodidla, pružidla, směrové sloupky, dopravní knoflíky, staničníky, mezníky, vodorovná dopravní značení, dopravní ostrůvky, odrazné a vodící proužky a zpomalovací prahy, únikové zóny, protihlukové stěny a protihlukové valy, pokud jsou umístěny na silničním pozemku.

Dle odst. (4): *Pokud nejsou samostatnými místními komunikacemi, jsou součástmi místních komunikací též přilehlé chodníky, chodníky pod podloubími, veřejná parkoviště a obratiště, podchody a zařízení pro zajištění a zabezpečení přechodů pro chodce.*<sup>63)</sup>

Dalším důvodem pro správně určit, zda se jedná o součást či příslušenství, bylo pro určení vlastnického práva. Nebyla-li nemovitost samostatnou věcí, tak k ní nešlo nabýt samostatně vlastnické či spoluvlastnické právo a tento stav nemohl být zapsán do katastru nemovitostí. I když ne všechny stavby se do katastru nemovitostí zapisují. Dle § 2 odstavce (2) se nezapisují drobné stavby. Což jsou dle odkazu na stavební zákon stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní. Mohou to být například kůlny, skleníky, bazény nebo i stavby, které neplní funkci doplňkovou ke stavbě hlavní, mimo jiné např. oplocení. U komunikací se eviduje pouze druh pozemku. Komunikace v katastrálním zákoně není vedena jako stavba, ale pouze jako druh pozemku.

Jak je tedy uvedeno v občanském zákoníku, je-li vlastník pozemku totožný s vlastníkem komunikace, tak je komunikace součástí pozemku. V případě, že jsou vlastníci rozdílní, tak je komunikace samostatnou stavbou. Není tedy možné v případě, že by se jednalo o komunikaci, aby když se rozhodneme, že je součástí pozemku, byl vlastníkem pozemku někdo jiný než vlastník komunikace.

Dalším kritériem při rozhodování, zda věc je či není součástí nemovité věci, může být i provozní propojení. Za provozní propojení se nepovažuje stav, kdy dvě části nejsou komunikačně propojeny a mají pouze společné instalace. Součástí stavby jsou i konstrukce, které jsou s hlavní stavbou spojeny např. zdi, schody, krovy nebo dveřmi. [1] [37]

Při stanovení zjištěné ceny pozemků je nutné i stanovit cenu všech součástí pozemků. Proto je pro znalce znalost rozdílu mezi součástí a příslušenstvím věci důležitá.

V druhém odstavci § 120 zákona se uvádělo, že stavba není součástí pozemku. Což mohl být problém například v případě, že majitel rodinného domu nebyl vlastníkem pozemku pod RD. Proto prvním krokem při zjišťování, zda se jednalo o samostatnou věc či součást pozemku, bylo zjištění, zda jde o stavbu či nikoliv. Zjistilo se, že předmětná věc je stavbou, tak bylo nutné říci, že není součástí pozemku. V § 119 bylo uvedeno, že nemovitosti jsou pozemky nebo stavby spojené se zemí pevným základem. I když byla definice toho, co jsou nemovitosti, v zákoně jednoznačně určena, v praxi již tato problematika tak jednoznačná nebyla.

Zjištění, zda předmětný objekt je či není součástí pozemku, byl předmětem mnoha žalob. Jedná se především o žaloby ohledně vlastnictví objektu, jelikož součást nemůže vlastnit nikdo jiný než majitel pozemku. Bylo nutné také posoudit, zda jsme schopni oddělit předmětnou stavbu od pozemku. Vymezit, kde začíná nemovitá věc a kde končí pozemek.

Určení, zda se jednalo o součást nebo ne, nelze pojmout tak, že se stanoví, že pozemní komunikace jsou či nejsou samostatnou stavbou. Je nutné u každého jednotlivého případu věc posuzovat jednotlivě.

## 2. Dle nového občanského zákoníku

Pojem „součást věci“ je definován v § 505 Občanského zákoníku takto:

*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.* Tato definice platí i v zákoně 40/1964Sb. ve znění pozdějších

---

<sup>63)</sup> § 12 zákona 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích

předpisů. Velmi důležitým rozdílem je přidání § 506 v novém občanském zákoníku: odst. (1) *Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*<sup>64)</sup> Stavba se tedy stává součástí pozemku. Nově je zde tedy i zavedeno, že i prostor nad povrchem a pod povrchem pozemku je součástí pozemku.

Důležitý je i § 509 *Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.*<sup>65)</sup>

Na návrhu občanského zákoníku se pracovalo od roku 2001. V problematice součástí věci zde dochází k nejdůležitější změně a to, že stavba, pokud se nejedná o stavbu dočasnou, je součástí pozemku. V důvodové zprávě k návrhu občanského zákoníku se uvádí:

*Pojetí nemovité věci se vrací k zásadě superficies solo cedit, v důsledku čehož se stavba, nejedná-li se o stavbu jen dočasnou, prohlašuje za součást pozemku.*<sup>66)</sup>

Dle této právní zásady *superficies solo cedit*, což z latiny je možné přeložit jako „Povrch ustupuje půdě“, tedy že všechny stavby, které jsou na pozemku a jsou spojeny se zemí pevným základem, jsou součástí pozemku. Dle této zásady je tedy vždy vlastník stavby a pozemku stejný. Tato zásada platí ve většině ostatních zemí. {9}

Z odstavce (2) plyne, že podzemní stavba může být samostatnou stavbou, pokud se jedná o nemovitou věc. Není-li podzemní stavba nemovitostí, pak je vždy součástí pozemku.

Podzemní stavbou jako nemovitou věcí může být například metro.

Došlo zde k velmi důležité změně a to, že stavba je součástí pozemku. Majitel stavby bude ideálně majitelem pozemku. Toto ovšem nemůže nastat ve všech případech, jelikož je spousta pozemků, kdy majitel např. rodinného domu není vlastníkem pozemku pod tímto domem. Často se to týká situace, že pozemek pod rodinným domem je ve vlastnictví obce či státu. V takovém případě je rodinný dům stavbou (samostatnou nemovitou věcí) a nikoliv součástí pozemku. Je tedy poněkud zvláštní, máme-li dva konstrukčně stejné rodinné domy, že jeden může být samostatnou stavbou a druhý je součástí pozemku.

Důležitý je i oddíl 5 nazvaný „Věcná práva, pozemky a stavby“<sup>67)</sup>.

#### § 3054

*Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba.*

#### § 3055

*(1) Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve*

<sup>64)</sup> § 506 odst. (1) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>65)</sup> § 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>66)</sup> Důvodová zpráva k NOZ - Nový občanský zákoník. In: Sbirka zákonů. Praha, 2012, 89/2012 Sb.

<sup>67)</sup> § 3054 - § 3061 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

*spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.*

*(2) Odstavec 1 platí obdobně pro stavbu, která má být zřízena na pozemku jiného vlastníka na základě věcného práva vzniklého stavebníku přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo na základě smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.*

#### § 3058

*(1) Stanou-li se pozemek i stavba vlastnictvím téhož vlastníka, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. To neplatí, jedná-li se o stavbu, která není součástí pozemku podle tohoto zákona.*

*(2) Bylo-li vlastnické právo k pozemku zcizeno třetí osobě, která byla při nabytí vlastnického práva v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. Kdo vlastnil stavbu, má vůči zciziteli právo na náhradu ve výši ceny stavby ke dni zániku svého vlastnického práva; byla-li stavba zatížena zástavním právem, přechází zástavní právo na pohledávku na tuto náhradu.*

#### § 3059

*Je-li stavba zřízena na několika pozemcích, použijí se § 3056 až 3058 jen ve vztahu k pozemku, na němž je převážná část stavby. Stane-li se stavba součástí tohoto pozemku, použije se ve vztahu k pozemkům, na něž části stavby přesahují, ustanovení o přestavku.*

#### § 3060

*Zatěžuje-li věcné právo stavbu nebo pozemek, nestane se stavba součástí pozemku, dokud toto věcné právo trvá a pokud to jeho povaha vylučuje.*

#### § 3061

*Ustanovení tohoto oddílu se nepoužijí, jedná-li se o stavbu, která není součástí pozemku podle tohoto zákona, nebo o nemovitou věc podle § 498 odst. 1 věty druhé.*

Důležitými body v důvodové zprávě k občanskému zákoníku jsou:

K § 505 až 509:

- základní ustanovení o součásti věci přejímá dosavadní úpravu § 120 odst. 1 platného občanského zákoníku,
- co je a co není součástí věci, plyne jednak z její povahy, jednak z rizika oddělení celku v důsledku oddělení součástí. Oboje se posuzuje vzhledem k účelu (funkci) celku: zpravidla hospodářskému, leč může jít i o účel jiný (estetický, vzdělávací atp.). Na rozdíl od příslušenství, které představují samostatné a samostatně obchodovatelné věci, jejichž účelem je, aby se jich trvale užívalo společně s hlavní věcí, nepředstavuje součást samostatný objekt práv,
- zvláštní právní režim se zakládá pro inženýrské sítě, jako jsou vodovody, kanalizace, produktovody nebo energetická či jiná obdobná vedení. Tato zařízení nejsou součástí pozemku, a i když jsou s pozemkem pevně spojena nebo v něm upevněna, mají povahu samostatných věcí. Nelze-li je bez porušení podstaty přenést z místa na místo, jak tomu bude ve většině případů, jde o věci nemovité,
- některé další zákony obsahují zvláštní úpravy. Např. vodní zákon v § 3 stanoví, že součástí pozemku nejsou povrchové a podzemní vody. Horní zákon v § 7 stanoví, že



*součástí pozemku nejsou ložiska vyhrazených nerostů. Do těchto úprav občanský zákoník nezasahuje.*

*K § 510 až 513:*

- posun v navrhované úpravě je však v tom, že návrh potlačuje subjektivní prvek co do relevance vymezení příslušenství a zdůrazňuje jako významná pro zjištění, co je příslušenstvím věci, objektivní hlediska a z nich zejména hospodářské určení věci hlavní a posouzení otázky podle zvyklostí. Navrhuje se stanovit, že v pochybnostech, je-li něco příslušenstvím věci, rozhoduje zřetel na zvyklosti soukromého života,*
- neobyčejně významný je návrh ustanovení § 510 odst. 2. Příslušenství je sice samostatná věc v právním smyslu, ale její právní osud je do značné míry spojen s právním osudem věci 'hlavní. Z tohoto spojení se především odvozuje klasické pravidlo, že rozhodne-li se o právním osudu vlastní věci, sleduje též osud i příslušenství (accessorium sequitur principale). Toto právní pravidlo, uchované ještě občanským zákoníkem z r. 1950, bylo ze zdejšího právního řádu vypuštěno,*
- naproti tomu se nepovažuje za potřebné stanovovat výslovně, že nemovitá věc nemůže být nikdy považována za příslušenství movité věci. Nejde ani tak o to, že právní nauka pokládá toto pravidlo za samozřejmé nebo že je tradiční občanské zákoníky výslovně neformulují. Osnova nechává tuto otázku výslovně neupravenou zejména z toho důvodu, že v dané souvislosti plně postačuje hledisko hlavní a vedlejší věci. Výslovné kazuistické ustanovení formulující pravidlo, že nemovitá věc není způsobilá být příslušenstvím věci movité, by mohlo působit jako překážka dalšího hospodářského vývoje.*

*K § 496 až 498:*

- rozdílně od stávajícího občanského zákoníku, který se ve své obecné části spokojuje jen s dělením věci na movité a nemovité a o některých dalších věcech se zákoník zmiňuje jen v částech zvláštních, soustřeďuje tato osnova v obecné části právní rozdělení věci podle hlavních a tradičních kritérií. Některé skupiny věci (zejména věci nemovité, hromadné, užitelné a zastupitelné) se v následujících ustanoveních blíže vymezují, u jiných (např. pokud jde o věci určené jednotlivě nebo věci dělitelné) jsou však jejich bližší charakteristiky zbytečné vzhledem k všeobecné srozumitelnosti označení,*
- s ohledem na rozšíření pojmu věci v právním smyslu je nutné vzít při rozdělení věci v úvahu fakt věci hmotných a nehmotných. Na to se reaguje návrhem § 496, kde se především definují věci hmotné. Věci, které nevyhovují definici hmotné věci, jsou věcmi nehmotnými. Pojmové vymezení hmotné věci se opět inspirované vládním návrhem předválečného československého občanského zákoníku,*
- pro právo je významné dělení věci na movité a nemovité. Podobně jako osnova volí při třídění věci hmotných a nehmotných metodu ostrého vymezení především jednoho druhu těchto věcí, totiž věci hmotných, je i při třídění nemovitých a movitých věcí zvolen důraz na pojmové vymezení nemovitých věcí (§ 498). Pojetí nemovité věci se oproti dosavadnímu stavu navrhuje změnit dvojnásobem. Jednak se pojem nemovité věc rozšiřuje i na některá práva (tak se např. v třetí části osnovy zákoníku za nemovitou věc prohlašuje právo stavby). Především se však pojetí nemovité věci vrací k zásadě superficies solo cedit, v důsledku čehož se stavba, nejedná-li o stavbu jen dočasnou, prohlašuje za součást pozemku,*

- *pokud se jedná o podzemní stavby, rozlišují se jednak samostatné stavby se zvláštním (autonomním) hospodářským určením (např. metro, vinný sklep pod cizím pozemkem atp.), které se zamýšlí prohlásit za samostatné nemovité věci, jednak podzemní stavby zřízené jako součást určitého pozemku, které jsou jeho součástí celé, byť zasahují pod cizí pozemek,*
- *návrh nemínil zasahovat do speciálních úprav ve zvláštních zákonech. Pokud tyto zákony stanoví, že určité objekty mají status nemovité věci (např. letiště, pozemní komunikace), platí toto jejich určení i nadále. Také u vodovodů a kanalizací se nic nemění proti stávající úpravě; jedná se o nemovité věci, které se zapisují do majetkové evidence podle zákona o vodovodech a kanalizacích, nikoli do katastru nemovitostí.<sup>68)</sup>*

### 3.6.2 Příslušenství věci

Příslušenství věci je definováno v § 510 - § 512 nového občanského zákoníku takto:

#### § 510

*(1) Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.*

*(2) Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.*

#### § 511

*Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.*

#### § 512

*Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.<sup>69)</sup>*

Oproti předchozímu občanskému zákoníku je rozdíl, že se má za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.<sup>70)</sup>

Při posouzení, zda se jedná o příslušenství, musíme vycházet především ze tří podmínek. První podmínkou je, aby existovala věc hlavní a příslušenství, dále je nutné, aby vlastník věci hlavní byl stejný jako vlastník příslušenství. Poslední podmínkou je, že příslušenství věci musí být vlastníkem věci hlavní určeno k trvalému užívání s hlavní věcí. [2]

Příslušenství nemovitosti může být převáděno buď s věcí hlavní, nebo samostatně.

**Dle nového občanského zákoníku se má za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.**<sup>71)</sup> Příslušenstvím jsou věci, které jsou samostatné a mohou být samostatně předmětem převodu. Nastává otázka, zda věci jako venkovní úpravy, jsou příslušenstvím stavby nebo součástí. Například pokud by oplocení bylo příslušenstvím, tak by bylo možné ho samostatně převést na jiného majitele. Což není logické.

<sup>68)</sup> *Důvodová zpráva k NOZ (konsolidovaná verze)* [online]. Praha: Ministerstvo spravedlnosti České republiky, [cit. 2014-31-11]. [Dostupné online.](#)

<sup>69)</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník

<sup>70)</sup> § 510 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

<sup>71)</sup> § 510 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Dalo by se z toho usoudit, že oplocení bude součástí. Příslušenství může existovat samostatně, nezávisle na věci hlavní, jedná se o stavbu. O tom, zda se jedná o příslušenství, rozhoduje se podle zvyklostí.

V důvodové zprávě k NOZ je uvedeno:

*Neobyčejně významný je návrh ustanovení § 502 odst. (2). Příslušenství je sice samostatná věc v právním smyslu, ale její právní osud je do značné míry spojen s právním osudem věci hlavní. Z tohoto spojení se především odvozuje klasické pravidlo, že rozhodne-li se o právním osudu vlastní věci, sleduje též osud i příslušenství (accessorium sequitur principale). Toto právní pravidlo, uchované ještě občanským zákoníkem z r. 1950, bylo ze zdejšího právního řádu vypuštěno. To vede ke kolísavé judikatuře, a to i v rozhodnutích Nejvyššího soudu: tak bylo např. rozsudkem ze 14. 8. 2001 (sp. zn. 28 Cdo 133/2001) judikováno, že „při převodu vlastnictví sdílí příslušenství věci právní osud věci hlavní bez zřetele k tomu, jestli účastníci smlouvy v ní toto příslušenství výslovně identifikovali,“ naproti tomu jiná rozhodnutí (R 7/87, R 75/04) se postavila na stanovisko opačné. Proto osnova formuluje toto právní pravidlo výslovně.*

*Naproti tomu se nepovažuje za potřebné stanovovat výslovně, že nemovitá věc nemůže být nikdy považována za příslušenství movité věci. Nejde ani tak o to, že právní nauka pokládá toto pravidlo za samozřejmé nebo že je tradiční občanské zákoníky výslovně neformulují. Osnova nechává tuto otázku výslovně neupravenou zejména z toho důvodu, že v dané souvislosti plně postačuje hledisko hlavní a vedlejší věci. Výslovné kazuistické ustanovení formulující pravidlo, že nemovitá věc není způsobilá být příslušenstvím věci movité, by mohlo působit jako překážka dalšího hospodářského vývoje.<sup>72)</sup>*

### **3.6.3 Pojem stavba**

Pro posuzování, zda se jedná o součást či příslušenství je důležité si upřesnit, co je to vlastně pojem stavba. Definice stavby můžeme najít mimo jiné ve stavebním zákonu, občanském zákoníku, zákoně o dani z nemovitosti. Je důležité vědět, pro jaký účel potřebujeme pojem „stavba“ znát, protože v každém zákonu je pojem vyložen pro účely toho zákona jinak.

#### **Stavba dle stavebního zákona**

Pojem stavba je pro stavební účely definován ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), kde je uvedeno dle § 2 odst. 3 stavebního zákona, že *se stavbou rozumí 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. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*

*(4) Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.<sup>73)</sup>*

Ze stavebního zákona vyplývá, že pojem stavba je zde brán jako činnost a budování. Může se jednat jak o vytvoření nové stavby, tak může jít o změnu dokončené stavby, např.

---

<sup>72)</sup> Důvodová zpráva k NOZ (konsolidovaná verze) [online]. Praha: Ministerstvo spravedlnosti České republiky, [cit. 2014-09-09]. Dostupné online.

<sup>73)</sup> § 2 zákona č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

nástavbou či přístavbou. Není zde uvedeno, zda se musí jednat o stavbu pevně spojenou se zemí, z čehož vyplývá, že tato podmínka být splněna nemusí.

### **Stavba dle zákona o oceňování majetku**

V zákoně o oceňování majetku se stavby dělí pro účely oceňování na:

a) *stavby pozemní, kterými jsou*

1. *budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,*

2. *jednotky*

3. *venkovní úpravy,*

b) *stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,*

c) *vodní nádrže a rybníky,*

d) *jiné stavby.<sup>74)</sup>*

### **Stavba dle katastrálního zákona**

(1) *V katastru se evidují*

a) *pozemky v podobě parcel,*

b) *budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,*

c) *budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,*

d) *jednotky vymezené podle občanského zákoníku,*

e) *jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,*

f) *právo stavby,*

g) *nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.<sup>75)</sup>*

### **Stavba dle zákona č. 338/1992 Sb. – o dani z nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů**

§ 7

*Předmět daně*

(1) *Předmětem daně ze staveb a jednotek je, nachází-li se na území České republiky,*

a) *zdanitelná stavba, a to*

---

<sup>74)</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

<sup>75)</sup> § 3 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) ze dne 8. 8. 2013 ve znění pozdějších předpisů

1. budova, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí budova podle katastrálního zákona,

2. inženýrská stavba uvedená v příloze k tomuto zákonu,

b) jednotka.

(2) Předmětem daně ze staveb a jednotek není budova, v níž jsou jednotky.

(3) Na zdanitelnou stavbu, která není samostatnou nemovitou věcí, se pro účely daně z nemovitých věcí hledí jako na nemovitou věc, jejímž vlastníkem je ten, kdo vlastní věc, jejíž je tato stavba součástí.<sup>76)</sup>

### **Stavby dle starého občanského zákoníku**

V § 119 občanského zákoníku bylo uvedeno:

(1) Věci jsou movité nebo nemovité.

(2) Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.<sup>77)</sup>

Dle občanského zákoníku jsou za nemovitosti považovány pouze stavby, které splňují podmínku spojení se zemí pevným základem.

### **Stavby dle nového občanského zákoníku**

V § 498 nového občanského zákoníku je uvedeno:

(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.<sup>78)</sup>

Z výše uvedeného vyplývá, že stavba je definována v každém zákoně pro účely tohoto zákona. Pro účely stavebního zákona se jedná o činnost a není tedy nutné, aby se jednalo o stavbu pevně spojenou se zemí. Na rozdíl od nového občanského zákoníku, kde jsou nemovitými věcmi pouze pozemky a podzemní stavby a věci, které nejsou součástí a nelze je bez porušení přenést. Stavba již není nemovitost, ale součást pozemku. Musíme rozlišovat, že ve stavebním zákoně se jedná o pojem „stavba“ a dle občanského zákoníku se jedná o „nemovitou věc“. Z občanského zákoníku 40/1964 Sb. vyplývalo, že ne každá stavba mohla být nemovitou věcí. Byly jí pouze stavby, které jsou spojeny se zemí pevným základem. Z čehož plynulo, že nemovitou věcí mohl být třeba plot, pokud byl pevně spojený se zemí, ale plot, který nebyl spojen pevně se zemí nikoliv. Dle nového zákoníku jsou nemovitou věcí pozemek, podzemní stavba a věcná práva.

### **3.6.4 Právo stavby**

Právo stavby bylo nutné zavést z důvodu, že může nastat situace, kdy vlastník stavby a pozemku není totožný. Problematika je uvedena v 5. části nazvané "Věcná práva k cizím věcem" v § 1240 a dále nového občanského zákoníku.

---

<sup>76)</sup> Zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí ze dne 4. 5. 1992, ve znění pozdějších předpisů

<sup>77)</sup> § 119 zákona č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník

<sup>78)</sup> § 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

## § 1240

(1) Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.

(2) Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání.

## § 1241

Právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém vázne právo přičící se účelu stavby. Je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit právem stavby jen se souhlasem zástavního věřitele.

## § 1242

Právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.<sup>79)</sup>

Dle § 1243 lze právo nabýt:

- smlouvou,
- vydržením,
- rozhodnutím orgánu veřejné moci, pokud to stanoví zákon.

### **Důležité poznatky o právu stavby:**

- vzniká zápisem do veřejného seznamu (dle § 1243 odst. 2),
- lze je zřídit pouze dočasně, maximálně na 99 let (§ 1244 odst. 1). Bylo-li nabyto vydržením, tak se nabývá na 40 let (lze soudně zkrátit či prodloužit),
- nelze je zřídit k pozemku, na kterém vázne právo přičící se účelu stavby,
- se souhlasem zástavního věřitele lze zatížit právem stavby i pozemek se zástavním právem,
- stavebník má stejná práva jako vlastník,
- jelikož je právo stavby nemovitou věcí, lze je převádět, zastavit a zdědit,
- může být zřízeno za úplatu nebo bezplatně,

dle § 9 odst. (2) písmene a) bodu 4. mění druh pozemku - stává se z něj stavební pozemek

### **Oceňování práva stavby**

Ocenění se dělí podle toho, zda se jedná o cenu práva stavby se stavbou zřízenou či nezřízenou. Ocenění práva stavby je uvedeno v § 16a zákona o oceňování majetku:

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

---

<sup>79)</sup> § 1240 - 1242 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

(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.<sup>80)</sup>

Podrobněji je ocenění práva stavby popsáno ve čtvrté části oceňovací vyhlášky v § 39.

#### **Cena práva stavby s nezřízenou stavbou:**

(1) Cena práva stavby s nezřízenou stavbou se určí podle vzorce

$$CPS_N = ru \times t,$$

kde

$CPS_N$  ... 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.

(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 %.<sup>81)</sup>

#### **Cena práva stavby se zřízenou stavbou:**

(3) Cena práva stavby se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se určí jako současná hodnota užítku plynoucího z práva stavby podle vzorce

$$CPS_z = \frac{1}{(1+i)^n} \times \left( ru \times \frac{(1+i)^n - 1}{i} + N \right),$$

kde

$CPS_z$  ... 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.

---

<sup>80)</sup> § 16a zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

<sup>81)</sup> § 39 vyhlášky č. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

(4) *Roční užitek práva stavby se určí ve výši 5 % ze součtu cen pozemku zatíženého právem stavby a stavby vyhovující právu stavby.*

(5) *Bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opětujičích 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.*

(6) *Počet let dalšího užívání práva se určí z veřejného seznamu.*

(7) *Výše náhrady se určí podle ujednání ve smlouvě; není-li ve smlouvě nic jiného ujednáno, činí výše náhrady polovinu ceny stavby.<sup>82)</sup>*

Pokud je právo stavby evidované v katastru nemovitostí, tak se pozemek stává nezastavěným pozemkem stavebním.

### **3.7 HISTORIE**

#### **3.7.1 Obecně**

Autorka považuje za důležité a vhodné se v krátkosti zmínit o tom, jak byla tato problematika řešena v historii. Dle jejího názoru je nejen zajímavé, ale vzhledem k případům zpětného oceňování i důležité zjistit, jak se vyvíjelo ocenění inženýrských sítí a venkovních úprav od r. 1897 do současnosti. Za povšimnutí stojí také vývoj výkladu pojmů součást a příslušenství věci.

Tato kapitola je rozdělena na dvě části. První kapitola se zabývá historickým vývojem oceňování nemovitostí od r. 1897 až doposud. Obdobně je zde seřazen historický vývoj definic součásti a příslušenství nemovitosti v občanském zákoníku od r. 1811. V druhé části kapitoly jsou uvedeny základní pojmy, které bylo nutné pro zpracování práce upřesnit a sjednotit.

#### **3.7.2 Historie oceňování venkovních úprav**

##### **3.7.2.1 Obecně**

Oceňování nemovitostí v letech 1897 až 1994 bylo rozděleno na tři oceňovací období s odlišnými metodikami ocenění.

##### **3.7.2.2 První oceňovací období (1897-1964)**

První oceňovací období probíhalo od roku 1897 až do 30. 4. 1964. Oceňování nemovitostí v letech 1897 až 1964 se dělí na tři kratší časové úseky. V této době platilo nařízení ministrů práv, věcí vnitra a orby č. 175/1897 Ř. z. o odhadu nemovitosti, tzv. odhadní řád, který byl účinný od 1. 8. 1897 až do r. 15. 7. 1933. Následně platilo vládní nařízení č. 100/1933 Sb. o odhadu nemovitostí v řízení exekučním, které bylo účinné v období od 16. 7. 1933 až do roku 30. 4. 1964. Tato nařízení byla ovlivněna několika dalšími nařízeními, např. o zákazu zvýšení cen, o tvoření cen stavebních úkonů a o peněžní reformě. V tomto období bylo důležité vědět, ve kterém roce byla stavba pořízena a k jakému datu má být oceněna.[3]

První oceňovací období bylo rozděleno na tři kratší časové úseky:

1. období do 20. 6. 1939 (datum zákazu zvyšování cen – stopceny),

---

<sup>82)</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů



2. období 21. 6. 1939 do 31. 5. 1953 (měnová reforma),
3. období 1. 6. 1953 do 30. 4. 1964.

Do poloviny prvního kratšího úseku byl používán předpis: Nařízení č. 175/1897 Ř. z. o odhadu nemovitosti, tzv. odhadní řád nemovitostí. Od 16. 7. 1933 bylo toto nařízení nahrazeno vládním nařízením č. 100/1933 Sb. z. a n., tzv. odhadním řádem. Tento odhadní řád obsahoval 6 částí. Ve třetí části nazvané „III. Zásady, kterých je dbáti při odhadu“ jsou uvedeny zásady, kterými se znalec při oceňování měl řídit. V § 17 je mimo jiné uvedeno „*Pro vyšetření odhadní hodnoty buď volen takový způsob, který zaručuje, že jím vyšetřená odhadní hodnota se co nejvíce přiblíží ceně, kterou za daných poměrů bylo by možno dosáhnouti za vydražované nemovitosti. Pravidelně se odhadní hodnota stanoví buď zjištěním prodejní hodnoty (hodnoty obchodní, tržní), a to u pozemků podle jednotek plošné míry, u budov podle jednotek zastavěné plochy (po př. jednotek obestavěného prostoru), nebo kapitalisováním ročního čistého výtěžku (výnosu), kterého lze při řádném hospodaření docílit, nebo zjištěním průměru mezi hodnotou podle kapitalisovaného ročního čistého výtěžku (výnosu) činžovního a hodnotou pozemku zvýšenou o hodnotu stavby (§ § 18 až 21)*“.<sup>83)</sup>

Druhý kratší časový úsek prvního oceňovacího období probíhal od 21. 6. 1939 až do 31. 5. 1953. Tento druhý časový úsek byl opět rozdělen na tři části. První část tohoto úseku, trvala do 31. 12. 1945. Cena se zde stanovovala opět podle vládního nařízení č. 100/1933 Sb. z. a n., které bylo omezeno předpisy nař. č. 175/1939 Sb. z. a nař. o zákazu zvyšování cen a nař. č. 416/1940 Sb. o tvoření cen stavebních úkonů. Nařízení č. 175/1939 Sb. se týkalo zákazu zvyšování cen nad jejich stav ke dni 20. 6. 1939. Při ocenění bylo nutné zjistit, zda stavba je pořízena před nebo po 20. 6. 1939. Rozdíl ve stanovení ceny byl v tom, že se věcná hodnota zjistí z tzv. stopceny, byla-li stavba postavena před tímto datem. Nebo se zjistí z pořizovací hodnoty, byla-li stavba pořízena po tomto datu.

Ve druhé části druhého kratšího časového úseku prvního oceňovacího období, která byla od 1. 1. 1946 do 31. 12. 1949, platil zákon č. 134/1946 Sb. o dávce z majetkového přírůstku a o dávce z majetku. Tento zákon udával, že nejen nemovitosti musely být oceněny k odvedení dávky.

Třetí část druhého kratšího časového úseku prvního oceňovacího období, která trvala od 1. 1. 1950 do 31. 5. 1953, byla řízena těmito předpisy: vyhláška č. 35/1950 Ú.I., vyhláška č. 451/1950 Ú.I. a normálová kalkulace. [3]

Třetí kratší časový úsek prvního oceňovacího období probíhal od 1. 6. 1953 do 30. 4. 1964. Tento úsek byl ovlivněn zákonem č. 41/1953 Sb., o peněžní reformě. Tímto zákonem byl proveden přepočítání všech nákladů a cen k 1. 6. 1953 v poměru 5 : 1. [3]

### **3.7.2.3 Druhé oceňovací období (1964-1984)**

Druhé oceňovací období trvalo v období od 1. 5. 1964 do 31. 12. 1984. Byly zde vydány vyhlášky č. 73/1964 Sb. a 43/1969 Sb.

Vyhláška č. 73/1964 Sb. ze dne 1. dubna 1964, o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí, která byla v platnosti od r. 1. 5. 1964 do 31. 5. 1969, byla zrušena vyhláškou č. 43/1969 Sb.

---

<sup>83)</sup> BRADÁČ, A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí VII. přepracované a doplněné vydání*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2008. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5.

Vyhláškou č. 73/1964 Sb. se stanoví dle § 1 odst. 1:

*„a) ceny staveb nabývaných od občanů z jejich osobního vlastnictví z jakéhokoliv právního důvodu socialistickými organizacemi nebo soukromými právníckými osobami a jinými občany (§ 2 až § 10),*

*b) ceny práva osobního užívání pozemků (§ 11),*

*c) výše a způsob náhrady za stavby v osobním vlastnictví a za nemovitosti a stavby v soukromém vlastnictví při vyvlastnění (§ 12 až § 23).“<sup>84)</sup>*

Zde se v § 8 v části Cenová ustanovení udává: *„Cena venkovních úprav (dláždění, altány, ochranné zdi, apod.) na pozemcích, které jsou určeny pro stavbu rodinného domku, rekreační chaty, garáže nebo zřízení zahrádky se rovná výši pořizovacích nákladů snížených zpravidla o 2% za každý rok stáří venkovní úpravy.“<sup>85)</sup>*

Následovala vyhláška č. 43/1969 Sb. ze dne 25. dubna 1969 o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí. Tato vyhláška byla rozdělena na čtyři části. Část první byla nazvána „Cenová ustanovení“, druhá část byla označena jako „Náhrady při vyvlastnění nemovitostí“, část třetí „Postup socialistických organizací při sjednávání smluv s občany o převodu nemovitostí“ a poslední část byla nazvána „Přechodná a závěrečná ustanovení“.

V části první se hlava 1. týká cen staveb v osobním vlastnictví. Ocenění venkovních úprav je popsáno v § 8, kde v odst. 1 se uvádí: *„(1) Cena venkovních úprav (dláždění, altány, ochranné zdi, narážené studně, drenáže apod.) se rovná výši pořizovacích nákladů v době ocenění, snížených zpravidla o 2 % za každý rok stáří venkovní úpravy.“<sup>86)</sup>* V § 5 je uvedeno ocenění plotů, které na rozdíl od dnešní doby bylo provedeno jiným způsobem než u venkovních úprav; jejich ocenění je provedeno stejně jako u budov zařazením do třídy kvality. Plot zde není brán jako venkovní úprava, ale jako samostatná stavba. Byl-li plot menší než 150 cm, tak se oceňoval jako venkovní úprava.

#### **3.7.2.4 Třetí oceňovací období (1985-1994)**

Třetí oceňovací období probíhalo od 1. 1. 1985 až do 31. 10. 1994. V období od 1. 1. 1985 do 31. 12. 1988 platila vyhláška č. 128/1984 Sb. Dle § 1 se touto vyhláškou stanovil způsob zjištění ceny:

- a) obytných domů,
- b) staveb pro individuální rekreaci,
- c) garáží,
- d) plotů,
- e) studní,
- f) ostatních staveb,

---

<sup>84)</sup> § 1 odst. 1 vyhlášky ministerstva financí č. 73/1964 Sb. o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí

<sup>85)</sup> § 8 odst. 1 vyhlášky ministerstva financí č. 73/1964 Sb. o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí

<sup>86)</sup> § 8 odst. 1 43/1969 Sb. ze dne 25. dubna 1969 o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí

- g) venkovních úprav,
- h) nedokončených staveb,
- i) pozemků,
- j) porostů.

Cena plotů se opět stanovovala jinak než cena venkovních úprav. Ploty se oceňovaly dle § 8, kde je uvedeno

(1) " *Cena plotů u staveb oceňovaných podle § 2, § 3 odst. 1 a § 4 až 7 a plotů samostatných zahrad se zjistí tak, že hodnota jednoho bodu se vynásobí počtem bodů zjištěných podle přílohy č. 4 a délkou plotu v metrech (včetně vrat a vrátek). Hodnota jednoho bodu je 1,-- Kčs.*

(2) *Ustanovení § 2 odst. 4 a 5 platí obdobně s tím, že snížení za každý rok stáří plotu činí zpravidla při získání nejméně 291 bodů 2 %, 166 až 290 bodů 2,5 %, 90 až 165 bodů 3,3 %, méně než 90 bodů 5 %, nejvýše však 90 %.*

(3) *Cena plotů nezahrnutých v odstavci 1 činí 10 % z ceny zjištěné podle odstavců 1 a 2.<sup>87)</sup>*

Cena venkovních úprav se zjistila podle přílohy č. 6 tak, že cena za měrnou jednotku se vynásobí skutečným počtem měrných jednotek. V dalším odstavci je dáno, že cena venkovních úprav neuvedených v příloze č. 6 se rovná výši nákladů na pořízení v době ocenění. Další odstavec udává, že za každý rok stáří venkovních úprav činí snížení zpravidla 2 až 3 % nejvýše však 85 %. Cena venkovních úprav u staveb, které se oceňovaly podle § 3 odst. 2 a § 11, nebo venkovních úprav na ostatních pozemcích, činí 10 % z ceny vypočtené podle odstavců 1 až 3.

V příloze bylo uvedeno 19 venkovních úprav<sup>88)</sup>: přípojka vody, přípojka kanalizace vodoměrná šachta, zahradní vodovod, zpevněné plochy, záhonové obrubníky, žumpy, septiky, opěrné zdi, venkovní schody, drenáže, ploty do výšky 100 cm vč. vrat a vrátek, pařeniště, venkovní záchod, domácí vodárna, zahradní jezírka (květinová), bazény a nádrže na vodu, zemní sklep.

Další vyhláška č. 182/1988 Sb. se změnami č. 316/1990 Sb., č. 589/1990 Sb., č. 40/1991 Sb. platila od roku 1. 1. 1989 do 31. 10. 1991. Stanovení ceny plotů je uvedeno v § 8, kde je uvedeno<sup>89)</sup>:

(1) *„Cena plotů se zjistí vynásobením hodnoty jednoho bodu počtem bodů zjištěných z přílohy č. 4 a délkou plotu v metrech. Hodnota jednoho bodu činí 1,-- Kčs.*

(2) *Ustanovení § 2 odst. 5 a 6 platí obdobně s tím, že předpokládaná životnost činí zpravidla při běžné údržbě u zděných plotů 50 roků, u plotů s podezdívkou 40 roků, v ostatních případech 30 roků. Opotřebení může činit nejvýše 90 %.*

<sup>87)</sup> Vyhláška č. 128/1984 Sb., Českého cenového úřadu o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků

<sup>88)</sup> příloha č. 6 vyhlášky Českého cenového úřadu o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků.

<sup>89)</sup> § 8 vyhlášky ministerstva financí, cen a mezd České socialistické republiky o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků

*Venkovní úpravy jsou uvedeny v § 12:*

*(1) Cena venkovních úprav uvedených v příloze č. 6 se zjistí vynásobením jednotkové ceny v ní uvedené skutečným počtem měrných jednotek.*

*(2) Cena venkovních úprav neuvedených v příloze č. 6 se rovná výši nákladů na pořízení v době ocenění.*

*(3) Ustanovení § 2 odst. 5 a 6 platí obdobně s tím, že předpokládaná životnost činí zpravidla s přihlédnutím ke konstrukci 25 až 50 roků. Opotřebení může činit nejvýše 85 %."*

Na rozdíl od předchozí vyhlášky č. 128/1984 Sb. jsou v přílohách venkovních úprav uvedeny dvě úpravy navíc a to: plotová vrátka a plotová vrata, obě s minimální výškou 1,20 m.

Ve vyhlášce č. 393/1991 Sb. se změnami č. 110/1992 Sb. a č. 611/1992 Sb. ocenění probíhalo obdobně, jen s tím rozdílem, že předpokládaná životnost venkovních úprav činí zpravidla s přihlédnutím ke konstrukci 25 až 50 roků. Opotřebení může činit nejvýše 85 %. V příloze venkovních úprav je navíc uveden výtah osobní, nákladní.

#### **3.7.2.5 Čtvrté oceňovací období (1994 – doposud)**

Od roku 1994 lze hovořit o 4. oceňovacím období, kdy byla použita nová metodika v podobě stanovení ceny stavby vynásobením jednotkové ceny a obestavěného prostoru. Vyhláška č. 178/1994 Sb. v § 11 odst. 1 udává, že „*cena venkovních úprav se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 11, popřípadě v příloze č. 5 a upravenou podle odstavce 3. Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení uvedenému v příloze č. 11, popřípadě v příloze č. 5, upraví se základní cena přiměřeně k odchylce. Dle odst. 2 § 11 se cena venkovních úprav neuvedených v příloze č. 5 nebo č. 11 se zjistí podle nákladů na pořízení v době oceňování. Dle odst. 3 § 11 se cena podle odstavce 1 nebo 2 se násobí koeficientem K5 uvedeným v příloze č. 13.*"<sup>90)</sup>

Dne 10.07.1997 vstoupil v platnost zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Nová vyhláška č. 279/1997 Sb., vyhláška Ministerstva financí, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) se stala jeho prováděcí vyhláškou.

Ve vyhlášce č. 279/1997 Sb. a č. 540/2002 Sb. došlo pouze k přečíslování příloh.

Ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. byl v § 10 přidán odstavec (2), který uvádí zjednodušenou metodiku ocenění venkovních úprav: „*Cena venkovních úprav uvedených v příloze č. 11 na pozemcích ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 3 typu J, K přílohy č. 2 nebo podle § 5, tvoří-li venkovní úpravy příslušenství k těmto stavbám, se zjistí podle odst. 1 nebo, s výjimkou položek č. 2.5, 2.7, 3.2, 15, 19, 21, 23 přílohy č. 11, zjednodušeným způsobem ve výši 2,0 až 3,5 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 3 typu J, K přílohy č. 2 nebo ve výši 3,5 až 5,0 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 5, popřípadě ze součtu zjištěných cen těchto staveb a zjištěných cen staveb oceňovaných podle § 7 a 8, pokud jsou tyto stavby jejich příslušenstvím.*"<sup>91)</sup>

<sup>90)</sup> Vyhláška Ministerstva financí č. 178/1994 Sb. o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů, ve znění pozdějších předpisů

<sup>91)</sup> § 10 vyhlášky č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Vyhláška č. 3/2008 Sb. byla novelizována vyhláškou č. 456/2008 Sb., která platila v rozmezí od 1. 1. 2009 do 31. 12. 2009. Touto novelizací se mění pouze v § 10 odst. 1 věta první, kde se za slova „Cena venkovní úpravy“ vkládají slova „*kromě té, která tvoří příslušenství ke stavbě oceňované porovnávacím způsobem a je zahrnuta v její ceně,*“ Jiná změna zde nenastala. Příslušenstvím mohlo být oplocení, různé kůlny či studny.

Další novelizací vyhláškou č. 460/2009 Sb., platnou v období 1. 1. 2010 - 31. 12. 2010 nedošlo k žádné změně ohledně ocenění venkovních úprav.

Následuje novelizace vyhláškou č. 364/2010 Sb., která platí od 1. 1. 2011 se zrušují trafostanice z přílohy venkovních úprav a přesunují se do inženýrských staveb.

Vyhláškou č. 387/2011 Sb., která platila od 1. 1. 2012, došlo ke změně u ocenění venkovních úprav, kde v § 10 odst. 2 se slova „*tvoří-li venkovní úpravy příslušenství k těmto stavbám*“ nahrazují slovy „*jsou-li s těmito stavbami společně užívány nebo tvoří-li jejich příslušenství*“.

Vyhláškou č. 450/2012 Sb., která platí od 1. 1. 2013, nedošlo v případě oceňování venkovních úprav a inženýrských staveb k žádné změně.

S vydáním nového OZ bylo nutné i změnit zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhlášku. Byla vydána vyhláška č. 441/2013 Sb., která nabyla účinnosti dne 1. 1. 2014. Touto vyhláškou došlo k následným změnám:

- a) základní cena z přílohy č. 17, popřípadě 15 oceňovací vyhlášky se násobí pouze koeficienty  $K_5$  a  $K_i$ . Byl zrušen koeficient prodejnosti  $K_p$ ,
- b) byl přidán koeficient  $pp$  - koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu,
- c) došlo k přečíslování příloh.

Následovala vyhláška č. 199/2014 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Zde se pouze v § 18 doplňují slova „určených podle § 10“.

Zákon č. 151/1997 Sb. ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), který byl změněn zákony č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., 350/2012 Sb. a vyhláškou č. 303/2013 Sb. byl změněn v důležitých bodech. A to v § 4 odst. 2 (Oceňování stavby): Stavba se oceňuje podle účelu jejího užití bez rozdílu, zda jde o nemovitou nebo movitou věc nebo zda je součástí pozemku nebo práva stavby. Dříve se stavba, která nebyla spojena se zemí pevným základem oceňovala stejně jako stavba nemovitá stejného užití. Byl přidán i odst. 3 *Není-li stavba samostatnou věcí, její cena se přičte k ceně nemovité věci, jejíž je součástí.* Nelze opomenout i fakt, že nemovitosti jsou nově nazývány nemovitými věcmi. Dále zavedení pojmu "Mimořádná cena", v § 2: odst (2) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.*

A dále je důležité zmínit přidání odstavce (3) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.*

Poslední aktualizací je zákonem č. 228/2014 Sb.

### 3.7.2.6 Závěr k historii oceňování venkovních úprav

Je zde vidět, že se během let měnila nejen metodika ocenění, ale byly do venkovních úprav přidávány i další položky. Pro přehlednost byly autorkou vytvořeny přehledné tabulky chronologie předpisů. Tyto tabulky jsou uvedeny v příloze č. 1.

### 3.7.3 Historie ocenění inženýrských staveb

Pojem „stavby inženýrské a speciální pozemní“ byl prvně použit ve vyhlášce č. 178/1994 Sb. Dle § 5 se „cena inženýrské a speciální pozemní stavby zjistí vynásobením počtu příslušné měrné jednotky  $m^3$ ,  $m^2$ ,  $m$ , kus nebo hektar základní cenou uvedenou v příloze č. 5 a násobí se koeficientem  $K_5$  uvedeným v příloze č. 13.“<sup>92)</sup> Základní ceny staveb inženýrských a speciálních pozemních jsou uvedeny v příloze č. 5. Do inženýrských staveb patřily: věže, stožáry, komíny, odplynovače, nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy, mosty, komunikace pozemní, letiště, plochy a úpravy území, dráhy kolejové, výhybky, vedení elektrická pro dráhy a dráhy visuté, objekty podzemní mimo důlní, vodovody trubní, kanalizace trubní, parovody trubní, ocelové potrubí (včetně stavební části), teplovody trubní, ocelové potrubí (včetně stavební části), vedení elektrická, hydromeliorace, hráze a objekty na tocích a nádrže na tocích, úpravy toku a kanály.

*Technický naučný slovník (Praha 1962 až 1963) definuje inženýrské stavby jako souhrnné označení pro stavby dopravní (silnice, železnice, mosty), vodohospodářské (přehrad, kanály, zdymadla), stavby speciálního charakteru (vodojemy, chladicí věže ap.). Inženýrské sítě jsou trvalá podzemní, povrchová i nadzemní zařízení pro vodohospodářské, dopravní a energetické účely.<sup>93)</sup>*

Vyhláška č. 178/1994 Sb. byla zrušena vyhláškou č. 279/1997 Sb., ve které se cena inženýrské a speciální pozemní stavby, kromě stavby rybníka a malé vodní nádrže dle § 4, zjistí vynásobením počtu příslušné měrné jednotky ( $m^3$ ,  $m^2$ ,  $m$ , kus nebo hektar) základní cenou uvedenou v příloze č. 5 a násobí se koeficienty  $K_5$  z přílohy č. 13,  $K_i$  z přílohy č. 35 a  $K_p$  z přílohy č. 36. Tato vyhláška byla několikrát novelizována a to vyhláškami: č. 127/1999 Sb., č. 173/2000 Sb., č. 338/2001 Sb., č. 325/2002 Sb.

Následovala vyhláška č. 540/2002 Sb. Tato vyhláška byla také několikrát novelizována a to vyhláškami: č. 452/2003 Sb., č. 640/2004 Sb. a č. 76/2007 Sb.

Další vyhláškou byla vyhláška č. 3/2008 Sb. změněna vyhláškou č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. ve které došlo pouze k přečíslování příloh. Poslední vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 364/2010 Sb. obsahuje změnu, že trafostanice již nejsou zařazeny jako venkovní úpravy, ale jako inženýrské díla.

Jak již bylo uvedeno výše, s vydáním nového bylo nutné i změnit zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhlášku. Byla vydána vyhláška č. 441/2013 Sb., která nabyla účinnosti dne 1. 1. 2014. Touto vyhláškou došlo k následným změnám:

1. Základní cena z přílohy č. 15 oceňovací vyhlášky se násobí pouze koeficienty  $K_5$  a  $K_i$ . Byl zrušen koeficient prodejnosti  $K_p$ , a zaveden koeficient  $pp$ .

---

<sup>92)</sup> §5 vyhlášky Ministerstva financí č. 178/1994 Sb. o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů, ve znění pozdějších předpisů

<sup>93)</sup> JIRSOVÁ, A. Inženýrské stavby. *Naše řeč* [online]. Ústav pro jazyk český AV ČR, v. v. i., 1966, roč. 49, č. 3 [cit. 2015-02-16]. ISSN 0027-8203. Dostupné z: <http://nase-rec.ujc.cas.cz/archiv.php?art=5210>

2. došlo k přečíslování příloh,
3. v příloze přidány tyto položky : letiště, teplovody trubní, ocelové potrubí (včetně stavební části), plynovody nízkotlaké a středotlaké ve volném terénu, plynovody nízkotlaké a středotlaké uložené v chodnicích, komunikacích a plochách charakteru pozemních komunikací, kromě komunikací a ploch bez krytu, plynovody vysokotlaké ve volném terénu, plynovody vysokotlaké uložené v chodnicích, komunikacích a plochách charakteru pozemních komunikací, kromě komunikací a ploch bez krytu.

Následovala vyhláška č. 199/2014 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ta se ocenění inženýrských staveb nedotkla.

### **3.7.4 Předpisy o náhradách při vyvlastnění nemovitostí**

Vyhláška č. 18/1963 Sb. byla v platnosti od 26. 2. 1963 až do 30. 4. 1964 (vyvlastňovací vyhláška, zrušena vyhláškou č. 73/1964 Sb.). Vzhledem k tomu, že se jednalo jen o vyvlastnění, se v této vyhlášce za venkovní úpravy (besídky, dláždění dvorku, cestiček spod.) poskytovala náhrada v hodnotě materiálu, který se získal jejich demolicí po odečtení nákladů na demoliční práce.

Následovala vyhláška č. 73/1964 Sb. ze dne 1. dubna 1964 o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí, která byla v platnosti od r. 1. 5. 1964 do 31. 5. 1969, která byla zrušena vyhláškou 43/1969 Sb.

Jak plyne z jejího názvu, vyhláška je rozdělena na dvě části: na oceňování staveb a na náhrady při vyvlastnění nemovitostí (tedy staveb i pozemků). V části druhé Náhrady při vyvlastnění nemovitostí se opět udává, že za venkovní úpravy se poskytne náhrada ve výši ceny materiálu, který se získá jejich demolicí, po odečtení nákladů na demoliční práce.

Další vyhláškou byla vyhláška č. 43/1969 Sb. ze dne 25. dubna 1969 o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí. Tato vyhláška byla rovněž rozdělena na dvě části. V druhé části nazvané „Náhrady při vyvlastnění nemovitostí“ v hlavě 1. - Náhrada za stavby v osobním vlastnictví v § 12v odst. (1) se uvádí: *Při vyvlastnění přísluší za stavbu v osobním vlastnictví peněžní náhrada ve výši ceny stavby (§ 2 až § 9 a § 10 odst. 2), pokud v odstavci 2 není stanoveno něco jiného. V hlavě 2. - Náhrada za nemovitosti v soukromém vlastnictví v § 13 je opět samostatně uvede výpočet náhrady za plot, která byla rovna 1 % z ceny vypočtené dle § 5. V § 16 byla řešena náhrada za venkovní úpravy. Za venkovní úpravy se dle této vyhlášky poskytovala náhrada ve výši ceny materiálu získaného jejich demolicí po odečtení nákladů na demoliční práce.*

Následovala vyhláška č. 122/1984 Sb. ze dne 21. 11. 1984 o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim. Dle § 1 odst. 2 se náhrada poskytuje za:

*„a) obytné domy, stavby pro individuální rekreaci, garáže, ploty, studně, ostatní stavby, venkovní úpravy, nedokončené stavby, pozemky a porosty;*

*b) odnětí, popřípadě omezení práva osobního užívání pozemku;*

*c) zrušení, popřípadě omezení nebo zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemkům, stavbám a porostům.*"<sup>94)</sup>

Vyvlastnění bylo obsaženo v zákoně č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

V části čtvrté v § 108 je uvedeno:

*(1) „Pozemky, stavby a práva k nim, potřebné pro uskutečnění staveb nebo opatření ve veřejném zájmu, uvedených v odstavci 2, lze vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám lze omezit rozhodnutím stavebního úřadu (dále jen "vyvlastnit").*

*(2) Vyvlastnit podle tohoto zákona je možné jen ve veřejném zájmu pro:*

*a) veřejně prospěšné stavby podle schválené územně plánovací dokumentace,*

*b) vytvoření hygienických, bezpečnostních a jiných ochranných pásem a chráněných území a pro zajištění podmínek jejich ochrany,*

*c) provedení asanace sídelního útvaru nebo jeho asanačních úprav podle schválené územně plánovací dokumentace,*

*d) vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku a stavbě,*

*e) vytvoření podmínek pro umístění nebo řádný provoz zařízení státní pozorovací sítě, kterou se zjišťuje stav životního prostředí,*

*f) účely vymezené zvláštními zákony.*

*§ 109 Cíl vyvlastnění*

*Cílem vyvlastnění je dosáhnout přechodu, popřípadě omezení vlastnického práva k pozemkům a stavbám, nebo zřízení, zrušení, popřípadě omezení práva věcného břemene k pozemkům a stavbám.*

*§ 111 Náhrada za vyvlastnění*

*(1) Vyvlastnění se provádí za náhradu. Náhrada se poskytuje v penězích, pokud zvláštní zákon nepřipouští jiný způsob náhrady.*

*(2) Náhradu za vyvlastnění, způsob náhrady, kdo a komu náhradu poskytuje, popřípadě maximální výši náhrady stanoví obecně závazný právní předpis.*

*(3) Nedojde-li v průběhu vyvlastňovacího řízení mezi dosavadním vlastníkem a těmi, kterým na vyvlastňovaném pozemku nebo stavbě vážnou práva zanikající vyvlastněním, k dohodě o rozdělení náhrady, složí navrhovatel náhradu u soudu, v jehož obvodu pozemek nebo stavba leží. Soud rozhodne o uspokojení těchto nároků, zejména s přihlédnutím k tomu, aby nebylo ohroženo zajištění nároků zástavních věřitelů.*"<sup>95)</sup>

Vyhláška č. 122/1984 Sb. byla zrušena k 1. 1. 2007 zákonem č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), jenž nabyl účinnosti 1. 1. 2007. Zákon byl dvakrát novelizován a to novelami č. 167/2012 Sb. a č. 405/2012 Sb., která nabyla účinnosti od 1. 2. 2013.

---

<sup>94)</sup> §1 odst. 2 vyhlášky č. 122/1984 Sb. o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim, ve znění pozdějších předpisů

<sup>95)</sup> Část čtvrtá § 108 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.



V § 1 zákona č. 184/2006 Sb., je uvedeno, že tento zákon upravuje podmínky:

„a) odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě a přechod vlastnického práva nebo nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu k tomuto pozemku nebo stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem;

b) poskytnutí náhrady za odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě;

c) zrušení odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě a navrácení těchto práv jejich dosavadnímu nositeli.

(2) Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení upravená zvláštními právními předpisy<sup>96)</sup> nejsou tímto zákonem dotčena.

V části 4. nazvané Náhrady při vyvlastnění v § 10 je uvedeno:

„(1) Za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada:

a) ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, včetně všech jejích součástí a příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim, nebo

b) ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu<sup>8)</sup>, došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.

(2) Kromě náhrad uvedených v odstavci 1 náleží vyvlastňovanému též náhrada stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním.

(3) Náhrady podle odstavců 1 a 2 se stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění. V případě, že obvyklá cena podle odstavce 1 písm. a) by byla nižší než cena zjištěná podle cenového předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné.

„(4) Stanoví-li se náhrada na základě ocenění, musí být ocenění provedeno podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění. V případě, že obvyklá cena pozemku nebo stavby by byla nižší než cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu.

(5) Cena pozemku nebo stavby se pro účely stanovení náhrady určí vždy podle jejich skutečného stavu a účelu užití ke dni podání žádosti o vyvlastnění; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění.“

## § 11

Místo náhrady uvedené v § 10 odst. 1 písm. a) se vyvlastňovanému poskytne jiný pozemek nebo stavba, dohodne-li se na tom s vyvlastnitelem; právo na vyrovnání rozdílu v ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby není dotčeno.

---

<sup>96)</sup> § 1 zákona č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.

## § 12

*Zanikají-li vyvlastněním věcná břemena váznoucí na pozemku nebo stavbě, náleží oprávněnému z věcného břemene náhrada ve výši ceny tohoto práva. „<sup>97)</sup>*

Důležitými změnami proti stavebnímu zákonu jsou:

1. vznik vyvlastňovacích úřadů namísto stavebních úřadů,
2. náhrady se poskytují ve výši obvyklé ceny, případně podle ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu, pokud je vyšší než cena obvyklá.

**Zákon č. 416/2009 Sb.** o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů:

*V § 1 odst. 1 je uvedeno, že zákon upravuje postup v souvislosti s urychlením výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury.*

Důležitá ustanovení § v zákoně jsou:

### „§ 3

*(1) Pro odejmutí nebo omezení práv k pozemkům nebo stavbám potřebným pro uskutečnění dopravní, vodní a energetické infrastruktury platí zákon o vyvlastnění, pokud tento zákon nestanoví jinak.*

### § 3b

*(1) Výši kupní ceny v kupní smlouvě, získávají-li se koupí potřebná práva podle § 3a, lze sjednat maximálně do výše:*

*a) ceny stanovené znaleckým posudkem zvýšené o 100 % v případě pozemku s výjimkou stavebního pozemku,*

*b) ceny stanovené znaleckým posudkem zvýšené o 15 % v případě stavebního pozemku nebo stavby.*

*(2) Znalecký posudek, který je podkladem pro navržení výše kupní ceny v návrhu kupní smlouvy, stanoví cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby<sup>8)</sup>, včetně všech jejich součástí a příslušenství. Ocenění se provede podle oceňovacího předpisu účinného ke dni odeslání návrhu kupní smlouvy a cena pozemku nebo stavby se ve znaleckém posudku určí vždy podle jejich skutečného stavu a účelu užití k tomuto dni; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s tím, že jsou určeny k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury.*

*(3) V případě, že se potřebná práva k pozemku nebo stavbě získávají směnnou smlouvou, použije se omezení výše sjednané ceny uvedené v odstavcích 1 a 2 obdobně. V případě, že se potřebná práva k pozemku nebo stavbě získávají smlouvou o zřízení, změně nebo zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu, použije se omezení výše sjednané ceny uvedené v odstavcích 1 a 2 přiměřeně.*

---

<sup>97)</sup> § 12 zákona č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů

(4) Omezení uvedená v odstavcích 1 až 3 se na získávání potřebných práv podle § 3a použijí jen v případě, že jejich nabyvatelem je Česká republika nebo právnická osoba zřízená státem.

### § 3c

Dojde-li u pozemku nebo stavby potřebných k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury k vyvlastnění, nesmí být lhůta, v níž je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění, uvedená v rozhodnutí o vyvlastnění, delší než 4 roky od právní moci rozhodnutí. Možnost prodloužení této lhůty podle zákona upravujícího vyvlastnění<sup>9)</sup> tím není dotčena.<sup>98)</sup>

## 3.7.5 Historický vývoj definic součástí a příslušenství nemovitosti

### 1. Obecný zákoník občanský č. 946/1811 Sb.

V roce 1811 byl vydán Obecný zákoník občanský č. 946/1811 z. s., který nabyl účinnosti od 1. ledna 1812. V českých zemích platil až do r. 1950.

V zákoníku jsou v § 293 nazvaném „movité a nemovité“ definovány věci, které jsou movité a které jsou nemovité:

*„Věci, které bez porušení jejich podstaty s jednoho místa na druhé lze přenášeti, jsou movité, jinak jsou nemovité. Věci, které o sobě jsou movité, pokládají se v právním smyslu za nemovité, tvoří-li na základě zákona nebo vlastníkovy určení příslušenství nemovité věci.“*

Co náleží k nemovitostem je uvedeno v § 297:

*„Rovněž tak patří k nemovitým věcem ty, které byly na zemi a půdě zřízeny s tím úmyslem, aby tam trvale zůstaly, jako: domy a jiné budovy se vzduchovým prostorem v kolmé čáře nad nimi; rovněž: nejen vše, co do země je zapuštěno, ve zdi upevněno, přinýtováno a přibito, jako: kotly na vaření piva, na pálení kořalky a zazděné skříně, nýbrž i takové věci, které jsou určeny, aby se jich při nějakém celku stále upotřebovalo: např. u studní okovy, provazy, řetězy, hasící nářadí a podobně.“<sup>99)</sup>*

Rozborem zákoníku se zabýval Sedláček, J. v článku s názvem Vlastnické právo Komentář k § 355 Obecného zákoníku občanského 946/1811 Sb. z. s. V článku uvádí autor výklad zákona [5]:

*„Součástí pozemku jsou podle zákona:*

- a) budovy, které postaveny byly na pozemku s trvalým určením (§ 297, 417);*
- b) vše, co k budově bylo pevně a trvale připevněno;*
- c) osení, jež zapustilo kořeny (§ 420), strom, vyrůstající z pozemku (§ 421) jsou součástí pozemku bezvýjimečně;*
- d) soukromé vody povrchové (§ 4 vod. zák.); podle téhož zákona musíme považovati i spodní vody za součást pozemku;*
- e) nevyhrazené horniny (§ 3 hor. zák.);*

<sup>98)</sup> Zákon č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů

<sup>99)</sup> Obecný zákoník občanský č. 946/1811 Sb.

f) jeskyně a podobné podzemní prostory.<sup>100)</sup>

Příslušenství je definováno v § 294:

*„Příslušenstvím rozumí se to, co bývá s věcí trvale spojeno. Sem patří nejen přírůstek věci, pokud není od ní oddělen; nýbrž i vedlejší věci, bez nichž hlavní věci nelze upotřebiti nebo o kterých zákon nebo vlastník určil, aby se jich trvale k hlavní věci upotřebilo.“<sup>101)</sup>*

## 2. Občanský zákoník č. 141/1950 Sb.

Tento zákoník nabyt účinnosti 1. 1. 1951 a platil až do roku 1. 1. 1992. Dle Občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. ve znění vyhlášky č. 40/1964 Sb. byla definována součást nemovitosti takto:

Dle § 24: *„Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by s tím věc anebo její oddělitelná část poškodila nebo podstatně znehodnotila.“*

Dle § 25: *„Součástí pozemku je všechno, co na něm vzejde. Stavby nejsou součástí pozemku.“*

Dle § 27: *„Příslušenství jsou vedlejší věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby se jich s touto věcí trvale užívalo.“<sup>102)</sup>*

V tomto období na rozdíl od obecného zákona občanského platilo, že stavby nejsou součástí pozemku, což značně zkomplikovalo situaci. Od této doby je možné, aby majitel rodinného domu nebyl vlastníkem pozemku pod tímto domem.

## 3. Starý občanský zákoník

Tento zákon nabyt účinnosti dne 1. 4. 1964. Od této doby prošel mnohými úpravami a po mnoha novelách platí dodnes.

I když se zákon během těch 16 let hodně změnil, definice součástí a příslušenství nemovitosti zůstaly beze změny.

Definice Součástí věci nalezneme v § 120, kde je uvedeno:

*„(1) Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.*

*(2) Stavba není součástí pozemku.“*

Definice Příslušenství věci nalezneme v § 121, kde je uvedeno:

*(1) „Příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.*

*(2) Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.*

*(3) Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení, poplatky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.“<sup>103)</sup>*

---

<sup>100)</sup> Sedláček, J., Vlastnické právo. Komentář k § 355 Obecného zákoníku občanského 946/1811 Sb.

<sup>101)</sup> § 294 Obecného zákoníku občanského č. 946/1811 Sb.

<sup>102)</sup> Občanský zákoník č. 141/1950 Sb.

<sup>103)</sup> Součást a příslušenství ve starém občanském zákoníku. č. 40/1964 Sb.

#### 4. Nový občanský zákoník

Tento zákon nabyl účinnosti dnem 1. ledna 2014. Došlo zde k důležitým změnám.

§ 498

##### ***Nemovitě a movité věci***

*(1) Nemovitě věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovitě věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*

*(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.*

*Součást věci*

§ 505

*Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*

§ 506

*(1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*

*(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.*

§ 507

*Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.*

§ 508

*(1) Stroj nebo jiné upevněné zařízení (dále jen „stroj“) není součástí nemovitě věci zapsané do veřejného seznamu, byla-li se souhlasem jejího vlastníka zapsána do téhož seznamu výhrada, že stroj jeho vlastnictvím není. Výhrada bude vymazána, prokáže-li vlastník nemovitě věci nebo jiná osoba oprávněná k tomu podle zápisu ve veřejném seznamu, že se vlastník nemovitě věci stal vlastníkem stroje.*

*(2) Má-li být takovým strojem nahrazen stroj, který je součástí nemovitě věci, lze výhradu do veřejného seznamu zapsat, pokud proti tomu osoba zapsaná ve výhodnějším pořadí nevznesse odpor. Právo odporu však nemá osoba, jejíž právo nemůže být zápisem výhrady zkráceno, ani osoba, jejíž pohledávka byla již splněna; za tím účelem může být splněna i pohledávka dosud nedospělá.*

§ 509

*Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.*

### *Příslušenství věci*

#### *§ 510*

*(1) Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.*

*(2) Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.*

#### *§ 511*

*Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.*

#### *§ 512*

*Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.*

#### *§ 513*

*Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním."<sup>104)</sup>*

Jak je tedy vidět z historie, nejdůležitějším mezníkem bylo datum 1. 1. 1951, kdy vstoupil v platnost Občanský zákoník č. 141/1950 Sb., kterým došlo k zásadní změně, že stavby nejsou součástí pozemku, ale jsou to již samostatné stavby. Následuje zákon č. 89/2012 Sb., který nabyl účinnosti dnem 1. ledna 2014. Zde je nejdůležitější změna v tom, že stavba je opět součástí pozemku.

---

<sup>104)</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

## 4 SOUČASNÝ STAV ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY V ZAHRANIČÍ

### 4.1 NĚMECKO

V Německu nabyl 1. ledna 1900 účinnosti Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), občanský zákoník. Zákoník vydaný 18. srpna 1896, který byl změněn novelou ze dne 2. 1. 2002 BGBI. I S. 42, ber. S. 2909, 2003 I S. 738, byl naposledy změněn zákonem ze dne 28. září 2009 BGBI I, s. 3161. Vzhledem k politické situaci v zemi, kdy došlo k rozdělení na Německou demokratickou republiku a Spolkovou republiku Německa, i přes rozdělení platil z počátku občanský zákoník v obou částech Německa. Postupem času byl zákoník ve východním Německu zrušen. Po sjednocení Německa v roce 1990 platil občanský zákoník opět na celém území Německa. Zákoník byl mnohokrát novelizován, ale platí dodnes. K nejdůležitějším změnám došlo v roce 2002 v oblasti závazkového práva

Oceňování nemovitosti v SRN se provádí podle zákona o oceňování BGBI I 230 ve znění pozdějších předpisů, který pochází z roku 1934. Součást a příslušenství věci jsou definovány v německém Občanském zákoníku „Bürgerliches Gesetzbuch“, který byl vydán 18. srpna 1896 a byl změněn vyhláškou ze dne 2. 1. 2002 BGBI. I S. 42, ber. S. 2909, 2003 I S. 738 a naposledy změněn zákonem ze dne 28. září 2009 BGBI I, s. 3161. zkratka BGB“, v části druhé.

#### 4.1.1 Součást věci

Součást věci je definována v § 93 „Bürgerliches Gesetzbuch“ (dále jen BGB), kde je uvedeno, že součást věci nemůže být oddělena bez toho, aniž by jedna nebo druhá část byla zničena Na rozdíl od SRN v ČR postačí pouze podmínka, kdy nesmí dojít ke znehodnocení věci hlavní. Dalším významným faktem je, že v SRN jsou součásti věci rozděleny na součásti hlavní a součásti vedlejší.

Hlavní součásti pozemku nebo budovy jsou definovány v § 94 – 96 BGB. Zde patří k hlavním součástem pozemku věci, které jsou pevně spojené se zemí, což jsou obzvláště budovy a produkty pozemků, pokud se vztahují k zemi.

K hlavním součástem budov patří věci, které byly vloženy při stavbě do budovy. Typickým příkladem mohou být okna, zdi, radiátory atd. Tyto součásti nemohou být předmětem zvláštních práv, což znamená, že vždy musí sdílet osud věcí hlavních. Jako součásti pozemků jsou hodnoceny zejména budovy, venkovní úpravy a jiná zařízení.

V § 94 BGB, který je nazván “Pouze dočasný účel“ je uvedeno, že k součástem pozemku nepatří takové věci, které jsou pevně spojeny se zemí a jsou určeny pouze k dočasnému účelu. Věci v budově vložené pouze dočasně nepatří k součástem budovy.

V § 96 BGB se uvádí, že práva, spojená s vlastnictvím pozemku, jsou také považována za součást pozemku.

Jiné součásti jsou doplňkem k součástem hlavním. K vedlejším součástem pozemku přísluší naopak takové věci, které mohou být vzájemně odděleny, aniž by jiná část byla zničena nebo se změnil charakter věci. Příkladem mohou být například věcná břemena a předkupní práva. [54] [4]

#### 4.1.2 Příslušenství pozemku

Příslušenství nemovitosti je definováno v § 97 německého Občanského zákoníku „Bürgerliches Gesetzbuch“. Je zde uvedeno, že příslušenstvím jsou věci, které by mohly existovat, aniž by byly součástí věcí hlavních, které slouží k hospodářskému účelu věci

hlavních. Věc není považována za příslušenství, když na ni není na trhu takto nahlíženo. Pojmem příslušenství jsou definovány všechny věci, jejichž ekonomický účel slouží věci hlavní. Příslušenství hlavní věci je definováno zásadně jejím vlastníkem. Tímto příslušenstvím mohou být kupříkladu svítidla, popelnice, běhouny apod. [54] [4]

### 4.1.3 Hospodářská jednotka

V daňovém ocenění je předmětem ocenění zpravidla hospodářská jednotka. Každá hospodářská jednotka se oceňuje zvlášť. Hospodářská jednotka se určuje podle názoru trhu s ohledem na místní zvyky, stanovení účelu a hospodářské souvislosti jednotlivých výsledků (hospod.hodnot). K hospodářské jednotce můžeme zahrnout dle § 2 odst. 2 „Bewertungsgesetz“ zákona o oceňování jenom vlastnictví (tzv. hosp. hodnoty), které patří témuž vlastníkovi. K hospodářské jednotce zastavěného pozemku patří základ a půda, budovy, venkovní úpravy a ostatní podstatné součásti a příslušenství. Nejsou zde zahrnuty stroje a provozní zařízení, i když jsou svou povahou podstatnou součástí věci hlavní. [54] [4]

### 4.1.4 Oceňování pozemku

Na začátku každého ocenění musí být především nejdříve zjištěno, co je předmětem ocenění, tzn., že znalec si musí udělat prvotní analýzu oceňovaného objektu. Prvotní analýzou rozumíme postup, kdy znalec stanoví všechny objekty, které je nutné do ocenění zahrnout. Předmětem ocenění může být pozemek nebo pozemková část včetně jejich součástí, jako jsou budovy, venkovní úpravy a jiná zařízení stejně jako příslušenství.

Předmětem ocenění může být:

- a) Pozemek včetně jeho součástí stejně jako příslušenství,
- b) Část pozemku včetně jeho součástí stejně jako příslušenství,
- c) Jednotlivé součásti nebo i jednotlivá příslušenství.

Hospodářskou jednotkou ve smyslu tohoto zákona se rozumějí nemovitosti, které jsou postaveny na pozemku jednoho vlastníka. Zákon rozděluje pozemky na zastavěné a nezastavěné.

Nezastavěnými pozemky se rozumějí takové, na nichž není žádná budova, která je považována za použitelnou. Použitelnost je chápána jako možnost nastěhování se do budovy. Stejně tak se za nezastavěné pozemky považují takové pozemky, které jsou sice zastavěny budovami, ale ty jsou využity k nižšímu účelu, než by bylo možné je využít. Nezastavěnými pozemky jsou i pozemky, na nichž v důsledku zboření budovy vznikla znovu volná plocha.

Dle zákona jsou definovány stavební pozemky tak, že zde existuje stavba, hodnocená jako použitelná, připravená k využití, s výjimkou pozemků uvedených v § 72 odst. 2 a 3. Pokud je stavba postavena v několika fázích a v nějaké části je připravena k nastěhování, lze ji rovněž považovat za použitelnou a pozemek pod ní je tedy zastavěný.

Při oceňování zastavěných pozemků jsou rozlišovány následující druhy pozemků:

- 1) pozemky k nájmu,
- 2) komerční pozemky,
- 3) smíšené využití pozemků,
- 4) pozemky pro rodinné domy,
- 5) pozemky pro dvojdomky,



6) jiné zastavěné pozemky.

Hodnota pozemků zahrnuje hodnotu pozemků, budov a hodnotou pro venkovní vybavení. Cena pozemků dle bodů 1 - 5 se určuje na základě výnosové hodnoty. Pro jiné pozemky platí, že se stanovuje věcná hodnota nemovitosti. K hospodářské jednotce zastavěného pozemku patří půda, budovy, vnější úpravy, ostatní součásti a příslušenství. Nejsou zde zahrnuty stroje a provozní zařízení. [54] [4]

#### 4.1.5 Oceňování venkovních úprav

Cena venkovních úprav (jako jsou ploty, silnice) se stanovuje v závislosti na průměrném cenovém indexu v okamžiku ocenění. Tato cena zohledňuje stáří venkovních úprav v době ocenění a přihlíží k dalším stavebním závadám. K výpočtu opotřebení v důsledku stáří a poškození se použijí ustanovení § 86 a 87. Dle § 86 se vypočte výpočet poškození v důsledku stáří. Je zde uvedeno, že stáří budovy se počítá od počátku roku, ve kterém byla budova připravena k obývání. Cena může být snížena maximálně o 70 %.

Náklady venkovních úprav jsou součtem nákladů všech stavebních prací, které jsou potřebné pro výrobu venkovních úprav. Zde hovoříme například o:

1. nákladech odvodňovacího a zásobovacího zařízení: připojení domu na veřejnou síť nebo na neveřejné zařízení,
2. nákladech pro zařízení dvorů, cest, ohrazení, neveřejných hřišť, atd.,
3. nákladech zakládání zahrad a sázení, které nepatří ke zvláštním provozním zařízením,
4. nákladech jiných vnějších úprav, např. vnějších zařízení protiletectvé obrany.

V zákoně jsou uvedeny stavební a nestavební vnější úpravy. Pod pojmem venkovní úpravy jsou chápány jen stavební venkovní úpravy. Pod pojmem jiné zařízení jsou myšleny nestavební venkovní úpravy, jako jsou sady, okrasné dřeviny a podobné.

## 4.2 FRANCIE

### 4.2.1 Code civil des Français

Ve Francii platí Code civil des Français (*lze přeložit jako Občanský zákoník Francouzů*) od roku 1804. Dříve byl nazýván jako Napoleonský Občanský zákoník. Zákoník je rozdělen na pět knih.

*Kniha 1 - O Osobách(Des personnes)*

*Kniha 2 - O majetku a různých druzích vlastnictví (Des biens et des différentes modifications de la propriété)*

*Kniha 3 - O různých způsobech nabývání vlastnictví (Des différentes manières dont on acquiert la propriété)*

*Kniha 4 - Vedlejší ustanovení - Des sûretés*

*Kniha 5 - Ustanovení týkající se Mayotte (Dispositions applicables à Mayotte<sup>105) 106)</sup>*

Důležité poznatky z francouzského občanského zákoníku:

---

<sup>105)</sup>Mayotte je zámořský region a zároveň zámořský departement Francie v Indickém oceánu, ostrov Komorského souostroví - Wikipedie

<sup>106)</sup> Code civil. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001-[cit. 2015-02-18]. Dostupné z: [http://cs.wikipedia.org/wiki/Code\\_civil](http://cs.wikipedia.org/wiki/Code_civil)

Vlastnictvím nemovitostí se zabývá kniha druhá.

Dle Art. 516 *Majetek je rozdělen na movitý či nemovitý.*

Dle Art. 517: *Nemovitost je nemovitostí jednak ze své povahy, nebo podle umístění, nebo podle objektu, ke kterému se vztahuje.*

Dle Art. 518: *Pozemky a budovy jsou nemovitostmi ze své povahy*

*Dále zde patří dle § 519 :Větrné a vodní mlýny, které jsou připevněny fixně k budově.<sup>107)</sup>*

## 4.2.2 Oceňování nemovitých věcí ve Francii

**Tab. 1 - Oceňování nemovitých věcí ve Francii**

Název státu	Způsob ocenění	Právní úprava
Francie	Porovnávací způsob – porovnávací metoda Výnosový způsob – metoda kapitalizace příjmů Nákladový způsob – reprodukční (obnovovací) metoda Rozvojové metody – reziduální metoda Ziskový způsob – zisková metoda Metoda diskontovaných peněžních toků Indexová metoda	Díky globalizaci, vlivu britských standardů Red Book na francouzskou literaturu vztahující se k oceňování nemovitých věcí a v neposlední řadě také díky mezinárodním oceňovacím standardům je v současné době ve Francii upřednostňovaná definice podle standardů IVS, která je shodná s definicemi ve standardech EVS i Red Book. Přesný postup ani metody vedoucí ke stanovení tržní hodnoty nejsou ve Francii nijak zákonem definovány, vyvíjí se postupem času empiricky.

## 4.3 SPOJEDNÉ KRÁLOVSTVÍ VELKÉ BRITÁNIE A SEVERNÍHO IRSKA

### 4.3.1 Občanské a vlastnické právo

Spojené království Velké Británie a Irska nemá občanský zákoník. Jsou zde čtyři hlavní zdroje práva. Jsou jimi právní předpisy, zvykové právo, právo Evropské unie a Evropské úmluvy o lidských právech.

Není zde jednotný právní řád, jelikož Spojené království vzniklo spojením tří zemí, které měly rozdílný právní systém.

Jsou zde tři systémy:

- právo Anglie a Walesu (obě země mají právní a soudní unii) – kolébka angloamerického právního systému,
- severoírské právo – právní systém anglického typu,
- skotské právo – svébytná směs vlivu práva anglického a kontinentálního.<sup>108)</sup>

<sup>107)</sup> Francie. Code civil. In: 2014. Dostupné z:

[http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=D72B02F57165B22637DEEBC8006004A7.tpdjo2v\\_1?cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20150110](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=D72B02F57165B22637DEEBC8006004A7.tpdjo2v_1?cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20150110)

V Anglii platí zásada „*superficies solo cedit*“, která platí na území celého Spojeného království Velké Británie a Severního Irska<sup>109)</sup>. Pod pojmem nemovitost jsou zde brány jen pozemky a nikoliv stavby, protože stavby jsou součástí pozemku a nejsou samostatnou věcí.

V Anglii platí *Fee simple absolute in possession*. Vlastnictví, které nekončí smrtí současného majitele, ale bude připadat dědicům. "Absolute" - absolutní znamená, že práva vlastníka vyplývající z vlastnictví nejsou omezeny žádnou podmínkou *In possession* – „v držení“ znamená bezprostřednost těchto práv.

Většina právních pojmů a pravidel souvisejících s nemovitostmi je odvozena z anglického zvykového práva. Moderní právní řád převzal mnohé z těchto pojmů a pravidel do zákonů. Je zde rozlišeno vlastnictví movitých a nemovitých věcí.

Nemovitosti mohou být dále klasifikovány jako soukromé nebo veřejné. Soukromé vlastnictví je takové, které patří jedné nebo více osob. Veřejný majetek je ve vlastnictví země, státu.<sup>110)</sup>

### 4.3.2 Oceňování nemovitostí

Ocenění se zde provádí podle platných zákonů, ale i podle precedenčních případů a technických norem. Jednou z těchto norem je tzv. Červená kniha, vydaná institucí RICS - The Royal Institution of Chartered Surveyors. Publikace obsahuje závazná pravidla, pokyny, osvědčené postupy a související komentář.<sup>111)112)</sup>

Při oceňování jsou používány tyto metody:

- *porovnávací,*
- *výnosové,*
- *nákladové,*
- *ziskový způsob,*
- *rozvojové metody.*<sup>113)</sup>

Metodu ocenění znalec vybere na základě účelu, pro který má být ocenění provedeno.

Porovnávací způsob

*Porovnávací způsob spočívá v porovnávání oceňované nemovitosti i s obdobnými nemovitostmi, které se v dané době a lokalitě nachází na realitním trhu. Princip je obdobný jako u metody používané v ČR.*<sup>114)</sup>

---

<sup>108)</sup> Právo ve Spojeném království. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2015-02-14].

Dostupné z:

[http://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Pr%C3%A1vo\\_ve\\_Spojen%C3%A9m\\_kr%C3%A1lovstv%C3%AD](http://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Pr%C3%A1vo_ve_Spojen%C3%A9m_kr%C3%A1lovstv%C3%AD)

<sup>109)</sup> MANHARTOVÁ, Tereza. *NAJEM NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE A VYBRANÉ ASPEKTY DANÉ PROBLEMATIKY VE VELKÉ BRITÁNII*. Praha, 2012. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze. Vedoucí práce Doc. JUDr. Josef Salač, Ph. D.

<sup>110)</sup> Property law. [online]. [cit. 2015-02-14].

Dostupné z: <http://legal-dictionary.thefreedictionary.com/Law+of+property>

<sup>111)</sup> Oceňování nemovitostí: Oceňování u nás a v zahraničí. [online]. 2011 [cit. 2015-02-13]. Dostupné z: <http://www.la-ma.cz/?p=98>%3B>

<sup>112)</sup> BRADÁČ, A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí VII. přepracované a doplněné vydání*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2008. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5.

<sup>113)</sup> KLIKA, P., *Teorie oceňování nemovitostí*, VUT v Brně 2014, ISBN: 978-80-214-5043-1

<sup>114)</sup> KLIKA, P., *Teorie oceňování nemovitostí*, VUT v Brně 2014, ISBN: 978-80-214-5043-1

### Výnosový způsob

Tento způsob výpočtu je obdobný jako výnosová metoda používaná v České republice. V Británii lze použít tyto metody: přímá kapitalizace, diskontovaných peněžních toků a investiční metoda.<sup>115)</sup>

### Nákladový způsob

*Používá se většinou pouze u nemovitých věcí, které nebyly nikdy obchodovány na realitním trhu a podnikání v nich nevykazuje žádný znatelný zisk v porovnání s náklady na jejich provoz.*<sup>116)</sup>

### Ziskový způsob

Touto metodou se oceňují tyto typy nemovitostí: hotely, veřejné budovy, kina, divadla, herny, sportoviště, sportovně rekreační areály, čerpací stanice. Podstatou ziskové metody je zjistit hrubý a čistý zisk z podnikání v nemovitosti z účetních nebo jiných finančních podkladů. Tyto získané údaje jsou poté dále upravovány různými srážkami (např. za úroky z kapitálu, který má nájemník ve výrobě, provozní náklady, odměny za expertízu atp.), nájem se však neodečítá. Takto upravená výsledná částka se adekvátně rozdělí mezi vlastníka majetku a provozovatele podnikání (nájemníka), pokud není vlastník současně provozovatelem. Tato částka je většinou rozdělena stejným dílem, avšak neexistuje žádný důvod, aby tak znalec postupoval. Cílem znalce je vyjádřit tímto rozdělením, jakým dílem každá strana přispívá k úspěchu oceňovaného podniku. Primárním výstupem této metody je buď výnos z nájemného, nebo výnosová hodnota z podnikání. Pokud však chceme určit jiné související hodnoty (např. tržní hodnotu nemovitosti), je už zapotřebí alespoň nepřímo použít další metody, např. porovnávací nebo investiční.<sup>117)</sup>

### Rozvojové metody

*Jedním z nejdůležitějších cílů rozvojových metod je především stanovení a posouzení, kolik by stála možnost rozvoje, rekonstrukce, přestavby či modernizace dané nemovitosti.*<sup>118)</sup>

---

<sup>115)</sup> KLIKA, P., *Teorie oceňování nemovitostí*, VUT v Brně 2014, ISBN: 978-80-214-5043-1

<sup>116)</sup> VLASTA, Scholzová. Příloha - B Hodnocení dopadů regulace: Hodnocení dopadů regulace podle obecných zásad (RIA).

<sup>117)</sup> BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*, Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011

<sup>118)</sup> BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*, Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011

## 5 CÍL PRÁCE

Nový občanský zákoník zavádí do zásadu superficies solo cedit - povrch ustupuje půdě. Znamená to, že stavba je součástí pozemku. Zda je stavba součástí pozemku, je důležité pro ocenění nemovitých věcí, jelikož v takovém případě se cena nemovité věci přičítá k ceně pozemku. Mnohdy je v soudnictví řešen spor o vlastnictví nemovitých věcí. Problém nastává např. u vlastnictví komunikací. Řeší se spory o to, zda je komunikace stavbou nebo pouze úpravou povrchu. Účastníky sporu jsou obvykle vlastník pozemku a ten kdo stavbu vybudoval.

Disertační práce se týká oceňování venkovních úprav a inženýrských sítí. V prvním kroku bylo nutné zjistit, které venkovní úpravy a inženýrské stavby jsou uvedeny v obou přílohách a tyto bylo nutné podrobněji prostudovat. Stejně tak bylo nutné proniknout do problematiky součástí a příslušenství nemovitých věcí. Bylo důležité prostudovat i soudní judikaturu. Součástí práce je i chronologický přehled oceňovacích předpisů. Jelikož v průběhu práce byl vydán nový občanský zákoník, tak je problematika řešena při platnosti starého i nového zákoníku. Vydáním nového občanského zákoníku bylo zavedeno právo stavby. Autorka zde uvádí obecná specifika při ocenění práva stavby.

Řešení disertační práce je provedeno systémově. U těch objektů, které jsou uvedeny v obou přílohách, bylo provedeno následující řešení:

- zda se jedná o venkovní úpravu nebo inženýrskou stavbu,
- důležité údaje z právních předpisů,
- důležité údaje ze soudních rozhodnutí,

Autorka při zpracování práce postupovala v těchto krocích:

1. prostudovala historický vývoj oceňování inženýrských sítí a venkovních úprav
2. prostudovala historický vývoj pojmů součást a příslušenství nemovitostí
3. stanovila co je dle nového občanského zákoníku stavbou, nemovitou věcí a součástí nemovité věci
4. pro jednotlivé objekty venkovních úprav a inženýrských staveb, které jsou uvedeny v obou přílohách oceňovací vyhlášky, vytvořila přehled, ve kterém bude uvedeno:
  - zda se jedná o venkovní úpravu nebo inženýrskou stavbu,
  - důležité údaje z právních předpisů,
  - důležité údaje ze soudních rozhodnutí,
5. stanovení metodiky oceňování venkovních úprav a inženýrských staveb včetně obecných specifik při ocenění
  - v případě, že stavba je součástí pozemku,
  - v případě, že stavba není součástí pozemku,
  - při ocenění práva stavby v případě, že stavba je součástí práva stavby,
  - při ocenění práva stavby v případě, že stavba není součástí práva stavby.

Pro dosažení cíle práce bylo zapotřebí prostudovat:

1. zákony, které se dané problematice týkají,
2. soudní judikaturu, která se dané problematice týká a vytvořit přehled, jak soudní judikatura k problematice přistupovala
3. dostupnou literaturu

## 6 OCEŇOVÁNÍ SOUČÁSTI A PŘÍSLUŠENSTVÍ POZEMKŮ S DŮRAZEM NA ROZDÍL MEZI INŽENÝRSKOU STAVBOU A VENKOVNÍ ÚPRAVOU

### 6.1 OBECNĚ

Nejprve bylo nutno objasnit základní pojmy a rozdíly mezi součástí věci a příslušenství věci. Pro objasnění této problematiky autorka vycházela z občanského zákoníku, jeho důvodové zprávy a judikatury k této problematice.

Po důkladném zkoumání definic součástí a příslušenství nemovitých věcí bylo nutno projít jednotlivé objekty venkovních úprav dle přílohy č. 17 a inženýrských staveb dle přílohy č. 15 oceňovací vyhlášky a zejména vybrat ty objekty, které se objevují jak v jedné, tak ve druhé příloze a u kterých nelze jednoznačně říci, zda patří do skupiny venkovních úprav či inženýrských staveb. Pro větší přehlednost si autorka objekty, které se vyskytují v obou přílohách, rozdělila na dvě skupiny – problematickou a neproblematickou. Dále se zde podrobněji zabývala pouze problematikou ze skupiny označené jako problematická. V obou přílohách se objevují komíny, inženýrské sítě, komunikace, opěrné zdi a drenáže. Autorka došla k závěru, že do této skupiny je nutné zařadit opěrné zdi, komunikace a drenáže, u kterých bude největší problém v zařazení, zda oceňovaný objekt patří k venkovním úpravám či inženýrským stavbám. Zařazení je velmi důležité pro stanovení základní ceny objektu, ze které se stanovuje cena zjištěná, která by špatným zařazením mohla být značně zkreslená.

### 6.2 DŮLEŽITÉ POZNATKY Z NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

V této kapitole je mimo jiné uvedeno rozdělení věcí v novém občanském zákoníku. Kapitola je důležitá pro pochopení pojmů jako jsou věci hmotné a nehmotné, věci movité a nemovité. V další části kapitoly je přehledně vypsáno co je samostatnou věcí a součástí pozemku a nemovitostí dle nového občanského zákoníku. Je zde i vysvětlen pojem "Právo stavby"

V novém občanském zákoníku dochází k **rozdělení věcí** na:

#### 1. hmotné a nehmotné - dle § 496

(1) *Hmotná věc je ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu.*

(2) *Nehmotné věci jsou práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty.*

#### 2. nemovité a movité - dle § 498

(1) *Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*

(2) *Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.<sup>119)</sup>*

#### **Samostatnými věcmi dle nového občanského zákoníku jsou:**

1. podzemní stavby (dle § 498 odst. 1), v důvodové zprávě nového občanského zákoníku jsou uvedeny jako příklady metro, vinný sklep pod cizím pozemkem),

---

<sup>119)</sup> § 496 a 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

2. dle § 498 odst. (1) věci, které nejsou součástí pozemku dle jiného právního předpisu,
3. dočasné stavby (dle § 506 odst. 1),
4. inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení (dle § 509),
5. stavby, které v den nabytí účinnosti tohoto zákona nemají stejného vlastníka jako pozemek pod stavbou (dle § 3054),
6. stavby, která mají být zřízeny na pozemku jiného vlastníka na základě věcného práva vzniklého přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo na základě smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (dle § 3055 odst. 2).<sup>120)</sup>

#### **Součástí pozemků dle nového občanského zákoníku tedy je:**

1. prostor nad povrchem i pod povrchem,
2. stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech,
3. podzemní stavby zřízené jako součást určitého pozemku, které jsou jeho součástí celé, byť zasahují pod cizí pozemek (dle důvodové zprávy nového občanského zákoníku).<sup>121)</sup>

#### **Nemovitými věcmi jsou:**

1. pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením,
2. věcná práva k bodu č. 1,
3. práva, která za nemovité věci prohlásí zákon,
4. stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá,
5. jednotka je věc nemovitá (dle § 1159),
6. inženýrské sítě, nelze-li je bez porušení podstaty přenést z místa na místo,
7. právo stavby (dle § 1242)
8. stavby, které se nestaly součástí pozemku (vlastník pozemku není totožný s vlastníkem stavby).

---

<sup>120)</sup> SKÁLA, Milan. Dopady nového občanského zákoníku do zdaňování nemovitých věcí v roce 2014 – I. díl. *Daně a právo v praxi 2013/9* [online]. 2013 [cit. 2015-01-30]. Dostupné z: [http://www.danarionline.cz/archiv/dokument/doc-d42716v53790-dopady-noveho-obcanskeho-zakoniku-do-zdanovani-nemovitych/?search\\_query=](http://www.danarionline.cz/archiv/dokument/doc-d42716v53790-dopady-noveho-obcanskeho-zakoniku-do-zdanovani-nemovitych/?search_query=)

<sup>121)</sup> Důvodová zpráva k NOZ - Nový občanský zákoník. In: Sbíрка zákonů. Praha, 2012, 89/2012 Sb.



### 6.3 INŽENÝRSKÉ STAVBY

Jaké venkovní úpravy dle oceňovací vyhlášky jsou zařazeny do této skupiny je uvedeno v příloze č. 17 oceňovací vyhlášky. Seznam inženýrských staveb je uveden v příloze č. 15 oceňovací vyhlášky.

Základní ceny inženýrských staveb jsou uvedeny v příloze č. 15 oceňovací vyhlášky Inženýrskými stavbami dle vyhlášky jsou:

1. věže, stožáry, komíny a odplynovače, které jsou rozděleny na věže chladicí a odplynovače, sila, komíny vysoké a kouřové kanály, jejichž konstrukční charakteristika je podle druhu svislé konstrukce – zděné, monolitické betonové tyčové nebo plošné, kovové a nebo z jiných materiálů,
2. nádrže, jímky čistíren, zásobníky a jámy, což představují nádrže jímky pozemních čistíren odpadních vod, nebo mimo nádrže odpadních vod a zásobníky a jámy, jejichž konstrukční charakteristika se dělí podle druhu vodorovné nosné konstrukce,
3. opěrné zdi jsou rozděleny podle druhu svislé konstrukce – zděná z cihel nebo bloků, zděná z kamene, monolitická betonová plošná či tyčová, montovaná z dílců betonových tyčových či plošných, nebo z jiných materiálů,
4. mosty - mosty pozemních komunikací, mosty drážních komunikací, mosty průmyslové a nebo lávky pro chodce. Podle konstrukční charakteristiky dle druhu vodorovné nosné konstrukce je rozdělení na monolitická betonová nepředpjatá, monolitická betonová předpjatá montovaná z dílců betonových nepředpjatých, montovaná z dílců betonových předpjatých nebo kovová,
5. komunikace pozemní je rozdělena na komunikace pozemní (silnice) a plochy charakteru pozemních komunikací (např. parkoviště). Konstrukční charakteristika se dělí podle materiálové konstrukce krytu. Kryt může být dlážděný, monolitický betonový, montovaný betonový, z kameniva prolévaný živicí, z kameniva obalovaného živicí nebo mohou být bez krytu,
6. letiště,
7. plochy a úpravy území – Úpravy území a samostatné zemní práce, plochy pro tělovýchovu nekryté, nástupiště a rampy. Rozdělení konstrukční charakteristiky se dělí dle materiálové konstrukce krytu. Kryt může být vegetační, z kameniva, dlážděný, monolitický, montovaný betonový, z kameniva prolévaného živicí nebo obalovaného živicí, z jiných materiálů – např. antuka nebo může být bez krytu,
8. dráhy kolejové – Do této skupiny patří objekty jako jsou spodek drah kolejových, svršek železničních kolejí na drahách celostátních, svršek železničních kolejí staničních na drahách celostátních, svršek železničních vleček včetně zadlážděných, městské pozemní tramvaje (včetně výhybek), svršek drah kolejových ostatních, vlečky nezadlážděné, svršek kolejí úzkorozchodných vnitrozávodních - zadlážděných či nezadlážděných. Konstrukční charakteristika se rozlišuje podle pražce nebo jiné podpěry: pražce dřevěné, pražce ocelové, pražce betonové, desky podélné a prahy betonové monolitické, desky a podélné prahy montované betonové, vrstva kameniva zhutnělá nebo ostatní,
9. výhybky – sem patří: výhybky na celostátních drahách na traťových kolejích nebo na staničních kolejích, výhybky na železničních vlečkách nebo na kolejích úzkorozchodných a výhybky na kolejích tramvajových,

10. vedení elektrická pro dráhy a dráhy visuté – Tato skupina zahrnuje rozvody nadzemní elektrického proudu včetně kabelů, vedení trolejová celostátních drah, vedení trolejová městských drah, vedení silnoproudá podzemní kabelová, vedení slaboproudá podzemní kabelová a dráhy visuté. Konstrukční charakteristika je rozdělena podle umístění vedení: v zemní rýze na upravený podklad nebo do tvárnice tratě, nad zemí na stožárech nebo sloupech, rámové konstrukci nebo na jiných podporách,
11. objekty podzemní mimo důlní – Zde náleží tunely, štoly, objekty podzemní halové, objekty plošné podzemní, šachty svislé, úklonné, vrty, studny vodárenské a tunely stanic. Rozdělení podle způsobu rozpojování: hloubení z povrchu území, ruční ražení, ražení nemechanizovaným štítem, ražení mechanizovaným štítem, vrtání,
12. vodovody trubní – Rozděleno podle profilu potrubí DN v mm ( v rozmezí 80 mm – 1 200 mm). Konstrukční charakteristika dle materiálu potrubí je rozdělena na z trub z plastických hmot, ocelových, litinových nebo osinkocementových,
13. kanalizace trubní – rozděleno dle profilu potrubí DN v mm v rozmezí 300 mm – 2 200 mm. Konstrukční charakteristika je rozdělena podle materiálu potrubí z trub z plastických hmot, betonových, železobetonových nebo kameninových,
14. parovody trubní, ocelové potrubí (včetně stavební části) jsou rozděleny na místní a dálkové. Vedení může být buď podzemní, pozemní nebo nadzemní,
15. teplovody trubní, ocelové potrubí (včetně stavební části)
16. vedení elektrické je rozděleno na rozvody kabelové silnoproudé vysokého napětí (VN), které se dělí na kabelové vedení 10 kV, 22 kV nebo 35 kV, a na sítě kabelové osvětlovací nízkého napětí včetně sloupů a svítidel, které se dále dělí na Sítě kabelové se sloupy parkovými do 4 m, uličními do 8 m a uličními přes 8 m,
17. hydromeliorace je rozdělena na dvě části. V první skupině jsou základní ceny uvedeny za 1 m délky a ve druhé je základní cena uvedena za 1 ha. Patří sem tyto objekty: drenáže odvodňovací, příkopy a kanály odvodňovací otevřené a zakryté, odvodnění ostatní, rozvody závlahové podzemním potrubím, rozvody závlahové zakrytými kanály. Základní cena se odvíjí od materiálu potrubí,
18. hráze a objekty na tocích – Zde jsou objekty jako: různé typy hrází, jezy, stupně. Základní cena se odvíjí od materiálu hlavní svislé konstrukce. Buď může být pouze ze zeminy nebo z kamene či kameniny,
19. nádrže na tocích, úpravy toku a kanály – Zde jsou umístěny nádrže na tocích, úpravy vodních toků a kanály (mimo odvodnění a závlahy). Základní cena se odvíjí od materiálu opevnění břehů a dna,
20. plynovody nízkotlaké a středotlaké ve volném terénu
21. plynovody nízkotlaké a středotlaké uložené v chodnicích, komunikacích a plochách charakteru pozemních komunikací, kromě komunikací a ploch bez krytu. Potrubí je rozděleno dle profilu potrubí DN v mm a to v rozmezí 50 mm až 300 mm. Základní cena se odvíjí od materiálu potrubí, které může být buď z trub ocelových či z trub plastových,
22. plynovody vysokotlaké ve volném terénu
23. plynovody vysokotlaké uložené v chodnicích, komunikacích a plochách charakteru pozemních komunikací, kromě komunikací a ploch bez krytu,

24. regulační stanice plynu – Regulační stanice jsou rozděleny podle toho, zda se jedná o stanice nízkotlaku, středotlaku či vysokotlaku. Základní cena se odvíjí od výkonu při minimálním vstupním tlaku, počtu redukčních stupňů a počtu regulačních řad,
25. trafostanice byly přidány do inženýrských sítí poslední novelizací vyhlášky č. 3/2008 Sb. a to vyhláškou č. 364/2010 Sb. Dříve byly uváděny v příloze venkovních úprav. Trafostanice zde máme rozlišeny buď zda se jedná o stožárovou či kobkovou. Základní cena je rozlišena podle výkonu trafostanice.

#### 6.4 VENKOVNÍ ÚPRAVY

Základní ceny venkovních úprav jsou uvedeny v příloze č. 17 oceň. vyhlášky Venkovními úpravami dle vyhlášky jsou:

1. vodovody - tato skupina obsahuje vodovodní přípojky rozlišené podle materiálu potrubí, zda je plastové či ocelové a podle dimenze potrubí od 25 mm do 50 mm. Dále zde patří zahradní vodovody, vodoměrná šachta a domácí vodárna,
2. kanalizace - tato skupina obsahuje kanalizační přípojky rozlišené podle materiálu potrubí, zda je plastové či kameninové a podle dimenze potrubí od 150 mm do 250 mm. Dále jsou zde zařazeny kanalizační šachty, žumpy, septiky, čistírny odpadních vod, odkalovací nádrže, lapače tuku a odlučovače ropných látek,
3. elektrická síť - zde jsou zahrnuty přípojky elektro, které jsou rozlišeny podle způsobu vedení kabelu – vzdušné či vedení v zemi a dle průřezu kabelu od 16 mm<sup>2</sup> do 50 mm<sup>2</sup>. Dále jsou zde pilíře pro elektroměry a skříně pro rozvody,
4. plynovody - zde jsou zahrnuty plynové přípojky do DN 40, domácí regulátory a pilíře pro hlavní uzávěr plynu,
5. drenáže – zde jsou základní ceny drenáží z pálených trubek či z trubek z PVC, které jsou rozděleny podle průměru trubky od 64 mm do 130 mm,
6. topné kanály
7. potrubí tepelné izolované je rozděleno podle dimenze potrubí od DN 40 do DN 150,
8. zpevněné plochy mimo silnice a letiště - tato obsáhlá skupina obsahuje plochy rozdělené dle povrchu – prašný, betonový monolitický, dlážděný a asfaltový povrch. Dále jsou jednotlivé podskupiny dle povrchu rozděleny dle tloušťky povrchu, nebo dle typu dlaždic a způsobu uložení,
9. obrubníky a krajníky,
10. rigoly,
11. opěrné zdi - zde jsou uvedeny opěrné zdi rozděleny dle způsobu provedení. Může se jednat o opěrné zdi s kůly, z kamenné rovnaniny, z lomového kamene, monolitické, cihelné či z betonových váz,
12. schody venkovní a předložené – zde jsou uvedeny jednotlivé typy schodišť rozdělené podle materiálu schodiště, ať už dřevěné, betonové, cihelné, žulové či z lomového kamene,
13. ploty – v této skupině jsou různé druhy plotů rozdělené dle materiálu. Patří sem i betonové prahy a podezdívky,
14. plotová vrátka - zde jsou zahrnuty vrátka a vrata dle materiálu,

15. zemní sklep,
16. hnojiště,
17. pískoviště,
18. pařeniště,
19. skleníky a fóliovníky,
20. zahradní květinové jezírko,
21. bazén venkovní,
22. venkovní záchod,
23. altán zahradní,
24. udírna,
25. komíny samostatné,
26. lávka,
27. věšák na prádlo,
28. klepadlo na koberce,
29. lavice zahradní,
30. stůl zahradní,
31. kuželna,
32. pergola,
33. rampy,
34. terasy venkovní.

## 6.5 POROVNÁNÍ INŽENÝRSKÝCH STAVEB A VENKOVNÍCH ÚPRAV

Při porovnání venkovních úprav a inženýrských staveb autorka zjistila, které objekty se nacházejí v obou přílohách. Jedná se o objekty uvedené v tabulce č. 2.

**Tab. 2 - Přehled a porovnání venkovních úprav a inženýrských staveb podle oceňovací vyhlášky**

Objekt	Příloha č. 17 Venkovní úpravy	Příloha č. 15 Inženýrské stavby
Vodovody	1 Vodovody	12 Vodovody
	CZ-CC 2222	CZ-CC 2212, 2222
		SKP 46.21.32.1
Kanalizace	2 Kanalizace	13 Kanalizace trubní
	CZ - CC 2223	CZ-CC 2223
		SKP 46.21.41.4
Elektrická síť	3 Elektrická síť	16 vedení elektrické
	CZ -CC 2224	CZ-CC 2214
		SKP 46.21.34.1
		10.Vedení elektrická pro dráhy a dráhy visuté
		CZ - CC 2214, 2224
Plynovody	4 Plynovody	20 - 21 Plynovody nízkotlaké a středotlaké, 22 -23 plynovody vysokotlaké
	CZ-CC 2221	CZ-CC 222112
		SKP 46.21.42.3
Drenáže	5 Drenáže	17 Hydromeliorace
	CZ-CC 215342	CZ-CC 2153
	SKP 46.24.12.6	SKP 46.24.12.6
Topné kanály	6 Topné kanály	Teplovody trubní, ocelové potrubí (včetně stavební části)
	CZ-CC 2222	CZ-CC 2222, 2212
	SKP 46.21.42.2	SKP 46.21.42.2, 46.21.32.5
Potrubí tepelné izolované	7 Potrubí tepelné izolované	
	CZ - CC 2222	

<b>Objekt</b>	<b>Příloha č. 17 Venkovní úpravy</b>	<b>Příloha č. 15 Inženýrské stavby</b>
Zpevněné plochy mimo silnice a letiště	8 Zpevněné plochy mimo silnice a letiště	5 Komunikace pozemní - plochy charakteru pozemních komunikací (např. parkoviště)
	CZ -CC 211	CZ - CC 211123, 211223
	SKP 46.23.11.5	SKP 46.23.11.4
Obrubníky a krajníky	9 Obrubníky a krajníky	
	CZ-CC 211	
	SKP 46.23.11.5	
Rigoly	10 Rigoly	
	CZ-CC 211	
	SKP 46.23.11.	
Opěrné zdi	11 Opěrné zdi	3 Opěrné zdi
	CZ-CC 242052	CZ-CC 242052
	SKP 46.21.64.5	SKP 46.21.64.5
Schody venkovní a předložené	12 Schody venkovní a předložené	
	CZ-CC 242089	
	SKP 46.21.64.5	
Ploty	13 Ploty	
	CZ-CC 242091*)	
	SKP 46.21.64.4	
Plotová vrátka	14 Plotová vrátka	
	CZ - CC 242091 *	
	SKP 46.21.64.4	
Zemní sklep	15 Zemní sklep	
	CZ-CC 242	
	SKP 46.39.99	
Hnojiště	16 Hnojiště	

<b>Objekt</b>	<b>Příloha č. 17 Venkovní úpravy</b>	<b>Příloha č. 15 Inženýrské stavby</b>
	CZ-CC 242	
	SKP 46.39.99	
Pískoviště	17 Pískoviště	
	CZ-CC 242	
	SKP 46.39.99	
Pařeniště	18 Pařeniště	
	CZ-CC 242	
	SKP 46.39.99	
Skleníky a fóliovníky	19 Skleníky a fóliovníky	
	CZ-CC 127113	
	SKP 46.39.99	
Zahradní květinové jezírko	20 Zahradní květinové jezírko	
	CZ-CC 242	
	SKP 46.39.99	
Bazén venkovní	21 Bazén venkovní	
	CZ-CC 242	
	SKP 46.39.99	
Venkovní záchod	22 Venkovní záchod	
	CZ-CC 242	
	SKP 46.39.99	
Altán zahradní	23 Altán zahradní	
	CZ - CC 242051	
	SKP 46.39.99	
Udírna	24 Udírna	
	CZ-CC 242	

<b>Objekt</b>	<b>Příloha č. 17 Venkovní úpravy</b>	<b>Příloha č. 15 Inženýrské stavby</b>
	SKP 46.39.99	
Komíny samostatné	25 Komíny samostatné	1 Věže, stožáry, komíny, odplynovače - Komíny vysoké a kouřové kanály
	CZ-CC 242	CZ-CC 230
	SKP 46.39.99	SKP 46.25.61.1
Lávka	26 Lávka	
	CZ-CC 242	
	SKP 46.39.99	
Věšák na prádlo	27 Věšák na prádlo	
	CZ-CC 242	
	SKP 46.39.99	
Klepadlo na koberce	28 Klepadlo na koberce	
	CZ-CC 242	
	SKP 46.39.99	
Lavice zahradní	29 Lavice zahradní	
	CZ-CC 242	
	SKP 46.39.99	
Stůl zahradní	30 Stůl zahradní	
	CZ-CC 242	
	SKP 46.39.99	
Kuželna	31 Kuželna	
	CZ-CC 242	
	SKP 46.39.99	
Pergola	32 Pergola	
	CZ-CC 242	
	SKP 46.39.99	



<b>Objekt</b>	<b>Příloha č. 17 Venkovní úpravy</b>	<b>Příloha č. 15 Inženýrské stavby</b>
Rampy	33 Rampy	7 Plochy a úpravy území
	CZ-CC 242; 1241	CZ-CC 1241
	SKP 46.21.64.3	SKP 46.21.64.3
Terasy venkovní	34 Terasy venkovní	
	CZ-CC 242	
	SKP 46.39.99	
Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy		2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
		SKP 46.21.64.1, 46.21.64.2`
		CZ - CC 221232, 125232, 222232, 125221
Mosty		4. Mosty
		CZ - CC 21411
		SKP 46.21.21.1 -2 a 4
Letiště		6. Letiště
		CZ - CC 213
		SKP 46.23.14
Plochy a úpravy území		7. Plochy a úpravy území
		CZ - CC 242, 241
		SKP 46.39.99, 46.23.21
Dráhy kolejové		8. Dráhy kolejové
		CZ - CC 212
		SKP 46.23.13. 1, 2, 5, 9
Výhybky		9. Výhybky
		CZ - CC 212
		SKP 46.23.13.4
Objekty podzemní mimo důlní		11. Objekty podzemní mimo důlní
		CZ - CC 2142
		SKP 46.21.22.1 - 5

<b>Objekt</b>	<b>Příloha č. 17 Venkovní úpravy</b>	<b>Příloha č. 15 Inženýrské stavby</b>
Hráze a objekty na tocích		18. Hráze a objekty na tocích
		CZ - CC 2152
		SKP 46.24.12.3
Nádrže na tocích, úpravy toku a kanály		19. Nádrže na tocích, úpravy toku a kanály
		CZ - CC 2152
		SKP 46.24.12.8 -9
Trafostanice		25. Trafostanice
		CZ-CC 221441
		SKP 46.21.51.9

Vybrané inženýrské stavby a venkovní úpravy, které jsou uvedeny v tabulce, jsou rozděleny do dvou skupin. První skupinu tvoří takové objekty, u kterých je jednoznačně dáno, zda se jedná o venkovní úpravu či inženýrskou stavbu. Tuto první skupinu autorka nazvala jako neproblematickou. Druhá skupina, zahrnuje ty objekty, u kterých nastává problém se zařazením. Skupina je nazvána jako problematickou. A dále autorka u jednotlivých typů řešila, zda se jedná o součást či příslušenství. Jak je vidět z tabulky objekty, které se nacházejí v obou přílohách jsou: vodovody, kanalizace, elektrická síť, plynovody, drenáže, zpevněné plochy mimo silnice a letiště, opěrné zdi, komíny a rampy.

1. Dle starého občanského zákoníku:

Pro posouzení, zda se jedná o součást či příslušenství, bylo nutno splnit následující podmínky, které vycházejí z definic součástí a příslušenství z občanského zákoníku:

1. nejprve je nutno si uvědomit, že stavba není součástí pozemku. Proto je v prvním kroku třeba zjistit, zda předmětný objekt je stavbou,
2. pro zjištění, zda se jedná o stavbu, je nutné prokázat spojení se zemí,
3. posouzení odst. 1 § 120, co k ní podle její povahy náleží,
4. posouzení, zda objekt nemůže být oddělen, aniž by se tím věc znehodnotila.

2. Dle nového občanského zákoníku:

1. stavba je součástí pozemku. Proto je v prvním kroku nutné zjistit, zda předmětný objekt je stavbou,
2. posouzení dle § 505, co k ní podle její povahy náleží,
3. posouzení, zda objekt nemůže být oddělen, aniž by se tím věc znehodnotila.

Pro stanovení, zda se jedná o inženýrskou stavbu či venkovní úpravu byly použity kódy CZ-CC i SKP, aby se zjistilo, co je pod těmito kódy zařazeno.

## 6.6 NEPROBLEMATICKÁ SKUPINA

### 6.6.1 Objekty v neproblematické skupině

Do této skupiny můžeme zahrnout takové objekty, u kterých není problém v zařazení, zda se jedná o venkovní úpravu či inženýrskou stavbu. Po bližším prozkoumání problematiky, autorka došla k závěru, že sem patří: v první řadě ty, které nejsou obsaženy v obou přílohách, dále jsou to: vodovody, kanalizace, plynovody, elektrická síť, komíny.

### 6.6.2 Komíny

Komíny slouží obvykle pro odvod spalin z objektu ven do prostoru. Máme různé druhy a typy komínů. Existují komíny v různých velikostech. Může se jednat o velké průmyslové komíny např. u spaloven, nebo naopak menší komíny postavené v zahradách.

#### 1) Otázka zda se jedná o venkovní úpravu nebo inženýrskou stavbu

##### Příloha č. 15 - Inženýrské stavby

1 Věže, stožáry, **komíny**, odplynovače.

CZ CC 230 - Soubory staveb pro průmyslové účely,

SKP 46.25.61.1 - Komíny vysoké a kanály kouřové.

**Tab. 3 - Komíny - Inženýrské stavby, příloha č. 15 oceňovací vyhlášky [25]**

Číslo položky	Kód CZ - CC	SKP	Objekt	Konstrukční charakteristika				
				1	2	3	4	5
1.1	230..	46.21.51.3	Věže chladičí a odplynovače	-	-	3 467	3 150	6 141
1.2	230..	46.21.52.5	Zásobníky věžové (sila)	1 410	1 428	3 243	2 177	-
1.3	230..	46.25.61.1	Komíny vysoké a kouřové kanály	1 670	-	4 142	-	-

Konstrukční charakteristika (podle druhu svislé nosné konstrukce):

1 zděná z cihel, tvárnic nebo bloků,

2 monolitická betonová tyčová,

3 monolitická betonová plošná,

4 kovová,

5 z jiných materiálů.

##### Příloha č. 17 - Venkovní úpravy

CZ-CC 242 - Ostatní inženýrská díla j. n.,

SKP 46.39.99 - Stavební díla jinde neuvedená

V příloze č. 17 oceňovací vyhlášky je uvedena položka 25 Komíny samostatné. Dle SKP 46.39.99 se jedná o „Stavební díla jinde neuvedená“. Dle klasifikace CZ-CC je kód 230

označení pro: Soubory staveb pro průmyslové účely, 2302 Stavby elektráren (díla energetická výrobní) - 230251 Komíny a kouřové kanály pro energetiku. Kód 242 je označení pro: Ostatní inženýrská díla jinde neuvedená.

**Tab. 4 - Komíny samostatné - Venkovní úpravy příloha č. 17 oceňovací vyhlášky[25]**

<i>Číslo položky</i>	<i>Popis</i>	<i>Jednotka</i>	<i>Kč</i>	<i>Předpokl. životnost</i>
25.1	<i>Komín zděný z pálených nebo betonových cihel, popř. s vložkou, omítka nebo spárování</i>	<i>m<sup>3</sup> OP</i>	<i>1 940</i>	<i>40-60</i>
25.2	<i>dtto, ale z cihel šamotových</i>	<i>m<sup>3</sup> OP</i>	<i>3 830</i>	<i>40-60</i>

V příloze č. 15 je uvedena skupina č. 1. Věže, stožáry, komíny, odplynovače. V příloze č. 17 je uvedeno pouze "komíny samostatné".

Do kódu CZ CC 230 patří mimo jiné:

- věže, stožáry, věžové zásobníky pro hornictví a těžbu surovin
- věže chladič pro energetiku
- komíny a kouřové kanály pro energetiku
- průmyslové komíny chemických podniků
- věže, stožáry, věžové zásobníky chemických podniků
- průmyslové komíny pro ostatní průmysl

Dle kódu CZ - CC lze říci, že do inženýrských staveb jsou zařazeny komíny pro průmyslové účely. Lze tedy stanovit, že je-li nutné provést např. ocenění komína stavby elektrárny, provede se zařazení komína do skupiny inženýrských staveb. Do skupiny venkovních úprav lze zařadit např. komíny v zahradách.

**Tab. 5 - Porovnání kódu CZ - CC a SKP dle přílohy č. 15 a č. 17 oceňovací vyhlášky**

<b>Komíny</b>	<b>1. Věže, stožáry, komíny, odplynovače</b>	<b>25 Komíny samostatné</b>
	CZ CC 230 - Soubory staveb pro průmyslové účely	CZ-CC 242 - Ostatní inženýrská díla j. n
	SKP 46.25.61.1 - Komíny vysoké a kanály kouřové	SKP 46.39.99 - Stavební díla jinde neuvedená

Komín: součást či příslušenství?

Dle nového občanského zákoníku

Nejprve je nutné si uvědomit, že stavba je součástí pozemku. Proto je v prvním kroku nutné zjistit, zda předmětný objekt je stavbou. Vzhledem k tomu, že průmyslový komín bývá zřizován na základu, který bývá zhotoven jako betonová základová deska, lze tento typ komínu jednoznačně považovat za samostatnou stavbu. Tato podmínka je tedy splněna. Dle

nového občanského zákoníku je stavba součástí pozemku. Pokud se jedná o komín v zahradě bez základů, který plní funkci vedlejší věci, nelze jej považovat za součást, ale za příslušenství.

### 6.6.3 Inženýrské sítě

Inženýrskými sítěmi se rozumí potrubní a kabelové energetické nebo spojovací vedení (elektrické kabely, telefonní kabely, vodovodní, kanalizační, plynové potrubí apod.). [2] Inženýrské sítě mají významný vliv na cenu pozemku.

Oceňování inženýrských sítí (plynovod, vodovod, kanalizace a elektrická síť) se provádí podle oceňovací vyhlášky nákladovým způsobem podle § 18 venkovní úpravy nebo § 17 inženýrské stavby. Základní ceny inženýrských staveb jsou uvedeny v příloze č. 15 a základní ceny venkovních úprav jsou uvedeny v příloze č. 17. Protože cena inženýrských sítí je závislá na základní ceně dle přílohy 15 nebo 17 je nutné provést správné zařazení, zda se jedná o inženýrskou stavbu či venkovní úpravu. Dále musí znalec provést přesné zařazení dle popisu uvedeného v přílohách. Ne vždy je zařazení podle popisu jednoduché. Znalec musí mít přehled a využít maximálně své zkušenosti. Protože v případě špatného zařazení může dojít ke značnému zkreslení základní ceny a tím i tedy ceny určené podle zvláštního předpisu. Základní cena je odvozena podle materiálu a světlosti DN potrubí nebo podle napětí a způsobu vedení elektrické sítě. Není-li typ přípojky uveden ve vyhlášce je nutné stanovit cenu individuálně.

#### 6.6.3.1 Vodovody

##### 1) Otázka, zda se jedná o venkovní úpravu nebo inženýrskou stavbu

Při ocenění vodovodu je nutné nejprve zjistit z jakého materiálu je vyroben. Materiál na výrobu přípojek může být plast, ocel. V příloze č. 13 jsou dále uvedeny materiály litinové nebo osinkocementové.

Jedná-li se o vodovod o profilu potrubí DN větší jak 80 mm, tak se ocenění provede podle § 17 Inženýrské stavby. Pokud se jedná o ocenění vodovodní přípojky o DN menší jak 50 mm, provede se ocenění podle § 18 Venkovní úpravy. Pro ocenění je velmi důležité znát stáří stavby a délku potrubí. Tyto údaje je možné zjistit například ze stavebního povolení či jiného rozhodnutí o povolení stavby. Předpokládaná životnost potrubí při běžné údržbě činí zpravidla u inženýrských a speciálních pozemních staveb 50 až 100 let podle druhu konstrukce. U venkovních úprav je předpokládaná životnost uvedena v příloze č. 21 oceňovací vyhlášky.



**Obr. 1-Vodovodní potrubí z PE**

## Příloha č. 15 - Inženýrské stavby

12. Vodovody trubní

CZ-CC 2212-dálková vedení, 2222 - místní vedení

SKP 46.21.32.1 Řady vodovodní přívodní a zásobovací

**Tab. 6 - Vodovody v příloze č. 15 oceňovací vyhlášky" Základní ceny staveb inženýrských a speciálních pozemních staveb"[25]**

Číslo položky	Profil potrubí DN ;v mm	Konstrukční charakteristika			
		1	2	3	4
12.1	80 mm	1 640	1 344	1 840	-
12.2	100 mm	2 063	1 344	2 238	2 176
12.3	200 mm	2 877	2 166	2 939	2 859
12.4	300 mm	4 440	3 045	4 330	4 034
12.5	400 mm	-	4 084	4 756	5 316
12.6	600 mm	-	5 492	7 776	8 903
12.7	800 mm	-	9 978	12 226	-
12.8	1000 mm	-	13 821	15 920	-
12.9	1200 mm	-	18 091	20 231	-

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):

1 z trub z plastických hmot,

2 z trub ocelových,

3 z trub litinových,

4 z trub osinkocementových.

## Příloha č. 17 - Venkovní úpravy

1 Vodovody

CZ-CC 2222 - vedení vody místní trubní,

Dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.: SKP 46.21.41.1 vedení místní<sup>122)</sup>

<sup>122)</sup> Kódy SKP u položky vodovody v příloze venkovních úprav byly zrušeny vyhláškou 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.

**Tab. 7 - .Vodovody v příloze č. 17 oceňovací vyhlášky "Základní ceny venkovních úprav a způsob jejich ocenění"[25]**

<b>Číslo položky</b>	<b>Popis</b>	<b>Jednotka</b>	<b>Kč</b>	<b>Předpokl. životnost</b>
1.1	<i>vodovodní přípojky - potrubí ocelové</i>			
1.1.1	<i>Přípojka vody DN 25 mm</i>	<i>m</i>	340	40-60
1.1.2	<i>Přípojka vody DN 40 mm</i>	<i>m</i>	360	40-60
1.1.3	<i>Přípojka vody DN 50 mm</i>	<i>m</i>	420	40-60
1.1.4	<i>Zahradní vodovod DN 25 povrchový</i>	<i>m</i>	150	25 - 50
1.1.5	<i>Zahradní vodovod DN 25 podzemní</i>	<i>m</i>	185	40-60
1.1.6	<i>Vodovodní přípojky - potrubí plastové</i>			
1.1.6.1	<i>Přípojka vody DN 25 mm</i>	<i>m</i>	355	45 - 55
1.1.6.2	<i>Přípojka vody DN 40 mm</i>	<i>m</i>	385	45 - 55
1.1.6.3	<i>Přípojka vody DN 50 mm</i>	<i>m</i>	465	45-55
1.2	<i>Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem</i>	<i>m<sup>3</sup> OP</i>	3 500	40-60
1.3	<i>Domácí vodárna - Darling</i>	<i>kus</i>	12 000	10-30

**Tab. 8 - Porovnání kódu CZ - CC a SKP dle přílohy č. 15 a č. 17 oceňovací vyhlášky**

<b>Vodovody</b>	<b>12 Vodovody</b>	<b>1 Vodovodní přípojky</b>
	CZ-CC 2212, 2222 Vedení vody dálková trubní a vedení vody místní trubní	CZ-CC 2222 Vedení vody místní trubní
	SKP 46.21.32.1 Vedení dálková	Dle vyhl. č. 3/2008 Sb.: SKP 46.21.41.1 Vedení místní

Rozdíl v zařazení vodovodů je následující:

1. Dle kódu CZ - CC je rozdíl mezi vodovody uvedenými v příloze č. 15 "Základní ceny staveb inženýrských a speciálních pozemních stavby" a v příloze č. 17 :Základní ceny venkovních úprav a způsob jejich ocenění" je, jak je vidět z údajů uvedených výše, především v tom, že vodovody jako venkovní úpravy jsou brány vodovody pro vedení místní a vodovody jako inženýrské sítě, jsou brány jako vodovody dálkové.

Dle metainformačního systému Českého statistického úřadu je do položky CZ CC 2212 zahrnuto:

- *vedení dálková trubní povrchová nebo podzemní pro přepravu vody, teplé vody a páry*

- vedení dálková trubní kanalizační
- sítě prameništří sběrné
- řady dálkové násoskové, vzduchovodní apod.
- nádrže, jímky, objekty čistíren odpadních vod - pozemní (kromě budov)
- související čerpací stanice, přečerpávací stanice, úpravny vod, filtrační a sedimentační nádrže
- ostatní stavby vodního hospodářství, vč. podzemních j. n. (kromě budov)

Nezahrnuje:

- nádrže vytvořené přehrazením vodního toku, nádrže přečerpávací energetické (horní), vč. armaturních komor (2152)
- tunely, štoly, kolektory pro umístění trubních vedení (2142)- závlahové kanály, akvadukty (2153)
- vodovodní přívodní potrubí (přípojky) pro obce, vč. místní kanalizace (2222, 2223)<sup>123)</sup>

**Kód CZ CC 2222 zahrnuje:**

- vedení místní trubní pro rozvod studené, teplé a horké vody, páry, stlačeného vzduchu (vč. pro účely požární a průmyslové)
- vodárenské věže, přečerpávací stanice, úpravny vody- nádrže vod pozemní- vrty čerpací (studny vrtané) studny j. n. a jímání vody- fontány, hydranty, kašny

Zahrnuje také- pozemní nádrže s umělým přítokem mimo přírodní tok- měrné objekty a rozdělovací objekty

Nezahrnuje:

- závlahová zařízení (2153)
- místní kanalizace a čistírny odpadních vod (2223)
- studny pro zakládání staveb (součást zakládaného stavebního díla)
- fontány, hydranty, kašny apod., vedené jako kulturní památky (1273)<sup>124)</sup>

**Tab. 9 - Položky pod kódem CZ CC 2212 a 2222**

2212	Vedení vody dálková trubní	2222	Vedení vody místní trubní
221211	Řady vodovodní přívodní a zásobovací	222211	Sítě místní vodovodní rozvodné
221212	Řady násoskové	222212	Sítě průmyslové vody cirkulační
221213	Sítě prameništří sběrné	222213	Vodovody požární
221214	Řady parovodní	222214	Sítě místní parovodní

<sup>123)</sup> Český statistický úřad: Statistický metainformační systém. [online]. [cit. 2015-01-19]. Dostupné z: <http://apl.czso.cz/iSMS/klasstru.jsp?kodcis=80026>

<sup>124)</sup> Český statistický úřad: Statistický metainformační systém. [online]. [cit. 2015-01-19]. Dostupné z: <http://apl.czso.cz/iSMS/klasstru.jsp?kodcis=80026>



221215	Řady teplovodní a horkovodní	222215	Sítě místní teplovodní a horkovodní
221216	Řady vzduchovodní, vzduchovody	222216	Sítě místní vzduchovodní
221219	Vedení vody dálková trubní j. n.	222219	Vedení vody místní trubní j. n.
221221	Vedení kanalizační dálková trubní	222232	Nádrže vod pozemní
221232	Nádrže, jímky, objekty čistíren odpadních vod - pozemní (kromě budov)	222238	Šachty místních vodovodních vedení 2222
221238	Šachty trubních vedení 2212	222241	Věžové zásobníky vody
221241	Související čerpací stanice, úpravny vod, stavby vodního hospodářství (kromě budov)	222251	Vrty čerpací (studny vrtané)
221279	Podzemní stavby vodního hospodářství j. n.	222252	Studny j. n. a jímání vody
221291	Oplocení staveb 2212	222253	Fontány, hydranty, kašny
221292	Osvětlovací síť vnější staveb 2212	222291	Oplocení staveb 2222
		222292	Osvětlovací síť vnější staveb 2222

1. Dle kódu SKP 46.21.41.1, který je uveden v příloze venkovních úprav se jedná o "Sítě místní vodovodní rozvodné." Pod položku SKP 46.21.32.1, který je uveden u inženýrských staveb patří "Řady vodovodní přívodní a zásobovací." Z rozdělení této klasifikace vyplývá, že do skupiny venkovních úprav patří místní vedení a u inženýrských staveb se jedná o dálková vedení.

2. Lze provést zařazení dle dimenze potrubí. Do přílohy č. 17 patří vodovodní přípojky od DN 25 mm do DN 50 mm. Rozdělení materiálu je zde pouze na plast a ocel. Přípojky o dimenzi DN 80 až 1 200 mm patří do přílohy č. 15.

Zatřídění vodovodů dle SKP je následující: Dle přílohy pro inženýrské stavby, je zatřídění do skupiny vedení dálková - 46.21.32.1. Řady vodovodní přívodní a zásobovací a dle přílohy pro venkovní úpravy je zařazení do skupiny vedení místní - 46.21.41.1 Sítě místní vodovodní rozvodné.

## **2) Všechny důležité poznatky k tomuto objektu z právních předpisů**

### **Nový občanský zákoník**

Z tohoto zákona je pro problematiku inženýrských sítí důležitý § 509, který říká:

*Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.<sup>125)</sup>*

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

V § 2 nazvaném Vymezení základních pojmů jsou uvedeny tyto důležité odstavce:

*(1) Vodovod je provozně samostatný soubor staveb a zařízení zahrnující vodovodní řady a vodárenské objekty, jimiž jsou zejména stavby pro jímání a odběr povrchové nebo podzemní vody, její úpravu a shromažďování. Vodovod je vodním dílem.*

*(7) Vnitřní vodovod je potrubí určené pro rozvod vody po pozemku nebo stavbě, které navazuje na konec vodovodní přípojky. Vnitřní vodovod není vodním dílem.*

Dalším důležitým je § 3 Přípojky

*(1) Vodovodní přípojka je samostatnou stavbou tvořenou úsekem potrubí od odbočení z vodovodního řadu k vodoměru, a není-li vodoměr, pak k vnitřnímu uzávěru připojeného pozemku nebo stavby. Odbočení s uzávěrem je součástí vodovodu. Vodovodní přípojka není vodním dílem.*

*(3) Vlastníkem vodovodní přípojky nebo kanalizační přípojky, popřípadě jejich částí zřízených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, je vlastník pozemku nebo stavby připojené na vodovod nebo kanalizaci, neprokáže-li se opak*

*(4) Vlastník vodovodní přípojky je povinen zajistit, aby vodovodní přípojka byla provedena a užívána tak, aby nemohlo dojít ke znečištění vody ve vodovodu.*

*(6) Vodovodní přípojku a kanalizační přípojku pořizuje na své náklady odběratel, není-li dohodnuto jinak; vlastníkem přípojky je osoba, která na své náklady přípojku pořídila.*

*(7) Opravy a údržbu vodovodních přípojek a kanalizačních přípojek uložených v pozemcích, které tvoří veřejné prostranství, zajišťuje provozovatel ze svých provozních nákladů.<sup>126)</sup>*

§ 5 Evidence vodovodů a kanalizací

*(1) Vlastník vodovodu nebo kanalizace je povinen na své náklady zajistit průběžné vedení majetkové evidence svých vodovodů a kanalizací. Vlastnické vztahy k vodovodům a kanalizacím, jakož i k vodovodním přípojkám a kanalizačním přípojkám se nezapisují do katastru nemovitostí. Na majetkovou evidenci vodovodů a kanalizací se nevztahuje zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.<sup>127)</sup>*

---

<sup>125)</sup> § 509 zákona č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012, občanský zákoník

<sup>126)</sup> Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích)

<sup>127)</sup> § 5 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích)

**Zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů ve znění pozdějších předpisů**

Důležitými paragrafy jsou:

§ 55 Vodní díla:

*(1) Vodní díla jsou stavby, které slouží ke vzdouvání a zadržování vod, umělému usměrňování odtokového režimu povrchových vod, k ochraně a užívání vod, k nakládání s vodami, ochraně před škodlivými účinky vod, k úpravě vodních poměrů nebo k jiným účelům sledovaným tímto zákonem, a to zejména:*

- a) přehrad, hráze, vodní nádrže, jezy a zdrže,*
- b) stavby, jimiž se upravují, mění nebo zřizují koryta vodních toků,*
- c) stavby vodovodních řadů a vodárenských objektů včetně úpraven vody, kanalizačních stok, kanalizačních objektů, čistíren odpadních vod, jakož i stavby k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizací,*
- d) stavby na ochranu před povodněmi,*
- e) stavby k vodohospodářským melioracím, zavlažování a odvodňování pozemků,*
- f) stavby, které se k plavebním účelům zřizují v korytech vodních toků nebo na jejich březích,*
- g) stavby k využití vodní energie a energetického potenciálu,*
- h) stavby odkališť,*
- i) stavby sloužící k pozorování stavu povrchových nebo podzemních vod,*
- j) studny,*
- k) stavby k hrazení bystřin a strží, pokud zvláštní zákon<sup>25)</sup> nestanoví jinak,*
- l) jiné stavby potřebné k nakládání s vodami povolovanému podle § 8.*

*(3) Za vodní díla se podle tohoto zákona nepovažují zejména jednoduchá zařízení mimo koryta vodních toků na pozemcích nebo stavbách k zachycení vody a k jejich ochraně před škodlivými účinky povrchových nebo podzemních vod, vodohospodářské úpravy, bezodtokové jímky včetně přítokového potrubí, vnitřní vodovody a vnitřní kanalizace, vodovodní a kanalizační přípojky, průzkumné hydrogeologické vrty, pokud neslouží k odběru podzemní vody, další zařízení vybudovaná v rámci geologických prací<sup>8)</sup> a vrty k využívání energetického potenciálu podzemních vod, pokud nedochází k čerpání nebo odběru podzemních vod.<sup>128)</sup>*

**3) Důležité poznatky k tomuto objektu ze soudní judikatury**

**Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. listopadu 2003, sp. zn. 22 Cdo 1308/2003**

Kanalizační a vodovodní přípojky jako stavby

*1. Kanalizační a vodovodní přípojky nejsou součástí pozemku, ve kterém jsou umístěny. Vlastníkem kanalizační nebo vodovodní přípojky, zřízené před 1. 1. 2002, je vlastník pozemku nebo stavby připojené na vodovod nebo kanalizaci, neprokáže-li se opak; vlastníkem přípojek zřízených po tomto datu je osoba, která na své náklady přípojku pořídila.*

---

<sup>128)</sup> § 55 zákon č. 254/2001 Sb. zákona o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)

2. Kanalizační i vodovodní přípojku, zřízenou bez právního důvodu na cizím pozemku, lze projednat jako neoprávněnou stavbu.

Předměte tohoto rozhodnutí je spor o zřízení věcného břemene za náhradu, spočívajícího v právu vedení kanalizační přípojky do veřejné kanalizace přes pozemek žalovaných a právu vstupu na tento pozemek za účelem údržby a oprav kanalizační přípojky ve prospěch pozemku a staveb žalobců.

Důležité poznatky:

Že předmětná přípojka je takovou stavbou, je podtrženo faktem, že vlastník kanalizace uzavírá s vlastníkem přípojky za úplatu smlouvu o odvádění odpadních vod.

Problematiku kanalizačních a vodovodních přípojek jako staveb ve smyslu občanského práva řeší zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích). V tomto zákoně se uvádí: "Kanalizační přípojka je samostatnou stavbou tvořenou úsekem potrubí od vyústění vnitřní kanalizace stavby nebo odvodnění pozemku k zaústění do stokové sítě. Kanalizační přípojka není vodním dílem" § 3 odst. 2 zákona o vodovodech a kanalizacích) "Vlastníkem vodovodní přípojky nebo kanalizační přípojky, popřípadě jejích částí zřízených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, je vlastník pozemku nebo stavby připojené na vodovod nebo kanalizaci, neprokáže-li se opak" (§ 3 odst. 3). "Vodovodní přípojku a kanalizační přípojku pořizuje na své náklady odběratel, není-li dohodnuto jinak; vlastníkem přípojky je osoba, která na své náklady přípojku pořídila" (§ 3 odst. 6).

Z citovaných ustanovení zákona o vodovodech a kanalizacích vyplývá, že zákon a určuje, kdo je vlastníkem vodovodní přípojky; pokud jde o přípojky zřízené před dnem nabytí účinnosti zákona, tedy před 1. 1. 2002, je jím vlastník pozemku nebo stavby připojené na vodovod nebo kanalizaci, neprokáže-li se opak; vlastníkem přípojek zřízených po tomto datu je osoba, která na své náklady přípojku pořídila. Ze zákona vyplývá, že kanalizační a vodovodní přípojky nejsou nadále součástí pozemku, ve kterém jsou umístěny. Proto i kanalizační přípojku zřízenou na cizím pozemku lze za podmínek uvedených v § 135c ObčZ projednat jako neoprávněnou stavbu.<sup>129)</sup>

### **Rozhodnutí Nejvyššího soudu 28 Cdo 2944/2010 ze dne 1.09.2010**

Odvolační soud, ve shodě se soudem prvního stupně, uzavřel, že předmětný **vodovod**, včetně objektů technické vybavenosti určených k jeho provozování, byl zhotoven v roce 1978 Místním národním výborem Dolní Slivno, z vlastnictví státu přešel do majetku obce D. S. (§ 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí za majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů) a po jejím rozdělení (k 1. 1. 1992) do majetku nově vzniklé obce H. S. (žalobkyně). Odkazuje na judikaturu dovolacího soudu přijal závěr, že hlavní **vodovodní** řad i objekty technické vybavenosti (jež jsou jeho součástí) jsou vodním dílem a stavbou v občanskoprávním smyslu, která není součástí pozemku.

Z ní pro posuzovanou věc vyplývá, že předmětem řízení je vodní dílo, jež je stavbou v občanskoprávním smyslu a není proto součástí pozemku (§ 120 odst. 2 obč. zák.) Vlastnické právo k této stavbě, včetně technických objektů jako jejích součástí, proto přešlo na žalobkyni od jejího právního předchůdce, který je nabyt originálně zhotovením této (nemovitě) věci, tedy

---

<sup>129)</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. listopadu 2003, sp. zn. 22 Cdo 1308/2003

nikoliv na žalované 1) a 2), jejichž právním předchůdcům byly v restitučním řízení vydány pouze pozemky (touto stavbou zatížené).<sup>130)</sup>

U vodovodů a kanalizací je na otázku, zda se jedná o součást či příslušenství jednoduchá odpověď. Jednak je v zákoně č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) je dle § 3 odst. 1 a 2 uvedeno:

*(1) Vodovodní přípojka je samostatnou stavbou tvořenou úsekem potrubí od odbočení z vodovodního řádu k vodoměru, a není-li vodoměr, pak k vnitřnímu uzávěru připojeného pozemku nebo stavby. Odbočení s uzávěrem je součástí vodovodu. Vodovodní přípojka není vodním dílem.*

*(2) Kanalizační přípojka je samostatnou stavbou tvořenou úsekem potrubí od vyústění vnitřní kanalizace stavby nebo odvodnění pozemku k zaústění do stokové sítě. Kanalizační přípojka není vodním dílem.<sup>131)</sup>*

Dle tohoto zákona je tedy vodovodní a kanalizační přípojka samostatnou stavbou. Vlastníkem vodovodní přípojky nebo kanalizační přípojky, popřípadě jejich částí zřízených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, je dle § 3 odst. 3 vlastník pozemku nebo stavby připojené na vodovod nebo kanalizaci, neprokáže-li se opak. V § 3 odst. 6 se uvádí: *Vodovodní přípojku a kanalizační přípojku pořizuje na své náklady odběratel, není-li dohodnuto jinak; vlastníkem přípojky je osoba, která na své náklady přípojku pořídila.* [13]

Výše uvedené platí od 1. 1. 2002. Před tímto datem byl majitelem vodovodní či kanalizační přípojky vlastník pozemku nebo stavby připojené na vodovod nebo kanalizaci.

Dále dle nového občanského zákoníku již nejsou pochybnosti, zda inženýrské sítě jsou součástí pozemku či nikoliv. Rozhodnutí usnadnil § 509 *Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.*<sup>132)</sup> Jak je uvedeno v § 509 nového občanského zákoníku inženýrské sítě, nejsou součástí pozemku.

#### 6.6.3.2 **Kanalizace**

##### **1) Otázka zda se jedná o venkovní úpravu nebo inženýrskou stavbu**

Materiál, podle kterého je rozdělena kanalizace je plast, kamenivo. V příloze č. 15 oceňovací vyhlášky jsou navíc uvedeny materiály beton a železobeton. V případě, že se jedná o kanalizaci o DN větší, než 300 mm, tak se ocenění provede podle § 17 Inženýrské stavby. Pokud se jedná o ocenění kanalizační přípojky o DN menší jak 250 mm, provede se ocenění podle § 17 Venkovní úpravy.

---

<sup>130)</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu 28 Cdo 2944/2010 ze dne 1. 9. 2010

<sup>131)</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu 28 Cdo 2944/2010 ze dne 1. 9. 2010

<sup>132)</sup> § 509 nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.



**Obr. 2 - Kanalizační potrubí z PVC [39]**



**Obr. 3 Kanalizační potrubí betonové[39]**



**Obr. 4 Kanalizační potrubí kameninové[39]**

**Příloha č. 15 - Inženýrské stavby**

13. Kanalizace trubní

CZ-CC 2223 Vedení kanalizace místní trubní,

SKP 46.21.41.4 Kanalizace trubní

**Tab. 10 - Kanalizace trubní, příloha č. 15 oceňovací vyhlášky[25]**

Číslo položky	Profil potrubí DN v mm	Konstrukční charakteristika			
		1	2	3	4
13.1	300 mm	2 163	1 785	2 082	1 981
13.2	400 mm	2 650	1 955	2 278	2 831
13.3	500 mm	-	2 346	2 822	2 856
13.4	600 mm	-	3 043	3 655	3 757
13.5	800 mm	-	3 800	4 378	4 488
13.6	1000 mm	-	-	5 355	-
13.7	1200 mm	-	-	6 273	-
13.8	1400 mm	-	-	10 839	-
13.9	1600 mm	-	-	14 009	-
13.0	2200 mm	-	-	21 052	-

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):

1 z trub z plastických hmot,

2 z trub betonových,

3 z trub železobetonových,

4 z trub kameninových.

**Příloha č. 17 - Venkovní úpravy**

2 Kanalizace

CZ - CC 2223 Vedení kanalizace místní trubní

dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.: SKP 46.21.41.4 Kanalizace trubní<sup>133)</sup>

**Tab. 11 - Tabulka kanalizace, příloha č. 15 - oceňovací vyhlášky [25]**

2 Kanalizace CZ - CC 2223				
2.1	Kanalizační přípojky - potrubí kameninové			
Číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokl. životnost
2.1.1	Přípojka kanalizace DN 150 mm	m	1 180	80- 100
2.1.2	Přípojka kanalizace DN 200 mm	m	1 450	80- 100

<sup>133)</sup> Kód SKP u položky kanalizace v příloze venkovních úprav byl zrušen vyhláškou 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.

2 Kanalizace CZ - CC 2223				
2.1	Kanalizační přípojky - potrubí kameninové			
2.1.3	Přípojka kanalizace DN 250 mm	m	1 810	80-100
2.1.4	Kanalizační přípojky - potrubí plastové			
2.1.4.1	Přípojka kanalizace DN 150 mm	m	1 240	80- 100
2.1.4.2	Přípojka kanalizace DN 200 mm	m	1 555	80-100
2.1.4.3	Přípojka kanalizace DN 250 mm	m	1 990	80- 100

**Tab. 12 -.Porovnání kódu CZ - CC a SKP dle přílohy č. 15 a č. 17 oceňovací vyhlášky**

Kanalizace	13 Kanalizace	1 Kanalizace
	CZ-CC 2223 Vedení kanalizace místní trubní	CZ-CC 2223 Vedení kanalizace místní trubní
	SKP 46.21.41.4 Vedení místní trubní vody a kanalizace	SKP 46.21.41.4 Vedení místní trubní vody a kanalizace

**Rozdíl v zařazení kanalizací je následující:**

1. Jelikož kódy CZ - CC i SKP jsou v obou přílohách uvedeny stejné, nelze je k rozhodnutí použít.

Dle metainformačního systému je pod kódem CZ CC 2223 zařazeno:

Zahrnuje:

- vedení místní trubní kanalizace, kanalizační přípojky, trubní vedení sběrných kanalizačních sítí (stoky)
- stavby místních čistíren a úpraven odpadních vod (kromě budov)

Zahrnuje také:- kanalizace pro zemědělskou výrobu (kanalizace na kejdu, močůvku, hnojůvku, silážní šťávy a ostatní odpadní vody ze zemědělských provozů)- pozemní vodojemy kryté i nekryté násypem zeminy

Nezahrnuje:

- kanalizační stoky, tunely, štoly, kolektory pro umístění trubních vedení (2142)
- vodojemy na věžové konstrukci (1252)
- podzemní vodojemy (1252)<sup>134)</sup>

<sup>134)</sup> Český statistický úřad: Statistický metainformační systém. [online]. [cit. 2015-01-19]. Dostupné z: <http://apl.czso.cz/iSMS/klasstru.jsp?kodcis=80026>



2. Kód SKP 46.21.41.4 je uveden v obou přílohách. Dle tohoto kódu se tedy není možné rozhodnout.
3. Rozdíl mezi kanalizací uvedené v příloze č. 15 "Základní ceny staveb inženýrských a speciálních pozemních stavby" a v příloze č. 17: "Základní ceny venkovních úprav a způsob jejich ocenění" je, především v tom, že kanalizace jako venkovní úpravy jsou brány jako kanalizační přípojky a kanalizace jako inženýrské stavby.
4. Jedním z rozdílů mezi těmito položkami je v dimenzi potrubí. V příloze č. 15 je uvedeno rozřídění dle použitého materiálu, a to z potrubí z plastických hmot, potrubí betonové, potrubí železobetonové a potrubí kameninové. V příloze č. 17 je uvedený použitý materiál plast a kamenina.

#### 4) Důležité poznatky k tomuto objektu z právních předpisů

##### Nový občanský zákoník

Důležité jsou stejné paragrafy jako u vodovodů. Nejdůležitější je § 509, který říká, že kanalizace nejsou součástí pozemku.

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

V § 2 nazvaném Vymezení základních pojmů jsou uvedeny tyto důležité odstavce:

*(2) Kanalizace je provozně samostatný soubor staveb a zařízení zahrnující kanalizační stoky k odvádění odpadních vod<sup>3)</sup> a srážkových vod společně nebo odpadních vod samostatně a srážkových vod samostatně, kanalizační objekty, čistírny odpadních vod, jakož i stavby k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizace. Odvádí-li se odpadní voda a srážková voda společně, jedná se o jednotnou kanalizaci a srážkové vody se vtokem do této kanalizace přímo, nebo přípojkou stávají odpadními vodami. Odvádí-li se odpadní voda samostatně a srážková voda také samostatně, jedná se o oddílnou kanalizaci. Kanalizace je vodním dílem.*

*(8) Vnitřní kanalizace je potrubí určené k odvádění odpadních vod, popřípadě i srážkových vod ze stavby, k jejímu vnějšímu líci. V případech, kdy jsou odváděny odpadní vody, popřípadě i srážkové vody ze stavby i pozemku vně stavby, je koncem vnitřní kanalizace místo posledního spojení vnějších potrubí. Tato místa jsou také začátkem kanalizační přípojky.<sup>135)</sup>*

Dalším důležitým je § 3 Přípojky

*(2) Kanalizační přípojka je samostatnou stavbou tvořenou úsekem potrubí od vyústění vnitřní kanalizace stavby nebo odvodnění pozemku k zaústění do stokové sítě. Kanalizační přípojka není vodním dílem.*

*(3) Vlastníkem vodovodní přípojky nebo kanalizační přípojky, popřípadě jejich částí zřízených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, je vlastník pozemku nebo stavby připojené na vodovod nebo kanalizaci, neprokáže-li se opak.<sup>136)</sup>*

---

<sup>135)</sup> § 2 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích)

<sup>136)</sup> § 3 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích)

## § 5 Evidence vodovodů a kanalizací

*(1) Vlastník vodovodu nebo kanalizace je povinen na své náklady zajistit průběžné vedení majetkové evidence svých vodovodů a kanalizací. Vlastnické vztahy k vodovodům a kanalizacím, jakož i k vodovodním přípojkám a kanalizačním přípojkám se nezapisují do katastru nemovitostí. Na majetkovou evidenci vodovodů a kanalizací se nevztahuje zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.<sup>137)</sup>*

### **Zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů**

Důležité jsou stejné paragrafy jako u vodovodů. Jedná se o § 505 Vodní díla.

#### **5) Důležité poznatky k tomuto objektu ze soudní judikatury**

##### **Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. listopadu 2012, sp. zn. 22 Cdo 2653/2011**

Rozhodnutí se týká určení vlastnictví k dešťové kanalizaci.

*Žalovaný vytýká odvolacímu soudu nesprávné právní posouzení věci. Domnívá se, že otázku vlastnictví kanalizace nelze posuzovat podle zákona č. 274/2001 Sb., který upravuje vlastnictví vodovodní a kanalizační přípojky, ale neřeší vlastnictví staveb majících povahu vodních děl, jako je předmětná kanalizace, nýbrž je třeba je posoudit podle občanského zákoníku.*

*Pro posouzení podle občanskoprávních předpisů se nabízí podle žalovaného tři možnosti řešení: buď se jedná se o součást kravína, tedy věci hlavní § 120 občanského zákoníku („obč. zák.“) nebo o příslušenství stavby kravína podle § 121 obč. zák. – v obou případech by kanalizace sdílela právní osud věci hlavní – nebo jde o málo pravděpodobnou možnost, že se jedná o samostatnou věc.*

*Kanalizace je provozně samostatný soubor staveb a zařízení zahrnující kanalizační stoky k odvádění odpadních vod a srážkových vod společně nebo odpadních vod samostatně a srážkových vod samostatně, kanalizační objekty, čistírny odpadních vod, jakož i stavby k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizace (§ 2 odst. 2 zákona o vodovodech a kanalizacích). Dovolací soud nemá pochybnost o tom, že součástí kanalizace jsou ty stavby, které slouží k jejímu provozu, nikoliv ty, ze kterých je – jako v daném případě – jen do kanalizace odváděna srážková voda.*

*Kanalizační přípojka je samostatnou stavbou tvořenou úsekem potrubí od vyústění vnitřní kanalizace stavby nebo odvodnění pozemku k zaústění do stokové sítě. Kanalizační přípojka není vodním dílem (§ 3 odst. 2 zákona o vodovodech a kanalizacích).*

*Ať již jde o kanalizační přípojku (ústí-li do hlavní kanalizace) nebo o kanalizaci samotnou (jak by se mohlo vyložit tvrzení dovolatele), nemůže jít o součást pozemku a v případě kanalizační přípojky ani o součást stavby; kanalizace a kanalizační přípojky jsou totiž na základě zákona o vodovodech a kanalizacích samostatnými předměty právních vztahů (nemovitostmi). „Kanalizační a vodovodní přípojky nejsou součástí pozemku, ve kterém jsou umístěny. Vlastníkem kanalizační nebo vodovodní přípojky, zřízené před 1. 1. 2002, je vlastník pozemku nebo stavby připojené na vodovod nebo kanalizaci, neprokáže-li se opak;*

---

<sup>137)</sup> § 5 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích)

vlastníkem přípojek zřízených po tomto datu je osoba, která na své náklady přípojku pořídila. Tím je vyloučena možnost, aby na spornou stavbu bylo nahlíženo jako na součást pozemku.

*Příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány (§ 121 odst. 1 obč. zák.). Příslušenství je samostatnou věcí, nesdílí tedy bez dalšího osudy věci hlavní. Jistě nelze vyloučit, že v době, kdy kanalizační potrubí sloužilo jen odvodnění kravína, mohlo být jeho příslušenstvím; tento stav se však musel nutně změnit v okamžiku, kdy z rozhodnutí vlastníka začalo sloužit více stavbám.*

*Lze dodat, že není-li kanalizace součástí pozemku, je nemovitou stavbou, která nepodléhá evidenci v katastru nemovitostí (§ 5 odst. 1 zákona o vodovodech a kanalizacích).<sup>138)</sup>*

### **Rozsudek Nejvyššího soudu 6 As 77/2013 - 131 ze dne 13. 5. 2014**

V rozhodnutí se mimo jiné řeší, zda byl stěžovatel vlastníkem celé stavby kanalizace nebo pouze její části, kterou získal v dražbě. V dražbě nabyt stěžovatel pozemek i se stavbou, která je na něm umístěna. Jednalo se o liniovou stavbu, která probíhala přes více pozemků, které mají různé vlastníky.

Krajský soud rozhodl, že stěžovatel je majitelem pouze části stavby pod jeho pozemkem.

Nejvyšší správní soud měl jiný pohled na věc. Vycházel z dražební vyhlášky, protokolu o dražbě a potvrzení o nabytí vlastnictví, kde je shodně uvedeno, že *došlo k převodu věcí nemovitých včetně všech součástí a příslušenství, venkovních úprav.*

*Předmět dražby je blíže popsán jako stavební pozemky, pozemek pod komunikací, komunikace a inženýrské sítě (splašková kanalizace, dešťová kanalizace, vodovodní řad), které se nachází v katastrálním území a obci Rosice, popřípadě jako stavby pod povrchem pozemku p. č. 1557/67 nezapsané v katastru nemovitostí.*

*Z těchto listin má Nejvyšší správní soud za prokázané, že na základě dražby vzniklo stěžovateli vlastnické právo k celé stavbě vodovodního řadu a kanalizace postavené původním stavebníkem, a nikoli pouze k té části, jež se nachází pod povrchem pozemku parc. č. 1557/67 a je omezena jeho hranicemi. Správnosti tohoto závěru nasvědčuje to, že v listinách dokládajících změnu vlastnictví se hovoří o stavbě nebo stavbách, splaškové či dešťové kanalizaci a inženýrských sítích a nikoli o jejich části.*

*Z dokumentů založených ve správním spisu je zřejmé, že jde o liniovou stavbu, která je funkčním celkem (používaným již před kolaudací ke svému účelu na základě předběžného souhlasu s užíváním), která kromě výše zmíněného pozemku protíná i pozemky další (vyjmenované v kolaudačním rozhodnutí), jež patří vlastnický jiným subjektům. Toto vodní dílo je samostatnou věcí v právním smyslu (srov. obdobně rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2004, sp. zn. 28 Cdo 288/2004, dostupný na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz))<sup>139)</sup>*

V dalším bodě je řešena problematika součástí věci. Je zde uvedeno, že i když novým občanským zákoníkem dojde ke změně v této oblasti, nemá to na tuto problematiku a vliv.

---

<sup>138)</sup> Rozsudek 22 Cdo 2653/2011 ze dne 28. 11. 2012

<sup>139)</sup> Rozsudek 6 As 77/2013 - 131 ze dne 13. 5. 2014

*Hovoříme - li zde o části trubního rozvodu, který je napojen na stávající vodní řad či části kanalizačního řadu napojeného na čističku odpadních vod, přičemž se jedná o funkční celek, jenž už léta slouží vlastníkům staveb ně spojených rodinných domů, je zřejmé, že jakákoli jeho část by nemohla být oddělena bez toho, aby vyřadila systém z provozu.*

*Součástí věci přechází na nabyvatele věci bez ohledu na to, zda byla ve smlouvě o převodu vlastnického práva k této věci součástí výslovně uvedena; není významné, zda si nabyvatel uvědomil, že nabývá i tuto součást věci.<sup>140)</sup>*

### 6.6.3.3 Elektrická síť

#### 1) Jedná o venkovní úpravu nebo inženýrskou stavbu:

Pro ocenění rozvodů kabelového silnoproudého vysokého napětí se použije příloha č. 15, kde je provedeno rozdělení na 10 kV, 22 kV a 35 kV. Přípojky elektro se oceňují jako venkovní úprava s pomocí přílohy č. 17, kde je nutné znát průřez kabelu a způsob vedení. Zda se jedná o vzdušné vedení či zemní kabel.



**Obr. 5** Vzdušné vedení elektrické sítě [40]

#### Příloha č. 15 - Inženýrské stavby

##### 16. Vedení elektrické

##### a) Rozvody kabelové silnoproudé vysokého napětí (VN)

CZ-CC 2214 Vedení dálková elektrická

SKP 46.21.34.1 Vedení dálková elektrická nadzemní venkovní

**Tab. 13 - Elektrické vedení, příloha č. 15 oceňovací vyhlášky [25]**

Číslo položky	Objekt	ve volném terénu		v zastavěném prostoru	
		počet kabelů			
		1	2	1	2
	Kabelové vedení 10 kV				
16.1	3 x 50 až 90	347	572	428	713

<sup>140)</sup> Rozsudek 6 As 77/2013 - 131 ze dne 13. 5. 2014

Číslo položky	Objekt	ve volném terénu		v zastavěném prostoru	
		počet kabelů			
		1	2	1	2
16.2	3 x 120 až 150	407	713	510	816
16.3	3 x 185 až 240	490	897	591	1 041
	Kabelové vedení 22 kV				
16.4	3 x 95 až 150	775	1 047	876	1 591
16.5	3 x 185	847	1 632	897	1 835
	Kabelové vedení 35 kV				
16.6	3 x 95 až 150	787	1 692	890	1 896
16.7	3 x 185 až 240	1 060	1 977	1 161	2 141

b) Sítě kabelové osvětlovací nízkého napětí včetně sloupů a svítidel  
 CZ-CC 2224 Vedení místní elektrická a telekomunikační  
 SKP 46.21.43.2 Vedení místní NN venkovní nadzemní

**Tab. 14 - Elektrické vedení, příloha č. 15 - Sítě kabelové osvětlovací nízkého napětí včetně sloupů a svítidel [25]**

Číslo položky	Objekt	za 1 m délky vedení (včetně podílu ceny sloupů)	za 1 kus sloupy (včetně podílu ceny kabelů)
	<i>Sítě kabelové se sloupy</i>		
16.8	<i>parkovými do 4 m</i>	380	12 000
16.9	<i>uličními do 8 m</i>	580	22 000
16.0	<i>uličními přes 8 m</i>	1 030	30 000

**Příloha č. 17 - Venkovní úpravy**

CZ -CC 2224 Vedení místní elektrická a telekomunikační,  
 SKP 46.21.43.9 Vedení a rozvodny místní nadzemní jinde neuvedená.<sup>141)</sup>

<sup>141)</sup> Kódy SKP u položky elektrických sítí v příloze venkovních úprav byly zrušeny vyhláškou 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.

Tab. 15 - Elektrická síť, příloha č. 17 oceňovací vyhlášky [25]

Č. položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokl. životnost
3.1.1	3 fázová, příp. NN pro rodinné domy			
	kabel AL 16 mm <sup>2</sup> v zemi	m	140	40-60
3.1.2	kabel AL 4x16 mm závěs, kabelem	m	125	40-60
3.1.3	kabel AL 16 mm <sup>2</sup> vzdušné vedení	m	240	20-40
3.1.4	kabel AL 16 mm <sup>2</sup> vzdušná vedení střešnicková	m	280	20-40
3.1.5	kabel AL 25 mm <sup>2</sup> vzdušná vedení střešnicková	m	450	20-40
3.1.6	kabel AL 25 mm <sup>2</sup> zemní kabel	m	195	40-60
3.1.7	kabel AIL50 mm <sup>2</sup> zemní kabel	m	215	40-60
3.2	Pilíře pro elektroměry			
3.2.1	Pilíř zděný pro elektroměry, zděný z obyčejných cihel	m <sup>3</sup>	2 810	60-80
3.2.2	Pilíř zděný pro elektroměry, zděný z vápenopískových nebo šamotových cihel	m <sup>3</sup>	5 470	60-80
3.2.3	Pris skříň pro venkovní kabelové rozvody NN (3x400/230 V) pro osazení přípojkové skříně SP 3	kus	5 120	30-50
3.2.4	dtto SP 4	kus	5 420	30-50
3.2.5	dtto SP 5	kus	5 830	30-50
3.3	Skříně pro rozvody			
3.3.1	Pris skříň pro venkovní kabelové rozvody NN (3x400/230 V) pro osazení rozpojovací a jistící skříně, včetně skříně výšky cca 1 150 mm nad terénem a půdorysných rozměrů 750 x 300 mm	kus	6 900	30-50
3.3.2	dtto 950 x 300 mm	kus	9 330	30-50
3.3.3	dtto 1150 x 300 mm	kus	10 920	30-50
3.3.4	dtto 1440 x 300 mm	kus	12 700	30-50
3.3.5	dtto výšky cca 1590 mm nad terénem 950 x 300 mm	kus	12 900	30-50
3.3.6	dtto 1150 x 300 mm	kus	15 940	30-50
3.3.7	dtto 1440 x 3000 mm	kus	18 380	30-50

**Tab. 16 - Kódy CZ - CC a SKP elektrické sítě**

	<b>CZ -CC</b>	<b>SKP</b>
Příloha č. 17;	CZ -CC 2224 Vedení místní elektrická a telekomunikační	Dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. - SKP 46.21.43.9 Vedení a rozvodny místní nadzemní jinde neuvedená.
Příloha č. 15	CZ-CC 2224 Vedení místní elektrická a telekomunikační	SKP 46.21.43.2 Vedení místní NN venkovní nadzemní
	CZ-CC 2214 Vedení dálková elektrická	SKP 46.21.34.1 Vedení dálková elektrická nadzemní venkovní

Rozdíl v zařazení elektrického vedení je následující:

1. Dle kódu CZ - CC jsou v jako venkovní úpravy brány vedení místní, do inženýrských staveb lze zahrnout vedení místní i dálková.

Dle statického metainformačního systému Českého statistického úřadu je pod položkou CZ CC 2224 uvedeno, že zahrnuje:

- *vedení místní elektrická nadzemní nebo podzemní (kabelová) (VN, NN),*
- *vedení elektrická trakční (vedení trolejová vleček, vedení trolejová drah kolejových městských, vedení trolejová pro trolejbusy MHD),*
- *vedení (sítě) místní telekomunikační nadzemní nebo podzemní (např. traťová, síťová, spojovací, zprostředkovací, účastnická, sítě pro informatiku, řídicí sítě pro jednotný čas, veřejné požární hlásiče apod.),*
- *související pomocná zařízení (trafostanice a měničny proudu, rozvodny místní elektrické venkovní apod.),*
- *veřejné osvětlení (pokud není z důvodu malého rozsahu přiřazeno k jinému stavebnímu dílu).*

Zahrnuje také:

- *místní rozvody kabelové televize*

Nezahrnuje:

- *tunely, štoly, kolektory pro umístění trubních vedení (2142)*
- *osvětlení pozemních komunikací (2112, 2122)*

Do kódu CZ CC 2214 patří:

- *Vedení dálková VVN venkovní nadzemní ,*
- *vedení dálková VN venkovní nadzemní ,*

- vedení železnic dálkových a vleček trakční,
- vedení dálková elektrická nadzemní j. n.,
- vedení dálková VVN podzemní,
- vedení dálková VN podzemní,
- vedení dálková elektrická podzemní j. n.,
- šachty podzemních vedení,
- transformovny, měničny a rozvodny vedení dálkových,
- oplocení staveb,
- osvětlovací síť vnější staveb 2214.<sup>142)</sup>

2. Dle SKP je zařazení stejné jako bod č. 1

3. Do přílohy inženýrských staveb je zařazeno vedení vysokého napětí a sítě kabelové osvětlovací nízkého napětí včetně sloupů a svítidel. Kabelové vedení VN je zde rozděleno dle kV. Do přílohy venkovních úprav jsou zařazeny kabely, pilíře a pris skříně. Kabel může být veden vzduchem nebo uložen v zemi o průřezu 16 mm<sup>2</sup> a 25 mm<sup>2</sup>

## 2) Důležité poznatky k tomuto objektu z právních předpisů

### Nový občanský zákoník

Pro problematiku inženýrských sítí je důležitý § 509, který říká:

*Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.<sup>143)</sup>*

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

Dle § 2 odst. 2 písmeno a)

*elektrická přípojka je zařízení, které začíná odbočením od spínacích prvků nebo přípojníc v elektrické stanici a mimo ní odbočením od vedení přenosové nebo distribuční soustavy, a je určeno k připojení odběrného elektrického zařízení.<sup>144)</sup>*

Dle § 45 Elektrická přípojka odst. (4) *Vlastníkem přípojky je ten, kdo uhradil náklady na její zřízení.<sup>145)</sup>*

<sup>142)</sup> Český statistický úřad: Statistický metainformační systém. [online]. [cit. 2015-01-20]. Dostupné z: <http://apl.czso.cz/iSMS/klaspol.jsp?kodklas=80026&kodcis=5634&ciselid=830644&cisjaz=203>

<sup>143)</sup> § 509 zákona č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012, občanský zákoník

<sup>144)</sup> § 2 odst. 2 zákona č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)

<sup>145)</sup> § 45 zákona č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)



## **Vyhláška č. 51/2006 Sb. o podmínkách připojení k elektrizační soustavě**

### **§ 12 Elektrická přípojka pro dodávku elektřiny**

(1) *Délkou elektrické přípojky se rozumí délka nejkratší stavebně a technicky proveditelné trasy přípojky promítnuté do půdorysu mezi místem odbočení z distribuční soustavy a hlavní domovní pojistkovou nebo hlavní domovní kabelovou skříní.*

(2) *Do délky elektrické přípojky se nezapočítává její část vedená vertikálně.*

(3) *Pro posouzení, zda se jedná o elektrickou přípojku v zastavěném nebo mimo zastavěné území podle stavebního zákona, je rozhodující umístění připojované nemovitosti.<sup>146)</sup>*

### **3) Důležité poznatky k tomuto objektu ze soudní judikatury**

#### **Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. srpna 2012, sp. zn. 22 Cdo 1597/2011**

Rozsudek se týká vkladu věcného břemene do katastru nemovitostí spočívajícího v kabelovém vedení zatěžujícím pozemky ve vlastnictví žalovaných.

Důležité poznatky z rozsudku:

*Elektrická přípojka podle jejich názoru sice slouží k připojení jedné nemovitosti, ale na základě souhlasu vlastníka přípojky a provozovatele příslušné distribuční soustavy lze k jedné přípojce připojit i více nemovitostí.*

*Poukázali na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4420/2009 ze dne 7. 1 2010, ze kterého vyplývá, že elektrická přípojka je samostatnou věcí a jejím vlastníkem může být i osoba, která není vlastníkem pozemku, na kterém je umístěna. Dovolatelé mají za to, že elektrická přípojka je liniíovou stavbou, která se stala příslušenstvím obou rekreačních chat a spolu s převodem chat byla převedena na nové majitele. Žalobci se tak stali spoluvlastníky elektrické přípojky, která tvoří příslušenství obou rekreačních chat. S ohledem na konstantní judikaturu dovolacího soudu jsou pak toho názoru, že takové příslušenství nemusí být ve smlouvě ani konkretizováno, postačí vyjádření, že se nemovitosti převádějí se všemi součástmi a příslušenstvím, tak jak to bylo uvedeno v kupní smlouvě ze dne 16. května 2001, na základě které získali žalobci předmětnou chatu.<sup>147)</sup>*

#### **Rozsudek Nejvyššího soudu Cdo 4420/2009 ze dne 7. ledna 2010**

Rozsudek se mimo jiné týká určení vlastnictví elektrické přípojky.

*Odvolací soud dospěl ke stejnému závěru jako soud prvního stupně, že elektrická přípojka je ve smyslu § 121 odst. 1 obč. zák. příslušenstvím rekreační chaty, která je věcí hlavní. Vzhledem k tomu, že nyní chata náleží do výlučného vlastnictví žalobce a), sdílí elektrická přípojka právní osud věci hlavní, proto i ona náleží do vlastnictví žalobce.*

*Žalobce a) ve svém vyjádření k dovolání žalovaného uvádí, že žalovaným napadený výrok odvolacího soudu považuje za správný, neboť v řízení bylo prokázáno, že veškerá povolení k výstavbě a k provozu elektrické přípojky a její financování zajišťoval sám na své náklady v době, kdy žalovaný nebyl spoluvlastníkem nemovitostí, a proto jemu náleží výlučné vlastnické právo k elektrické přípojce.*

*Dovolatel tvrdí, že o vlastnictví elektrické přípojky nemělo být rozhodnuto, neboť přípojka nemůže být samostatným předmětem právních vztahů, protože je součástí pozemku.*

<sup>146)</sup> § 45 vyhlášky č. 51/2006 Sb. o podmínkách připojení k elektrizační soustavě

<sup>147)</sup> Rozsudek 22 Cdo 1597/2011 ze dne 23. 8. 2012

*Tento názor však nemá v platném právu oporu. Podle § 45 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy*

*V energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) vlastníkem elektrické přípojky je ten, kdo uhradil náklady na její zřízení; z toho se jasně podává, že přípojka je samostatnou věcí a že jejím vlastníkem může být osoba, která není vlastníkem pozemku. V době, kdy byla pobočka zřízena, platil zákon č. 79/1957 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny (elektrisační zákon); také ten počítal s vlastnictvím elektrické přípojky (viz § 35). Je-li podle zákona určitý objekt samostatným předmětem vlastnictví, nemůže být součástí jiné věci. Judikatura, na kterou dovolatel poukazuje, se elektrickými přípojkami nezabývá.*

*Z toho vyplývá, že o vlastnictví přípojky bylo možno rozhodnout. Právní úvahy týkající se osudu přípojky jako příslušenství stavby napadeny nebyly, a dovolací soud se jimi proto nemohl zabývat.<sup>148)</sup>*

#### **Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. ledna 2010, sp. zn. 22 Cdo 4420/2009**

*Rozsudek o určení vlastnictví elektrické přípojky. Soud považuje elektrickou přípojku za příslušenství rekreační chaty, která je věcí hlavní a že sdílí elektrická přípojka právní osud věci hlavní.*

*Žalovaný uvádí, že elektrická přípojka není samostatnou věcí, neboť se jedná o podzemní vedení, které tvoří součást pozemku. Vlastníkem elektrické přípojky je ten, kdo uhradil náklady na její zřízení; z toho se jasně podává, že přípojka je samostatnou věcí a že jejím vlastníkem může být osoba, která není vlastníkem pozemku.*

*V době, kdy byla pobočka zřízena, platil zákon č. 79/1957 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny (elektrisační zákon); také ten počítal s vlastnictvím elektrické přípojky (viz § 35). Je-li podle zákona určitý objekt samostatným předmětem vlastnictví, nemůže být součástí jiné věci.*

*Z toho vyplývá, že o vlastnictví přípojky bylo možno rozhodnout. Právní úvahy týkající se osudu přípojky jako příslušenství stavby napadeny nebyly, a dovolací soud se jimi proto nemohl zabývat.<sup>149)</sup>*

#### **6.6.3.4 Plynovody**

##### **1) Jedná se o venkovní úpravu nebo inženýrskou stavbu?**

Plynovody jsou v příloze č. 15 oceňovací vyhlášky rozděleny na nízkotlaké, středotlaké a vysokotlaké. Dále je provedeno rozdělení, zda se jedná o uložení ve volném terénu, nebo zda se jedná o uložení v chodnicích, komunikacích a plochách charakteru pozemních komunikací, kromě komunikací a ploch bez krytu. Je důležité znát i materiál plynovodu. Zda se jedná o plast či ocel. Dále je tedy nutné znát profil potrubí v DN.

Se zvětšujícím se profilem potrubí roste cena za 1m. Například cena za 1 m nízkotlakého vedení z ocelových trub uloženého ve volném terénu při nejmenším uvedeném profilu 50 mm je 585 Kč/ m2 a při nejvýše uvedeném 300 mm je cena 2 680 Kč/ m2. Proto je velmi důležité určit profil potrubí, protože rozdíl ve výsledné ceně může být několikanásobně

---

<sup>148)</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu Cdo 4420/2009 ze dne 7. ledna 2010

<sup>149)</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. ledna 2010, sp. zn. 22 Cdo 4420/2009

vyšší či nižší. Jedná-li se o plynovou přípojku menší než DN 40 mm, provede se ocenění jako ocenění venkovních úprav



**Obr. 6** Plynové potrubí [49]

**Příloha č. 15 - Inženýrské stavby**

20. Plynovody nízkotlaké a středotlaké ve volném terénu

CZ-CC 222112 Sítě místní plynovodní

SKP 46.21.42 Vedení místní energetická (kromě elektrických)

**Tab. 17 - Plynovody ve volném terénu, příloha č. 15 - Inženýrské stavby [25]**

Číslo položky	Profil potrubí DN v mm	Konstrukční charakteristika	
		1	2
20.1	50 mm	585	-
20.2	63 mm	-	340
20.3	65 mm	670	-
20.4	80 mm	740	-
20.5	90 mm	-	435
20.6	100 mm	875	-
20.7	110 mm	-	510
20.8	125 mm	1 020	-
20.9	150 mm	1 410	-
20.10	160 mm	-	760
20.11	200 mm	1 780	-
20.12	225 mm	-	1 210
20.13	250 mm	2 395	-
20.14	300 mm	2 680	-

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí)

1 z trub ocelových,

2 z trub plastových

21. Plynovody nízkotlaké a středotlaké uložené v chodnicích, komunikacích a plochách charakteru pozemních komunikací, kromě komunikací a ploch bez krytu

CZ-CC 222112 Sítě místní plynovodní

SKP 46.21.42.3 Sítě místní plynovodní

**Tab. 18 - Plynovody příloha č. 15 - Inženýrské stavby [25]**

Číslo položky	Profil potrubí DN v mm	Konstrukční charakteristika	
		1	2
21.1	50 mm	1 215	-
21.2	63 mm	-	970
21.3	65 mm	1 300	-
21.4	80 mm	1 370	-
21.5	90 mm	-	1 275
21.6	100 mm	1 715	-
21.7	110 mm	-	1 350
21.8	125 mm	1 660	-
21.9	150 mm	2 250	-
21.10	160 mm	-	1 605
21.11	200 mm	2 620	-
21.12	225 mm	-	2 050
21.13	250 mm	3 445	-
21.14	300 mm	3 730	-

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):

1 z trub ocelových

2 z trub plastových

22. Plynovody vysokotlaké -volný terén

CZ-CC 221112 Plynovody

SKP 46.21.31.2 Řady plynovodní

**Tab. 19 - Plynovody vysokotlaké -volný terén příloha oceňovací vyhlášky č. 15 - Inženýrské stavby [25]**

Číslo položky	Profil potrubí DN v mm	Konstrukční charakteristika	
		1	2
22.1	50 mm	640	

Číslo položky	Profil potrubí DN v mm	Konstrukční charakteristika	
		1	2
22.2	63 mm	-	
22.3	65 mm	735	
22.4	80 mm	810	
22.5	90 mm	-	
22.6	100 mm	960	
22.7	110 mm	-	
22.8	125 mm	1 120	
22.9	150 mm	1 520	
22.10	160 mm	-	
22.11	200 mm	1 900	
22.12	225 mm	-	
22.13	250 mm	2 530	
22.14	300 mm	2 825	

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):

1 z trub ocelových,

2 z trub plastových

23. Plynovody vysokotlaké - uložené v chodnicích, komunikacích a plochách charakteru pozemních komunikací, kromě komunikací a ploch bez krytu

CZ-CC 221112 Plynovody

SKP 46.21.31.2 Řady plynovodní

**Tab. 20 - Plynovody vysokotlaké, příloha č. 15 oceňovací vyhlášky [25]**

Číslo položky	Profil potrubí DN v mm	Konstrukční charakteristika	
		1	2
23.1	50 mm	1 265	
23.2	63 mm	-	
23.3	65 mm	1 368	
23.4	80 mm	1 440	
23.5	90 mm	-	
23.6	100 mm	1 802	
23.7	110 mm	-	

Číslo položky	Profil potrubí DN v mm	Konstrukční charakteristika	
		1	2
23.8	125 mm	1 960	
23.9	150 mm	2 358	
23.10	160 mm	-	
23.11	200 mm	2 740	
23.12	225 mm	-	
23.13	250 mm	3 576	
23.14	300 mm	3 872	

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):

1 z trub ocelových,

2 z trub plastových

#### Příloha č. 17 - Venkovní úpravy

4. Plynovody

CZ-CC 2221 - Vedení plynu místní trubní

Dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.: SKP 46.21.42.3 Sítě místní plynovodní

**Tab. 21 - Plynovody příloha č. 17 oceňovací vyhlášky - Venkovní úpravy [25]**

Číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokl. životnost
4.1	Plynová přípojka do DN 40	m	305	30-50
4.2	Domácí regulátor	kus	3 000	20-40
4.3.1	Pilíř pro hlavní uzávěr plynu zděný z obyčejných cihel	m <sup>3</sup>	2 010	60-80
4.3.2	dtto zděný z šamotových nebo vápenopískových cihel	m <sup>3</sup>	4 100	60-80
4.3.3	dtto prefabrikovaný, pohledový díl do 1 m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	3 780	60-80
4.3.4	dtto pohledový díl přes 1 m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	4 270	60-80

V příloze č. 15 jsou plynovody rozděleny na plynovody uloženy ve volném terénu a nebo uloženy v chodnicích, komunikacích a plochách charakteru pozemních komunikací, kromě komunikací a ploch bez krytu. Dále zde patří i regulační stanice plynu (označení RS).

Rozdíl v zařazení plynovodů je následující:

1. Dle kódu CZ - CC je v příloze č. 17 zařazeno "vedení plynu místní". V příloze č. 15 jsou zařazeny "Sítě místní plynovodní" a vysokotlaké plynovody jsou v sekci "Plynovody", které jsou v sekci, která obsahuje mimo jiné vedení dálkové trubní. Takže lze říci, že dálkové vedení je zařazeno do přílohy inženýrských staveb. Problém

tedy nastává u zařazení místních plynovodů, které mohou být zařazeny v obou přílohách. V tomto případě se rozhodneme dle dimenze potrubí.

2. V příloze venkovních úprav je uveden kód SKP 46.21.42.3 - Sítě místní plynovodní. V příloze inženýrských staveb jsou uvedeny kódy SKP 46.21.42.3- Sítě místní plynovodní a SKP 46.21.31.2 Řády plynovodní.
3. Místní plynovody lze zařadit dle dimenze potrubí. Do přílohy č. 17 patří plynové přípojky do DN 40 mm. Přípojky o dimenzi DN 50 až 300 mm patří do přílohy č. 15. V příloze č. 15 je ještě uvedeno dělení vzhledem k materiálu potrubí.

## **2) Důležité poznatky k tomuto objektu z právních předpisů**

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

Dle § 2 odst. 2 písmene *b* se tematiky týkají body:

*10. plynovodem zařízení k potrubní dopravě plynu přepravní nebo distribuční soustavou a přímé a těžební plynovody,*

*11. plynovodní přípojkou zařízení začínající odbočením z plynovodu přepravní nebo distribuční soustavy a ukončené před hlavním uzávěrem plynu; toto zařízení slouží k připojení odběrného plynového zařízení,<sup>150)</sup>*

## **3) Důležité poznatky k tomuto objektu ze soudní judikatury**

Soudní judikatura ohledně inženýrských sítí je převážně společná pro všechny typy. Jako další soudní rozhodnutí ohledně inženýrských přípojek uvádím Rozhodnutí 28 Cdo 223/2012 ze dne 14.09.2012.

### **Rozhodnutí 28 Cdo 223/2012 ze dne 14.09.2012**

Toto rozhodnutí se týká stanovení náhrady škody za opravy rodinného domu.

Důležitými body z rozhodnutí jsou:

*3) Zda lze rozhodnutím, kterým je přiznán nárok na vydání bezdůvodného obohacení, rozhodnout o vlastnickém právu k přístavkům (vedlejšími stavbám) vybudovaným nájemcem a tím tyto přístavky ve svém důsledku vyvlastnit (ad f)? Nejvyšší soud již ve svém usnesení ze dne 1. 9. 2010, sp. zn. 28 Cdo 2794/2010, formuloval základní východiska pro posuzování vlastnických vztahů při realizaci přestavby. Zásadně platí, že ke zhotovované věci nabývá vlastnické právo její zhotovitel. Stavba jako samostatný předmět právních vztahů (jako věc v právním smyslu) vzniká v okamžiku, v němž je vybudována minimálně do takového stadia, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují již k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. K tomu u nadzemních staveb dochází vytvořením stavu, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží (srov. rozsudek Nejvyššího soudu z 5. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2534/2000, uveřejněný v Souboru civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu pod č. C 1008). Uvedené pravidlo se obdobně uplatňuje i při posouzení zániku stavby jako věci. Nadzemní stavba zaniká a přestává být věcí v právním smyslu tehdy, není-li již patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží původní stavby, tj. zpravidla destrukcí obvodového zdiva pod úroveň stropu nad prvním podlažím obvykle při současném odstranění zdiva přiček; objem nově*

---

<sup>150)</sup> § 2 odst. (2) Zákon č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)

zbudovaných konstrukcí na základech původní stavby je v této souvislosti nerozhodný (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2001, sp. zn. 20 Cdo 931/99, uveřejněný v Souboru civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu pod č. C 280). Ke stavbě nelze nabýt vlastnictví její přestavbou neboli zpracováním (§ 135b obč. zák.), ledaže by původní stavba zcela zanikla (viz rozsudek Nejvyššího soudu z 5. 11. 2002, sp. zn. 22 Cdo 761/2001, uveřejněný v Souboru civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu pod č. C 1524). Jde-li proto o přestavbu původní stavby a nebylo-li mezi jejím vlastníkem a stavebníkem dohodnuto něco jiného, je třeba při posuzování vlastnického vztahu k takové nemovitosti zpravidla vycházet z toho, že to, co přirostlo k původní (neodstraněné) stavbě, náleží vlastníku této původní stavby a v důsledku zhodnocení původní stavby provedenou přestavbou lze vůči vlastníku původní stavby uplatňovat nárok na vydání takto získaného bezdůvodného obohacení (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR sp. zn. 2 Cz 40/84, uveřejněné pod č. 29/1989 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek). Jinými slovy soud při rozhodování o vydání bezdůvodného obohacení, musí posoudit, zda vybudované stavby tvoří součást původní stavby (přístavbu) anebo jsou samostatnou věcí v právním smyslu, k níž zůstává zachováno vlastnické právo zhotovitele. Jak vyplývá z ustanovení § 120 odst. 1 obč. zák. tvoří součást stavby vše, co k ní svou povahou náleží, přičemž zákonným předpokladem je neoddělitelnost součástí bez současného znehodnocení stavby hlavní. Toto znehodnocení je nutno vykládat extenzivně. Soud je tak povinen zvážit, zda oddělením přístavby se nesníží hodnota stavby hlavní, zda nebude stavba hlavní plnit svou funkci na nižší úrovni a konečně zda nedojde k estetickému znehodnocení stavby hlavní (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky z 31. 1. 1990, 3 Cz 3/90, uveřejněný pod č. 4/1992 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek). Přitom samo posouzení, zda určitý výsledek stavební činnosti je samostatnou stavbou jako předmět občanskoprávních vztahů, resp. zda došlo k vybudování přístavby jako součásti věci hlavní, je věcí právní úvahy soudu, přičemž tato úvaha vychází se skutkových zjištění učiněných v řízení; dovolací soud pak může úvahu odvolacího soudu zpochybnit, jen je-li zjevně nepřiměřená.

4) Vzniká výstavbou nových přípojek vody, plynu, elektřiny a kanalizace bezdůvodné obohacení vlastníku nemovitosti, ke které jsou tyto přípojky vedeny (ad g)? Podle ustanovení § 3 odst. 6 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích vodovodní přípojku a kanalizační přípojku pořizuje na své náklady odběratel, není-li dohodnuto jinak; vlastníkem přípojky je osoba, která na své náklady přípojku pořídila. Podle ustanovení § 45 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon vlastníkem elektrické přípojky je ten, kdo uhradil náklady na její zřízení. Podle ustanovení § 66 odst. 2 téhož zákona Náklady na zřízení plynovodní přípojky hradí ten, v jehož prospěch byla zřízena. Vlastníkem přípojky je ten, kdo uhradil náklady na její zřízení. Jelikož výše citovaná ustanovení zákona považují vodovodní, kanalizační, plynovodní a elektrickou přípojku za samostatnou věc v právním smyslu a jednoznačně určují, kdo je jejich vlastníkem, nemůže jejich výstavbou vzniknout bezdůvodné obohacení vlastníku nemovitosti, ke které jsou tyto přípojky vedeny, neboť se přípojky nestávají součástí nemovitosti (§ 120 obč. zák.), ale zůstávají samostatnou věcí v právním smyslu. Z uvedeného důvodu proto vybudování energetických přípojek nelze podřadit pod rozsah bezdůvodného obohacení, jež by vznikla vlastníku nemovitosti (v daném případě žalované 2/ jako vlastníci předmětného domu) v důsledku jejího zhodnocení.<sup>151)</sup>

---

<sup>151)</sup> Rozhodnutí 28 Cdo 223/2012 ze dne 14. 9. 2012



### 6.6.3.5 Závěr k porovnání objektů inženýrských sítí

Je tedy velmi důležité mít pro ocenění projektovou dokumentaci či územní rozhodnutí nebo rozhodnutí o umístění stavby nebo stavební povolení a kolaudační rozhodnutí, protože jinak je určení o jaký typ přípojky se jedná velmi obtížné. Při ocenění jsou velmi důležité zkušenosti znalce a zachované podklady. Protože jak je výše uvedeno cena inženýrských sítí vychází ze základní ceny, kterou zjistíme podle správného zařazení pomocí příloh oceňovací vyhlášky. V případě chybného zařazení může dojít ke značnému zkreslení základní ceny a tím i tedy zjištěné ceny. Inženýrské sítě jsou tedy rozděleny na venkovní úpravy a inženýrské stavby v závislosti na dimenzi potrubí či kabelu.. V případě zařazení, se rozhodujeme tedy podle dimenze potrubí. Dalo by se tedy říci, že pokud se jedná o přípojku inženýrské sítě k objektu, jde tedy o venkovní úpravu a pokud se jedná o vedení hlavního řádu, tak se jedná o inženýrskou stavbu.

### 6.6.4 Teplovody, Topné kanály

#### 1) zda se jedná o venkovní úpravu nebo inženýrskou stavbu

Příloha č. 15 - Inženýrské úpravy

15. Teplovody trubní, ocelové potrubí (včetně stavební části)

CZ-CC 2222 Vedení vody místní trubní

SKP 46.21.42.2 Sítě místní teplovodní a horkovodní

Tab. 22 - Teplovody trubní, ocelové potrubí, příloha č. 15 Inženýrské stavby-místní [25]

Č. položky	Objekt a způsob vedení (místní)	Jmenovitá světlost potrubí DN					
		2x100	2x150	2x200	2x300	2x400	2x500
	<i>A: Podzemní vedení</i>						
15.1	<i>A/a: Příkladový kanál</i>	7 442	9 428	11 814	15 148	20 043	23 761
15.2	<i>A/b: Žlabový systém</i>	8 910	10 482	12 843	16 706	22 286	25 956
15.3	<i>B: Pozemní vedení</i>	2 343	2 871	3 855	6 115	8 354	10 577
15.4	<i>C: Nadzemní vedení</i>	5 614	5 604	6 246	8 978	11 607	14 994

CZ-CC 2212 Vedení vody dálková trubní

SKP 46.21.32.5 Řady teplovodní a horkovodní

**Tab. 23 - Teplovody trubní, ocelové potrubí, příloha č. 15 oceňovací vyhlášky, Inženýrské stavby-dálková [25]**

Číslo položky	Objekt a způsob vedení (dálková)	Jmenovitá světlost potrubí DN				
		2x600	2x800	2x1000	2x1200	2x1400
	<i>A: Podzemní vedení</i>					
15.5	<i>A/a: Příklopový kanál</i>	27 059	37 169	45 208	50 542	57 890
15.6	<i>A/b: Žlabový systém</i>	29 949	40 489	49 662	57 827	62 619
15.7	<i>B: Pozemní vedení</i>	12 920	19 485	24 969	29 112	33 746
15.8	<i>C: Nadzemní vedení</i>	17 286	26 106	37 771	-	-

Způsob vedení: A: Podzemní vedení,

A/a: Příklopový kanál, A/b : Žlabový systém,

B : Pozemní vedení,

C : Nadzemní vedení

**Příloha č. 17 - Venkovní úpravy**

6 Topné kanály

CZ-CC 2222 Vedení vody místní trubní,

dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. SKP 46.21.42.2 Sítě místní teplovodní a horkovodní

**Tab. 24 - Topné kanály, příloha č. 17 oceňovací vyhlášky - venkovní úpravy [25]**

6	Topné kanály CZ-CC 2222			
Číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokl. životnost
6.1.1	<i>Betonový monolitický 45/45 - 60/75 cm</i>	<i>m</i>	2 015	40-60
6.1.2	<i>dtto 60/75 - 90/90 cm</i>	<i>m</i>	2 500	40-60
6.1.3	<i>dtto 90/90 - 105/120 cm</i>	<i>m</i>	3 300	40-60
6.2.1	<i>Betonový prefa 70/50 cm</i>	<i>m</i>	2 010	40-60
6.2.2	<i>dtto 95/55 cm</i>	<i>m</i>	2 200	40-60
6.2.3	<i>dtto 100/70 cm</i>	<i>m</i>	2 700	40-60

CZ-CC 2222 Vedení vody místní trubní zahrnuje:

- vedení místní trubní pro rozvod studené, teplé a horké vody, páry, stlačeného vzduchu (vč. pro účely požární a průmyslové)
- vodárenské věže, přečerpávací stanice, úpravny vody
- nádrže vod pozemní

- vrty čerpací (studny vrtané)
- studny j. n. a jímání vody
- fontány, hydranty, kašny

Zahrnuje také:

- pozemní nádrže s umělým přítokem mimo přírodní tok
- měrné objekty a rozdělovací objekty

Nezahrnuje:

- závlahová zařízení (2153)
- místní kanalizace a čistírny odpadních vod (2223)
- studny pro zakládání staveb (součást zakládaného stavebního díla)
- fontány, hydranty, kašny apod., vedené jako kulturní památky (1273)<sup>152)</sup>

Hlavním rozdílem mezi položkami uvedenými v příloze č. 15 a č. 17 je materiál, ze kterého je kanál vyroben. Topný kanál uvedený v příloze č. 17 je vyroben jako betonový monolitický nebo betonový prefabrikovaný. V příloze č. 15 je uvedeno pouze potrubí z oceli. Dále je zde uveden rozdíl jak je kanál veden, zda nad zemí či pod zemí.

## 2) Důležité poznatky k tomuto objektu z právních předpisů

### Nový občanský zákoník

Jsou zde důležité paragrafy jako u vodovodů, plynovodů a kanalizace. Již je uvedeno výše v kapitole 6.7.3.1.

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

Dle § 2 odst. 2 písmene c:

9. rozvodem tepelné energie doprava, akumulace, přeměna parametrů a dodávka tepelné energie rozvodným tepelným zařízením,

11. rozvodným tepelným zařízením zařízení pro dopravu tepelné energie tvořené tepelnými sítěmi a předávacími stanicemi; odběrné tepelné zařízení není součástí rozvodného tepelného zařízení,

14. soustavou zásobování tepelnou energií soustava tvořená vzájemně propojeným zdrojem nebo zdroji tepelné energie a rozvodným tepelným zařízením sloužící pro dodávky tepelné energie pro vytápění, chlazení, ohřev teplé vody a technologické procesy, je-li provozována na základě licence na výrobu tepelné energie a licence na rozvod tepelné energie; soustava zásobování tepelnou energií je zřizována a provozována ve veřejném zájmu.<sup>153)</sup>

<sup>152)</sup> [http://apl.czso.cz/iSMS/klaspol\\_prn.jsp?kodcis=5634&kodklas=80026&ciselid=830646](http://apl.czso.cz/iSMS/klaspol_prn.jsp?kodcis=5634&kodklas=80026&ciselid=830646)

<sup>153)</sup> Zákon č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)

## 6.7 PROBLEMATICKÁ SKUPINA

Do této skupiny autorka zařadila především:

- komunikace,
- opěrné zdi,
- hydromeliorace.

Při oceňování v této skupině nastanou především dva problémy. A sice prvním z nich je zjištění, zda se jedná o součást či příslušenství nemovitosti a dále, zda se jedná o venkovní úpravu či inženýrskou stavbou. Jelikož jednotlivé druhy objektů jsou ve vyhlášce označeny kódem standardní klasifikace produkce (dále jen SKP) a klasifikace stavebních děl CZ-CC, které jsou více rozebrány v kapitole 6, prvním krokem při zařazení bylo nutné zjistit, co pod kterým kódem je obsaženo. Tohle zjištění je důležité proto, aby bylo jasné, co se pod názvem skrývá. Toto nám mohlo pomoci při zjištění, zda se jedná o venkovní úpravu či inženýrskou stavbu. Potom bylo u jednotlivých objektů nutné zkoumat, zda se jedná pouze o úpravu povrchu či samostatnou stavbu. Jednotlivé kapitoly obsahují podkapitulu „Soudní judikatura“, ve které jsou shrnuta všechna nejdůležitější rozhodnutí soudu o dané problematice.

### 6.7.1 Opěrné zdi

Tato skupina se opět nachází v obou přílohách oceňovací vyhlášky. Zde nelze využít pomůcku rozdílu mezi kódy CZ-CC i SKP, jelikož jsou v obou přílohách označeny stejnými kódy. Proto nebude u této skupiny jednoduché zařazení a bude zařazena do skupiny problematické.

**Tab. 28: Kódy CZ-CC a SKP opěrných zdí**

Opěrné zdi	3 Opěrné zdi	11 Opěrné zdi
	CZ-CC 242052	CZ-CC 242052
	SKP 46.21.64.5	SKP 46.21.64.5

Příloha č. 17 oceňovací vyhlášky Základní ceny venkovních úprav a způsob jejich provedení obsahuje rozdělení opěrných zdí dle materiálu a to:

1. opěrné zdi s kůly v. 60 cm,
2. z kamenné rovnaniny,
3. z lomového kamene,
4. monolitické z prostého betonu,
5. monolitické ze železového betonu,
6. montované z prefa dílců,
7. cihelné,
8. z betonových váz o průměru do 400 mm – šedé,
9. z betonových váz o průměru do 400 mm – barevné,
10. z betonových váz o průměru přes 400 mm – šedé,

11. z betonových váz o průměru přes 400 mm – barevné.

V příloze Inženýrských staveb je uvedena konstrukční charakteristika (podle druhu svislé konstrukce)

1. zděná z cihel nebo z bloků,
2. zděná z kamene,
3. monolitická betonová tyčová,
4. monolitická betonová plošná,
5. montovaná z dílců betonových tyčových,
6. montovaná z dílců betonových plošných,
7. z jiných materiálů.

Jak je vidět, rozdíl v opěrné zdi jako venkovní úprava nebo inženýrská stavba je v konstrukční charakteristice podle druhu svislé konstrukce.

K tomu, abychom se mohli rozhodnout, zda je opěrná zeď stavba či nikoliv, je důležité mít podklady vztahující se k vybudování zdi. Podklady nám ulehčí práci s rozhodováním, jelikož tak známe skladbu zdi.

Dle nového občanského zákoníku není pochyb o tom, že opěrná zeď je součástí pozemku. Opěrné zdi, které jsou zřizovány za účelem úpravy pozemku, jsou mnohdy vysoké několik metrů. V tomto případě musí mít opěrná zeď základ, na kterém je postavena. Proto v takovém případě jde o pevné spojení se zemí. Opěrné zdi, které jsou zřizovány za účelem změny sklonu pozemku, nelze jednoduše oddělit, aby se pozemek neznehodnotil, nejen funkčně ale i esteticky. Proto by měli být v tomto případě považovány opěrné zdi jako součást pozemku. Nelze si ani představit, že by si někdo koupil opěrnou zeď, ale nebyl vlastníkem pozemku.

## **2) Důležité poznatky k tomuto objektu z právních předpisů**

### **Zákon č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích**

Dle § 12 písmene c jsou součástími dálnice, silnice a místní komunikace

*c) tunely, galérie, **opěrné**, zárubní, obkladní a parapetní zdi, tarasy, násypy a svahy, dělicí pásy, příkopy a ostatní povrchová odvodňovací zařízení, silniční pomocné pozemky,*

### **Vyhláška č. 177/1995 Sb. Ministerstva dopravy, kterou se vydává stavební a technický řád drah**

Součástí dráhy jsou dle § 27 písmena a):

*a) kolejový spodek, který tvoří drážní zemní těleso, propustky, mosty a stavby mostům podobné, **opěrné**, zárubní a obkladní zdi, odvodňovací zařízení, staniční a traťové tunely, ochranné a regulační stavby.*

## **3) Důležité poznatky k tomuto objektu ze soudní judikatury**

### **Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 4526/2007, ze dne 26. 1. 2010**

Toto usnesení se týká sporu o vyklizení pozemku. Oprávněný odmítl pozemek převzít, protože povinný nevyklidil řádně pozemek. Nachází se zde betonové květináče a velké množství kamenů.

*Je zde uvedeno:*

*Podle ustálené soudní praxe je znehodnocením třeba rozumět funkční újmu, kdy hlavní věc již nemůže sloužit původnímu účelu (např. jde o zničení hlavní věci, hospodářské poškození hlavní věci v míře znamenající ztrátu její peněžité hodnoty, výrazné estetické zhoršení vzhledu hlavní věci, popř. i jiné její znehodnocení). Součástí pozemku jsou podle soudní praxe i některé venkovní úpravy, zejména opěrné zdi, dlažby, obruby, květinová jezírka, zahradní vodovody a přípojky podobného provedení, ploty o výšce menší než 100 cm. Také např. terasa, vytvořená venkovní úpravou zpevněním povrchu pozemku je podle soudní praxe součástí pozemku, a nikoliv samostatnou stavbou. Pokud jde o trvalé porosty pozemku (stromy, keře atd.), tvoří součástí pozemku (srov. výslovnou úpravu § 2 odst. 2 zák. č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku); vlastník pozemku je i vlastníkem trvalých porostů, které na něm vyrostly.*

*Skalka (vytvořená zpevněním povrchu pozemku kameny a osázením trvalými porosty) zřízená na pozemku (v souladu se způsobem užívání pozemku sjednaným v nájemní smlouvě) se stává součástí tohoto pozemku jakožto věci hlavní, a jejím vlastníkem je nepochybně vlastník pozemku a nikoli osoba, která skalku vybudovala.<sup>154)</sup>*

### **Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 300/2005, ze dne 29.08.2006**

Soudní rozhodnutí se týká v posouzení věci, zda opěrná zeď je či není stavbou a zda se jedná o stavbu spojenou se zemí pevným základem.

*V rozsudku je uvedeno:*

- *Opěrná zeď je nemovitostí bez ohledu na vlastnosti jejího základu a tvoří součást pozemku, k němuž přiléhá; okolnost, zda opěrná zeď má či nemá pevný základ není významná.*
- *S odkazem na náleze Ústavního soudu, publikovaný pod č. 131/1994 Sb. uvádí, že stavba opěrné zdi se považuje za součást pozemku, a s touto otázkou se odvolací soud nevypořádal a rozdílně řešil i otázku, zda se jedná o stavbu spojenou se zemí pevným základem, neboť na základě vlastního pozorování i znaleckého posudku ing. Václavíčka je dovolatel přesvědčen, že opěrná zeď není spojena se zemí pevným základem a není tedy nemovitostí.*
- *Dovolatel zpochybňuje charakter opěrné zdi jako věci nemovité. Je třeba mu přisvědčit v názoru, opakovaně dovozovaném v judikatuře (např. R 4/1992) i právníkové literatuře, že opěrné zdi zásadně tvoří součást pozemku.*
- *Zeď slouží coby opora pozemku a nemá samostatný hospodářský význam, a tedy jako samostatná stavba nemá ani opodstatnění. Hlavním smyslem a důvodem existence zdi je totiž opora a ochrana pozemku, sousedícího s řečištěm odpadního kanálu.<sup>155)</sup>*

#### **6.7.1.1 Závěr k opěrným zdím**

Jak tedy plyne z výše uvedeného, opěrná zeď je považována za součást pozemku, je-li zřízena pouze za účelem opory pozemku a nemá jiný význam. Vzhledem k § 505 nového občanského zákoníku, kdy součástí věci je vše co k ní podle povahy náleží a nemůže být

---

<sup>154)</sup> Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 4526/2007, ze dne 26. 1. 2010

<sup>155)</sup> Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 300/2005, ze dne 29. 8. 2006

odděleno, aniž by se věc hlavní zničila. Což v případě, že by se oddělila opěrná zeď, by byl pozemek znehodnocen, jelikož se stavba opěrné zdi staví za účelem opory a změny sklonu pozemku. Dle nového občanského zákoníku nebude již docházet k rozporům, zda se jedná o součást či nikoliv, ale bude vždy součástí pozemku.

### 6.7.2 Zpevněné plochy

Autorka se ve své práci zabývala nejpodrobněji problematikou zpevněných ploch. Zpevněné plochy jsou plochy, které mají určitým způsobem zpevněný povrch. Mohou to být např. vjezdy k RD, manipulační plochy, pozemní komunikace, parkoviště. V oceňovací vyhlášce jsou zpevněné plochy uvedeny v příloze č. 15 Inženýrské stavby jako pozemní komunikace a v příloze č. 17 Venkovních úprav se nachází zpevněné plochy mimo silnice a letiště. Ve své práci se podrobněji zabývala i problematikou pozemních komunikací. Tato otázka je v současné době velmi aktuální v soudních sporech.

### 6.7.3 Pozemní komunikace

Problematika, zda je komunikace samostatnou stavbou či součástí nemovitostí, byla často řešena v soudních sporech, kdy se strany soudili o to, kdo je vlastníkem komunikace. Zda je jím vlastník pozemku nebo osoba, která komunikaci vybudovala. Bylo tedy nutné se v takových případech rozhodnout, zda komunikace je samostatnou věcí a může tedy mít různého vlastníka od pozemku, nebo zda se jedná pouze o zhodnocení pozemku a vlastník tedy musí být stejný jako vlastník pozemku. Vydáním nového občanského zákoníku se situace zjednodušila.

#### 1) Jedná se o venkovní úpravu či inženýrskou stavbu?

Při oceňování pozemních komunikací podle oceňovací vyhlášky je důležité provést zařazení, zda se jedná o inženýrskou stavbu či venkovní úpravu. Protože jednotková cena komunikace je stanovena v příloze č. 15 nebo č. 17, je nutné provést správné zařazení. Teprve na tomto základě je zřejmé, podle které přílohy má znalec dále postupovat. Následně musí znalec provést přesné zařazení dle popisu uvedeného v přílohách. Ne vždy je takovéto zařazení jednoduché. Znalec musí mít přehled o různých druzích komunikací, ať už z hlediska stavebně technického, tak z hlediska způsobu užívání a těchto svých znalostí a zkušeností musí maximálně využít. V případě špatného zařazení může dojít ke značnému zkreslení základní ceny a tím i tedy ceny zjištěné.

Vezmeme-li jako příklad místní komunikaci s povrchem dlážděným v Nemochovicích (obec do 1000 obyvatel) a provedeme – li zařazení a výpočet základní ceny upravené:

#### **komunikace jako inženýrská stavba:**

dle přílohy č. 15 oceňovací vyhlášky: Plochy charakteru pozemních komunikací

Konstrukční charakteristika 1 1 075 Kč za 1 m<sup>2</sup>

K<sub>i</sub> 2,235

ZCU = ZC x K<sub>i</sub> x K<sub>5</sub> = 1 075 x 2,221 x 0,80 = 1910,06 Kč/m<sup>2</sup>

#### **komunikace jako venkovní úprava:**

dle přílohy č. 17 oceňovací vyhlášky Zpevněné plochy mimo silnice a letiště –

Plochy s povrchem dlážděným

z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva 210 Kč za 1 m<sup>2</sup>

K <sub>i</sub>	2,221
ZCU = ZC x K <sub>i</sub> x K <sub>5</sub> = 210 x 2,221 x 0,80 =	373,13 Kč/m <sup>2</sup>
Rozdíl:	1536,93 Kč/m <sup>2</sup>

Rozdíl v případě tohoto zařazení je zhruba čtyřnásobný, což je nezanedbatelné. Podle čeho se tedy rozhodnout, zda se jedná o inženýrskou stavbu či venkovní úpravu? V současnosti neexistuje žádný oficiální předpis, který by určoval, zda se jedná o inženýrskou stavbu či venkovní úpravu. Je tedy nutno vycházet ze znalostí a zkušeností znalce. Pomůckou by byla zjištěná skladba komunikace. V případě, že by se jednalo například o dlážděnou účelovou komunikaci k objektu rodinného domu, kterou by využívala pouze osobní auta, tak bude mít zajisté jiné složení, než cesta k zemědělskému objektu, po které bude jezdit těžká technika i když výsledný povrch by byl dlážděný v obou případech.

Podle přílohy č. 15 se oceňují komunikace pozemní (silnice) a plochy charakteru pozemních komunikací (např. parkoviště). Podle přílohy č. 17 se oceňují zpevněné plochy mimo silnice a letiště.

Nyní tedy nastane otázka, zda cesta, kterou potřebujeme ocenit, je či není pozemní komunikací a o jakou komunikaci se jedná. Dle § 3 zákona o pozemních komunikacích: *O zařazení pozemní komunikace do kategorie dálnice, silnice nebo místní komunikace rozhoduje příslušný silniční správní úřad na základě jejího určení, dopravního významu a stavebně technického vybavení.*<sup>156)</sup> Vzhledem k tomu, že podle § 17 oceň. vyhl. se oceňují komunikace pozemní a plochy charakteru pozemních komunikací, je nutné při ocenění komunikace nejprve zjistit, o jaký charakter pozemní komunikace se jedná.

Silnice a dálnice jsou vedeny v seznamu, který udržuje správce komunikací.

Místní komunikace IV. řádu a účelové komunikace nepodléhají evidenci.

Zda se jedná o silnici či dálnice, lze mimo jiné zjistit z výpisu z katastru nemovitostí, kde v druhu pozemků ostatní plocha je ve způsobu využití uvedeno: dálnice nebo silnice. V katastrální vyhlášce, je uvedeno ve významu druhu pozemku ostatní plocha – dálnice: Pozemek, na kterém je dálnice a její součásti (§ 4 zákona č. 13/1997 Sb.).

U pozemku vedeného v druhu pozemků ostatní plocha se způsobem využití silnice je ve významu uvedeno: *Pozemek, na kterém je silnice I. až III. třídy a její součásti (§ 5 zákona č. 13/1997 Sb.).* U pozemku se způsobem využití ostatní komunikace je uvedeno: *Pozemek, na kterém je místní nebo účelová komunikace (včetně zpevněné lesní komunikace) a její součásti (§ 6 a 7 zákona č. 13/1997 Sb.).* Ne vždy je ale soulad mezi údaji v katastru nemovitostí a ve skutečnosti. Samozřejmostí je při oceňování komunikací je nutnost vycházet ze skutečného stavu.

Po zjištění, že se jedná o dálnici, silnici či místní a účelové komunikace můžeme tedy pokračovat dále v ocenění.

V oceňovací vyhlášce se uvádí, že do skupiny inženýrských staveb patří komunikace pozemní - plochy charakteru pozemních komunikací (např. parkoviště) a do skupiny venkovních úprav náleží zpevněné plochy mimo silnice a letiště. Je nutné se zamyslet nad myšlenkou, do které skupiny komunikaci zařadit.

<sup>156)</sup> Zákon č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů



V příloze č. 15 oceňovací vyhlášky jsou pod položkou 5. Komunikace pozemní uvedeny tyto položky:

- 211112 46.23.11.2 Komunikace pozemní (silnice)
- 211123 46.23.11.4 Plochy charakteru pozemních komunikací (např. parkoviště)

Konstrukční charakteristika je rozdělena dle materiálu konstrukce krytu: dlážděný, monolitický betonový, montovaný betonový, z kameniva prolévaný živicí, z kameniva obalovaného živicí a nebo bez krytu.

V příloze č. 17 oceňovací vyhlášky jsou uvedeny pod položkou č. 8 Zpevněné plochy mimo silnice a letiště CZ - CC 211 SKP 46.23.11.5

- 8.1 Plochy s povrchem prašným
- 8.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým
- 8.3 Plochy s povrchem dlážděným
- 8.4 Plochy s povrchem asfaltovým

Při posuzování pozemních komunikací autorka postupovala podle těchto jednotlivých bodů:

- 1. zjištění zatřídění komunikací dle SKP,
- 2. zjištění zatřídění komunikací dle kódu CZ-CC,
- 3. pojem „komunikace“ v jednotlivých zákonech,
- 4. prostudování rozhodnutí soudu ohledně pozemních komunikací.

#### **6.7.3.1 Zatřídění pozemních komunikací dle SKP**

Prvním krokem při zjištění, které komunikace jsou inženýrskou stavbou či venkovní úpravou je zjistit, co se nachází pod položkami SKP ve standardní klasifikaci produkce.

- 1. Inženýrské stavby jsou v příloze č. 15 oceňovací vyhlášky rozděleny na dvě skupiny: komunikace pozemní (silnice), které jsou označeny SKP 46.23.11.2,
- 2. plochy charakteru pozemních komunikací (např. parkoviště), které jsou označeny SKP 46.23.11.4.

Skupina SKP 46.23.11 s názvem Dálnice, ulice, silnice a stezky zahrnuje mimo jiné kódy SKP 46.23.11.2 silnice I. a II. třídy a pod kódem SKP 46.23.11.4 jsou uvedeny plochy charakteru pozemních komunikací. Plochy charakteru pozemních komunikací jsou podrobněji rozebrány v kapitole 6. 8. 3. 2. a lze říct, že se jedná tedy o plochy, které jsou charakteru pozemních komunikací a jedná se spíše o plošné stavby, které jsou využívány spíše jako plochy pro uskladnění, uložení materiálu.

V příloze č. 17 oceňovací vyhlášky venkovních úprav je u skupiny zpevněných ploch – mimo silnice a letiště uvedeno SKP 46.23.11.5 - komunikace pozemní jinde neuvedené.

Z tohoto rozdělení by se dalo konstatovat, že pozemní komunikace typu silnice I. a II. třídy a tedy i dálnice lze považovat za inženýrskou stavbu. Účelové a místní komunikace lze považovat za venkovní úpravu.

### 6.7.3.2 *Zatřídění pozemních komunikací dle kódu CZ-CC*

Dalším vodítkem nám může být rozřídění dle kódu CZ-CC. Inženýrské stavby a venkovní úpravy bývaly označeny stejným kódem 211. V důsledku změny třídění došlo ke změně ve vyhlášce č. 456/2008 Sb., kterou se novelizovala vyhláška č. 3/2008 Sb. a vstoupila v platnost dne 1. 1. 2009. Zde bylo provedeno podrobnější rozdělení kódu CZ-CC u inženýrských staveb.

V příloze č. 15 oceňovací vyhlášky jsou komunikace pozemní (silnice) označeny kódy 211112 Silnice I. a II. třídy a 211211 Komunikace v obcích.

Plochy charakteru pozemních komunikací (např. parkoviště) jsou označeny kódy 211123 Parkoviště u dálnic a silnic a 211223 Parkoviště a plochy charakteru pozemních místních komunikací.

Venkovní úpravy mají obecnější označení CZ - CC 211 dálnice, silnice, místní a účelové komunikace. Příloha č. 17 vyhlášky obsahuje skupinu venkovních úprav, která je nazvána „Zpevněné plochy mimo silnice a letiště“.

V příloze venkovních úprav oceňovací vyhlášky je uvedena skupina CZ-CC 211, která zahrnuje skupinu inženýrských děl:

#### 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

##### 2111 dálnice

- 211111 dálnice a silnice dálničního typu,
- 211112 silnice I. a II. třídy,
- 211123 parkoviště u dálnic a silnic 2111,
- 211191 oplocení dálnic a silnic 2111,
- 211192 osvětlovací síť dálnic a silnic 2111,
- 211193 signalizační a zabezpečovací zařízení dálnic a silnic 2111.

##### 2112 místní a účelové komunikace

- 211211 komunikace v obcích,
- 211219 komunikace pozemní místní a účelové j. n.,
- 211223 parkoviště a plochy charakteru pozemních místních komunikací,
- 211291 oplocení staveb 2112,
- 211292 osvětlovací síť staveb 2112,
- 211293 signalizační a zabezpečovací zařízení staveb 2112.

I toto rozdělení není jednoznačné, jelikož venkovní úpravy zahrnují všechny položky včetně těch, které jsou uvedeny pro inženýrské stavby. Lze i přesto z výše uvedeného usoudit, že dálnice a silnice jsou vždy považovány za inženýrskou stavbu, naproti tomu místní a účelové komunikace lze považovat i za venkovní úpravu. Potvrzuje se zde i výsledek dle kódu SKP, že silnice, logicky tedy i dálnice lze považovat za inženýrskou stavbu. Z výše uvedeného je tedy možné konstatovat, že pokud se jedná o pozemní komunikace typu dálnice a silnice ocenění se provede jako inženýrská stavba. U ostatních ploch takové jednoduché zařazení nebude.

### 6.7.3.3 *Plochy charakteru pozemních komunikací.*

V dané problematice je velmi důležité zjistit, co se skrývá pod pojmem „Plochy charakteru pozemních komunikací“. K rozlišení, zda se jedná o pozemní komunikaci, lze použít definici pozemní komunikace v § 2 odst. 1 zákona 13/1997 Sb.: „*Pozemní komunikace je dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení nutných pro zajištění tohoto užití a jeho bezpečnosti.*“<sup>157)</sup>

Dle JKSO<sup>158)</sup> se plochy charakteru pozemních komunikací třídí následovně:

- 822 5 : plochy charakteru pozemních komunikací,
- 822 51 : plochy skladovací,
- 822 52 : plochy dvorů a nádvoří,
- 822 54 : plochy autobusových nádraží,
- 822 55 : plochy odstavné (i parkovací),
- 822 56 : plochy pro montáž, opravy a údržbu strojů, zařízení a dopravních prostředků,
- 822 57 : náměstí,
- 822 58 : plochy pro mytí a dezinfekci strojů, zařízení a dopravních prostředků,
- 822 59 : plochy charakteru pozemních komunikací ostatní.

Dle tohoto rozdělení je zřejmé, že se jedná tedy o plochy, které jsou charakteru pozemních komunikací, ale nejedná se o silnice či liniové stavby, ale spíše o plošné stavby.

Plochy pozemních komunikací slouží k dopravní funkci, a výše uvedené plochy jsou využívány spíše jako plochy pro uskladnění, uložení materiálu, nejedná se o plochy, které by sloužili pro dopravní spojení.

## 2) **Důležité poznatky k tomuto objektu z právních předpisů**

### **Komunikace dle zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů**

Komunikace se dle zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích dělí na tyto kategorie:

- a) dálnice,
- b) silnice,
- c) místní komunikace,
- d) účelová komunikace.

*Ad a) Dle § 4 je dálnice pozemní komunikace určená pro rychlou dálkovou a mezistátní dopravu silničními motorovými vozidly, která je budována bez úrovnových křížení, s oddělenými místy napojení pro vjezd a výjezd a která má směrově oddělené jízdní pásy.*

---

<sup>157)</sup> § 2 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích:

<sup>158)</sup> Třídník Jednotné klasifikace stavebních objektů, byl později nahrazen třídníky SKP a CZ - CC.

*Ad b) Dle § 5 je silnice veřejně přístupná pozemní komunikace určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci. Silnice tvoří silniční síť.*

*Ad c) Dle § 6 je místní komunikace veřejně přístupná pozemní komunikace, která slouží převážně místní dopravě na území obce.*

*Ad d) Dle § 7 je účelová komunikace pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků. Příslušný silniční správní úřad může na návrh vlastníka účelové komunikace a po projednání s příslušným orgánem Policie České republiky upravit nebo omezit veřejný přístup na účelovou komunikaci, pokud je to nezbytně nutné k ochraně oprávněných zájmů tohoto vlastníka. Úprava nebo omezení veřejného přístupu na účelové komunikace stanovené zvláštními právními předpisy<sup>21)</sup> tím není dotčena.*

*(2) Účelovou komunikací je i pozemní komunikace v uzavřeném prostoru nebo objektu, která slouží potřebě vlastníka nebo provozovatele uzavřeného prostoru nebo objektu. Tato účelová komunikace není přístupná veřejně, ale v rozsahu a způsobem, který stanoví vlastník nebo provozovatel uzavřeného prostoru nebo objektu. V pochybnostech, zda z hlediska pozemní komunikace jde o uzavřený prostor nebo objekt, rozhoduje příslušný silniční správní úřad.<sup>159)</sup>*

#### **Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)**

##### **Oceňování pozemních komunikací**

Při oceňování pozemních komunikací dle zákona o oceňování se oceňuje zvlášť pozemek pod komunikací a zvlášť samostatný povrch. Ocenění pozemku pod komunikací se provede dle § 4 odst. 3 oceňovací vyhlášky. Ocenění samotné stavby či úpravy povrchu se provede buď dle § 17 jako inženýrská stavba či jako venkovní úprava dle § 18. V příloze č. 15 Inženýrské stavby jsou uvedeny základní ceny pozemních komunikací. Jsou rozděleny na dvě skupiny. První skupina obsahuje pozemní komunikace – silnice. Ve druhé skupině se nachází plochy charakteru pozemních komunikací, jako jsou např. parkoviště. V příloze č. 17 se nachází zpevněné plochy mimo silnice a letiště.

Před nabytím účinnosti nového občanského zákoníku, mohly při oceňování pozemních komunikací nastat mimo jiné dva důležité problémy. Prvním problémem je zjištění, zda se jedná o venkovní úpravu či inženýrskou stavbu. V dalším kroku je důležité se rozhodnout, zda se jedná o součást či příslušenství pozemku. Obě otázky spolu úzce souvisí. Zařadíme – li komunikaci jako venkovní úpravu, nelze s jistotou říci, že se jedná pouze o úpravu povrchu, ale je nutné provést zařazení, zda se jedná o stavbu či nikoliv. Dle nového občanského zákoníku by se měla tato otázka zjednodušit. V posledních letech i soudy nebyly v této otázce jednoznačné.

---

<sup>159)</sup> Zákon č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů

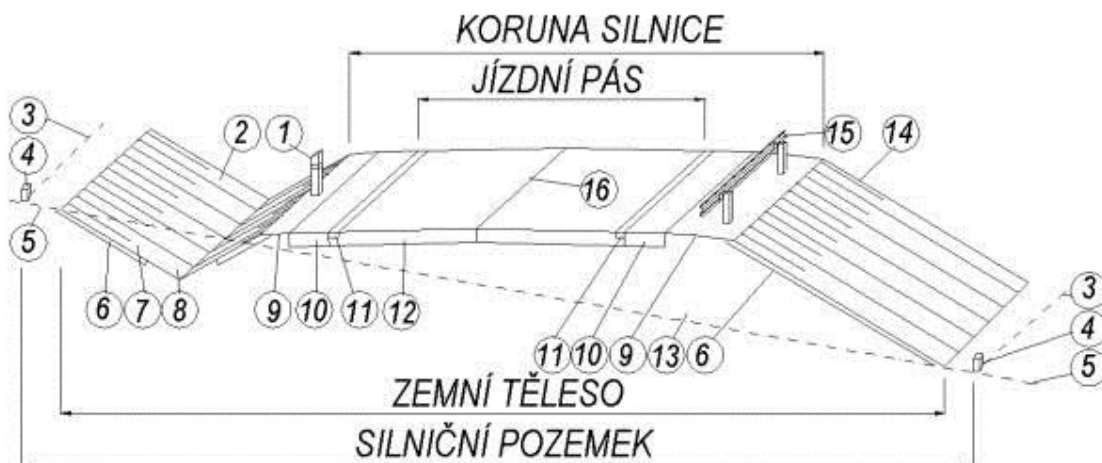
## Starý občanský zákoník - Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

### Komunikace jako stavba či pouze úprava povrchu – dle starého občanského zákoníku

Pro zjištění, zda se jedná o samostatnou stavbu, bylo nutné splnit podmínku z občanského zákona, že nemovitosti jsou stavby spojené se zemí pevným základem.

Jelikož pro samostatnou stavbu bylo nutné spojení se zemí pevným základem, je nutné u komunikace zjistit, co je zde vlastně základem a mají-li komunikace vůbec základ. Není to tak jednoduché jako posuzovat základy např. u rodinného domu či jiné budovy.

Důležité bylo pro pochopení problematiky znát skladbu komunikace. Komunikace se skládá ze dvou základních částí a to vozovky, což je tzv. vrchní stavba. Jedná se o vrchní zpevněnou část komunikace. Tato vrchní stavba se dále skládá z krytové vrstvy, podkladní vrstvy a ochranné vrstvy. Druhou základní vrstvou je zemní silniční těleso, což je označení pro tzv. spodní stavbu, které zajišťuje přenos zatížení z vrchní stavby do podloží, takže funguje stejně jako základy pod budovami. Zemní těleso se skládá z jádra a z objektů v tělese (např. odvodnění, silniční zdi, propustky atd.). Funkci pevného spojení stavby se zemí pevným základem naplňuje u komunikací spodní stavba (zemní těleso).



**Obr. č. 7: Příčný řez komunikace [41]**

1 - směrový sloupek, 2 - svah výkopu, 3 - hranice silničního pozemku, 4 - mezník, 5 - původní terén, 6 - humus a zatravnění, 7 - výkop (zářez), 8 - příkop, 9 - nezpevněná krajnice, 10 - zpevněná krajnice, 11 - vodící proužek, 12 - jízdní pruh, 13 - násyp, 14 - svah násypu, 15 - svodidlo

Je tedy důležité při ocenění zjistit skladbu komunikace. Nejideálnější je mít projekt či stavební dokumentaci. Jako příklad si můžeme uvést plochu s povrchem z betonových panelů. Pro stanovení, zda se jedná o stavbu, je nutné zjistit, zda stavba má pevné spojení se zemí. V prvním kroku si tedy nejprve musíme položit otázku, zda takto upravený povrch či stavba má pevný základ. Máme-li projektovou dokumentaci a víme, jak stavba vznikla, je posuzování mnohem jednodušší, než když projektovou dokumentaci nemáme. Vznikla-li tedy komunikace tím způsobem, že se nejprve sejme zemina a vytvoří se např. betonový podklad (což je možné považovat v našem případě za pevný základ jako mají budovy) a na něj se položí panely, lze konstatovat, že je splněna podmínka pevného spojení se zemí a jedná se tedy o stavbu nemovitou. Vznikne-li panelový povrch pouze tak, že se sejme zemina a panely

se položí na terén, tak neexistuje pevné spojení se zemí a tudíž se nejedná o stavbu nemovitou. Jelikož je jednoduché v případě, že již povrch jako zpevněný povrch nebudeme chtít využívat a proto panely jednoduše odstraníme, protože neexistuje pevné spojení se zemí. Z čehož vyplývá, že pro zjištění, zda komunikace je věcí nemovitou, je velmi důležité mít projektovou dokumentaci. Ovšem taková situace, že znalec má k dispozici projektovou dokumentaci, nemusí vždy nastat. Potom je situace mnohem složitější a je nutné, aby znalec využil své znalosti a využil zvyklosti při stavbě komunikací.

V případě, že máme ocenit silnici, dálnici nebo místní komunikaci, tak ji oceníme podle § 17 oceňovací vyhlášky jako inženýrskou stavbu. Ale v případě, že se jedná o účelovou komunikaci, tak se musíme rozhodnout, zda ji zařadíme buď jako inženýrskou stavbu nebo jako venkovní úpravu. Jelikož ji můžeme zařadit dle přílohy č. 15 oceňovací vyhlášky jako plochu charakteru pozemních komunikací nebo podle přílohy č. 17 jako zpevněnou plochu mimo silnice a letiště.

V případě účelové komunikace je důležité, o jaký typ komunikace se jedná. Účelovou komunikací může být pozemní komunikace uvnitř areálu, parkoviště, autobusové nádraží, lesní a polní cesty, stezky a pěšiny. Je tedy zřejmé, že konstrukční charakteristika může být různá. Účelovou komunikací totiž může být i vyšlapaná polní cesta, která není jakkoliv zpevněna. Proto nelze jednoznačně říci, že účelová komunikace je stavbou. Je nutné posuzovat každou komunikaci zvlášť.

Je nutné se zamyslet nad otázkou, zda venkovní úprava může být stavbou, nebo zda se jedná pouze o úpravu ve smyslu úpravy pozemku. Tato otázka úzce souvisí s problémem, zda se jedná o součást či příslušenství pozemku, jelikož stavba může tvořit i příslušenství, ale úprava povrchu nikoliv. Pro hledání rozhodnutí, zda komunikace je či není stavbou, autorka nejprve prošla zákony, ve kterých se pojem komunikace vyskytuje a udělala si přehled toho proč a který zákon komunikaci za stavbu považuje či nikoliv. Dalším krokem bylo projít soudní judikaturu, která se týkala této problematiky.

#### **6.7.3.4 Komunikace jako stavba či pouze úprava povrchu – dle nového občanského zákoníku**

Dle § 506 odst. 1 nového občanského zákoníku *Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*<sup>160)</sup>

Dle výše uvedeného by tedy pozemní komunikace měla být součástí pozemku.

V části nazvané "Ustanovení přechodná a závěrečná" je důležité upozornit na § 3054 až § 3061. V § 3054 je uvedeno:

*Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba.*<sup>161)</sup>

---

<sup>160)</sup> § 506 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>161)</sup> § 3054 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

V § 3055 je uvedeno:

(1) *Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.*<sup>162)</sup>

Dle těchto ustanovení zákoník říká, že pokud je komunikace ve vlastnictví vlastníka pozemku, jedná se o součást pozemku, ale jsou-li oba vlastníci různí, tak je komunikace brána jako samostatná stavba.

Dle § 3058 odst. 2: *Bylo-li vlastnické právo k pozemku zcizeno třetí osobě, která byla při nabytí vlastnického práva v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. Kdo vlastnil stavbu, má vůči zciziteli právo na náhradu ve výši ceny stavby ke dni zániku svého vlastnického práva byla-li stavba zatížena zástavním právem, přechází zástavní právo na pohledávku na tuto náhradu.*<sup>163)</sup>

V důvodové zprávě je uvedeno, že

*Zvláštní úpravu vyžaduje situace, kdy se převádí pozemek, na němž je zřízena některá ze staveb, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitosti, jako jsou například drobné stavby. Do této skupiny patří i pozemní komunikace. Protože takové stavby nejsou zapsány do veřejného seznamu, nelze se opřít o zásadu veřejné důvěry v katastr a není tedy vyloučen případ kdy vlastník pozemku převede vlastnické právo k pozemku a nabyvatel bude vzhledem k okolnostem konkrétního případu v dobré víře, že nabývá vlastnické právo k pozemku i se stavbou. I v těchto případech má dojít, obdobně jako podle analogické německé úpravy, k právnímu spojení stavby s pozemkem a k vzniku vlastnického práva nabyvatele. Dosavadní vlastník stavby však musí být za ztrátu vlastnického práva odškodněn, a proto se mu zakládá právo na náhradu škody vůči zciziteli.*<sup>164)</sup> Bude - li se jednat o dálnice nebo silnice, problém by neměl nastat, jelikož v katastru nemovitosti je uveden v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití dálnice nebo silnice. Dle § 9 zákona o pozemních komunikacích je vlastníkem dálnic a silnic I. třídy stát. Vlastníkem silnic II. a III. třídy je kraj, na jehož území se silnice nacházejí. Takže zde tato situace nastat nemůže. Problém je při převodu místních a účelových komunikací. Tyto komunikace jsou v katastru nemovitosti vedeny jako pozemek - ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Místní komunikace sice vlastní obec, ale z katastru nemovitostí nezjistíme, zda se jedná o místní či účelovou komunikaci. Účelovou komunikaci vlastní fyzická, nebo právnická osoba. [9]

### **3) Důležité poznatky k tomuto objektu ze soudní judikatury**

V průběhu let došlo k několika soudním rozhodnutím, kde se rozhodovalo, zda komunikace je součástí pozemku, nebo zda se jedná o samostatnou stavbu. Nejvyšší soud se zabýval rozhodnutím týkajícím se pozemních komunikací v následujících případech:

---

<sup>162)</sup> § 3055 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>163)</sup> § 3054 až 3061 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>164)</sup> *Důvodová zpráva k NOZ (konsolidovaná verze)* [online]. Praha: Ministerstvo spravedlnosti České republiky, [cit. 2014-31-11]. [Dostupné online.](#)

- rozhodnutí Nejvyššího soudu, č. j. 22 Cdo 52/2002 ze dne 31. 1. 2002,
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 691/2005,
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1414/97,
- rozhodnutí Nejvyššího soudu, č. j. 22 Cdo 1911/2000 ze dne 20. 3. 2002,
- rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 31 Ca 45/98-24 ze dne 5. 3. 1999,
- rozsudek Městského soudu v Praze 10 Ca 284/2005 ze dne 16. 3. 2006,
- rozsudek Nejvyššího správního soudu 5 As 62/2008 ze dne 11. 9. 2009,
- rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, čj. 5 Afs 24/2008-63 ze dne 25. 9. 2008.

Autorka zde uvádí rozhodnutí, které pokládá za nejdůležitější pro stanovení, zda komunikace může být samostatnou stavbou.

### **Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne ze dne 31. 1. 2002, č. j. 22 Cdo 52/2002**

V tomto rozhodnutí se Okresní soud v Klatovech zabývá otázkou vlastnictví stavby – zpevněné plochy. V někdejší akci “Z” na pozemcích byla provedena povrchová úprava penetračním makadamem. V rozhodnutí je uvedeno: *“Plocha, na níž byla povrchová úprava provedena, je a byla odedávna užívána jako dopravní cesta přes obec Bystré, žalovaní však začali bránit v průchodu a průjezdu přes tyto pozemky.”*

*“Odvolací soud vyšel ze zjištění, že v posuzovaném úseku je provedena pouze vrchní zpevněná vrstva (penetrační makadam) v tloušťce 11 cm. Tuto zpevněnou plochu považoval za součást pozemkových parcel č. 16/3 a č. 16/4 z toho důvodu, že penetrační makadam nemůže být oddělen od těchto pozemkových parcel, aniž by se tyto znehodnotily.”*

*Žalovaní navrhli zamítnutí dovolání s tím, že zásadní otázkou, zda se jedná o stavbu jako věc nemovitou, je posouzení, zda tato povrchová úprava je spojena se zemí pevným základem. Oba znalci potvrdili, že stavba není provedena obvyklým způsobem a není spojena se zemí pevným základem. Podle žalovaných nelze provedenou povrchovou úpravu považovat v právním slova smyslu za stavbu jako samostatnou věc, která by měla mít odlišný právní režim od právního režimu pozemků.*

*Odvolací soud postavil své rozhodnutí na právním závěru, že zpevněná plocha (penetrační makadam) v tloušťce 11 cm, umístěná na označených pozemcích, je součástí pozemků. Z tohoto právního závěru pak vyplývá, že nejde o stavbu jako samostatnou věc. Vymezením pojmu “stavba” z hlediska občanskoprávního se Nejvyšší soud již zabýval v rozsudku ze dne 30. září 1998, sp. zn. 33 Cdo 111/98, publikovaném v časopise Soudní rozhledy č. 12/1998 na str. 318, v němž dovodil, že “Stavbou v občanskoprávním smyslu se rozumí výsledek stavební činnosti, tak jak ji chápe stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, pokud výsledkem této činnosti je věc v právním smyslu, tedy způsobilý předmět občanskoprávních vztahů včetně práva vlastnického (nikoliv tedy součást jiné věci). Stavba jako věc v právním smyslu je přitom věcí nemovitou nebo movitou.” Zpevněná plocha představující penetrační makadam v tloušťce 11 cm na povrchu označených pozemků není stavbou ve vymezeném občanskoprávním významu.<sup>165)</sup>*

Soudní rozhodnutí vychází z názoru, že v katastrálním zákoně jsou jako druhy pozemku „ostatní plochy“ uvedeny mimo jiné ostatní komunikace, které jsou pak blíže

<sup>165)</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne ze dne 31. 1. 2002, č. j. 22 Cdo 52/2002



charakterizovány jako místní a účelové komunikace. "Místní" a "účelové komunikace" představují určitou kvalitu pozemku, jsou názvy pro druh pozemku a představují určité ztvárnění či zpracování jeho povrchu. Nemohou tedy být současně pozemkem a současně stavbou ve smyslu občanskoprávním jako dvě rozdílné věci, které by mohly mít rozdílný právní režim či osud; nelze je od pozemku oddělovat, např. samostatně (odděleně jednu od druhé) převádět.<sup>166)</sup>

Rozhodnutí Nejvyššího soudu 22 Cdo 52/ 2002 se zabývá problémem, zda je komunikace součástí či příslušenstvím. Výsledkem tohoto rozhodnutí je, že místní a účelové komunikace jsou pouze druhem pozemku a představují určité ztvárnění či zpracování jeho povrchu. Tento rozsudek se opírá o rozdělení druhu a způsobu využití pozemku v katastrální vyhlášce č. 26/2007 Sb. ve znění pozdějších předpisů. V tabulce č. 26 jsou uvedeny způsoby využití pozemků v druhu pozemků ostatní plocha.

**Tab. 25 - Způsoby využití pozemků v druhu pozemků ostatní plocha [24]**

Název	Význam
<i>Dálnice</i>	<i>Pozemek, na kterém je dálnice a její součásti (§ 4 zákona č. 13/1997 Sb.).</i>
<i>Silnice</i>	<i>Pozemek, na kterém je silnice I. až III. třídy a její součásti (§ 5 zákona č 13/1997 Sb.).</i>
<i>Ostatní komunikace</i>	<i>Pozemek, na kterém je místní nebo účelová komunikace (včetně zpevněné lesní komunikace) a její součásti (§ 6 a 7 zákona č. 13/1997 Sb.).</i>
<i>Ostatní dopravní plocha</i>	<i>Letiště, přístav, veřejné parkoviště (pokud není součástí pozemní komunikace).</i>

### **Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 691/2005**

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 691/2005 se zabývá pozemními komunikacemi a je v rozporu s rozhodnutím Nejvyššího soudu 22 Cdo 52/ 2002. Dle tohoto rozhodnutí na místní komunikace, silnice a dálnice je třeba v zásadě pohlížet jako na samostatné předměty právních vztahů. Místní komunikace může být samostatnou věcí odlišnou od pozemku, na němž se nachází, v případě, že je stavbou ve smyslu občanského práva. Účelovou komunikaci lze však i nadále považovat za součást pozemku. [87]

### **Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1414/97**

Toto rozhodnutí se zabývá rozhodnutím, zda parkoviště, které je představováno pozemkem, jehož povrch byl zpracován zpevněním povrchu za účelem parkování automobilů, je či není z hlediska občanskoprávního stavbou. Toto rozhodnutí vychází z § 2 odst. 3 zák. č. 344/1992 Sb. (katastrální zákon), ve znění zák. č. 89/1996 Sb., „kde se pozemky člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny, lesní

<sup>166)</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne ze dne 31. 1. 2002, č. j. 22 Cdo 52/2002

pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Podle charakteristiky druhu pozemků pro účely katastru nemovitostí - Příloha 1 k vyhl. č. 190/1996 Sb., kterou se provádí katastrální zákon, jsou "ostatní plochy" vymezeny jednak negativně jako pozemky neuvedené v předcházejících druzích pozemků (bod 1. přílohy), jednak pozitivně charakterem způsobu využití podle bodu 2. přílohy. Pod tímto bodem jsou jako druhy pozemku - ostatní plochy mj. uvedeny dráhy, dálnice, silnice, ostatní komunikace, sportoviště, hřbitovy, manipulační plochy. Ostatní komunikace jsou pak blíže charakterizovány jako místní a účelové komunikace včetně parkovacích ploch, veřejných prostranství, chodníků a parkových cest. Uvedené pojmy tak představují určitou kvalitu pozemku, jsou názvy pro druh pozemku (v daném případě ostatní plochu) a představují určité ztvárnění či zpracování (zejména stavební činnosti) povrchu pozemku. Nemohou tedy být současně pozemkem a současně stavbou ve smyslu občanskoprávním jako dvě rozdílné věci, které by mohly mít rozdílný právní režim či osud; nelze je od pozemku oddělovat. Není ani dobře představitelné, že by někdo mohl převést na jiného parkoviště, chodník nebo tenisový kurt bez současného převodu pozemku, na němž se tato "zařízení" či "konstrukce" bezprostředně nacházejí. " 167)

V rozsudku je uvedeno, že parkoviště podle výkresové dokumentace má celkovou tloušťku konstrukce zpevnění 22 cm, z čehož 10 cm je šterkopisek, 10 cm penetrační makadam a 2 cm posyp šterkodrtí. Soud zde rozhodl, že parkoviště představuje pozemek - parkovací plochu, jejíž povrch se skládá ze tří vrstev stavebního materiálu.

V závěru je uvedeno, že pozemek byl upraven pro parkování automobilů. Jedná se o parkoviště, které nemůže být z výše uvedených důvodů stavbou."

#### **Rozhodnutí nejvyššího soudu ČR, č. j. 22 Cdo 1911/2000 ze dne 20. 3. 2002**

*Komunikace pokrytá živičným povrchem není samostatným předmětem občanskoprávních vztahů, byť jde o stavbu podle veřejného práva.*

*Výsledek stavební činnosti, který je stavbou ve smyslu stavebních předpisů, nemusí být nutně stavbou ve smyslu občanského práva. Takovou stavbou je v případě, že je (i s přihlédnutím ke zvyklostem v právním styku) způsobilým předmětem právních vztahů (např. budova). Komunikace pokrytá živičným povrchem takovou stavbou není, byť jde o stavbu podle veřejného práva.*

*"Místní" a "účelové komunikace" představují určitou kvalitu pozemku, jsou názvy pro druh pozemku a představují určité ztvárnění či zpracování jeho povrchu. Nemohou tedy být současně pozemkem a současně stavbou ve smyslu občanskoprávním jako dvě rozdílné věci, které by mohly mít rozdílný právní režim či osud; nelze je od pozemku oddělovat, např. samostatně (odděleně jednu od druhé) převádět. 168)*

#### **Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 31 Ca 45/98-24 ze dne 5. 3. 1999**

Toto rozhodnutí se týká pojmu zpevněná plocha jako stavba pro daňové účely. V rozhodnutí se zastává názor, že stavbou jsou ve smyslu § 119 odst. 2 obč. zák. jen nemovitosti spojené se zemí pevným základem. Co se rozumí pevným základem spojeným se zemí, je nutno posoudit vždy podle povahy a okolností konkrétního případu. Jde o stavebně-technickou kategorii, která musí najít svůj odraz v právním posouzení věci. Jestliže není tento požadavek naplněn, nelze hovořit o stavbě.

167) Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1414/97

168) Rozhodnutí nejvyššího soudu ČR, č. j. 22 Cdo 1911/2000 ze dne 20. 3. 2002

Důležité poznatky z rozsudku:

- *Stavební úřad potvrdil, že zpevněné plochy na pozemku p. č. 830/1 jsou stavbou vyžadující stavební povolení a následnou kolaudaci a svoje tvrzení dále upřesnil v tom smyslu, že stavba vykazuje znaky stavby nemovité ve smyslu § 119 obč. zák., neboť její konstrukce je pevně spojena se zemí.*
- *Podmínka spojení stavby pevným základem se zemí není splněna v případech, kdy jsou plochy zpevněny např. položením betonových panelů do pískového podloží, nebo štěrkovým (makadamovým) povrchem. Jsou-li tyto rozebíratelné plochy následně upraveny např. betonovým potěrem nebo asfaltovou obrusnou vrstvou, jedná se již o zpevněné plochy.*
- *Předmětná stavba vykazuje pevné spojení se zemí, které je realizováno určitou konstrukční vrstvou, jež je následně zpevněna asfaltovým povrchem. To je rozhodujícím prvkem, z něhož jednoznačně vyplývá nerozebíratelnost, a tím i neměnnost plochy. Stavba proto nese znaky nemovitosti.<sup>169)</sup>*

### **Rozsudek Městského soudu v Praze 10 Ca 284/2005 ze dne 16. 3. 2006**

Soudní spor se týká účelové komunikace a posouzení, zda se jedná o samostatnou věc či nikoliv a o vlastnictví této komunikace. Žalobce zastává názor, že se o samostatnou věc nejedná, ale že jde pouze o úpravu povrchu a vlastníkem tedy je vlastník pozemku.

Důležité poznatky z rozhodnutí soudu:

• *Dle Městského soudu v Praze je takové chápání v rozporu s koncepcí zákona o pozemních komunikacích, který o vlastnictví k pozemním komunikacím výslovně hovoří. Podle městského soudu jsou tedy místní a účelové komunikace samostatnými věcmi v právním smyslu, tedy stavbami spojenými se zemí pevným základem, které se nezapisují do katastru nemovitostí.<sup>170)</sup>*

• *U účelové komunikace rozhoduje, zda je stavbou stavebně technický charakter, je nutné posoudit skladbu komunikace.*

*V případě účelových komunikací to tak nebude vždy, neboť takovou komunikací mohou být i cesty, jejichž povrch nebyl žádným způsobem zpevněn nebo upraven. Existují však i účelové komunikace, které jsou ze stavebně technického hlediska na vyšší úrovni než některé místní komunikace. V případě účelových komunikací je tedy třeba při posouzení otázky, zda se jedná o samostatnou věc v právním smyslu, posoudit stavebně technický charakter dané účelové komunikace.<sup>171)</sup>*

• *V daném případě krajský soud ze stavebního povolení zjistil, že se jedná o komunikaci postavenou z několika vrstev různých materiálů, jejíž stavba proběhla plně v režimu stavebního řízení včetně stavebního povolení a následné kolaudace. Dle názoru krajského soudu se tak jednalo o stavbu, u níž lze oddělit vlastnictví vlastníka pozemku pod stavbou a vlastnictví samotné stavby.<sup>172)</sup>*

---

<sup>169)</sup> Rozhodnutí nejvyššího soudu ČR, č. j. 22 Cdo 1911/2000 ze dne 20. 3. 2002

<sup>170)</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze 10 Ca 284/2005 ze dne 16. 3. 2006

<sup>171)</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze 10 Ca 284/2005 ze dne 16. 3. 2006

<sup>172)</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze 10 Ca 284/2005 ze dne 16. 3. 2006

• Aby se jednalo o samostatnou stavbu, nemůže se jednat pouze o navrstvení přírodní materiálů, u kterých není možné rozeznat, zda se jedná o pozemek, nebo zda jde již o stavbu.

*Aby zde posuzovaná účelová komunikace představovala věc nemovitou, konkrétně stavbu spojenou se zemí pevným základem, je v prvé řadě třeba, aby byla schopna být vůbec věcí ve smyslu § 118 odst. 1 občanského zákoníku, tedy, jak se vyjádřil Ústavní soud, musí být vymezitelným kusem vnějšího světa, který tvoří samostatnou věc, nikoli součástí věci jiné, v daném případě pozemku. O takový vymezitelný kus vnějšího světa nemůže jít dle konstantní judikatury tam, kde povrch pozemku byl zpracován navrstvením přírodních stavebních materiálů tak, že nelze určit jasnou hranici, kde končí pozemek a začíná stavba.<sup>173)</sup>*

• Pevné spojení se zemí nezajistí, že jde o samostatnou stavbu, ale pouze že se nejedná o věc movitou.

*Ani samotné zjištění pevného spojení dané stavební konstrukce se zemí ovšem ještě nemůže vést bez dalšího k závěru, že se jedná o nemovitou stavbu, toto zjištění pouze vylučuje, že by se v daném případě jednalo o stavbu movitou (jak by tomu mohlo v určitých případech být např. při pouhém položení panelů na zemský povrch), navíc však ještě musí být zodpovězena otázka, zda se nejedná toliko o součást daného pozemku ve smyslu § 120 odst. 1 občanského zákoníku. I součástí věci totiž občanský zákoník definuje ve zmiňovaném ustanovení jako vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.<sup>174)</sup>*

• Nutné posoudit co k věci podle povahy náleží. Posouzení se děje na základě zvyklostí, není to dané žádným předpisem.

*První kritérium představuje spíše subjektivní rovinu, neboť to, co k věci podle její povahy náleží, se určuje do značné míry podle lidských zvyklostí, zkušeností a norem vztahujících se ke konkrétní věci. Míra sounáležitosti se pak posuzuje prostřednictvím povahy té věci, která je považována za věc podstatnější, určující a tedy, ve vztahu více věcí, za věc tzv. hlavní. Zákonný text touto obecnou úpravou dává prostor k individuálnímu posouzení, jaké vlastnosti věc hlavní vykazuje, aby odtud bylo možno odvíjet úvahy, zda jiná relativně samostatná věc k ní patří natolik neodmyslitelně, že nemůže již být považována za věc odlišnou.<sup>175)</sup>*

• Je-li dle zákona o pozemních komunikacích místní komunikace stavbou, tak i účelová komunikace, přestože to není v zákoně uvedeno, může být stavbou, jelikož může být po stavebnětechnické stránce mnohem kvalitnější než místní komunikace.

*Nejvyšší správní soud však nevidí žádný důvod, proč by možnost posouzení pozemní komunikace jakožto samostatné věci měla být apriori vyloučena u účelové komunikace jen proto, že ji výslovně nezmiňuje § 17 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích. Pokud Nejvyšší soud připustil možnost, že i místní komunikace může být v závislosti na svém stavebním provedení samostatnou věcí, pak logicky totéž musí platit rovněž o účelové komunikaci. Vzhledem k tomu, že nejsou zejména v menších*

---

<sup>173)</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze 10 Ca 284/2005 ze dne 16. 3. 2006

<sup>174)</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze 10 Ca 284/2005 ze dne 16. 3. 2006

<sup>175)</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze 10 Ca 284/2005 ze dne 16. 3. 2006

obcích žádnou výjimkou místní komunikace (tj. veřejně přístupné pozemní komunikace ve vlastnictví obce, které slouží převážně místní dopravě na území obce), které nemají asfaltový či jiný pevný povrch ani základy a které tudíž nebudou běžně považovány za samostatné nemovitosti, pak na druhou stranu není žádný důvod k tomu, aby účelové komunikace, jejichž stavební provedení naopak odpovídá výše zmíněným definičním znakům nemovité věci, nemohly být za takovou věc také považovány.<sup>176)</sup>

• V daném případě má komunikace skladbu: zámková dlažba, lože z kameniva, vibrovaný štěrk, štěrkopísek.

Z uvedeného popisu je zřejmé, že daná účelová komunikace je spojena se zemí pevným základem a lze u ní vymezit, kde končí pozemek a kde začíná stavba. V daném případě je zřejmé, že odstraněním popisovaného povrchu by došlo k podstatnému zhoršení schůdnosti a sjízdnosti dané účelové komunikace, tedy byla by podstatným způsobem ztížena či po značnou část roku dokonce vyloučena možnost obecného užívání této komunikace.<sup>177)</sup>

Závěr rozsudku zní, že účelová komunikace je samostatnou stavbou. Odůvodnění je následující:

Zároveň lze konstatovat, že hlavním účelem uvedené komunikace je její spojovací, dopravní funkce, neboť omezením přístupu na tuto pozemní komunikaci by, jak plyne ze správního spisu, došlo k podstatnému omezení přístupu na pozemky, na kterých vyvíjí své ekonomické aktivity osoby zúčastněné na řízení. To je ovšem podstatný rys, jenž danou věc odlišuje od skutkového stavu, který Nejvyšší správní soud hodnotil pro účely stanovení daně z nemovitostí ve svém rozsudku ze dne 25. 9. 2008, č. j. 5 Afs 24/2008-63, publikovaném pod č. 1752/2009 Sb. NSS. Nejvyšší správní soud v uvedené věci dospěl k závěru, že tehdy posuzovaná betonová plocha je součástí pozemku, a nikoli samostatnou stavbou, avšak právě z toho důvodu, že samotný pozemek i betonová plocha na jeho povrchu plnily odlišnou funkci, než je funkce pozemní komunikace, neboť sloužily výhradně jako odkládací a manipulační prostor pro konkrétní podnik. Bylo tedy možné po vyhodnocení funkčního hlediska dle § 121 občanského zákoníku považovat za hlavní věc samotný pozemek a betonovou úpravu jeho povrchu za jeho součást. Na druhou stranu právě v tomto rozsudku Nejvyšší správní soud naznačil, že v případě posuzování účelové komunikace obdobného stavebně technického charakteru by postupoval jinak: Zpevněnou betonovou plochu naopak není možné posoudit ani jako účelovou komunikaci dle § 2 odst. 2 písm. d) a § 7 zákona o pozemních komunikacích. U všech druhů komunikací je totiž rozhodující funkce spojovací, dopravní. Předmětný pozemek však neslouží k dopravě či přepravě, nemá funkci spojnice mezi různými místy. Jeho základní účel spočívá v tom, aby byl využíván jako odkládací plocha. Přitom zpevnění předmětnou betonovou vrstvou napomáhá tuto jeho funkci optimalizovat. Mohl by ji plnit i bez této úpravy, avšak na nižší úrovni, méně kvalitně. Pozemní komunikace má obvykle dominantní význam sama o sobě, neboť plní funkci dopravní cesty (.). V návaznosti na to je třeba konstatovat, že v daném případě není možné pozemek parcelní č. 421/6 v katastrálním území Klíše považovat za hlavní věc, jejíž zpevnění by představovalo pouhou úpravu jejího povrchu, která plnění dominantní funkce pozemku pouze podporuje a vylepšuje. Nelze tedy na předmětnou účelovou komunikaci pohlížet jako na pouhou součást pozemku ve smyslu § 120 odst. 1 občanského zákoníku, ale je naopak nutno ji považovat za samostatnou stavbu

<sup>176)</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze 10 Ca 284/2005 ze dne 16. 3. 2006

<sup>177)</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze 10 Ca 284/2005 ze dne 16. 3. 2006

spojenou se zemí pevným základem, tedy za nemovitost dle § 119 odst. 2 občanského zákoníku.<sup>178)</sup>

### **Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j. 5 Afs 24/2008 – 63 ze dne 25.9.2008**

Toto rozhodnutí se týká daňové problematiky. Jedná se o zdanění zpevněné betonové plochy o výměře a zpevněné asfaltové plochy. Správce daně posoudil tyto objekty jako stavby proti čemuž se žalobce odvolal a namítal: „Zpevněná betonová plocha dani z nemovitostí nepodléhá, neboť není samostatnou věcí a může být stavbou jen z pohledu stavebněprávních předpisů. Zpevněná betonová plocha tudíž představuje určitou kvalitu pozemku rozhodnou pro jeho využití.“<sup>179)</sup>

V rozsudku se uvádí: Krajský soud odkázal na členění pozemků dle § 2 odst. 3 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). Podle charakteristiky druhu pozemků pro účely katastru nemovitostí - příloha 1 k vyhlášce č. 190/1996 Sb., kterou se provádí katastrální zákon, byly „ostatní plochy“ vymezeny jako pozemky neuvedené v rámci předchozích druhů pozemků. Za „jinou plochu“ se považoval pozemek nevyužívaný žádným z ostatních vyjmenovaných způsobů včetně pozemku, na kterém je postavena stavba, která se v katastru neeviduje. Uvedené pojmy tak představují určitou kvalitu pozemku a určité ztvárnění či zpracování jeho povrchu. Nemohou být současně pozemkem a současně stavbou ve smyslu občanskoprávním jako dvě rozdílné věci, které by mohly mít rozdílný právní režim či osud, nelze je od pozemku oddělovat. Není ani dobře představitelné, že by někdo mohl převést na jiného parkoviště, chodník, ale i jinou zpevněnou betonovou plochu bez současného převodu pozemku, na němž se tato „zařízení“ bezprostředně nacházejí. Předmětná zpevněná betonová plocha tak představuje pozemek - ostatní, jinou plochu ve smyslu uvedeného právního předpisu, jehož povrch byl zpracován a slouží k parkování automobilů a k uskladnění materiálu, a který tedy z výše uvedených důvodů není stavbou ve smyslu občanskoprávním.<sup>180)</sup>

Proti tomuto rozsudku Krajského soudu se žalobce odvolal. Uvádí zde tvrzení „Vytvořenou betonovou plochu nelze jednoduše rozebrat, není volně položena na zemském povrchu, proto lze konstatovat, že se jedná o stavbu. Tato plocha je ve smyslu § 119 odst. 2 občanského zákoníku věcí, která je způsobilá být předmětem občanskoprávních vztahů a je samostatně převoditelná. Lze ji přirovnat k nemovitým stavbám dle § 2 a § 17 odst. 2 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.“<sup>181)</sup>

Důležité poznatky z rozsudku<sup>182)</sup>:

- Může být betonová plocha samostatnou stavbou? Ano, ale je nutné spojení se zemí pevným základem.  
Aby zde posuzovaná zpevněná plocha představovala věc nemovitou, konkrétně stavbu spojenou se zemí pevným základem (a byla tedy i předmětem daně ze staveb), je v první řadě třeba, aby byla schopna být vůbec věcí ve smyslu § 118 odst. 1 občanského zákoníku, tedy, jak se vyjádřil Ústavní soud, musí být „vymezitelným kusem vnějšího

<sup>178)</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze 10 Ca 284/2005 ze dne 16. 3. 2006

<sup>179)</sup> Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j. 5 Afs 24/2008 – 63 ze dne 25. 9. 2008

<sup>180)</sup> Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č. j. 5 Afs 24/2008 – 63 ze dne 25. 9. 2008

<sup>181)</sup> Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č. j. 5 Afs 24/2008 – 63 ze dne 25. 9. 2008

<sup>182)</sup> Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č. j. 5 Afs 24/2008 – 63 ze dne 25. 9. 2008

světa“, který tvoří samostatnou věc, nikoli součást věci jiné, v daném případě pozemku. O takový vymežitelný kus vnějšího světa nemůže jít dle konstantní judikatury tam, kde povrch pozemku byl zpracován navrstvením přírodních stavebních materiálů tak, že nelze určit jasnou hranici, kde končí pozemek a začíná stavba.

- Je důležité při posuzování zpevněného povrchu, zda se jedná o pozemní komunikaci? Doposud v rozsudcích soudu nebyl tento fakt důležitý.

*Nejvyšší soud i Ústavní soud přitom donedávna vycházely z toho, že pro posouzení povahy zpracování povrchu pozemku z toho hlediska, zda toto zpracování je, či není samostatnou věcí ve smyslu § 119 občanského zákoníku, není podstatné, zda daný pozemek slouží jako pozemní komunikace, či nikoliv.*

- Důležité je brát v úvahu rozdíl v konstrukci zpevněné plochy. Rozdíl je, pokud vznikala zpevněná plocha vrstvením materiálů nebo vytvořením betonové plochy, kterou lze odlišit od pozemku.

*V dosavadní judikatuře byly většinou posuzovány povrchy pozemků, které byly upraveny vrstvením různých materiálů, nikoliv však případ betonové plochy, kterou lze od samotného pozemku zřetelně odlišit a která je zároveň se zemí, na rozdíl od situace, kdy dojde k pouhému položení betonových panelů pevně spojená.*

- Nelze opomenout důležitost oddělitelnosti věci. Věc nelze oddělit od země tak, aby se věc znehodnotila. Dle tohoto rozsudku musí pevné spojení se zemí odolat vnějšímu a vlastnímu působení, je to vlastně stejná funkce jako má základ u budov.

*Na tomto místě Nejvyšší správní soud pro úplnost uvádí, že to, zda jde o stavbu spojenou se zemí pevným základem, či nikoli, tedy samotné „spojení se zemí pevným základem“, je v souladu s nálezem Ústavního soudu ze dne 6. 5. 2003, sp. zn. I. ÚS 483/01, „možno stručně charakterizovat tak, že věc nesmí být oddělitelná od země, aniž by došlo k porušení věci. Pevné spojení věci se zemí musí být zároveň takové, aby bylo schopno odolat zejména účinkům přírodních vlivů dané lokality na věc a účinkům vlastního působení věci. Z hlediska stavebního je pevný základ základovou prostorovou konstrukcí geometricky a fyzikálně jednoznačně vymezenou a definovanou, a to pro konkrétní stavební objekt, v konkrétní lokalitě a v konkrétních vnitřních a vnějších podmínkách.*

- Pevné spojení se zemí vyloučí, že se jedná o stavbu movitou. Je nutné ještě dokázat, zda se jedná o samostatnou stavbu, nikoliv o součást. Opět je nutné vzít do úvahy znehodnocení věci hlavní.

*Ani samotné zjištění pevného spojení dané stavební konstrukce se zemí ovšem ještě nemůže vést bez dalšího k závěru, že se jedná o nemovitou stavbu, toto zjištění pouze vylučuje, že by se v daném případě jednalo o stavbu movitou (jak by tomu mohlo v určitých případech být při pouhém položení panelů na zemský povrch), pořád však ještě nebyla zodpovězena otázka, zda se nejedná toliko o součást daného pozemku. I součást věci totiž občanský zákoník definuje v § 120 odst. 1 jako „vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila“, i zde se tedy předpokládá pevné spojení, ovšem nikoliv s jinou věcí, ale s věcí hlavní, které je posuzovaný „kus vnějšího světa“ součástí. I zde tedy judikatura a doktrína vychází z toho, že součást věci nemůže být oddělena, aniž by se tím hlavní věc znehodnotila. Podle § 120 občanského zákoníku je kladen důraz na znehodnocení hlavní věci, nikoli na znehodnocení její oddělené části.*

Nejvyšší soud při rozhodování považoval za podstatné vycházet z § 120 odst. 1 starého občanského zákoníku: Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Podle první části definice tedy je nutné

posoudit, zda betonová plocha splňuje podmínku, jestli betonová plocha podle její povahy náleží k pozemku.

Nikde není stanoveno, co k pozemkům náleží dle povahy věci. Soud se v rozsudku odkazuje na rozsudek ze dne 12. 11. 2003 sp. zn. 29 Odo 97/2003, kde se uvádí: „*první kritérium představuje spíše subjektivní rovinu, neboť to, co k věci podle její povahy náleží, se určuje do značné míry podle lidských zvyklostí, zkušeností a norem vztahujících se ke konkrétní věci. Míra sounáležitosti se pak posuzuje prostřednictvím povahy té věci, která je považována za věc podstatnější, určující, a tedy, ve vztahu více věcí, za věc tzv. hlavní. Zákonný text touto obecnou úpravou dává prostor k individuálnímu posouzení, jaké vlastnosti věc hlavní vykazuje, aby odtud bylo možno odvíjet úvahy, zda jiná relativně samostatná věc k ní ‚patří‘ natolik neodmyslitelně, že nemůže již být považována za věc odlišnou“.*<sup>183)</sup>

Nejvyšší správní soud na základě výše uvedených poznatků došel k názoru, že betonová plocha je součástí pozemku. Nelze ji považovat za komunikaci, protože komunikace má funkci pro užívání silničními vozidly a pro spojení dvou míst a předmětná plocha slouží pro odkládání materiálu.

V závěru rozsudku se uvádí: *Předmětný pozemek však neslouží k dopravě či přepravě, nemá funkci spojnice mezi různými místy. Jeho základní účel spočívá v tom, aby byl využíván jako odkládací plocha. Přitom zpevnění předmětnou betonovou vrstvou napomáhá tuto jeho funkci optimalizovat. Mohl by ji plnit i bez této úpravy, avšak na nižší úrovni, méně kvalitně. V daném případě je naopak třeba za hlavní věc sloužící danému účelu (tedy jako odkládací plocha) považovat samotný pozemek, přičemž jeho vybetonování je pouhou úpravou jeho povrchu, která plnění této dominantní funkce pozemku podporuje a vylepšuje. Jedná se tedy o součást daného pozemku ve smyslu § 120 odst. 1 občanského zákoníku.*<sup>184)</sup>

#### 6.7.3.5 Závěr k problematice soudních rozhodnutí

Pro přehlednost v závěrech soudních rozhodnutí slouží tabulka č. 27, kde je možné znázorněno, jak soud rozhodl a z jakého názoru vycházel při svém, zda komunikace je či není samostatná stavba.

**Tab. 26 - Přehled rozhodnutí Nejvyššího soudu ke komunikacím**

Soudní rozhodnutí sp. zn.	Datum	Vychází z názoru:	Rozsudek
22 Cdo 52/2002	31. 1. 2002	"Místní" a "účelové komunikace" představují určitou kvalitu pozemku, jsou názvy pro druh pozemku a představují určité ztvárnění či zpracování jeho povrchu.	Místní a účelové komunikace nejsou stavbami.
31 Cdo 691/2005	11. 10. 2006	Zákon č. 13/1997 Sb. rozlišuje vlastnictví pozemků pod komunikacemi (s výjimkou komunikace účelové) od vlastnictví samotné komunikace, a tudíž je na tyto pozemní	Dálnice, silnice a místní komunikace jsou samostatné stavby.

<sup>183)</sup> Rozsudek ze dne 12. 11. 2003 sp. zn. 29 Odo 97/2003,

<sup>184)</sup> Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č. j. 5 Afs 24/2008 – 63 ze dne 25. 9. 2008



Soudní rozhodnutí sp. zn.	Datum	Vychází z názoru:	Rozsudek
		komunikace, tj. dálnice, silnice a místní komunikace, třeba v zásadě pohlížet jako na samostatné předměty právních vztahů.	
2 Cdon 1414/97	26. 10. 1999	Vychází dle rozdělení pozemků v katastrálním zákoně	Parkoviště není stavba, ale pouze úprava povrchu
22 Cdo 1911/2000	20. 3. 2002	Vychází dle rozdělení pozemků v katastrálním zákoně	"Místní" a "účelové komunikace" představují určitou kvalitu pozemku, jsou názvy pro druh pozemku a představují určité ztvárnění či zpracování jeho povrchu.
31 Ca 45/98	5. 3. 1999	Zpevněné plochy nejsou samostatné stavby	Zpevněné plochy jsou terénními úpravami a ne stavbami
10 Ca 284/2005	16.3.2006	Pozemní komunikace je samostatnou věcí dle zákona o pozemních komunikacích.	Místní a účelové komunikace jsou samostatnými věcmi v právním smyslu, tedy stavbami spojenými se zemí pevným základem.
5 Afs 24/2008 - 63	25. 9. 2008	Vychází z definice § 120 odst. 2 starého občanského zákoníku	Betonová „odkládací“ plocha je součástí pozemku, protože se nejedná o komunikaci. Přípouští tedy, že komunikace může být samostatnou stavbou

Z tabulky by se dalo zobecnit, že soud místní a účelové komunikace za stavbu nepovažuje, ale silnice a dálnice ano.

#### 6.7.3.6 *Komunikace jako stavba dle jednotlivých zákonů*

V kapitole 3.6.3 byl objasněn pojem stavba v jednotlivých zákonech. V následujících kapitolách je uvedeno, jak je na komunikace v těchto zákonech nahlíženo. Zda jsou brány jako stavby či nikoliv.

#### **Stavba dle stavebního zákona**

Jak již bylo uvedeno v kapitole 3.6.3 pojem stavba můžeme vyložit jako činnost a budování ať už nové stavby nebo může jít i o změnu již dokončené stavby. Nemusí se tedy jednat o stavbu pevně spojenou se zemí. Z tohoto pohledu, lze pozemní komunikaci považovat za samostatnou stavbu. Vzhledem k tomu, že dle zákona o pozemních komunikacích je na stavbu komunikace k realizaci nutné stavební povolení, je logické považovat dle tohoto zákona, komunikace za stavbu.

## Pojem stavba v zákoně o pozemních komunikacích

V § 17 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích se uvádí, že:

*(2) Jestliže byla zřízena stavba dálnice, silnice nebo místní komunikace na cizím pozemku a vlastníku této stavby se prokazatelně nepodařilo dosáhnout majetkoprávního vypořádání s vlastníkem pozemku, je příslušný speciální stavební úřad oprávněn na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno, které je nezbytné pro výkon vlastnického práva ke stavbě.<sup>185)</sup>*

Dle tohoto paragrafu je dálnice, silnice a místní komunikace samostatnou stavbou, protože na nich lze zřídit věcné břemeno, což by v případě, že by to nebylo možné, aby byl různý vlastník pozemku a komunikace, nemuselo by to být v zákoně uváděno. Což je tedy první důvod, proč jsou komunikace mimo účelové komunikace samostatnou stavbou.

### Stavba dle zákona o oceňování majetku

Komunikace jsou zde uvedeny jako venkovní úpravy nebo inženýrské stavby.

### Stavby dle katastrálního zákona

Komunikace jsou evidovány pouze jako pozemky se způsobem využití ostatní plocha – dálnice, silnice, ostatní komunikace, ostatní dopravní plocha. Z čehož vyplývá, že nepovažují komunikace za stavbu, ale pouze za úpravu povrchu.

### Dle starého občanského zákoníku

V § 119 je uvedeno:

*(1) Věci jsou movité nebo nemovité.*

*(2) Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.*

Dle občanského zákona pro definování stavby je nutné spojení se zemí pevným základem. Při posuzování komunikace bylo tedy důležité v prvním kroku zjistit, zda je komunikace stavbou spojenou se zemí pevným základem.

### Dle nového občanského zákoníku:

Mohou být samostatnou stavbou i součástí pozemku.

**Tab. 27 - Komunikace jako stavba v jednotlivých zákonech**

Zákon	Ano či Ne	Důvod
Zákon o pozemních komunikacích	ANO i NE	Možnost zřízení věcného břemena pro dálnici, silnici a místní komunikaci – stavba ANO. Účelová komunikace – stavba Ne.
Stavební zákon	ANO	Pozemní komunikace vznikají stavební činností, lze je tedy považovat za stavby.

<sup>185)</sup> § 17 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Zákon	Ano či Ne	Důvod
Katastrální zákon	NE	Komunikace se nepovažují za stavbu, ale pouze za druh pozemku, úpravu povrchu.
O dani z nemovitosti	ANO	Předmětem daně ze staveb sice dálnice, silnice, místní komunikace a účelové komunikace nejsou, ale v odst.3 § 7 jsou uvedeny pod pojmem: Stavby sloužící veřejné dopravě, takže komunikace za stavbu považují.
Starý občanský zákoník	ANO i NE	Při posuzování komunikace je tedy důležité v prvním kroku zjistit, zda je komunikace stavbou spojenou se zemí pevným základem
Nový občanský zákoník	ANO i NE	Stavba bude součástí pozemku, Nemovité věci jsou pouze pozemky a podzení stavby a stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty.

### 6.7.3.7 Závěr k pozemním komunikacím

Jak je vidět z předchozích kapitol, legislativa v otázce, zda komunikace je či není stavbou, není jednoznačná. I soudní judikatura není jednotná. V judikatuře převládají dva názory. Prvním názor vychází z rozdělení pozemků z katastrálního zákona, a to že se jedná pouze o druhy pozemků a ne o stavby. V druhém názoru se vychází ze zákona o pozemních komunikacích a dálnice, silnice a místní komunikace se považují za stavby.

#### 1) Shrnutí dle zatřídění dle kódů SKP a CZ-CC

Z výše uvedeného si lze udělat závěr, že silnice, logicky tedy i dálnice lze považovat za inženýrskou stavbu. Z výše uvedeného je tedy možné konstatovat, že pokud se jedná o pozemní komunikace typu dálnice a silnice ocenění se provede jako inženýrská stavba. U ostatních ploch takové jednoduché zařazení nebude. Zatřídění místní komunikace není jednoznačné. Účelové komunikace lze považovat za venkovní úpravu.

#### 2) Shrnutí dle soudní judikatury

Z judikatury jsou velmi důležité poznatky, že při posuzování samostatné stavby je důležité prokázat pevné spojení se zemí. Jedná-li se o pozemní komunikaci, můžeme v konkrétních případech uvažovat, že se jedná o samostatnou stavbu, ale jedná-li se např. o manipulační plochu, může se jednat pouze o úpravu povrchu, jelikož pozemek by i tak mohl sloužit svému účelu a zpevnění povrchu lze pouze brát jako zkvalitnění povrchu.

Pro samostatnou stavbu je tedy nutné splnit následující podmínky:

- 1) pevné spojení se zemí,
  - 2) oddělitelnost od pozemku aniž by došlo ke znehodnocení věci hlavní,
  - 3) zda lze vymezit, kde se jedná o pozemek a kde o zpevněnou plochu,
  - 4) splnění podmínky dle § 120 : Součástí věci je vše co k ní podle povahy věci náleží.
- 3) Shrnutí dle platné legislativy

Byly prostudovány tyto zákony: Zákon o pozemních komunikacích, stavební zákon, katastrální zákon, zákon o dani z nemovitosti a v neposlední řadě občanský zákoník. Dle jednotlivých zákonů lze na to, zda komunikace je stavbou pohlížet z různého úhlu a pro potřeby tohoto zákona. Ve většině těchto zákonů převládá názor, že dálnice, silnice a místní komunikace jsou stavbou. Účelové komunikace nejsou vždy za stavbu považovány. Lze je považovat za stavbu ve smyslu stavebního zákona, zákon o dani z nemovitosti a za předpokladu splnění podmínek § 120 byla stavbou i dle starého občanského zákoníku.

Zda byla komunikace stavbou podle starého občanského zákoníku, bylo nutné splnit podmínku, zda je komunikace spojená se zemí pevným základem. Základ u komunikace nemá podobu základu jako je u staveb typu budova. U komunikací lze za základ považovat zemní silniční těleso (tzv. spodní stavba), které zajišťuje přenos zatížení z vrchní stavby do podloží, takže plní stejnou funkci jako základy pod budovami. Dle nového občanského zákoníku, jsou komunikace, v případě, že je vlastník komunikace totožný s vlastníkem pozemku, součástí pozemků.

Závěrem lze z výše uvedeného tedy soudit, že silnice a dálnice jsou stavbou. Problém nastává při zjišťování místních a účelových komunikací. V další kapitole se autorka zabývá tedy pouze těmito druhy komunikací.

#### **6.7.4 Místní účelová komunikace**

Definice účelové komunikace lze najít v zákoně č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích. Účelová komunikace je definována v § 7, kde je uvedeno:

*(1) Účelová komunikace je pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků. Příslušný silniční správní úřad může na žádost vlastníka účelové komunikace a po projednání s příslušným orgánem Policie České republiky upravit nebo omezit veřejný přístup na účelovou komunikaci, pokud je to nezbytně nutné k ochraně oprávněných zájmů tohoto vlastníka. Úprava nebo omezení veřejného přístupu na účelové komunikace stanovené zvláštními právními předpisy tím není dotčena.*

*(2) Účelovou komunikací je i pozemní komunikace v uzavřeném prostoru nebo objektu, která slouží potřebě vlastníka nebo provozovatele uzavřeného prostoru nebo objektu. Tato účelová komunikace není přístupná veřejně, ale v rozsahu a způsobem, který stanoví vlastník nebo provozovatel uzavřeného prostoru nebo objektu. V pochybnostech, zda z hlediska pozemní komunikace jde o uzavřený prostor nebo objekt, rozhoduje příslušný silniční správní úřad.<sup>186)</sup>*

##### **6.7.4.1 Typy účelových komunikací**

Účelovými komunikacemi jsou tedy pozemní komunikace, které jsou spojené pro potřeby vlastníka, nebo které slouží v uzavřených objektech.

Jsou to např.:

- manipulační plocha uvnitř areálu,
- pozemní komunikace v areálu,

---

<sup>186)</sup> Zákon č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů

- parkoviště autobusové nádraží,
- odstavné plochy,
- příjezdová cesta k rodinnému domu,
- lesní cesty a polní cesty.

V § 14 odst. 2 zákona 13/1997 Sb. se uvádí, které objekty nemohou být součástí dálnice, silnice ani místní komunikace:

(1) *O součástech a příslušenství průjezdního úseku dálnice a průjezdního úseku silnice platí ustanovení § 12 a 13 s těmito odchylkami:*

a) *zábradlí a obdobná zařízení jsou součástí pouze na mostních objektech a na zdech,*

b) *součástmi ani příslušenstvím nejsou zábradlí, řetězy a jiná zařízení pro zajištění a zabezpečení přechodů pro chodce, veřejné osvětlení, světelná signalizační zařízení sloužící k řízení provozu, silniční vegetace.*

(2) *Součástmi ani příslušenstvím dálnice, silnice a místní komunikace nejsou*

a) *sjezdy nebo nájezdy na sousední nemovitosti, hráze vodních nádrží a rybníků, břehy vodních toků, po nichž komunikace probíhá pod úrovní břehové čáry, nábrežní zdi vybudované k regulaci vodního toku, vodohospodářské objekty pod mosty, zařízení melioračních úprav (propusti, podchody),*

b) *nástupní ostrůvky, označnické zastávek a čekárny linkové osobní dopravy a hromadné veřejné dopravy, trolejová vedení a jejich sloupy, provozní a technická policejní zařízení,*

c) *úrovňové přejezdy drah bez závor do vzdálenosti 2,5 m od osy krajní koleje a úrovňové přejezdy drah se závorami ve vzdálenosti mezi závorami, zařízení k zabezpečení přejezdů drah, kolejový svršek tramvajové a železniční dopravy v úrovni vozovky do vzdálenosti 0,5 m od vnější hrany kolejnice, samostatná tělesa drah,*

d) *autobusová nádraží, motely, motoresty, čerpací stanice pohonných hmot a celniště na hraničních přechodech.*

(3) *Součástmi ani příslušenstvím dálnic, silnic a místních komunikací dále nejsou inženýrské sítě, energetická, telekomunikační, tepelná a jiná vedení včetně sloupů těchto vedení, pokud neslouží výlučně vlastníkově dotčené komunikace, reklamní tabule a poutače všeho druhu, stánky a jiná pojízdná nebo přenosná prodejní zařízení..<sup>187)</sup>*

Lze tedy tyto zpevněné plochy považovat za účelové komunikace.

V době kdy platil starý občanský zákoník, byl při oceňování účelových komunikací opět problém při stanovení, zda se jedná o součást či zda je komunikace samostatnou stavbou nebo pouze úpravou povrchu. Při stanovení, zda se jedná o součást či příslušenství nemovitosti, je důležité si zjistit tyto faktory:

1) Má komunikace stejného vlastníka jako pozemek pod ní?

Jedním z důležitých faktorů při rozhodování, zda místní či účelové komunikace je součástí pozemku je vlastnické právo. Protože je – li komunikace součástí pozemku, nebylo

<sup>187)</sup> § 14 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů

by možné, aby byl různý vlastník pozemku a stavby. Zjistíme-li tedy, že pozemek, který máme ocenit má jiného vlastníka, než komunikace, můžeme říci, že komunikace netvoří součást pozemku, ale je samostatnou stavbou. Problém nastává u účelových komunikací, kde vlastníkem může být fyzická osoba, ale tento stav není zapsán v katastru nemovitostí.

2) Dalším důležitým krokem je stanovení, zda se jedná o stavbu či pouze o úpravu povrchu.

Jedná-li se totiž pouze o úpravu povrchu pozemku komunikace není samostatnou stavbou a je tedy součástí pozemku. V tomto případě by nemohl být různý vlastník pozemku a komunikace, ale komunikace by náležela vlastníku pozemku.

Struktura účelové komunikace je různá podle toho k čemu nám komunikace má sloužit. Může to být např. nezpevněná polní cesta, kterou za stavbu označit nemůžeme, ale může to být komunikace v zemědělském areálu, která slouží pro pohyb těžké techniky, u které již jednoznačně nemůžeme říci, zda se jedná o úpravu povrchu či inženýrskou stavbu.

V minulosti platilo, že stavba není součástí pozemku dle § 120 odst. 2 starého občanského zákoníku, který říká: „*Stavba není součástí pozemku.*“<sup>188)</sup>

V minulosti ovšem platilo dle Obecného zákoníku občanského 946/1811 Sb., že jsou součástí pozemku mimo jiné i budovy, které postaveny byly na pozemku s trvalým určením (§ 297, 417) a vše, co k budově bylo pevně a trvale připevněno. Vše se změnilo vydáním občanského zákoníku č. 141/1950 Sb., ve kterém již bylo v § 25 uvedeno: „*Součástí pozemku je všechno, co na něm vzejde. Stavby nejsou součástí pozemku.*“ [33]

V novém občanském zákoníku komunikace i přesto, že jsou stavbou mohou být součástí pozemku, je-li vlastník pozemku totožný s vlastníkem komunikace.

#### 6.7.4.2 **Oceňování místních a účelových komunikací**

Při ocenění účelových komunikací cenou zjištěnou se provede ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Jedná se o ocenění podle ustanovení § 17 a § 18 oceňovací vyhlášky. Venkovní úpravy a inženýrské stavby se oceňují nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Při oceňování venkovních úprav a inženýrských staveb je prvním úkolem změřit výměry, zjistit provedení, stáří a technický stav. Potom vyhledáme v příloze č. 17 oceňovací vyhlášky popřípadě v příloze č. 15 oceňovací vyhlášky příslušný typ venkovní úpravy a na základě toho zjistíme základní cenu i předpokládanou životnost. Zjištěnou základní cenu vynásobíme výměrou a výsledek pak vynásobíme polohovým koeficientem  $K_5$ , koeficientem změny cen staveb  $K_i$  z přílohy č. 42. [2]

Při oceňování účelových komunikací je důležité v prvním kroku správně zařadit, zda se jedná o venkovní úpravu či inženýrskou stavbu. Je to důležité pro stanovení základní ceny, která je uvedena v příloze. Dle přílohy č. 15 oceňovací vyhlášky (Inženýrské stavby) jsou komunikace rozděleny takto:

---

<sup>188)</sup> § 120 odst. 2 zákona 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

**Tab. 28 Komunikace v příloze č. 15 oceňovací vyhlášky [25]**

Číslo položky	Kód CZ - CC	SKP	Objekt	Konstrukční charakteristika					
				1	2	3	4	5	6
5.1	211112 211211	46.23. 11.2	Komunikace pozemní (silnice)	1 299	1 945	1 161	1 079	1 401	313
5.2	211123 211223	46.23. 11.4	Plochy charakteru pozemních komunikací (např. parkoviště)	1 075	1 092	875	796	1 081	289

**Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu)**

1 dlážděný	4 z kameniva prolévaný živicí
2 monolitický betonový	5 z kameniva obalovaného živicí
3 montovaný betonový	6 bez krytu

Dle přílohy č. 17 (Venkovní úpravy) jsou komunikace rozděleny takto (tab. 29):

**Tab. 29 - Komunikace v příloze č. 17 oceňovací vyhlášky [25]**

Číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokl. životnost
<b>8.1</b>	<b>Plochy s povrchem prašným</b>			
8.1.1	Škvárové tl. do 150 mm	m <sup>2</sup>	45	10 - 20
8.1.2	Štěrkové tl. do 250 mm	m <sup>2</sup>	95	10 - 20
<b>8.2.</b>	<b>Plochy s povrchem betonovým monolitickým</b>			
8.2.1	tl. 10 cm	m <sup>2</sup>	235	40 - 60
8.2.2	tl. 15 cm	m <sup>2</sup>	290	40 - 60
<b>8.3</b>	<b>Plochy s povrchem dlážděným</b>			
8.3.1	z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva	m <sup>2</sup>	210	40 - 60
8.3.2	dtto do lože z MC	m <sup>2</sup>	260	40 - 60
8.3.3	z granitoidových dlaždic 30/30/4, lože z kameniva	m <sup>2</sup>	220	40 - 60
8.3.4	dtto, lože z MC	m <sup>2</sup>	270	40 - 60
8.3.5	z betonových dlaždic 50/50/6, do lože z kameniva	m <sup>2</sup>	205	40 - 60
8.3.6	dtto, lože z MC	m <sup>2</sup>	255	40 - 60
8.3.7	dlažby teracové z dlaždic 25/25/2,5 do lože z písku	m <sup>2</sup>	150	40 - 60
8.3.8	dtto do lože z MC	m <sup>2</sup>	180	40 - 60
8.3.9	dtto do lože z MC a podkl. betonu	m <sup>2</sup>	285	40 - 60
8.3.10	z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo	m <sup>2</sup>	295	40 - 60
8.3.11	dtto, lože z MC	m <sup>2</sup>	370	40 - 60

Číslo položky	Popis	Jednotka	Kč	Předpokl. životnost
8.3.12	z dlažebních kostek, mozaiky 60 mm, do pískového lože	m <sup>2</sup>	220	40 - 60
8.3.13	dtto, do MC, s výplní spár z MC	m <sup>2</sup>	350	40 - 60
8.3.14	z dlažebních desek leštěných tl. 50 mm, spárování MC	m <sup>2</sup>	1 270	40 - 60
8.3.15	z lomového kamene s mezerami, podklad štěrkopísek	m <sup>2</sup>	65	20 - 40
8.3.16	dtto, bez mezer na MC	m <sup>2</sup>	370	40 - 60
8.3.17	dlažba z lomového kamene na MC	m <sup>2</sup>	295	20 - 30
8.3.18	zatravnovací tvárnice polovegetační	m <sup>2</sup>	340	20 - 30
8.3.19	panely silniční tl. 150 mm	m <sup>2</sup>	1 180	40 - 60
8.3.20	dlažby z cihel naplocho, pískové lože	m <sup>2</sup>	175	40 - 60
8.3.21	dtto, lože MVC nebo MC	m <sup>2</sup>	260	40 - 60
8.3.22	dtto, nastojato, pískové lože	m <sup>2</sup>	330	40 - 60
8.3.23	dtto, lože MVC nebo MC	m <sup>2</sup>	385	40 - 60
8.3.24	dlažby z dřevěných špalíků bukových do pískového lože	m <sup>2</sup>	510	40 - 60
8.3.25	dtto, špalíky dubové	m <sup>2</sup>	470	40 - 60
8.3.26	pražce impregnované do štěrkopískového lože	m <sup>2</sup>	510	40 - 60
8.3.27	Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm	m <sup>2</sup>	515	40 - 60
8.3.28	Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 80 mm	m <sup>2</sup>	560	40 - 60
8.3.29	Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm	m <sup>2</sup>	480	40 - 60
8.3.30	Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 60 mm	m <sup>2</sup>	525	40 - 60
<b>8.4</b>	<b>Plochy s povrchem asfaltovým</b>			
8.4.1	litý asfalt tl. 30 mm, podklad štěrkopísek	m <sup>2</sup>	270	40 - 60
8.4.2	dtto, podklad kamenivo, obalovaný asfalt	m <sup>2</sup>	400	40 - 60
8.4.3	z penetračního makadamu tl. 100 mm	m <sup>2</sup>	220	40 - 60
8.4.4	z betonu asfaltového tl. 40 mm	m <sup>2</sup>	360	40 - 60
8.4.5	dtto tl. 50 mm	m <sup>2</sup>	475	40 - 60

Podle čeho se tedy máme rozhodnout, zda se jedná o inženýrskou stavbu či venkovní úpravu? V současnosti neexistuje žádný předpis, který by určoval, zda se jedná o inženýrskou stavbu či venkovní úpravu.

Je tedy nutné vycházet ze znalostí a zkušeností znalce. Pomůckou by byla zjištěná skladba komunikace. V případě, že by se jednalo například o dlážděnou účelovou komunikaci k objektu RD, kterou by využívala pouze osobní auta, tak bude mít zajisté jiné složení, než cesta k zemědělskému objektu, po které bude jezdit těžká technika i když výsledný povrch by byl dlážděný v obou případech.

#### **6.7.5 Závěr k pozemním komunikacím**

Závěrem lze říci, že cena je závislá na základní ceně stanovené dle přílohy 15 nebo 17 oceňovací vyhlášky, a proto je nutné správně určit, zda se jedná o inženýrskou stavbu či venkovní úpravu. Dále musí znalec provést přesné zařazení dle popisu uvedeného v přílohách. Ne vždy je zařazení podle popisu jednoduché. Znalec musí mít přehled a využít maximálně



své zkušenosti. Protože v případě špatného zařazení může dojít ke značnému zkreslení základní ceny a tím i tedy zjištěné ceny. Důležitou roli dle mého názoru hraje skladba komunikace.

V závěru lze říci, že i přes dané definice se mohou v praxi objevovat pochybnosti o tom, zda se v konkrétním případě jedná ještě o součást pozemku –, nebo zda jde již o samostatnou věc – stavbu komunikace. Při oceňování se samostatná stavby oceňuje samostatně, zatím co komunikace, jako součást pozemku, se započítává do ceny nemovitosti - pozemku. Stejně tak v některých případech určení, zda se jedná o venkovní úpravu či inženýrskou stavbu, musíme vycházet z příloh č. 15 a č. 17 oceňovací vyhlášky, ale i tak není vždy jasně dané, jak provést zařazení. Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu lze říct, že účelová komunikace je úpravou povrchu a nejedná se tedy o samostatnou stavbu. Na rozdíl od dálnice, silnice a místní komunikace. To vše platilo u starého občanského zákoníku, platného do konce roku 2013. Dle nového občanského zákoníku pokud je majitel komunikace stejný jako majitel pozemku, jsou komunikace součástí pozemku.

## 6.7.6 Meliorační zařízení

### 1) zda se jedná o venkovní úpravu nebo inženýrskou stavbu

Meliorace je dle definice: *Soubor různorodých opatření vedoucích ke zlepšení půd, které jsou přirozeně málo úrodné nebo u kterých došlo v důsledku nevhodných zásahů či působením vnějších činitelů ke snížení jejich produkční schopnosti.*[54] Můžeme tím rozumět odvodnění půdy, která je zamokřená, nebo zavlažování vyschlých půd.

Máme tyto druhy meliorace:

- odvodňovací,
- závlahová,
- půdochranná.

Skupina inženýrských staveb obsahuje skupinu s názvem “Hydromeliorace.” Patří sem drenáže odvodňovací, příkopy a kanály odvodňovací otevřené a zakryté, odvodnění ostatní, rozvody závlahové podzemním potrubím, rozvody závlahové zakrytými kanály. Dále je provedeno rozdělení dle materiálu potrubí. Potrubí může být z trub z plastické hmoty, betonové truby, kameninové truby, osinkocementové truby, truby z pálené hlíny nebo může být i bez potrubí.

V příloze č. 17 oceňovací vyhlášky – venkovní úpravy tomu odpovídá skupina Drenáže. Zde je uvedeno rozlišení, pouze zda jsou drenáže z trubek pálených či z PVC a dle průměru těchto trubek.

Je tedy zřejmé, že problém nastává při rozhodování u zařazení drenáží. Při posuzování hydromeliorací jsem postupovala podle těchto jednotlivých bodů:

zjištění zatřídění hydromeliorace dle SKP

zjištění zatřídění hydromeliorace dle kódu CZ-CC

#### **Zatřídění hydromeliorace dle SKP**

Nejprve bylo důležité zjistit, co se nachází pod položkami SKP ve standardní klasifikaci produkce. Hydromeliorace jsou v příloze č. 15 označeny kódem 46.24.12.6 stejně jako drenáže v příloze venkovních úprav. Podle tohoto kódu tedy není možné se rozhodnout.

Skupina 46 zahrnuje stavební díla, 46.24 jsou vodní díla, 46.24.12 úpravy na tocích, hráze, kanály, akvadukty a kód 46.24.12.6 zahrnuje odvodnění. Jak je vidět, dle tohoto kódu není možné se rozhodnout, zda se jedná o venkovní úpravu či inženýrskou stavbu, jelikož je kód u obou skupin stejný.

**Tab. 30 - Kódy CZ-CC a SKP pro hydromeliorace a drenáže**

	CZ-CC	SKP
Hydromeliorace – Inženýrské stavby	2153	46.24.12.6
Drenáže – venkovní úpravy	215342	46.24.12.6

### Zatřídění hydromeliorace dle CZ-CC

V dalším kroku je nutné zjistit, co patří do skupiny dle kódu CZ-CC. Hydromeliorace z přílohy inženýrských staveb pod sebou zahrnují celou skupinu CZ-CC 2153, která je nazvaná Akvadukty, vodní díla pro zavlažování a odvodnění. Do této skupiny dále náleží:

- 215311 mosty vodohospodářské (akvadukty),
- 215341 vodní díla pro zavlažování,
- 215342 vodní díla pro odvodnění,
- 215391 oplocení staveb.

Metainformační systém Českého statistického úřadu uvádí pod kódem CZ CC 2153:

Zahrnuje:

- *mosty vodohospodářské (akvadukty)*
- *vodní díla pro zavlažování (závlahové kanály a ostatní stavby přivádějící vodu pro účely kultivace a zúrodnění půdy),*
- *vodní díla pro odvodnění drenážemi nebo otevřenými příkopy,*
- *souvislé (plošné) odvodnění zamokřeného území pro budované stavby.*

Zahrnuje také:

- *průsakové kanály*

Nezahrnuje:

- *vodovody trubní (2212, 2222,)*
- *přehrady (2152.)<sup>189)</sup>*

<sup>189)</sup> Český statistický úřad: Statistický metainformační systém. [online]. [cit. 2015-01-20]. Dostupné z: <http://apl.czso.cz/iSMS/klaspol.jsp?kodklas=80026&kodcis=5634&ciselid=830644&cisjaz=203>

Do skupiny venkovních úprav náleží pouze kód 215342, což jsou Vodní díla pro odvodnění. Dříve zde byl uveden pouze kód stejný jako u inženýrských staveb CZ-CC 2153, změna nastala novelou vyhlášky č. 456/2008 Sb.

### Příloha č. 17 - Venkovní úpravy

Drenáže CZ-CC 215342 - Vodní díla pro odvodnění

SKP 46.24.12.6 - Odvodnění

**Tab. 31 - Drenáže, příloha č. 17 oceňovací vyhlášky - Venkovní úpravy [25]**

<i>Číslo položky</i>	<i>Popis</i>	<i>Jednotka</i>	<i>Kč</i>	<i>Předpokl. životnost</i>
5.1.1	<i>Drenáž z pálených trubek 65 mm</i>	<i>m</i>	<i>55</i>	<i>30-50</i>
5.1.2	<i>dtto 80 mm</i>	<i>m</i>	<i>142</i>	<i>30-50</i>
5.1.3	<i>dtto 100 mm</i>	<i>m</i>	<i>160</i>	<i>30-50</i>
5.1.4	<i>dtto 130 mm</i>	<i>m</i>	<i>175</i>	<i>30-50</i>
5.2.1	<i>Drenáže z trubek PVC 65 mm</i>	<i>m</i>	<i>40</i>	<i>40-60</i>
5.2.2	<i>dtto 90 mm</i>	<i>m</i>	<i>65</i>	<i>40-60</i>
5.2.3	<i>dtto 110 mm</i>	<i>m</i>	<i>75</i>	<i>40-60</i>

### Příloha č. 15 - Inženýrské stavby

Hydromeliorace

CZ-CC 2153 Akvadukty, vodní díla pro zavlažování a odvodnění

SKP 46.24.12.6

**Tab. 32 - Hydromeliorace, příloha č. 15 oceňovací vyhlášky - Inženýrské stavby[25]**

<i>Číslo položky</i>	<i>Objekt</i>	<i>Konstrukční charakteristika</i>					
		<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
17.1	<i>Drenáže odvodňovací</i>	55	-	-	-	115	-
17.2	<i>Příkopy a kanály odvodňovací otevřené a zakryté</i>	-	1 283	-	-	-	2 055
17.3	<i>Odvodnění ostatní</i>	-	-	1 356	-	-	-
17.4	<i>Rozvody závlahové podzemním potrubím</i>	1 533	-	-	872	-	-
17.5	<i>Rozvody závlahové zakrytými kanály</i>	-	-	5 611	-	-	-

Číslo položky	Objekt	Konstrukční charakteristika			
		1	4	5	6
17.6	<i>Drenáže odvodňovací</i>	54 206	-	65 701	-
17.7	<i>Příkopy a kanály odvodň. otevřené a zakryté</i>	-	-	-	67 179
17.8	<i>Závlahy-rozvody závlahovým podzemním potrubím</i>	-	73 709	-	-

Konstrukční charakteristika (potrubí):

1 z trub z plastické hmoty, 2 z trub betonových, 3 z trub kameninových, 4 z trub osinkocementových, 5 z trub z pálené hlíny, 6 bez potrubí

## 2) Důležité poznatky k tomuto objektu z právních předpisů

### **Zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů**

Důležitý je § 55, který popisuje co je vodním dílem. Dle odstavce (1): *Vodní díla jsou stavby, které slouží ke vzdouvání a zadržování vod, umělému usměrňování odtokového režimu povrchových vod, k ochraně a užívání vod, k nakládání s vodami, ochraně před škodlivými účinky vod, k úpravě vodních poměrů nebo k jiným účelům sledovaným tímto zákonem, a to zejména mimo jiné) stavby k vodohospodářským melioracím, zavlažování a odvodňování pozemků,*<sup>190)</sup>

Dále se problematiky týká § 56 nazvaném *Stavby k vodohospodářským melioracím pozemků*

V § 56 jsou uvedeny stavby k vodohospodářským melioracím pozemků. Dle tohoto zákona se považují za stavby k vodohospodářským melioracím pozemků dvě skupiny staveb. První skupina staveb slouží k závlaze a odvodnění pozemků. V druhé skupině jsou stavby k ochraně pozemků před erozí činností vody.

(2) *Stavby k odvodnění zemědělských pozemků se pro účely tohoto zákona člení na hlavní odvodňovací zařízení a podrobná odvodňovací zařízení, přičemž podrobným odvodňovacím zařízením se rozumí pro podzemní odvodnění sběrné a svodné drény, drenážní šachty a výusti, pro povrchové odvodnění sběrné příkopy a objekty na nich.*

(3) *Podrobné vymezení staveb k vodohospodářským melioracím pozemků a jejich částí a způsob a rozsah péče o ně stanoví Ministerstvo zemědělství vyhláškou.*<sup>191)</sup>

Dle odstavce 4 zákona lze říci, že tento zákon považuje stavby k melioracím pozemkům za samotné stavby.

<sup>190)</sup> § 55 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů

<sup>191)</sup> § 56 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

(4) *Vlastník pozemku, na kterém je umístěna stavba k vodohospodářským melioracím pozemků nebo její část, která souvisí s více pozemky nebo byla zřízena ve veřejném zájmu a která byla vybudována před účinností tohoto zákona, je povinen*

*a) strpět stavbu k vodohospodářským melioracím pozemků nebo její část na svém pozemku,*

*b) užívat pozemek tak, aby neovlivnil negativně funkci stavby k vodohospodářským melioracím pozemků nebo jejich části,*

*c) ohlašovat vlastníkově stavby k vodohospodářským melioracím pozemků, případně vodoprávnímu úřadu zjevné závady ve funkci stavby nebo její části,*

*d) strpět, aby se jeho pozemku užilo v nezbytné míře k údržbě stavby k vodohospodářským melioracím pozemků nebo její části.<sup>192)</sup>*

### **3) Důležité poznatky k tomuto objektu ze soudní judikatury**

Ohledně zatrubnění potoka, či meliorace bylo vedeno nejedno soudní řízení. Uvádím zde seznam, dle mého názoru, významných soudních rozhodnutí, které nahlíží na problematiku vodních děl či se jedná o stavby nebo o součásti věci.

#### **Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 288/2004, ze dne 19.7.2004**

V tomto soudním rozhodnutí soud rozhodoval o dvou důležitých bodech. V první části rozhodnutí se jednalo o problematice vlastnického vztahu k vodnímu dílu, které úzce souvisí s druhou částí, kde se probírala otázka, zda vodní dílo je součástí pozemku či samostatný předmět vlastnictví. Vzhledem k problematice nás zajímala především druhá otázka. Předmětem sporu bylo zatrubnění potoka pod obytným domem.

Seznam nejdůležitějších odstavců, týkající se problematiky:

*Zatrubnění potoka jako vodní dílo vedené pod povrchem pozemku - zastavěné plochy, na níž stojí obytný dům - není jako stavba součástí pozemku, ale je samostatným předmětem vlastnictví (samostatnou věcí).*

*Klíčovou otázku vlastnictví zatrubnění, rozhodnou pro vyjasnění dalších povinností zúčastněných subjektů, vyřešil odvolací soud tak, že posuzoval vodní dílo jako samostatný předmět právního vztahu, osvětlil si otázku výstavby díla při jeho vzniku (činil tak první žalovaný, též za investiční účasti obce R., později sloučené s L.), a za konstatování, že dílo bylo od počátku a je i v současnosti, s výjimkou období od 1. 1. 1950 do 24. 5. 1991, obecním majetkem (bez jakéhokoli jiného vlastnického přechodu než v uvedeném mezidobí na stát), rozhodl v souladu s navrhovaným žalobním petitem o vlastnictví města L., jako prvního žalovaného, k vodnímu dílu.*

*Vodní díla jsou podle § 55 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, stavby, které slouží mj. k umělému usměrňování odtokového režimu povrchových vod; zatrubnění potoka lze podle písm. b) téhož ustanovení považovat za stavbu, kterou se upravuje koryto vodního toku.*

---

<sup>192)</sup> Zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Skutečnost, že jde o stavbu, však neznamená, že by po stránce občanskoprávního posouzení nemohlo jít o součást pozemku, pod jehož povrchem vede. Judikatura však, včetně historických pramenů, přisvědčuje spíše závěru o samostatné věci.

Stavbu je však nutno posuzovat především podle aktuální právní úpravy a jejího nynějšího výkladu. Podle § 120 odst. 1 občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Odstavec 2 téhož ustanovení hovoří o tom, že stavba není součástí pozemku.

- U podpovrchové stavby je namístě obezřetná a širší interpretace zákona, jak to dokládá především plenární náleží Ústavního soudu ze dne 24. 5. 1994, sp. zn. Pl. ÚS 16/93, uveřejněný ve Sbírce nálezů a usnesení ve svazku I pod č. 25. V publikované právní větě se říká, že "Meliorační zařízení (pozn. dovolacího soudu - z vodoprávního pohledu stavba), umístěná pod povrchem pozemku, . nejsou stavbou ve smyslu § 120 odst. 2 občanského zákoníku, nýbrž součástí pozemku podle § 120 odst. 1 občanského zákoníku".
- zdůraznil jako definiční znaky součástí věci její funkční a fyzickou spojitost s věcí hlavní a též nemožnost oddělení součástí věci, aniž by se tím věc hlavní znehodnotila. Dovedil, že meliorační zařízení umístěné pod povrchem pozemku tyto znaky splňuje: "je funkčně a fyzicky spojeno s pozemkem a platí pro ně nemožnost jeho oddělení, aniž by nedošlo k znehodnocení pozemku."
- Právě tato citovaná charakteristika však demonstruje odlišnost posouzení právní povahy melioračního zařízení od zatrubnění potoka v daných podmínkách, i když je obojí vodním dílem. Má-li jít o součást věci, pak znaky funkční a fyzické spojitosti s věcí hlavní musí být naplněny kumulativně. U nyní posuzovaného vodního díla však o funkční spojitosti s pozemkem nelze hovořit. Meliorační zařízení, vedené pod povrchem zemědělské půdy, nelze po stránce funkční srovnávat se zatrubněním potoka, vestavěným pod základy obytného domu. Zatímco meliorační zařízení slouží zavlažování zemědělského pozemku nebo i přilehlých pozemků téhož půdního charakteru, zatrubnění potoka bylo provedeno nezávisle na vůli zejména nynějšího vlastníka domu a zastavěného pozemku a svou existencí znamená pro vlastníka zátěž, blízkou po právní stránce věcnému břemeni (navíc jde v současnosti o havarijní stav).
- Zatrubnění potoka jako vodní dílo tedy není součástí pozemku ve vlastnictví žalobce a v rozsahu stanoveném výroky nižších instancí je vlastnictvím prvního žalovaného.<sup>193)</sup>

### **Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 30 Cdo 2377/2007**

Toto soudní rozhodnutí se zabývá melioračním zařízením opět v otázce vlastnictví a zda se jedná o samostatnou stavbu či nikoliv.

Seznam nejdůležitějších postřehů, týkající se naší problematiky:

- Meliorační zařízení, umístěná pod povrchem pozemku, nejsou stavbou ve smyslu § 120 odst. 2 obč. zák., nýbrž součástí pozemku podle § 120 odst. 1 obč. zák.

---

<sup>193)</sup> **Rozsudek** Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 28 Cdo 288/2004, ze dne 19. 7. 2004

- *Otázka, zda stavba vodovodního řadu, umístěná pod povrchem země, je stavbou jakožto samostatnou věcí ve smyslu občanského práva (§ 120 odst. 2 obč. zák.) anebo součástí věci, tedy pozemku, v němž je umístěna (§ 120 odst. 1 obč. zák.). Žalovaný v tomto směru odkazuje na nálezy Ústavního soudu České republiky, který byl publikován ve Sbírce zákonů pod čís. 131/1994 Sb., a v němž byl Ústavním soudem zaujat právní názor, že meliorační zařízení, umístěná pod povrchem pozemku, nejsou stavbou ve smyslu § 120 odst. 2 obč. zák., nýbrž součástí pozemku podle § 120 odst. 1 obč. zák.*
- *Také otázka, zda vodní dílo, za které podle předchozí právní úpravy [srov. § 38 odst. 1 písm. c/ zák. č. 138/1973 Sb., o vodách] i de lege lata [srov. § 55 odst. 1 písm. c) zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)] se považuje i vodovodní řad, představuje samostatný předmět občanskoprávní dispozice, byla v judikatuře soudů řešena, a to i ve vazbě na dovolatelem zmíněný plenární nálezy Ústavního soudu České republiky. Předně lze poukázat na rozsudek Vrchního soudu v Praze dne 14. prosince 1993, sp. zn. 3 Cdo 70/92, publikovaný v Automatizovaném systému právních informací (ASPI) pod číslem JUD 5060CZ, v němž bylo judikováno, že hlavní vodovodní řad je obvykle stavbou, a proto není součástí pozemku.*
- *Dovolací soud - navázal na judikovaný závěr Ústavního soudu České republiky - současně zdůraznil, že meliorační zařízení vedené pod povrchem zemědělské půdy, nelze po stránce funkční srovnávat se zatrubněním potoka, vestavěným pod základy obytného domu, poněvadž zatímco meliorační zařízení slouží zavlažování zemědělského pozemku nebo i přilehlých pozemků téhož půdního charakteru, zatrubnění potoka bylo provedeno nezávisle na vůli zejména nynějšího vlastníka domu a zastavěného pozemku a svou existencí znamená pro vlastníka zátěž, blízkou po právní stránce věcnému břemeni.*
- *Pro úplnost sluší se poznamenat, že proti tomuto rozhodnutí dovolacího soudu byla podána ústavní stížnost (v níž bylo mj. - ve stručnosti shrnuto - argumentováno, že obecné soudy pochybily, pokud s ohledem na nálezy pléna Ústavního soudu České republiky Pl. ÚS 16/93 zaujaly právní názor, že předmětné vodní dílo je samostatnou věcí, nikoliv součástí pozemku, jak dovozoval stěžovatel), kterou ovšem Ústavní soud České republiky usnesením ze dne 3. února 2005, sp. zn. III. ÚS 667/04, jako zjevně neopodstatněnou odmítl.<sup>194)</sup>*

### **Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu 9 As 179/2012 ze dne 31. 10. 2013**

V tomto rozhodnutí je řešeno vlastnictví melioračního zařízení. Je zde řešena problematika, zda meliorace je či není stavbou. Poznatky z rozhodnutí:

*Žalobce považuje meliorace za stavbu ve smyslu ustanovení § 120 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění platném pro projednávanou věc (dále jen občanský zákoník ) a též ve smyslu ustanovení § 56 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění platném pro projednávanou věc (dále jen vodní zákon ).<sup>195)</sup>*

<sup>194)</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky spízní. 30 Cdo 2377/2007

<sup>195)</sup> Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu 9 As 179/2012 ze dne 31. 10. 2013

- **Dle judikatury Ústavního soudu z doby před účinností tohoto zákona jsou meliorační zařízení součástí pozemku a nikoliv samostatnou věcí. Jejich vlastníkem proto mohl být pouze vlastník pozemku, na němž se meliorační zařízení nacházela.**
- **Stavební úřad** podpůrně odkázal na ustanovení § 15 odst. 1 a § 14 odst. 5 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění platném pro projednávanou věc (dále jen zákon o půdě), ze kterých odvodil, že při vydání pozemku dle tohoto zákona přechází na nového vlastníka i meliorační zařízení umístěné pod povrchem tohoto pozemku. Podle stavebního úřadu jsou podzemní meliorační zařízení **součástí pozemku** i ve smyslu § 120 odst. 1 občanského zákoníku.
- *Vlastnické právo k melioračním zařízením se nezapisuje do žádné veřejnoprávní evidence, žalobce proto musel prokázat celý řetězec převodů vlastnického práva od osoby zhotovitele meliorací až k žalobci.*
- *V době účinnosti zákona č. 138/1973 Sb., o vodách (vodní zákon), účinného do 1. 1. 2002 (dále jen starý vodní zákon), platilo ustanovení § 15 odst. 1 zákona o půdě, dle něhož při vydání pozemku přecházela do vlastnictví nabyvatele i meliorační zařízení umístěná na pozemku s výjimkou hlavních melioračních zařízení.*
- *Před účinností vodního zákona (tj. před 1. 1. 2002) mohly být meliorační stavby samostatnou věcí pouze, pokud vyhovovaly definici dle ustanovení § 119 odst. 2 občanského zákoníku. Po 1. 1. 2002 se však meliorační zařízení uvedená v ustanovení § 56 odst. 4 zákona o vodách stala předmětem samostatného vlastnického práva odlišného od vlastnického práva k pozemku, na němž se nacházejí. Z důvodu absence potřebných přechodných ustanovení ve vodním zákoně nemohla vlastnická práva k melioracím nespojeným se zemí pevným základem náležet nikomu jinému, než dosavadním vlastníkům pozemků.*
- *Stěžovatel je přesvědčen, že postupoval správně, pokud na věc aplikoval nálezy Ústavního soudu a konstatoval, že předmětná meliorační zařízení byla ve vlastnictví vlastníka pozemku. Dle ustanovení § 15 odst. 1 zákona o půdě navíc při vydání pozemku do vlastnictví oprávněné osoby přecházela i meliorační zařízení pod povrchem tohoto pozemku s výjimkou hlavních melioračních zařízení.*
- *Předložené listiny proto nemohly prokázat vlastnické právo žalobce k předmětným melioracím. Ustanovení § 56 vodního zákona by se na něj mohlo vztahovat pouze, pokud by byl k 1. 1. 2002 vlastníkem předmětných meliorací, což však neprokázal.*
- *Nelze také dovodit, že každá meliorace je samostatnou věcí a může být předmětem samostatného převodu vlastnického práva.*

*Stěžovatel dále nesouhlasí s názorem krajského soudu, že vlastník pozemku se ke dni účinnosti vodního zákona stal spoluvlastníkem melioračního systému jakožto hromadné věci a že vlastník pozemku není výlučným vlastníkem meliorace na tomto pozemku.<sup>196)</sup>*

#### **Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 9. 2009, sp. zn. 28 Cdo 3572/2008 Sb.**

Rozhodnutí se týká určení spoluvlastnických podílů na pozemcích, na kterých se nachází závlahového zařízení

<sup>196)</sup> Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu 9 As 179/2012 ze dne 31. 10. 2013



*Pozemky, ohledně nichž se žalobci domáhají určení svých spoluvlastnických práv, jsou lesními pozemky, které představují produkční plochy lesních školek. Na těchto pozemcích se nenachází žádná stavba v občanskoprávním slova smyslu (bližší viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 1997, sp. zn. 3 Cdo 265/96), neboť meliorační zařízení, umístěné pod povrchem pozemků, sestávající v daném případě z hlavního závlahového zařízení a revizních skružových šachet s uzávěry zakončujícími potrubí, je součástí pozemků podle § 120 odst. 1 občanského zákoníku (viz náleží Ústavního soudu ze dne 24. 5. 1994, sp. zn. Pl. ÚS 16/93).<sup>197)</sup>*

Meliorace je zde součástí pozemku.

### **Nález Ústavního soudu 16/93 Pl.ÚS 16/93 ze dne 24. 5. 1994**

Řeší se zde otázka, zda je meliorace stavbou či nikoliv.

- *Výklad se opírá o vyhlášku č. 34/1960 Sb., o povinnostech vlastníků (uživatelů) meliorovaných pozemků při provozu a udržování rozvodné závlahové sítě a odvodňovací, drenážní a drobné odpadové sítě melioračních staveb zrušených vodních družstev a o provozu a udržování těchto částí melioračních staveb. Podle § 2 odst. 1 písm. a) citované vyhlášky se částí meliorační stavby rozumí také "soustavná síť trubkové a krtčí drenáže". Podle ustanovení § 38 odst. 1 písm. e) vodního zákona (č. 138/1973 Sb.) mezi vodohospodářská díla patří stavby, určené k odvodňování pozemků. Podle § 1 odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebního řádu, se za stavbu považují také podzemní vedení.*
- *Z ustanovení § 119 obč. zák. "vyplývá, že všechny ... věci, které nelze podřadit pod pojem nemovitosti, mají povahu věci movité" (J. Bičovský, M. Holub, Občanský zákoník. Praha 1991, s. 91). "Meliorační zařízení umístěné pod povrchem pozemku" by tedy bylo movitou věcí v případě, jestliže jej není možno vymezit jako věc nemovitou nebo součást nemovité věci (pozemku).*
- *Podle § 120 odst. 1 obč. zák. "součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila." Judikatura citované ustanovení v analyzovaném kontextu interpretuje následovně: "Zákonným předpokladem součástí věci je její neoddělitelnost bez současného znehodnocení věci hlavní; je přitom nerozhodné, zda se při oddělení znehodnotí součást. Znehodnocení věci nelze však chápat pouze v úzkém slova smyslu, tedy jako zničení či alespoň podstatné poškození věci hlavní při oddělení součásti; oddělením součásti pozemku se pozemek jako věc hlavní zpravidla fyzicky nepoškodí (neznehodnotí), ale sníží se jeho cena; znehodnocení lze tedy chápat rovněž ve smyslu snížení hodnoty a tedy zpravidla i ceny věci. Znehodnocení může znamenat i to, že věc bude na nižší úrovni plnit svoji funkci (znehodnocení funkční), a konečně lze uvažovat o znehodnocení z hlediska vzhledu věci (tzv. znehodnocení estetické. ... součástí pozemku ve smyslu ustanovení § 120 o. z. jsou rovněž venkovní úpravy (opěrné zdi, dlažby a obruby, vodovodní a kanalizační přípojky, květinová jezírka, venkovní předložené schody, ploty o výšce menší než 100 cm a další)." (R 4/1992)*
- *Podstatnými definičními znaky součástí věci je její funkční a fyzická spojitost s věcí hlavní a nemožnost jejího oddělení, aniž by se tím věc znehodnotila. "Meliorační zařízení umístěné pod povrchem pozemku" tyto znaky splňuje: je funkčně a fyzicky spojeno s*

---

<sup>197)</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 9. 2009, sp. zn. 28 Cdo 3572/2008 Sb.

*pozemkem a platí pro ně nemožnost jeho oddělení, aniž by nedošlo k znehodnocení pozemku, a tedy je nutno jej chápat ve významu součásti věci - pozemku.*

- *Z uvedeného tudíž vyplývá, že ustanovení § 120 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterého "stavba není součástí pozemku", nutno interpretovat v návaznosti na odstavec 1, tudíž stavba není součástí pozemku tehdy, jestliže jde o stavbu, která je věcí nemovitou nebo jestliže jde o stavbu, která je věcí movitou, a která není funkčně nebo fyzicky spojena s pozemkem, a lze ji od něho oddělit, aniž by došlo k znehodnocení pozemku.*
- **Meliorační zařízení, umístěná pod povrchem pozemku, tedy nejsou stavbou ve smyslu § 120 odst. 2 obč. zákona, nýbrž součástí pozemku dle § 120 odst. 1 obč. zákona.**<sup>198)</sup>

### **6.7.7 Závěr k meliorizacím**

Na závěr můžeme uvést, že zjištěná cena je závislá na základní ceně, která je stanovena dle přílohy 15 nebo 17 oceňovací vyhlášky, a proto je nutné správně určit, zda se jedná o inženýrskou stavbu či venkovní úpravu. Jak je uvedeno výše, problém nastává jen v případě drenáží odvodňovacích. Je nutné znát technické parametry drenáže. Znalec musí maximálně využít své zkušenosti.

U starého občanského zákoníku byl problém v tom, zda se jedná o stavbu či nikoliv. Dle vodního zákona, vycházíme-li z § 56 odst. 4, lze usuzovat, že jsou meliorace považovány za stavbu. Dle soudní judikatury je vidět, že nelze jednoznačně stanovit, zda meliorace jsou či nejsou stavbou, ale je nutné jednotlivé případy posuzovat zvlášť.

Dle nového občanského zákoníku jsou podzemní stavby se samostatným účelovým určením nemovitou věcí. Pokud by podzemní stavba nebyla nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek. Meliorace slouží pozemku k odvodnění pozemku, a proto nejsou samostatnou věcí, ale součástí pozemku.

## **6.8 OBECNÁ SPECIFIKA OCENĚNÍ VE VYBRANÝCH PŘÍPÁDECH**

### **6.8.1 Obecně**

Obecná specifika ocenění

- a) v případě, že stavba je součástí pozemku
- b) v případě, že stavba není součástí pozemku.
- c) při ocenění práva stavby v případě, že stavba je součástí práva stavby
- d) při ocenění práva stavby v případě, že stavba není součástí práva stavby

---

<sup>198)</sup> Nález Ústavního soudu 16/93 Pl.ÚS 16/93 ze dne 24. 5. 1994

## 6.8.2 Způsob ocenění, je-li stavba součástí pozemku

Je-li stavba součástí pozemku, potom se výsledná cena zjistí sečtením ceny pozemku a ceny stavby. V případě stavby, která je součástí pozemku, se vždy použije hodnota indexu polohy určená pro pozemek, jehož je součástí.

Toto může nastat v těchto případech:

- stavba a pozemek mají stejného vlastníka,
- je-li více vlastníků pozemku, musí být tito stejní vlastníci i vlastníci stavby,
- jedná-li se o podzemní stavbu, která není nemovitostí,
- vázne-li na pozemku věcné právo ve prospěch třetí osoby, která věcné právo nabývá v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, považuje se vůči této osobě stavba za součást pozemku.<sup>199)</sup>

## 6.8.3 Způsob ocenění, není-li stavba není součástí pozemku.

Není-li stavba součástí pozemku, tak se jejich ocenění provede samostatně a výsledná cena se uvede samostatně. Pokud je stavba samostatnou věcí, mohou nastat dva případy. Buď může stavba být stavbou hlavní, nebo může být stavbou, která je se stavbou hlavní společně užívána. Je-li stavbou hlavní, tak při výpočtu indexu polohy se použijí hodnoty podle jejího druhu a účelu užití. Je-li pouze stavbou, která se s hlavní stavbou užívá, tak se hodnoty použijí dle stavby hlavní.<sup>200)</sup>

Taková situace může nastat při ocenění v těchto případech:

- vlastník pozemku je rozdílný od vlastníka stavby
- pozemek vlastní více vlastníků a stavbu pouze jeden a obráceně
- jedná-li se o dočasnou stavbu
- jedná-li se o inženýrské sítě
- jedná-li se o stavby, které mají být zřízeny na pozemku jiného vlastníka na základě věcného práva vzniklého přede dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku nebo na základě smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona
- je-li stavba pozemek stejného vlastníka, ale zatěžuje-li pozemek nebo stavbu věcné právo, a pokud to jeho povaha vylučuje.

## 6.8.4 Ocenění práva stavby v případě, že stavba je součástí práva stavby

Takový případ může nastat, mám-li už stavbu postavenou nebo rozestavěnou na pozemku jiného vlastníka a právem stavby napravuji vztah s vlastníkem pozemku.

Roční užitek zjistíme jako podíl ze součtu zjištěné ceny zatíženého pozemku a zjištěné ceny stavby. Právo stavby nelze zřídít jen k části stavby. Stavba, která je součástí práva stavby není, samostatnou věcí.

---

<sup>199)</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

<sup>200)</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

Pro výpočet indexů polohy použijeme hodnoty kvalitativních pásem určené pro pozemek dle druhu a účelu užití hlavní stavby bez ohledu na to, zda je stavba součástí práva stavby. Pro stavbu, která je součástí práva stavby a je stavbou hlavní, tak použijeme hodnoty jednotlivých znaků podle jejího druhu a účelu užití. Není-li stavba stavbou hlavní, ale pouze je se stavbou hlavní užívána, tak se použije zatřídění podle stavby, ke které její užívání převažuje

### 6.8.5 Ocenění práva stavby v případě, že stavba není součástí práva stavby

Jedná se o případ, váže-li se právo stavby k pozemku, kde stavba ještě není zrealizována. Roční užitek se zjistí z pozemku. Tato situace nastává např. v případě, že chceme stavět na pozemku cizího vlastníka.

### 6.8.6 Obvyklá cena práva stavby

Pro určení obvyklé ceny je přednostně používána metoda porovnávací. Pro určení obvyklé ceny práva stavby nebude možné ve většině případů tuto metodu použít. K zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí jako je i právo stavby, které není na trhu běžně obchodovatelné, nemáme tedy dostupné informace o prodeji podobných nemovitých věcí, které bychom mohli zařadit do databáze pro porovnání. V tomto případě bude nutné použít jinou vhodnou metodu. Nejvhodnější se jeví metoda výnosová.<sup>201)</sup>

## 6.9 ZÁVISLOST CENY PRÁVA STAVBY NA STÁŘÍ STAVBY.

Byla provedena analýza jak se mění cena práva stavby na stáří stavby. Stavbou byl zvolen rodinný dům, který byl oceněn nákladovým způsobem.

Potřebné údaje pro ocenění:

Typ stavby: Rodinný dům C

Katastrální území: Holasice

Obestavěný prostor: 1 136,50 m<sup>3</sup>

**Tab. 33 - Výpočet ceny - rodinný dům**

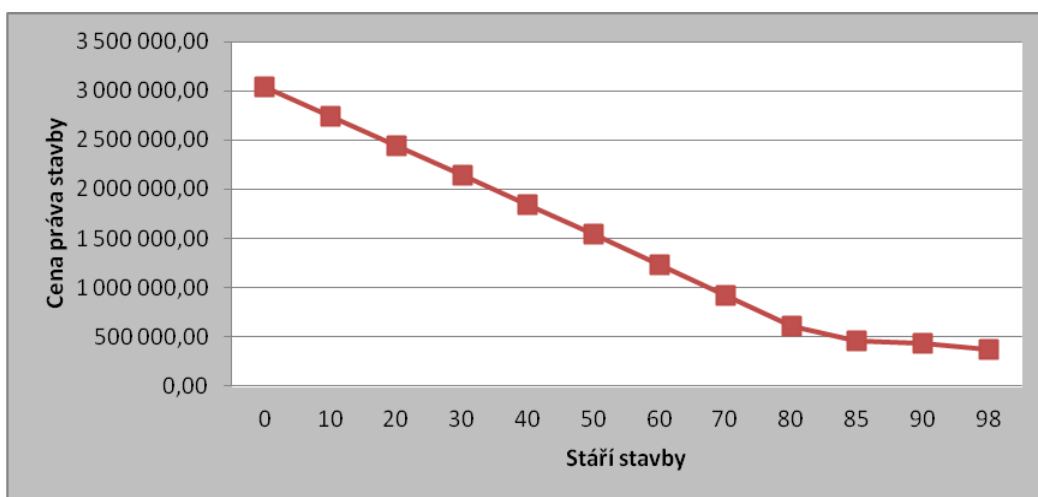
Výpočet ceny - rodinný dům zděný podsklepený nad 1/2, s 1 NP				
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN14b				
Rodinný dům dle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		typ	C	podsklepený
			sklonitá	bez podkroví
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC'	Kč/m <sup>3</sup>	2 130,00
Koeficient využití podkroví		ppod		1,000
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' / x ppod	ZC	Kč/m <sup>3</sup>	2 130,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m <sup>3</sup>	1 136,50

<sup>201)</sup> ADÁMEK, J. *Aspekty oceňování práva stavby*, Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2013. 263 s. Vedoucí disertační práce Ing. Lubomír Weigel, CSc

Výpočet ceny - rodinný dům zděný podsklepený nad 1/2, s 1 NP					
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN14b					
Koeficient polohový	( příloha č. 20 vyhlášky )	$K_s$	-		0,90
Koeficient změny cen staveb	( příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC )	$K_i$	-	CZ-CC: 111	2,115
Index trhu	( příloha č. 3 vyhlášky )	IT	-		0,960
Index polohy	( příloha č. 3 vyhlášky )	IP	-		1,081
Koeficient úpravy ceny IP pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT ×		pp	-		1,038

Bylo provedeno ocenění stavby rodinného domu nákladovým způsobem při stáří stavby: 0, 10, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80, 85, 90 a 98 let. Bylo důležité si uvědomit, že při použití lineární metody může opotřebení činit maximálně 85%.

Pro výpočet bylo použito právo stavby zřízené na 99 let.<sup>202)</sup> Výsledek je uveden v grafu 1 - Závislost ceny práva stavby na stáří stavby. Jak je z grafu vidět cena práva stavby klesá lineárně v závislosti na stáří stavby až do stáří stavby 85 let, protože dále je lineární opotřebení více jak 85 % a je nutné použít maximální opotřebení 85%. Potom už cena klesá pozvolněji v závislosti na počtu let dalšího užívání do zániku práva stavby.



**Graf 1 - Závislost ceny práva stavby na stáří stavby**

<sup>202)</sup> § 1244 odstavce (1) občanského zákoníku *Právo stavby lze zřídit jen jako dočasné; nesmí být zřízeno na více než 99 let. Poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, musí být patrný z veřejného seznamu.*

## 7 ZÁVĚR

Práce zahrnuje pohled do historie ocenění venkovních úprav a inženýrských staveb a do vývoje pojmů součást a příslušenství nemovitostí. Prvním krokem při zpracování práce bylo prostudování dostupné literatury a zákonů, abychom si upřesnili základní pojmy jako jsou součást a příslušenství nemovitosti, stavba, nemovitosti atd.

V průběhu zpracování disertační práce došlo k vydání nového občanského zákoníku, který zásadně změnil pohled na věc a to tím, že stavba, pokud má stejného vlastníka jako pozemek, se stala součástí pozemku. V práci jsou uvedeny poznatky k oběma občanským zákoníkům.

V dalším kroku byly prostudovány přílohy č. 15 a 17 oceňovací vyhlášky a bylo provedeno porovnání, které objekty se nacházejí v obou přílohách a u kterých může nastat problém - otázka, zda se jedná o inženýrskou stavbu nebo venkovní úpravu. Byly vybrány položky, které autorka označila jako problematické. Do této skupiny autorka vybrala opěrné zdi, meliorace a pozemní komunikace.

Pro zpracování práce bylo postupováno u jednotlivých objektů v těchto krocích:

1. zjištění, zda se jedná o venkovní úpravu či inženýrskou stavbu ( k tomu autorka prostudovala i zatřídění objektu dle SKP, zatřídění objektu dle kódu CZ-CC)
2. pojem „komunikace, opěrná zeď a meliorace“ v jednotlivých zákonech,
3. prostudování soudní judikatury.

Problém při zpracování tohoto tématu spočívá v tom, že jednotlivé zákony a ani soudní judikatura není jednoznačná. Je důležité si uvědomit, pro jaký účel a zákon potřebujeme objekty zařadit.

V práci se autorka zaměřila zejména na tři skupiny objektů a to komunikace, meliorace a opěrné zdi. Nejvíce diskutovaná problematika se týká komunikací. Jak již bylo výše uvedeno i soudní judikatura není jednotná a převládají dva názory. Vychází z katastrálního zákona a ze zákona o pozemních komunikacích.

Dle rozdělení podle klasifikace SKP resp. CZ-CC by se dalo konstatovat, že pozemní komunikace typu silnice a tedy i dálnice lze považovat za inženýrskou stavbu. U ostatních ploch takové jednoduché zařazení nebude. Zatřídění místní komunikace není jednoznačné. Účelové komunikace lze považovat za venkovní úpravu. Zatřídění místní komunikace není jednoznačné. Účelové komunikace lze považovat za venkovní úpravu. Ze shrnutí dle soudní judikatury plyne, že jedná-li se o pozemní komunikaci, můžeme v konkrétních případech uvažovat, že se jedná o samostatnou stavbu, ale jedná-li se např. o manipulační plochu, může se jednat pouze o úpravu povrchu, jelikož pozemek by i tak mohl sloužit svému účelu a zpevnění povrchu lze pouze brát jako zkvalitnění povrchu. Je tedy nutné vycházet ze znalostí a zkušeností znalce. Protože v případě špatného zařazení může dojít ke značnému zkreslení základní ceny a tím i tedy zjištěné ceny. Hlavní problémem spočívá v tom, když je potřeba oddělit pozemek a samotnou komunikaci. Důležitou roli dle názoru autorky hraje skladba komunikace, proto je ideální, je-li k dispozici projektová dokumentace, kde lze vidět, jaké byly použity vrstvy a materiály a je možné se rozhodnout, zda komunikace má či nemá základ. Jelikož i když je výsledný povrch stejný, skladba může být jiná. V současnosti platí nový občanský zákoník, který dodržuje zásadu "superficies solo cedit"<sup>203)</sup>

---

<sup>203)</sup> Zásada "stavba ustupuje půdě", stavby jsou součástí pozemku.

U opěrných zdí jak tedy plyne z výše uvedeného, je opěrná zeď považována za součást pozemku, je-li zřízena pouze za účelem opory pozemku a nemá jiný význam.. Jak je vidět rozdíl v opěrné zdi jako venkovních úprava nebo inženýrská stavba je v konstrukční charakteristice podle druhu svíslé konstrukce. K tomu, abychom se mohli rozhodnout, zda je opěrná zeď stavba či nikoliv, je důležité mít podklady vztahující se k vybudování zdi. Podklady nám ulehčí práci s rozhodováním, jelikož tak známe skladbu zdi.

U meliorace nastává problém v případě drenáží odvodňovacích. Je nutné znát technické parametry drenáže. Znalec musí maximálně využít své zkušenosti. Dle vodního zákona, vycházíme-li z § 56 odst. 4, lze usuzovat, že jsou meliorace považovány za stavbu. Dle soudní judikatury je vidět, že nelze jednoznačně stanovit, zda meliorace jsou či nejsou stavbou, ale je nutné jednotlivé případy posuzovat zvlášť.

Závěrem lze konstatovat, že nelze stanovit jednotný názor co je a není samostatná stavba, ale je nutné postupovat v jednotlivých případech individuálně. Je nutná odborná zkušenost znalce a dostatek vhodných podkladů, aby bylo možné znalecký posudek správně zpracovat.

Situace byla problematická v době, kdy platil starý občanský zákoník. V tomto zákoníku stavba nebyla součástí pozemku. Dle nového občanského zákoníku, který platí od 1. 1. 2014, se situace značně zjednodušila. Nový zákoník obsahuje více definic a podrobnější a zařazení, zda se jedná o součást je jednodušší. Součástí pozemku jsou budovy, komunikace a stavby zřízené na pozemku, kromě staveb dočasných. Nemovitou věcí jsou pouze pozemky podzemní stavby.

## 8 PŘÍNOS DISERTAČNÍ PRÁCE

Tato kapitola obsahuje přínosy disertační práce pro vědní obor, znaleckou praxi a přínos pedagogický v problematice, která takto systematicky zatím nebyla zpracována. Některé přínosy se opakují, jelikož je lze zařadit do všech oblastí.

### **Přínosy pro vědní obor:**

1. vysvětlení základních pojmů, důležitých pro danou problematiku,
2. shrnutí dosavadních soudních judikátů ohledně problému součásti a příslušenství nemovitých věcí,
3. řešení dané problematiky dle starého a nového občanského zákoníku,
4. shrnutí jednotlivých zákonů, které jsou pro danou problematiku důležité,
5. aplikace problematiky na právo stavby, včetně způsobu ocenění.

### **Přínosy pro znaleckou praxi:**

1. vysvětlení základních pojmů důležitých pro danou problematiku,
2. shrnutí dosavadních soudních judikátů ohledně problému součásti a příslušenství nemovitých věcí,
3. vytvoření chronologického přehledu oceňovacích předpisů,
4. řešení dané problematiky dle starého a nového občanského zákoníku,
5. objasnění řešení dané problematiky v ČR,
6. důležité poznatky z nového občanského zákoníku,
7. vysvětlení pojmu stavba dle jednotlivých zákonů,
8. aplikace problematiky na právo stavby, včetně způsobu ocenění.

### **Přínos pedagogický:**

1. vysvětlení základních pojmů důležitých pro danou problematiku,
2. shrnutí dosavadních soudních judikátů ohledně problému součásti a příslušenství nemovitých věcí,
3. řešení dané problematiky dle starého a nového občanského zákoníku,
4. seznámení s historií oceňování venkovních úprav a inženýrských staveb,
5. seznámení s historií pojmů součást a příslušenství nemovitostí,
6. ukázka, jak je daná problematika řešena v jiné zemi – v Německu, Francii, Velké Británii
7. důležité poznatky z nového občanského zákoníku,
8. postup při ocenění u jednotlivých příkladů ,
9. aplikace problematiky na právo stavby, včetně způsobu ocenění.



## 9 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ A LITERATURY

### Literatura

- [1] BRADÁČ, Albert a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí VII. přepracované a doplněné vydání*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2008. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5.
- [2] BRADÁČ, Albert. *Nemovitosti (oceňování a právní vztahy)*. Místo vydání: Praha, Linde. 1996. 492 str.. ISBN 80 –7201-017-4.
- [3] WEIGEL, Lubomír *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů*. Brno: CERM, 2002. 161 s. ISBN 80-7204-259-9
- [4] NOVÁČKOVÁ, Jana. *Oceňování nemovitostí v SRN*, JUNIORSTAV 2004, Brno.
- [5] ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J.: *Komentář k čl. obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*, Praha 1935
- [6] BRADÁČ, Albert. *Metodika oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení vč. Úvěrů hypotečních v České spořitelně, a.s.*. Místo vydání : Praha, CERM. 1995. 64 str.
- [7] BRADÁČ, Albert et al. *Soudní inženýrství*. Brno: CERM, 1999, 725 s. ISBN 80 - 7204 - 133 - 9.
- [8] KLEDUS, Robert *Obecná metodika soudního inženýrství*. Obecná metodika soudního inženýrství. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. s. 1-107. ISBN: 978-80-214-5041- 7.
- [9] *Důvodová zpráva k NOZ (konsolidovaná verze) [online]*. Praha: Ministerstvo spravedlnosti České republiky, [cit. 2014-31-11]. Dostupné online.
- [10] KLIKA, P., *Teorie oceňování nemovitostí*, VUT v Brně 2014,ISBN: 978-80-214-5043-1
- [11] BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*, Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011

### Právní předpisy

- [12] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- [13] Zákon č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) In: *Sbírka zákonů*, 1. 1.2002
- [14] Zákon č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- [15] Zákon č. 150/2010 Sb., kterým se mění zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů
- [16] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ze dne 26. února 1964, ve znění pozdějších předpisů
- [17] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [18] Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) , ve znění pozdějších předpisů

- [19] Zákon č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)
- [20] Zákon č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- [21] Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- [22] Obecný zákoník občanský č. 946/1811 Sb.
- [23] Zákon č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů
- [24] Vyhláška č. 277/1993 Sb. Českého úřadu zeměměřického a katastrálního o doplnění vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 126/1993 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákon České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- [25] Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- [26] Vyhláška ministerstva financí č. 73/1964 Sb. o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí
- [27] Vyhláška č. 37/1967 Sb. ministerstva spravedlnosti k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů
- [28] Vyhláška č. 43/1969 Sb. ze dne 25. dubna 1969 o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí
- [29] Vyhláška č. 122/1984 Sb. o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim
- [30] Vyhláška č. 128/1984 Sb., Českého cenového úřadu o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, ve znění pozdějších předpisů
- [31] Vyhláška Ministerstva financí č. 178/1994 Sb. o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů, ve znění pozdějších předpisů
- [32] Zákon č. 526/1990, zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- [33] Zákon 4. 141/1950, občanský zákoník
- [34] Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- [35] Zákon č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)

#### **Internetové zdroje**

- [36] Všeobecný zákoník občanský. In: *Iuridictum: Encyklopedie o právu* [online]. [cit. 2013-02-23]. Dostupné z: [iuridictum.pecina.cz/w/Všeobecný\\_zákoník\\_občanský](http://iuridictum.pecina.cz/w/Všeobecný_zákoník_občanský) Bürgerliches Gesetzbuch, 2002, SRN
- [37] PEJŠEK, Vít. *Součásti a příslušenství nemovitosti*. [online]. 2007, 2. 9. 2007 [cit. 2013-02-23]. Dostupné z: <http://pravniciradce.ihned.cz/c1-21912820-soucasti-a-prislusenstvi-nemovitosti> Článek ze dne: 01.06.2003 Autor: Skála, Milan Název: Součást stavby. rok: 2003 číslo: 6 strana: 57, Daně a právo v praxi (ASPI, a.s.)

- [38] SKÁLA, Milan. *Dopady nového občanského zákoníku do zdaňování nemovitých věcí v roce 2014 – I. díl*. In: [online]. 2013 [cit. 2014-08-09]. Dostupné z: [22]  
[http://www.danarionline.cz/archiv/dokument/doc-d42716v53790-dopady-noveho-obcanskeho-zakoniku-do-zdanovani-nemovitych/?search\\_query= Česká republika](http://www.danarionline.cz/archiv/dokument/doc-d42716v53790-dopady-noveho-obcanskeho-zakoniku-do-zdanovani-nemovitych/?search_query=Česká republika).
- [39] HAK VELKOOBCHOD S. R. O. [online]. [cit. 2013-02-23]. Dostupné z:  
[14[http://www.hakvelkoobchod.cz/kanalizacni-systemy\\_trubky-a-tvarovky.html](http://www.hakvelkoobchod.cz/kanalizacni-systemy_trubky-a-tvarovky.html)]
- [40] JINDŘICHOVICE POD SMRKEM. [online]. [cit. 2013-02-23]. Dostupné z:  
[http://www.jindrichovice.cz/cs/web/obec/rozvoj/vetrne-elektrarny/obrazkova-galerie/000037\\_prubeh-stavby-05-05-2003.php](http://www.jindrichovice.cz/cs/web/obec/rozvoj/vetrne-elektrarny/obrazkova-galerie/000037_prubeh-stavby-05-05-2003.php)
- [41] *Názvosloví příčného řezu komunikací* [online]. [cit. 2013-02-23]. Dostupné z:  
<http://www.fce.vutbr.cz/PKO/0M2/sirky/sirky.htm>
- [42] SLOVÁČEK, David. *Je pozemní komunikace součástí pozemku?*. Moderní obec [online]. 2009, 5. 2. 2009 [cit. 2013-02-23]. Dostupné z:  
<http://moderniobec.ihned.cz/c1-33857640-je-pozemni-komunikace-soucasti-pozemku>
- [43] MÁCHA, Aleš. *Právní režim pozemních komunikací*. Olomouc, 2013. Dostupné z:  
[theses.cz/id/3o5juj/00175683-686822964.doc](https://theses.cz/id/3o5juj/00175683-686822964.doc). Diplomová práce. Univerzita Palackého v Olomouci.
- [44] JIRSOVÁ, A. Inženýrské stavby. *Naše řeč* [online]. Ústav pro jazyk český AV ČR, v. v. i., 1966, roč. 49, č. 3 [cit. 2015-02-16]. ISSN 0027-8203. Dostupné z: <http://nase-rec.ujc.cas.cz/archiv.php?art=5210>
- [45] Spolupráce policejních orgánů se znalci: prezentace k přednášce. *Výsledky hledání Znalecký ústav Česká znalecká, a. s. - úvodní informace* [online]. [cit. 2015-02-14]. Dostupné z: [http://znalecka.cz/prezentace/spoluprace\\_po\\_se\\_znalci/ssz-print.php?l=01#strana01](http://znalecka.cz/prezentace/spoluprace_po_se_znalci/ssz-print.php?l=01#strana01)
- [46] MANHARTOVÁ, Tereza. *NÁJEM NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE A VYBRANÉ ASPEKTY DANÉ PROBLEMATIKY VE VELKÉ BRITÁNII*. Praha, 2012. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze. Vedoucí práce Doc. JUDr. J. Salač, Ph.D.
- [47] Oceňování nemovitostí: *Oceňování u nás a v zahraničí*. [online]. 2011 [cit. 2015-02-13]. Dostupné z: <http://www.la-ma.cz/?p=98>%3B>
- [48] VLASTA, Scholzová. Příloha - B *Hodnocení dopadů regulace: Hodnocení dopadů regulace podle obecných zásad (RIA)*.
- [49] ALBET stavební, s.r.o. [online]. [cit. 2015-02-21]. Dostupné z: [http://www.albet-stavebni.cz/inzenyrske\\_stavby/ostatni\\_linove\\_stavby/stl\\_ntl\\_plynovody/cz](http://www.albet-stavebni.cz/inzenyrske_stavby/ostatni_linove_stavby/stl_ntl_plynovody/cz) Český statistický úřad: Statistický metainformační systém. [online]. [cit. 2015-01-19].
- [50] KOMANEC, Kryštof. *Metodický postup pro ocenění nemovitosti*. [online]. 2010 [cit. 2015-02-15]. Dostupné z: <http://cu.vse.cz/certifikovany-odhadce-pro-ocenovani-nemovitosti/metodicky-postup-nemovitosti/>
- [51] Právo ve Spojeném království. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2015-02-14]. Dostupné z: [http://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Pr%C3%A1vo\\_ve\\_Spojen%C3%A9m\\_kr%C3%A1lovstv%C3%AD](http://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Pr%C3%A1vo_ve_Spojen%C3%A9m_kr%C3%A1lovstv%C3%AD)
- [52] Český statistický úřad: Statistický metainformační systém. [online]. [cit. 2015-01-20]. Dostupné z:

<http://apl.czso.cz/iSMS/klaspol.jsp?kodklas=80026&kodcis=5634&ciselid=830644&cisjaz=203>

- [53] Meliorace. In: Wikipedia: the free encyclopedia [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2015-02-21]. Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Meliorace>

### **Zahraniční literatura a právní předpisy**

- [54] Bewertungsgesetz, BGBI I 230 v platném znění
- [55] Code civil. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2015-02-18]. Dostupné z: [http://cs.wikipedia.org/wiki/Code\\_civil](http://cs.wikipedia.org/wiki/Code_civil)
- [56] Francie. Code civil. In: 2014. Dostupné z: [http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=D72B02F57165B22637DEEB C8006004A7.tpdjo02v\\_1?cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20150110](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=D72B02F57165B22637DEEB C8006004A7.tpdjo02v_1?cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20150110)
- [57] Právo ve Spojeném království. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2015-02-14]. Dostupné z: [http://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Pr%C3%A1vo\\_ve\\_Spojen%C3%A9m\\_kr%C3%A1lovstv%C3%AD](http://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Pr%C3%A1vo_ve_Spojen%C3%A9m_kr%C3%A1lovstv%C3%AD)
- [58] Property law. [online]. [cit. 2015-02-14]. Dostupné z: <http://legal-dictionary.thefreedictionary.com/Law+of+property>
- [59] Český statistický úřad: Statistický metainformační systém. [online]. [cit. 2015-01-20]. Dostupné z: <http://apl.czso.cz/iSMS/klaspol.jsp?kodklas=80026&kodcis=5634&ciselid=830644&cisjaz=203>
- [60] [http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=D72B02F57165B22637DEEB C8006004A7.tpdjo02v\\_1?cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20150110](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=D72B02F57165B22637DEEB C8006004A7.tpdjo02v_1?cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20150110)
- [61] RICS Valuation Standards : The Red Book, dostupné na [rics.org/standards](http://rics.org/standards), London, ISBN 978 1 78321 025 1

### **Soudní judikatura**

- [62] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 9. 2009, sp. zn. 28 Cdo 3572/2008 Sb.
- [63] Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 30 Cdo 2377/2007
- [64] Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 288/2004, ze dne 19.7.2004
- [65] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j. 5 Afs 24/2008 – 63 ze dne 25.9.2008
- [66] Rozsudek Městského soudu v Praze 10 Ca 284/2005 ze dne 16. 3. 2006
- [67] Rozhodnutí nejvyššího soudu ČR, č. j. 22 Cdo 1911/2000 ze dne 20. 3. 2002
- [68] Rozhodnutí nejvyššího soudu ČR, č. j. 22 Cdo 1911/2000 ze dne 20. 3. 2002
- [69] Rozhodnutí nejvyššího soudu ČR, č. j. 22 Cdo 1911/2000 ze dne 20. 3. 2002
- [70] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1414/97
- [71] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2002, č. j. 22 Cdo 52/2002
- [72] Rozhodnutí 28 Cdo 223/2012 ze dne 14.09.2012
- [73] Nález Ústavního soudu 16/93 Pl.ÚS 16/93 ze dne 24. 5. 1994
- [74] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 9. 2009, sp. zn. 28 Cdo 3572/2008 Sb.
- [75] Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 30 Cdo 2377/2007
- [76] Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 288/2004, ze dne 19.7.2004

- [77] Rozsudek Městského soudu v Praze 10 Ca 284/2005 ze dne 16. 3. 2006
- [78] Rozhodnutí nejvyššího soudu ČR, č. j. 22 Cdo 1911/2000 ze dne 20. 3. 2002
- [79] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j. 5 Afs 24/2008 – 63 ze dne 25.9.2008
- [80] Rozhodnutí Nejvyššího soudu 28 Cdo 2944/2010 ze dne 1.09.2010
- [81] Rozhodnutí Nejvyššího soudu 28 Cdo 2944/2010 ze dne 1.09.2010
- [82] Rozsudek 22 Cdo 2653/2011 ze dne 28. 11. 2012
- [83] Rozsudek 6 As 77/2013 - 131 ze dne 13. 5. 2014
- [84] Rozsudek 6 As 77/2013 - 131 ze dne 13. 5. 2014
- [85] Rozsudek 22 Cdo 1597/2011 ze dne 23. 8. 2012
- [86] Rozsudek Nejvyššího soudu Cdo 4420/2009 ze dne 7. ledna 2010
- [87] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. ledna 2010, sp. zn. 22 Cdo 4420/2009
- [88] Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 691/2005

## 10 SEZNAM VLASTNÍCH PRACÍ K TÉMATU

1. VIDOVIČOVÁ, I., Oceňování součástí a příslušenství nemovitostí s důrazem na rozdíl mezi venkovní úpravou a inženýrskou stavbou. *Sborník anotací JUNIORSTAV 2008* ISBN 978-80-86433-45-5 VUT v Brně, Fakulta stavební, Veveří 331/95, 602 00 Brno 2008 CZ Sborník tuz. konf.
2. VIDOVIČOVÁ, I. Oceňování inženýrských sítí. *In Sborník konference Juniorstav 2009*. Brno: 2009. s. 382-382. ISBN: 978-80-214-3810- 1.
3. VIDOVIČOVÁ, I. Problémy při oceňování pozemních komunikací. *In Junior forensic science 2009 sborník příspěvků*. Brno: 2009. s. 1-3. ISBN: 978-80-214-3822- 4.
4. VIDOVIČOVÁ, I. PROBLEMATIKA OCEŇOVÁNÍ ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ. *In Juniorstav 2010 - Sborník anotací*. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, 2010. s. 1 (1 s.). ISBN: 978-80-214-4042- 5.
5. VIDOVIČOVÁ, I. OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ V NĚMECKU. *In JuFos 2010, Sborník anotací a CD s plným zněním příspěvků*. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2010. s. 32-32. ISBN: 978-80-214-4090- 6.
6. VIDOVIČOVÁ, I Historie oceňování venkovních úprav a inženýrských sítí, *Soudní inženýrství*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2013, roč. 24,.
7. VIDOVIČOVÁ, I Právo stavby, *Soudní inženýrství*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2015 (přijato k publikaci)

### SEZNAM VLASTNÍCH PRACÍ MIMO TÉMA:

OŠČATKA, J. VIDOVIČOVÁ, I, CENA POZEMKŮ V MĚSTĚ BRNĚ XIX. konference absolventů studia technického znanectví s mezinárodní účastí Brno 2010

## 11 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1	Vodovodní potrubí z PE .....	85
Obr. 2	Kanalizační potrubí z PVC [39] .....	94
Obr. 3	Kanalizační potrubí betonové[39] .....	94
Obr. 4	Kanalizační potrubí kameninové[39] .....	94
Obr. 5	Vzdušné vedení elektrické sítě [40] .....	100
Obr. 6	Plynové potrubí [49] .....	107
Obr. Č. 7:	Příčný řez komunikace [41].....	125

## 12 SEZNAM TABULEK

Tab. 1	- Oceňování nemovitých věcí ve Francii.....	66
Tab. 2	- Přehled a porovnání venkovních úprav a inženýrských staveb podle oceňovací vyhlášky.....	77
Tab. 3	- Komíny - Inženýrské stavby, příloha č. 15 oceňovací vyhlášky [25].....	83
Tab. 4	- Komíny samostatné - Venkovní úpravy příloha č. 17 oceňovací vyhlášky[25] .....	84
Tab. 5	- Porovnání kódu CZ - CC a SKP dle přílohy č. 15 a č. 17 oceňovací vyhlášky .....	84
Tab. 6	- Vodovody v příloze č. 15 oceňovací vyhlášky" Základní ceny staveb inženýrských a speciálních pozemních staveb"[25] .....	86
Tab. 7	- .Vodovody v příloze č. 17 oceňovací vyhlášky "Základní ceny venkovních úprav a způsob jejich ocenění"[25] .....	87
Tab. 8	- Porovnání kódu CZ - CC a SKP dle přílohy č. 15 a č. 17 oceňovací vyhlášky.....	87
Tab. 9	- Položky pod kódem CZ CC 2212 a 2222 .....	88
Tab. 10	- Kanalizace trubní, příloha č. 15 oceňovací vyhlášky[25].....	95
Tab. 11	- Tabulka kanalizace, příloha č. 15 - oceňovací vyhlášky [25].....	95
Tab. 12	- .Porovnání kódu CZ - CC a SKP dle přílohy č. 15 a č. 17 oceňovací vyhlášky .....	96
Tab. 13	- Elektrické vedení, příloha č. 15 oceňovací vyhlášky [25] .....	100
Tab. 14	- Elektrické vedení, příloha č. 15 - Sítě kabelové osvětlovací nízkého napětí včetně sloupů a svítidel [25] .....	101
Tab. 15	- Elektrická síť, příloha č. 17 oceňovací vyhlášky [25] .....	102
Tab. 16	- Kódy CZ - CC a SKP elektrické sítě .....	103
Tab. 17	- Plynovody ve volném terénu, příloha č. 15 - Inženýrské stavby [25] .....	107
Tab. 18	- Plynovody příloha č. 15 - Inženýrské stavby [25] .....	108
Tab. 19	- Plynovody vysokotlaké -volný terén příloha oceňovací vyhlášky č. 15 - Inženýrské stavby [25] .....	108
Tab. 20	- Plynovody vysokotlaké, příloha č. 15 oceňovací vyhlášky [25].....	109

Tab. 21 - Plynovody příloha č. 17 oceňovací vyhlášky - Venkovní úpravy [25].....	110
Tab. 22 - Teplovody trubní, ocelové potrubí, příloha č. 15 Inženýrské stavby-místní [25]...	113
Tab. 23 - Teplovody trubní, ocelové potrubí, příloha č. 15 oceňovací vyhlášky, Inženýrské stavby-dálková [25] .....	114
Tab. 24 - Topné kanály, příloha č. 17 oceňovací vyhlášky - venkovní úpravy [25] .....	114
Tab. 25 - Způsoby využití pozemků v druhu pozemků ostatní plocha [24].....	129
Tab. 29 - Přehled rozhodnutí Nejvyššího soudu ke komunikacím.....	136
Tab. 30 - Komunikace jako stavba v jednotlivých zákonech .....	138
Tab. 28 Komunikace v příloze č. 15 oceňovací vyhlášky [25] .....	143
Tab. 29 - Komunikace v příloze č. 17 oceňovací vyhlášky [25] .....	143
Tab. 30 - Kódy CZ-CC a SKP pro hydromeliorace a drenáže .....	146
Tab. 31 - Drenáže, příloha č. 17 oceňovací vyhlášky - Venkovní úpravy [25].....	147
Tab. 32 - Hydromeliorace, příloha č. 15 oceňovací vyhlášky - Inženýrské stavby[25].....	147
Tab. 33 - Výpočet ceny - rodinný dům.....	156



## **13 SEZNAM PŘÍLOH**

- [1] Příloha č. 1 - Přehled ocenění venkovních úprav podle cenových předpisů
- [2] Příloha č. 34 - Přehled oceňování inženýrských staveb podle cenových předpisů

**Příloha č. 1 - Přehled ocenění venkovních úprav podle cenových předpisů**

Období	Vyhláška	Cena venkovních úprav se rovná:	Venkovní úpravy dle vyhlášky:
1. 5. 1964 - 31. 5. 1969	Vyhláška č. 73/1964 Sb.	<p style="text-align: center;">§ 8</p> <p><i>(1) Cena venkovních úprav (dláždění, altány, ochranné zdi apod.) na pozemcích, určených pro stavbu rodinného domku, rekreační chaty, garáže nebo pro zřízení zahrádky se rovná výši pořizovacích nákladů snížených zpravidla o 2 % za každý rok stáří venkovní úpravy. Ocenění plotů se provede zařazením do třídy kvality dle § 5 Plot zde není brán jako venkovní úprav, ale jako samostatná stavba.</i></p>	Dláždění, altány, ochranné zdi, apod.
1. 6. 1969 – 31. 12. 1984	Vyhláška č. 43/1969 Sb.	<p style="text-align: center;">§ 8</p> <p><i>(1) Cena venkovních úprav (dláždění, altány, ochranné zdi, narážené studně, drenáže apod.) se rovná výši pořizovacích nákladů v době ocenění, snížených zpravidla o 2 % za každý rok stáří venkovní úpravy. Ocenění plotů se provede zařazením do třídy kvality dle § 5 Plot zde není brán jako venkovní úprav, ale jako samostatná stavba.</i></p>	Dláždění, altány, ochranné zdi, narážené studně, drenáže apod.
1. 1. 1985 -31. 12. 1988	Vyhláška č. 128/1984 Sb.	<p style="text-align: center;">§ 12</p> <p><i>(1)Cena venkovních úprav se zjistí podle přílohy č. 6 tak, že cena za měrnou jednotku se vynásobí skutečným</i></p>	Příloha 6: přípojka vody, kanalizace vodoměrná

Období	Vyhláška	Cena venkovních úprav se rovná:	Venkovní úpravy dle vyhlášky:
		<p><i>počtem měrných jednotek. Cena venkovních úprav neuvedených v příloze č. 6 se rovná výši nákladů na pořízení v době ocenění.</i></p> <p><i>(2) Cena venkovních úprav neuvedených v příloze č. 6 se rovná výši nákladů na pořízení v době ocenění.</i></p> <p><i>(3) Ustanovení § 2 odst. 4 a 5 platí obdobně s tím, že za každý rok stáří venkovních úprav činí snížení zpravidla 2 až 3 %, nejvýše však 85 %.</i></p> <p><i>(4) Cena venkovních úprav u staveb oceňovaných podle § 3 odst. 2 a § 11 nebo venkovních úprav na ostatních pozemcích (§ 14 odst. 3) činí 10 % z ceny vypočtené podle odstavců 1 až 3.</i></p> <p style="text-align: center;"><i>§ 8</i></p> <p><i>(1) Cena plotů u staveb oceňovaných podle § 2, § 3 odst. 1 a § 4 až 7 a plotů samostatných zahrad se zjistí tak, že hodnota jednoho bodu se vynásobí počtem bodů zjištěných podle přílohy č. 4 a délkou plotu v metrech (včetně vrat a vrátek). Hodnota jednoho bodu je 1,-- Kčs.</i></p> <p><i>(2) Ustanovení § 2 odst. 4 a 5 platí obdobně s tím, že snížení za každý rok stáří plotu činí zpravidla při získání nejméně 291 bodů 2 %, 166 až 290 bodů 2,5 %, 90 až 165 bodů 3,3 %, méně než 90 bodů 5 %, nejvýše však 90 %.</i></p> <p><i>(3) Cena plotů nezahrnutých v odstavci 1 činí 10 % z</i></p>	<p>šachta, zahradní vodovod, zpevněné plochy, záhonové obrubníky, žumpy, septiky, opěrné zdi, venkovní schody, drenáže, ploty do výšky 100 cm vč. vrat a vrátek, pařeníště, venkovní záchod, domácí vodárna, zahradní jezírka (květinová), bazény a nádrže na vodu, zemní sklep.</p>

Období	Vyhláška	Cena venkovních úprav se rovná:	Venkovní úpravy dle vyhlášky:
		<i>ceny zjištěné podle odstavců 1 a 2.</i>	
1. 1. 1989 – 31. 10. 1991	Vyhláška č. 182/1988 Sb.	<p>§ 12:</p> <p>(1) <i>Cena venkovních úprav uvedených v příloze č. 6 se zjistí vynásobením jednotkové ceny v ní uvedené skutečným počtem měrných jednotek.</i></p> <p>(2) <i>Cena venkovních úprav neuvedených v příloze č. 6 se rovná výši nákladů na pořízení v době ocenění.</i></p> <p>(3) <i>Ustanovení § 2 odst. 5 a 6 platí obdobně s tím, že předpokládaná životnost činí zpravidla s přihlédnutím ke konstrukci 25 až 50 roků. Opotřebení může činit nejvýše 85 %. § 8 (1) Cena plotů se zjistí vynásobením hodnoty jednoho bodu počtem bodů zjištěných z přílohy č. 4 a délkou plotu v metrech. Hodnota jednoho bodu činí 1,-- Kčs. Opotřebení může činit nejvýše 90%.</i></p>	Navíc proti vyhlášce č. 128/1984 Sb. plotová vrata, plotová vrátka
1. 9. 1990 – 31. 10. 1991	ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.	Beze změny	Beze změny
1. 1. 1991 – 31. 10. 1991	ve znění vyhlášky č. 589/1990 Sb.	Beze změny	Beze změny
1. 1. 1991 - 31. 10. 1991	ve znění vyhlášky č. 40/1991 Sb.	Beze změny	Beze změny

Období	Vyhláška	Cena venkovních úprav se rovná:	Venkovní úpravy dle vyhlášky:
1. 11. 1991 - 31. 10. 1994	Vyhláška č. 393/1991 Sb.	<p>Ocenění plotů je uvedeno v § 7, jinak je ocenění stejné jako ve vyhlášce č. 182/1988 Sb.</p> <p>Ocenění venkovních úprav je uvedeno v § 11, jinak je ocenění stejné jako ve vyhlášce č. 182/1988 Sb.</p>	navíc je uveden výtah osobní, nákladní
24. 3. 1992 – 31. 10. 1994	ve znění vyhlášky č. 110/1992 Sb.	Beze změny	Beze změny
1. 1. 1993 – 31. 10. 1994	ve znění vyhlášky č. 611/1992 Sb.	Beze změny	Beze změny
1. 11. 1994 – 31. 12. 1995	Vyhláška č. 178/1994 Sb.	<p>Ploty jsou již zahrnuty do venkovních úprav. § 11 (1) <i>Cena venkovních úprav se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 11, popřípadě v příloze č. 5 a upravenou podle odstavce 3. Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení uvedenému v příloze č. 11, popřípadě v příloze č. 5 upraví se základní cena přiměřeně k odchylce.</i></p> <p>(2) <i>Cena venkovních úprav neuvedených v příloze č. 5 nebo č. 11 se zjistí podle nákladů na zařízení v době oceňování. (3) Cena podle odstavce 1 nebo 2 se násobí koeficientem K5 uvedeným v příloze č. 13.</i></p>	<p>Vodovody, kanalizace, elektrická síť, plynovody, drenáže, topné kanály, potrubí tepelné izolované, zpevněné plochy mimo silnice a letiště, obrubníky a krajníky, rigoly, opěrné zdi, schody venkovní a předložené, ploty, plot. vrátka, zemní sklep, hnojiště, pískoviště, pařeniště,</p>

Období	Vyhláška	Cena venkovních úprav se rovná:	Venkovní úpravy dle vyhlášky:
			skleník, zahradní květinové jezírko, bazén, venkovní záchod, altán zahradní, udírna, komíny samostatné, lávka, věšák na prádlo, klepadlo na koberce ocelové, lavice zahradní, stůl zahradní z ocelových profilů, kuželna, pergola
1. 1. 1996 – 31. 12. 1997	ve znění vyhlášky č. 295/1995 Sb.	Beze změny	Beze změny
1. 1. 1998 – 30. 6. 1999	Vyhláška č. 279/1997 Sb.	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i \times K_p,$ v § 10 venkovních úprav ubyl odst. 3, došlo k přečíslování příloh a paragrafů	Beze změny
1. 7. 1999 – 30. 6. 2000	ve znění vyhlášky č. 127/1999 Sb.	<i>(1) Cena venkovní úpravy se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 11, popřípadě v příloze č. 5 a násobí se koeficienty <math>K_5</math> z přílohy č. 13, <math>K_i</math> z přílohy č. 32 a <math>K_p</math> z přílohy č. 33. Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení uvedenému v příloze č. 11, popřípadě v příloze č. 5, upraví se základní cena přiměřeně</i>	Přidány rampy a terasy venkovní

Období	Vyhláška	Cena venkovních úprav se rovná:	Venkovní úpravy dle vyhlášky:
		<p><i>odchylce a násobí se koeficienty K<sub>5</sub> z přílohy č. 13, K<sub>i</sub> z přílohy č. 32 a K<sub>p</sub> z přílohy č. 33.</i></p> <p><i>(2) Cena venkovní úpravy neuvedená v příloze č. 5 nebo příloze č. 11 se zjistí podle nákladů na pořízení v době oceňování a upraví se koeficientem K<sub>p</sub>.</i></p>	
1. 7. 2000 – 30. 9. 2001	ve znění vyhlášky č. 173/2000 Sb.	Beze změny	Beze změny
1. 10. 2001 – 31. 12. 2002	ve znění vyhlášky č. 338/2001 Sb.	Beze změny	Beze změny
19. 7. 2002 - 31. 12. 2002	ve znění vyhlášky č. 325/2002 Sb.	Beze změny	Beze změny
1. 1. 2003 -31. 12. 2003	Vyhláška č. 540/2002 Sb.	Došlo pouze k přečíslování příloh: mimo jiné přílohy č. 35 - Koeficienty změn cen staveb - K <sub>i</sub> a přílohy č. 36 - Koeficienty prodejnosti - K <sub>p</sub>	Beze změny
1. 1. 2004 -31. 12. 2004	ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb.	Beze změny	Beze změny
1. 1. 2005 – 31. 12. 2006	ve znění vyhlášky č. 640/2004 Sb.	Beze změny	Beze změny
1. 12. 2007 – 31. 1. 2008	ve znění vyhlášky č. 617/2006 Sb.	<p>Doplňuje se v § 10 odst. (2):</p> <p><i>Cena venkovních úprav uvedených v příloze č. 11 na</i></p>	Beze změny

Období	Vyhláška	Cena venkovních úprav se rovná:	Venkovní úpravy dle vyhlášky:
		<p><i>pozemcích ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 3 typu J, K podle přílohy č. 2 nebo § 5, popřípadě staveb podle § 7, 8 tvoří-li tyto venkovní úpravy příslušenství k těmto stavbám, se zjistí podle - 5 -odst. 1 nebo s výjimkou položek č. 2.5, 2.7, 3.2, 15, 19, 21, 23 přílohy č. 11 zjednodušeným způsobem ve výši 2 až 3,5 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 3 typu J, K přílohy č. 2 nebo ve výši 3,5 až 5,0 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 5 a z ceny stavby nebo staveb tvořících k nim příslušenství.“</i></p> <p>Zavedla se možnost zjednodušeného ocenění venkovních úprav.</p> <p>Původní odstavec 2 se označuje jako odstavec 3.</p>	
13. 4. 2007 – 31. 1. 2008	ve znění vyhlášky č. 76/2007 Sb.	Beze změny	Beze změny
1. 2. 2008 - 31. 12. 2008	Vyhláška č. 3/2008 Sb.	Cena venkovní úpravy, <i>kromě té, která tvoří příslušenství ke stavbě oceňované porovnávacím způsobem a je zahrnuta v její ceně</i>	Beze změny
1. 1. 2009 - 31. 12. 2009	ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.	<p>Upraven v § 10 odst. 1:</p> <p><i>Cena venkovní úpravy, kromě té, která tvoří příslušenství ke stavbě oceňované porovnávacím způsobem a je zahrnuta v její ceně, úpravy se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č.</i></p>	Zrušeny kódy SKP, úprava kódu CZ-CC



Období	Vyhláška	Cena venkovních úprav se rovná:	Venkovní úpravy dle vyhlášky:
		<p><i>11, popřípadě v příloze č. 5 a násobí se koeficienty <math>K_5</math> z přílohy č. 14, <math>K_i</math> z přílohy č. 38 a <math>K_p</math> z přílohy č. 39. Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení uvedenému v příloze č. 11, popřípadě v příloze č. 5, upraví se základní cena přiměřeně k odchylce a násobí se koeficienty <math>K_5</math> z přílohy č. 14, <math>K_i</math> z přílohy č. 38 a <math>K_p</math> z přílohy č. 39.</i></p>	
1. 1. 2010 - 31. 12. 2010	ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb.	Beze změny	Beze změny
1. 1. 2011 - 31. 12. 2011	ve znění vyhlášky č. 364/2010 Sb.	<p>Odebrány trafostanice.  <i>V § 10 odst. 2 se slova „3.2,“ zrušují.</i></p>	<p>Nejsou zde trafostanice  Trafostanice z přílohy č. 11 se přesunuly do přílohy č. 5 jako tabulka č. 25.</p>
1. 1. 2012 -31. 12. 2012	ve znění vyhlášky č. 387/2011 Sb.	<p>Upraven § 10 odst. 2:  <i>Cena venkovních úprav uvedených v příloze č. 11 na pozemcích ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 3 typu J, K přílohy č. 2 nebo podle § 5, jsou-li s těmito stavbami společně užívány nebo tvoří-li jejich příslušenství, se zjistí podle odst. 1 nebo, s výjimkou položek č. 2.5, 2.7, 3.2, 15, 19, 21, 23 přílohy č. 11, zjednodušeným způsobem ve výši 2,0 až 3,5 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 3 typu J, K přílohy č. 2</i></p>	Beze změny

Období	Vyhláška	Cena venkovních úprav se rovná:	Venkovní úpravy dle vyhlášky:
		<p><i>nebo ve výši 3,5 až 5,0 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 5, popřípadě ze součtu zjištěných cen těchto staveb a zjištěných cen staveb oceňovaných podle § 7 a 8, pokud jsou tyto stavby jejich příslušenstvím.</i></p>	
1. 1. 2013 – 31. 12. 2013	ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.	<p>Upraven § 10 odst. 2:</p> <p><i>Cena venkovních úprav uvedených v příloze č. 11 na pozemcích ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 3 typu J, K přílohy č. 2 nebo podle § 5, jsou-li s těmito stavbami společně užívány nebo tvoří-li jejich příslušenství, se zjistí podle odst. 1 nebo, s výjimkou položek č. 2.5, 2.7, 3.2, 15, 19, 21, 23 přílohy č. 11, zjednodušeným způsobem ve výši 2,0 až 3,5 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 3 typu J, K přílohy č. 2</i></p> <p><i>nebo ve výši 3,5 až 5,0 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 5, popřípadě ze součtu zjištěných cen těchto staveb a zjištěných cen staveb oceňovaných podle § 7 a 8, pokud jsou tyto stavby jejich příslušenstvím</i></p>	

Období	Vyhláška	Cena venkovních úprav se rovná:	Venkovní úpravy dle vyhlášky:
1. 1. 2014 - doposud	Vyhláška č. 441/2013 Sb.	<p style="text-align: center;">§ 18</p> <p><i>(1) Cena venkovní úpravy, kromě té, která je zahrnuta v ceně stavby oceňované porovnávacím způsobem, se určí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 17 k této vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 k této vyhlášce a násobí se koeficienty K5 z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k této vyhlášce a Ki z přílohy č. 41 k této vyhlášce. Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení uvedenému v příloze č. 17 k této vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 k této vyhlášce, upraví se základní cena přiměřeně k odchylce a násobí se koeficienty K5 z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k této vyhlášce a Ki z přílohy č. 41 k této vyhlášce.</i></p> <p><i>(2) Cena venkovních úprav uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce na pozemcích v jednotném funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 12 typu J, K přílohy č. 8 k této vyhlášce nebo podle § 13, jsou-li s těmito stavbami společně užívány, se určí podle odstavce 1 nebo, s výjimkou položek č. 2.5, 2.7, 15, 19, 21, 23 přílohy č. 17 k této vyhlášce, zjednodušeným způsobem ve výši 2,0 až 3,5 % z ceny stavby oceňované podle § 12 typu J, K přílohy č. 8 k této vyhlášce nebo ve výši 3,5 až 5,0 % z ceny stavby oceňované podle § 13, popřípadě ze součtu cen těchto staveb a cen staveb oceňovaných podle § 15 a 16, pokud jsou tyto stavby s nimi společně užívány.</i></p> <p>Rozdíl je v odst. 3, kde je, uvedeno, že se Cena venkovní</p>	<p>Došlo k přečíslování příloh</p> <p>Příloha č. 5 je přeepsaná na č. 17</p>

Období	Vyhláška	Cena venkovních úprav se rovná:	Venkovní úpravy dle vyhlášky:
		<p><i>úpravy neuvedená v příloze č. 17 k této vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 k této vyhlášce se určí podle nákladů na pořízení v době oceňování a již se neupravuje koeficientem <math>K_p</math>, na rozdíl od vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů ve znění pozdějších předpisů, kde se cena koeficientem <math>K_p</math>, upravuje.</i></p> <p><i>Je zde nově přidán § 10 a § 11</i></p> <p><i>§ 10</i></p> <p><i>(1) Cena stavby se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení této vyhlášky v závislosti na účelu užití stavby.</i></p> <p><i>(2) Cena stavby, kromě stavby rybníku a malé vodní nádrže, se určí podle vzorce</i></p> $CS = CS_N \times pp, \text{ kde}$ <p><i>CS ..... cena stavby v Kč,</i></p> <p><i>CS<sub>N</sub> .... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,</i></p> <p><i>pp ..... koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce</i></p> $pp = I_T \times I_P, \text{ kde}$ <p><i>I<sub>T</sub> ... index trhu podle § 4 odst. 1,</i></p> <p><i>I<sub>P</sub> ... index polohy podle § 4 odst. 1.</i></p>	

Období	Vyhláška	Cena venkovních úprav se rovná:	Venkovní úpravy dle vyhlášky:
		<p style="text-align: center;">§ 11</p> <p style="text-align: center;"><i>Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle vzorce</i></p> $CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right)$ <p style="text-align: center;"><i>kde</i></p> <p><i>CS<sub>N</sub> .... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,</i>  <i>ZCU ... základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku,</i>  <i>kteřou určuje druh a účel užití stavby podle § 11 až 21,</i>  <i>P<sub>mj</sub> ..... počet měrných jednotek stavby,</i>  <i>o ..... opotřebení stavby v %,</i>  <i>1 a 100 ..... konstanty</i></p>	
1. 10. 2014- doposud	Ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.	<i>V § 18 se na konci textu odstavce 2 doplňují slova „určených podle § 10“</i>	Beze změn

**Příloha č. 35 - Přehled oceňování inženýrských staveb podle cenových předpisů**

Období	Vyhláška	Cena inženýrské stavby se rovná:	Inženýrské stavby dle vyhlášky:
1. 11. 1994 – 31. 12. 1995	Vyhláška č. 178/1994 Sb.	<p style="text-align: center;">§ 5</p> <p><i>Cena inženýrské a speciální pozemní stavby se zjistí vynásobením počtu příslušné měrné jednotky m<sup>3</sup>, m<sup>2</sup>, m nebo hektar základní cenou uvedenou v příloze č. 5 a násobí se koeficientem K<sub>5</sub> uvedeným v příloze č. 13.</i></p>	<p>Věže, stožáry, komíny, odplynovačů nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy, mosty, komunikace pozemní, letiště, plochy a úpravy území, dráhy kolejové, výhybky, vedení elektrická pro dráhy a dráhy visuté, objekty podzemní mimo důlní, vodovody trubní, kanalizace trubní, teplovody trubní, ocelové potrubí (včetně stavební části), vedení elektrická, hydromeliorace, hráze a objekty na tocích, nádrže na tocích, úpravy toku a kanály, parovody trubní, ocelové potrubí</p>
1. 1.1996 – 31. 12. 1997	ve znění vyhlášky č. 295/1995 Sb.	Beze změny	<p>Jsou zde přidány oproti vyhl. č. 178/1994 Sb. Plynovody nízkotlaké - volný terén a středotlaké, plynovody nízkotlaké a středotlaké a vysokotlaké, regulační stanice plynu</p>
1. 1. 1998 –30. 6. 1999	Vyhláška č. 279/1997 Sb.	<p><i>Cena inženýrské a speciální pozemní stavby, kromě stavby rybníka a malé vodní nádrže, se zjistí vynásobením počtu příslušné měrné jednotky (m<sup>3</sup>, m<sup>2</sup>, m, kus nebo hektar) základní cenou uvedenou v příloze č. 5 a násobí se koeficienty K<sub>5</sub> z přílohy č. 13, K<sub>i</sub> z přílohy č. 32 a K<sub>p</sub> z přílohy č. 33.</i></p>	Beze změny

<b>Období</b>	<b>Vyhláška</b>	<b>Cena inženýrské stavby se rovná:</b>	<b>Inženýrské stavby dle vyhlášky:</b>
1. 7. 1999 – 30. 6. 2000	ve znění vyhlášky č. 127/1999 Sb.	Beze změny	Beze změny
1. 7. 2000 – 30. 9. 2001	ve znění vyhlášky č. 173/2000 Sb.	Beze změny	Beze změny
1. 10. 2001 – 31. 12. 2002	ve znění vyhlášky č. 338/2001 Sb.	Beze změny	Beze změny
19. 7. 2002 -31. 12. 2002	ve znění vyhlášky č. 325/2002 Sb.	Beze změny	Beze změny
1. 1. 2003 -31. 12. 2003	Vyhláška č. 540/2002 Sb.	Došlo pouze k přečíslování příloh: mimo jiné přílohy č. 35 - Koeficienty změn cen staveb - Ki a přílohy č. 36 - Koeficienty prodejnosti - Kp	Beze změny
1. 1. 2004 -31. 12. 2004	ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb.	Beze změny	Přidány opěrné zdi
1. 1. 2005 – 31. 12. 2006	ve znění vyhlášky č. 640/2004 Sb.	Beze změny	Pouze staveb č. 12 <i>vodovody trubní a 13. kanalizace trubní věta pod tabulkou zní: "Pokud hloubka uložení potrubí přesahuje 2 m, zvyšuje se cena vždy znovu o 10 % ze základní, případně již upravené ceny, a to za každých i započatých 0,5 m.</i>
1. 1. 2007 – 31. 1. 2008	ve znění vyhlášky č. 617/2006 Sb.	Beze změny	Beze změny

Období	Vyhláška	Cena inženýrské stavby se rovná:	Inženýrské stavby dle vyhlášky:
13. 4. 2007 – 31. 1. 2008	ve znění vyhlášky č. 76/2007 Sb.	Beze změny	Beze změny
;1. 2. 2008 - 31. 12. 2008	Vyhláška č. 3/2008 Sb.	§ 4 <i>Cena inženýrské a speciální pozemní stavby, kromě stavby rybníka a malé vodní nádrže oceňované podle § 14 odst. 1, se zjistí vynásobením počtu příslušné měrné jednotky, kterou je m<sup>3</sup>, m<sup>2</sup>, m, kus nebo hektar, základní cenou uvedenou v příloze č. 5 a násobí se koeficienty K<sub>5</sub> z přílohy č. 14, K<sub>i</sub> z přílohy</i>	Beze změny
1.1. 2009 - 31. 12. 2009	ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.	<i>V § 4 se za slova „malé vodní nádrže“ vkládají slova „oceňované podle § 14 odst. 1“</i>	Úprava kódů CZ-CC a SKP
1. 1.2010 - 31. 12. 2010	ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb.	Beze změny	Beze změny



Období	Vyhláška	Cena inženýrské stavby se rovná:	Inženýrské stavby dle vyhlášky:
1. 1. 2011 - 31. 12. 2011	ve znění vyhlášky č. 364/2010 Sb.	Beze změny	Přidány trafostanice do přílohy č. 5
1. 1. 2012 -31. 12. 2012	ve znění vyhlášky č. 387/2011 Sb.	Beze změny	Beze změny
1. 1. 2013 - 31. 12. 2013	ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.	Beze změny	Beze změny
1. 1. 2014 - doposud	Vyhláška č. 441/2013 Sb.	<p>§ 10</p> <p>(1) Cena stavby se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení této vyhlášky v závislosti na účelu užití stavby.</p> <p>(2) Cena stavby, kromě stavby rybníku a malé vodní nádrže, se určí podle vzorce</p> $CS = CS_N \times pp ,$ <p>kde</p> <p>CS ..... cena stavby v Kč,</p> <p>CS<sub>N</sub> .... cena stavby v Kč určená</p>	<p><i>Pouze změna číslování: původní příloha č. 5 je nyní příloha č. 15</i></p>

Období	Vyhláška	Cena inženýrské stavby se rovná:	Inženýrské stavby dle vyhlášky:
		<p><i>nákladovým způsobem, pp ..... koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce</i></p> $pp = I_T \times I_P, \text{ kde}$ <p><i>I<sub>T</sub> ... index trhu podle § 4 odst. 1, I<sub>P</sub> .... index polohy podle § 4 odst. 1.</i></p> <p style="text-align: center;">§ 11</p> <p><i>Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle vzorce</i></p> $CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right)$ <p style="text-align: center;"><i>kde</i></p> <p><i>CS<sub>N</sub> .... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,</i></p> <p style="text-align: center;">§ 17</p> <p><i>Inženýrská a speciální pozemní stavba Základní cena upravená pro inženýrské a speciální pozemní stavby uvedené v příloze č. 15 k této vyhlášce se určí podle vzorce</i></p>	

Období	Vyhláška	Cena inženýrské stavby se rovná:	Inženýrské stavby dle vyhlášky:
		$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i,$ <p style="text-align: center;"><i>kde</i></p> <p><i>ZCU ... základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku,</i></p> <p><i>ZC ..... základní cena v Kč za měrnou jednotku, kterou je m<sup>3</sup>, m<sup>2</sup>, m, kus nebo hektar, uvedenou v příloze č. 15 k této vyhlášce, K<sub>5</sub> ..... koeficient polohový, uvedený v příloze č. 20 v tabulce č. 1 k této vyhlášce, K<sub>i</sub> ..... koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztahený k cenové úrovni roku 1994.</i></p> <p><i>ZCU ... základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 11 až 21,</i></p> <p><i>P<sub>mj</sub> ..... počet měrných jednotek stavby,</i></p> <p><i>o ..... opotřebení stavby v %,</i></p> <p><i>1 a 100 ..... konstanty.</i></p>	
1. 10. 2014-doposud	ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb.	Beze změny	Beze změny

