

PŘEDKUPNÍ PRÁVO A NÁHRADA ZA ZMĚNU V ÚZEMÍ

Marie Polešáková

Nový stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) zavádí do praxe nové nástroje – předkupní právo a náhradu za změnu v území. Následující text objasňuje, že se zdaleka nejedná o instrumenty nové, dosud nepoužívané.

Předkupní právo (nový stavební zákon § 101)

- (1) K pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo pro veřejně prospěšné opatření má obec nebo kraj, který je vymezil v územně plánovací dokumentaci, nebo stát podle příslušnosti k vlastnictví v souladu se zvláštními právními předpisy¹⁾ předkupní právo. Obec má též předkupní právo k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejné prostranství²⁾. Vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření v územním plánu nebo regulačním plánu se po vydání opatření obecné povahy zasílá příslušnému katastrálnímu úřadu k vyznačení předkupního práva v katastru nemovitostí.
- (2) Vlastník pozemku uvedeného v odstavci 1 je povinen v případě zamýšleného převodu pozemek nabídnout obci, kraji nebo státu ke koupi za cenu obvyklou, zjištěnou posudkem znalce podle zvláštního právního předpisu³⁾. Nabídka k uzavření smlouvy o převodu pozemku se doručuje na příslušný obecní úřad, krajský úřad nebo Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.
- (3) Předkupní právo může být uplatněno do 6 měsíců ode dne doručení nabídky. Uplynutím této lhůty předkupní právo zaniká. Oprávněná obec, kraj nebo stát se může

předkupního práva výslovně vzdát i před uplynutím uvedené lhůty.

- (4) Je-li územním plánem nebo regulačním plánem určena ve veřejném zájmu podle odstavce 1 část pozemku, je předmětem nabídky příslušná část pozemku oddělená v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů⁴⁾. V případě pochybností o určení příslušné části pozemku vydá na návrh vlastníka pozemku úřad územního plánování rozhodnutí.
- (5) Vlastník pozemku je oprávněn nabídnout pozemek určený územním plánem nebo regulačním plánem pro účely podle odstavce 1 ke koupi obci, kraji nebo státu za podmínek podle odstavce 2 až 4. V případě neuzavření kupní smlouvy na základě této nabídky do 6 měsíců ode dne jejího doručení předkupní právo obce, kraje nebo státu podle odstavce 1 zanikne.

Pro dokreslení, jak byl pojat institut předkupního práva v dřívějších právních předpisech, jsou uvedena následující vybraná ustanovení:

Obecný zákoník občanský, č. 946/1811 Sb. z. s., (Císařský patent ze dne 1. 6. 1811 – platný do 1. 1. 1966) k dané problematice uváděl:

Výhrada pro předkupní právo

§ 1072 Kdo prodá věc s výminkou, že mu kupec má nabídnouti výkup, kdyby ji chtěl opět prodati, má předkupní právo.

§ 1073 Předkupní právo je zpravidla osobním právem. Co do nemovi-

tých statků může býti zápisem do veřejných knih přeměněno v právo věcné.

§ 1074 Předkupní právo také nelze ani postoupiti třetí osobě ani převésti na dědice oprávněné osoby.

§ 1075 Oprávněný musí movité věci do dvaceti čtyř hodin; nemovité však do třiceti dnů po učiněné nabídce skutečně vykoupiti. Po uplynutí této lhůty zaniká předkupní právo.

§ 1076 Předkupní právo nemá, nastane-li soudní dražba věcí, které jsou tímto právem zatíženy, jiného účinku, než že oprávněná osoba, vložená do veřejných knih, musí býti zvláště k dražbě obeslána.

§ 1077 Kdo jest oprávněn k výkupu, musí napraviti úplnou cenu, která byla třetí osobou nabídnuta, vyjímajíc případ jiné úmluvy. Nemůže-li splniti vedlejších podmínek, nabídnutých kromě obyčejné kupní ceny, a nelze-li je vyrovnati ani odhadní cenou; nemůže býti předkupní právo vykonáno.

§ 1078 Předkupní právo nelze bez zvláštní úmluvy vztahovati na jiné způsoby zřízení.

§ 1079 Nabídne-li držitel oprávněné osobě výkupu, ručí jí za všechnu škodu a s touto nakládá se podle toho, je-li její údržba poctivá nebo nepoctivá.

Dalším již historickým předpisem byl **zákon č. 45/1930 Sb., o stavebním ruchu**, který rovněž měl následující ustanovení k předkupnímu právu:

§ 43 odst. 1 Na nemovitostech, na které stát poskytl podporu ve způsobě státní záruky, může býti zapsán ve prospěch státu zákaz zřízení a zavazení

1) Například zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších před-

pisů, zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

2) § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení).

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

4) Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

a právo předkupní, které působí proti každému nabyvateli, dokud není zaručená zápůjčka umořena.

§ 43 odst. 2 Stát nevykoná svého předkupního práva a svolí ke zcizení nemovitosti, půjde-li o zcizení nemovitosti manželovi neb osobě, která jest se zcizovatelem příbuzná nebo zešvagřená v linii přímé nebo pobočné do druhého stupně.

§ 45 Zákaz zcizení a zavazení a právo předkupní podle § 43 a zástavní právo za pokutu podle § 44 buďtež zapřesány ve prospěch státu na návrh ministerstva sociální péče.

Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník, rovněž upravoval předkupní právo, a to takto:

§ 1140 Užitkový vlastník nepotřebuje ku zcizení svolení vrchního vlastníka; musí mu však oznámiti nástupce, aby posoudil, zda týž je s to statek spravovati a břemena na něm vážnoucí zapracovati. Na předkupní nebo výkupní právo vrchní vlastník nároku nemá.

§ 1141 Vyhradil-li si však vrchní vlastník výslovně toto svolení a tato práva; musí se prohlásiti do třiceti dnů po řádném, jemu učiněném oznámení. Po této lhůtě pokládá se jeho svolení za udělené. Nemaje výkonu předkupního nebo výkupního práva, může odíratí svolení jen pro patrné nebezpečení podstaty a práv s tím spojených.

V současné době již neplatný **zákon č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku (zákoník mezinárodního obchodu)**, obsahoval čtyři paragrafy vztahující se k předkupnímu právu:

§ 392 Kdo prodá zboží s výhradou, že mu je kupující nabídne ke koupi, kdyby je chtěl prodat, má předkupní právo. V případě pochybnosti se má za to, že předkupní právo bylo sjednáno na dobu pěti let. Účastníci si mohou dojednat předkupní právo i bez souvislosti s kupní smlouvou.

§ 393 Smluví-li strany, že předkupní právo působí i vůči třetím osobám, může osoba z předkupního práva oprávněná požadovat vydání zboží od třetí osoby, která je nabyta, jestliže třetí osoba o předkupním právu věděla a jestliže jí nabídne prodávající totéž, co bylo naposled zapláceno.

§ 394 Oprávněná osoba je povinna do třiceti dnů od doby, kdy jí zavazany

sdělil smluvní podmínky nabízené třetí osobou, závazně prohlásit, zda využívá svého předkupního práva. Jestliže tyto smluvní podmínky v této lhůtě nepřijme, nebo do dalších třiceti dnů po přijetí návrhu na využití předkupního práva nesloží ve prospěch zavazaného kupní cenu, předkupní právo zanikne.

Bylo-li předkupní právo zřízeno v souvislosti s kupní smlouvou, která byla uzavřena v písemné formě, musí mít písemnou formu i návrh na využití předkupního práva vyjádření oprávněného.

§ 651 Zcizuje-li se podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo koupit zcizený podíl rovným dílem.

V současnosti je institut předkupního práva součástí **zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník**, ve znění pozdějších předpisů, a upravují ho následující paragrafy:

§ 602 Kdo prodá věc s výhradou, že mu ji kupující nabídne ke koupi, kdyby ji chtěl prodat, má předkupní právo. Takové právo lze dosáhnout i pro případ jiného zcizení věci než prodejem.

§ 603 Předkupní právo ukládá povinnost pouze tomu, kdo slíbil věc nabídnout ke koupi.

Předkupní právo lze dohodnout i jako věcné právo, které působí i vůči nástupcům kupujícího. Smlouva se musí uzavřít písemně a předkupní právo se nabyvá vkladem do katastru nemovitostí. Nekoupí-li prodávající věc nabídnutou kupující, zůstává mu zachováno předkupní právo i vůči jeho právnímu nástupci.

Bylo-li předkupní právo porušeno, může se oprávněný buď na nabyvateli domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi, anebo mu zůstane předkupní právo zachováno.

§ 604 Předkupní právo nepřechází na dědice oprávněné osoby a nelze je převést na jinou osobu.

§ 605 Není-li dohodnuta doba, do kdy má být prodej proveden, musí oprávněná osoba vyplatit movitost do osmi dnů, nemovitost do dvou měsíců po nabídce. Uplyne-li tato doba marně, předkupní právo zanikne. Nabídka se vykoná ohlášením všech podmínek; jde-li o nemovitost, musí být nabídka písemná.

§ 606 Kdo je oprávněn koupit věc, musí zaplatit cenu nabídnutou jiným, není-li dohodnuto jinak. Nemůže-li věc koupit nebo nemůže-li splnit podmínky nabídnuté vedle ceny a nelze-li je vyrovnat ani odhadní cenou, předkupní právo zanikne.

Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, má zakomponováno rovněž ustanovení k předkupnímu právu, a to:

§ 10 Zástavní a předkupní právo

(1) K zajištění dosud nezaplacené kupní ceny zemědělského pozemku anebo její části vzniká státu převodem pozemku zástavní právo.

(2) K pozemku převáděnému podle tohoto zákona má stát předkupní právo jako právo věcné (§ 603 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb.); to platí i pro případ jiného zcizení než prodejem. V případě uvažovaného zcizení je nabyvatel povinen státu nabídnout pozemek ke koupi za cenu, za kterou jej získal od Pozemkového fondu. Předkupní právo státu nevzniká u převodu zemědělských pozemků podle § 5 odst. 1 a 5 a u převodu na oprávněné osoby podle § 6, 7 a 8.

(3) Pozemek, na nějž je státem uplatněno předkupní právo nebo zástavní právo podle odst. 1 a 2, nesmí nabyvatel učinit předmětem dalšího zástavního práva.

(4) Pozemkový fond ohlásí vznik nebo zánik zástavního a vznik předkupního práva jako práva věcného příslušnému katastrálnímu úřadu.

(5) Předkupní právo, které podle tohoto zákona vznikne na pozemku zahrnutém později do pozemkových úprav, přejde na pozemek, který přejde podle schváleného návrhu pozemkových úprav do vlastnictví nabyvatele (§ 4).

(6) Nároky státu vyplývající ze zástavního práva a z předkupního práva uplatňuje Pozemkový fond.

Náhrady za změnu v území (nový stavební zákon § 102)

- (1) Vlastníkovi pozemku nebo stavby, jehož práva byla při užívání pozemku nebo stavby na základě územního opatření o stavební uzávěře omezena, náleží náhrada.
- (2) Vlastníkovi pozemku, jehož určení k zastavění bylo zrušeno na základě změny územního plánu nebo regulačního plánu, anebo vydáním nového územního plánu nebo regulačního plánu nebo zrušením územního rozhodnutí podle § 94 odst. 3, náleží náhrada. Náhrada se stanoví ve výši rozdílu mezi cenou stavebního pozemku sjednanou v kupní smlouvě a cenou obvyklou zjištěnou posudkem znalce podle zvláštního právního předpisu³⁾ pozemku, který není určen k zastavění, v případě, že vlastník tohoto pozemku byl vlastníkem nebo jej nabyl v době platnosti územního plánu, regulačního plánu nebo územního rozhodnutí, jako pozemek určený k zastavění. Náhrada vlastníkovi pozemku nenáleží, jestliže k uvedené změně došlo na základě jeho návrhu. Osoba, která byla oprávněna realizovat regulační plán, který byl změněn nebo zrušen, nebo územní rozhodnutí, které bylo zrušeno, má nárok na náhradu skutečných nákladů vynaložených při uplatňování práv z regulačního plánu nebo územního rozhodnutí, a to ode dne nabytí jejich účinnosti do jejich změny nebo zrušení.
- (3) Povinnost poskytnout náhradu podle odstavce 1 a 2 na základě písemné žádosti vlastníka má obec nebo kraj, jejichž orgány vydaly územní opatření o stavební uzávěře, vydaly územně plánovací dokumentaci nebo její změnu, anebo zrušily územní rozhodnutí.
- (4) Náhrada se poskytuje v penězích. Návrh výše náhrady musí být doložen posudkem znalce. Obec nebo kraj vyrozumí žadatele o svém stanovisku k uplatněnému nároku na náhradu do 6 měsíců ode dne podání. V případě uznání nároku obec nebo kraj poskytnou náhradu do 2 měsíců ode dne vyrozumění žadatele, v opačném případě rozhoduje o nároku soud. V případě

uznání nároku poskytnou náhradu v penězích, pokud nedojde k dohodě o poskytnutí náhradního pozemku. V případě neuznání nároku rozhoduje o něm soud.

- (5) V případě, že dojde k následné změně územního plánu a příslušný pozemek, za který byla vyplacena náhrada, se vrátí do režimu zastavitelného území, je vlastník pozemku povinen vyplacenou náhradu v plné výši vrátit poskytovateli náhrady do 2 měsíců od vyrozumění o změně územního plánu a vzniku povinnosti náhradu vrátit.

Jak jsou určovány ceny a hodnoty, které se mohou vztahovat k náhradám za změnu v území, je uvedeno v následujícím textu.

Cena (hodnota) obvyklá, obecná, tržní

Cena je peněžní částka

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, nebo
- b) zjištěná podle zvláštního předpisu (zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, vážený průměr, obvyklá hodnota, tržní cena apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem.

Při oceňování je proto vždy nutné zcela přesně definovat, jaká hod-

nota je stanovována nebo jaká cena je zjišťována a pro jaký účel je ocenění zpracováno.

Velmi často se stává, že v legislativě i v praxi se oba pojmy („hodnota“ a „cena“) významově zaměňují nebo dokonce splývají. Je to zejména v důsledku historického odrazu nejasnosti významu těchto pojmů a jejich chápání.

Rozdíl mezi „hodnotou“ a „cenou“ není u klientů v ČR zažit. Pojem „hodnota“ má v současném jazyce spíše obecnější význam a pojem „cena“ je spíše vnímán jako konkrétní hodnota vyjádřená v peněžních jednotkách.

I u odborné veřejnosti (odhadců, resp. znalců) není zcela zřejmé porozumění rozdílu mezi „hodnotou“ a „cenou“ – i odhadce na začátku posudku deklaruje nutnost rozlišovat tyto termíny, aby je následně v posudku stále zaměňoval.

Náš právní řád nezná rozlišení mezi „hodnotou“ a „cenou“ ve výše zmíněném smyslu, ale používá zásadně pojmu „cena“ – např. obvyklá cena, cena zjištěná dle vyhl. MF, běžná reproductivní cena v účetnictví apod.

Posudek, jehož výsledkem je určení tržní hodnoty, by se pak měl správně nazývat „ohodnocením“ (např. v anglicky mluvících zemích: „Value“ nebo „Valuation“) a nikoliv „ocenění“ – tento termín je zažit oproti zcela nepoužívanému termínu „ohodnocení“ – to by bylo možné obejít používáním termínu „odhad“.

Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy The International Valuation Standards Committee (IVSC) – převzato s laskavým svolením z materiálů České komory odhadců majetku (ČKOM).

Definice EU: Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňují-

ci povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU): **Tržní hodnota** je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva smněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se majetek a služba oceňují **obvyklou cenou**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je např. 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), tento způsob ocenění rovněž směřuje k **obvyklé ceně**.

Definice ze zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, (§ 2):

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Zpravidla se obvyklá cena (lépe hodnota) stanovuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru do-

statečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Takto definovanou tržní cenu (hodnotu) stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji: „**obvyklá (tržní) cena (hodnota)**“ (Market Value – MV) – také obecná (chápej tržní) cena dle terminologie soudů.

Pokud je nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.).

Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to:

- a) **ze strany odhadce** byl proveden špatně odhad majetku nebo
- b) **ze strany kupujícího** nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž) apod.,
- c) **ze strany prodejce (či makléře)** nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitost nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazoval potenciální kupce atd.

Cena, za kterou je nemovitost možné **bezpečně prodat v krátkém čase** (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako „**vynucená tržní cena**“ (Forced Market Value – FMV) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísní (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV **nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu** za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu – intervalu u odhadnuté MV (FMV by se

tedy dala vymezit jako „**speciální tržní cena**“).

FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je „**záruční tržní cena**“ (**Security Market Value – SMV**) – také zástavní cena nebo zastavitelná cena.

Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

Z historických předpisů např. **Obecný zákoník občanský**, č. 946/1811 Sb. z. s., (Císařský patent ze dne 1. 6. 1811 – platný do 1. 1. 1966) k dané problematice uváděl:

Měřítka pro soudní odhad:

§ 304 *Určená hodnota věci je její cena. Má-li se věc odhadnouti soudem, musí se odhadnouti určitou sumou peněžitou.*

Cena řádná a mimořádná.

§ 305 *Odhadne-li se věc podle užitku, který v určité době a na určitém místě obvykle a obecně dává, ustanoví se její řádná a obecná cena; hledí-li se však ke zvláštním poměrům a ke zvláštní oblibě, kterou má ve věci pro náhodné její vlastnosti ten, komu se její hodnota má nahraditi, je to její cena mimořádná.*

Která cena je směrnici při soudních odhadech.

§ 306 *Není-li nic jiného vymíněno nebo zákonem ustanoveno, je při odhadu věci směrnici vždy cena obecná.*

V odhadním řádu z roku 1933 (vládní nařízení č. 100 Sb. z. a n. ze dne 23. 6. 1933, kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitostí v řízení exekučním (odhadní řád)), bylo uvedeno:

§ 17 *Pro vyšetření odhadní hodnoty buď volen takový způsob, který zaručuje, že jím vyšetřená odhadní hodnota se co nejvíce přiblíží ceně, kterou za daných poměrů by bylo možno dosáhnouti za vydražované nemovitosti. Pravidelně odhadní hodnota se stanoví buď zjištěním prodejní hodnoty (hodnoty obchodní, tržní), a to u pozemků podle jednotek plošné míry, u budov podle zastavěné plochy (popř. jednotek obestavěného prostoru), nebo kapitalizováním ročního čistého*

výtěžku (výnosu), kterého lze při řádném hospodaření docílit, nebo zjištěním průměru mezi hodnotou podle kapitalizovaného ročního čistého výtěžku (výnosu) činžovního a hodnotou pozemku, zvýšenou o hodnotu stavby (§ 18 až § 21). Použijí-li znalci jiného způsobu oceňovacího, jsou povinni to odůvodnit.

Vztah k dané problematice má i v současné době **Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky** sp. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30. 1. 1998, kde je mj. uvedeno – pojem „odhadní cena“ se v tomto rozhodnutí vztahuje k ocenění podle dříve platné vyhlášky č. 393/1991 Sb.:

Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její obecná cena obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitosti.... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.

Shrnutí

Často dochází k zaměňování pojmů **hodnota a cena**. Lze konstatovat, že **hodnota** věci (např. nemovitosti) je údaj za kolik by se s danou věcí mohlo obchodovat, jedná se v podstatě o rozmezí, interval, vyjádřený v Kč. **Hodnotu věci (nemovitosti) při odhadcovské činnosti stanovujeme.**

Naopak **cena je již skutečně vyjádření hodnoty v penězích a je odrazem realizace obchodu** nebo např. vyjádření základu daně, **jedná se o konkrétní číselný údaj, vyjádřený v Kč. Cenu při znalecké činnosti zjišťujeme.**

Pojem „cena věci“ chápeme spíše jako vyjádření minulosti, historický fakt. **Hodnota věci naopak**

může kolísat v závislosti na čase, místě a vnějších podmínkách. Je to odraz v zrcadle realitního trhu nebo i výhled do blízké budoucnosti.

Při překladech anglicky psaných textů je třeba termín **value chápat ve smyslu hodnota, kdežto price ve smyslu cena.**

Náhrada

Zasáhnout do vlastnictví nemovitosti (stavba a pozemek) lze na základě:

A. dobrovolnosti

- dohody a kupní smlouvy,
- pronájmu a nájemní smlouvy,
- dohody a zřízení věcného břemena,

B. nedobrovolnosti

- nedohody a omezení vlastnictví mechanismem obdobným jako např. vyvlastnění, zřízení věcného břemena, je ale nutné prokázat mj. veřejný zájem.

Stanovení náhrady (nikoliv zjištění ceny) např. za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu je možné:

- dle **Listiny základních práv a svobod** (ústavní zákon č. 23/1991 Sb.) – **Přiměřená náhrada se chápe jako hodnotový ekvivalent vyjádřený v penězích, ekvivalent umožňující obstarání obdobné věci** (pozn.: tedy cena – hodnota – obvyklá);
- dle **Občanského zákoníku – Náhrada má zásadně vyvážit újmu, která vlastníkovi použitím jeho věci vznikla. Výše náhrady není stanovena, analogicky lze použít cenové předpisy.**
- dle **nového zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) § 10 a § 11:**

(1) Za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada

a) ve výši obvyklé ceny³⁾ 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 břemenu³⁾, 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.

§ 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 obvyklé ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby není dotčeno.

Obecně z výše uvedených faktů jednoznačně vyplývá, že **přiměřená a spravedlivá náhrada má být realizována v rovině obvyklé ceny (hodnoty), což směřuje jednoznačně na § 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.**

Přiměřená náhrada

Ústava České republiky zaručuje vlastníku nemovitosti náhradu za vykupovanou nebo vyvlastňovanou nemovitost pojmem **přiměřená náhrada**.

Zákony, zejména Občanský zákoník, zákon o vyvlastnění a celá soustava jiných zákonů podrobněji tento pojem upravují. Přiměřená náhrada má zajistit obstarání obdobné věci v obdobných technických, morálních a jiných parametrech (**obvyklá hodnota v čase a místě, obvyklá cena**) – v současné soudní praxi a v zákonech před rokem 1948 je pojem označován jako **obecná cena**.

Zejména při vyvlastnění je třeba dosáhnout právní jistoty o přiměřené náhradě, resp. přiměřenosti a spravedlivosti výše náhrady.

Přiměřenou náhradou za nemovitost je cena v Kč, za kterou je možno prodat nemovitost tzv. z „volné ruky“. Přiměřená náhrada se vypočítá jednou ze známých metodik, používaných ve

všech vyspělých zemích světa již celá desetiletí.

Nejlepším indikátorem hodnoty je metodika porovnávání (srovnávání) kupních cen, kterou je třeba upřednostnit všude tam, kde existuje více známých případů prodeje obdobných nemovitostí (soubor: pozemek a stavba). Vhodná je zejména pro rodinné domy, bytové domy, chaty, menší průmyslové a skladové areály, zahrady, jednotlivé zemědělské a lesní pozemky. Nemovitosti, které jsou schopny produkovat zisk, se ocení výnosově kapitalizací ročního čistého výnosu tzv. „věčnou rentou“ (prostá výnosová hodnota, trvale odčerpateľný zisk po neomezenou dobu, bez prodeje na konci). Pro novostavby je vhodná metodika vyčíslení vložených nákladů podle současných cen stavebních prací. U starších staveb se náhrada dá vyjádřit pomocí věčné hodnoty (reprodukční cena časová, s odpočtem opotřebení). K ceně staveb se připočítává obvyklá cena pozemků, nezřídka má pozemek v našich městech vyšší hodnotu než stavba samotná.

Důležitým faktorem však zůstává dle § 2 zák. č. 526/1990 Sb., o cenách v platném znění, že „prodávající nesmí zneužívat svého hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený hospodářský prospěch prodejem za sjednanou cenu zahrnující neoprávněné náklady nebo nepřiměřený zisk.“ Rovněž „kupující nesmí zneužívat svého hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený hospodářský prospěch nákupem za sjednanou cenu výrazně nedosahující oprávněných nákladů.“

Použité zdroje :

- BRADÁČ, A. – FIALA, J. et al. *Rádce majitele nemovitosti: Odhady nemovitosti, výpočet ekonomického nájemného*. 1. vyd. Praha : Linde, 1998. ISBN 80-7201-084-0.
- BRADÁČ, A. – FIALA, J. *Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy*. 2. přepracované a doplněné vyd. Praha : Linde, 1999. ISBN 80-7201-197-9.
- BRADÁČ, A. et al. *Teorie oceňování nemovitostí*. 6. přepracované a doplněné vyd. Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2004. ISBN 80 7204-332-3.
- HÁBA, J. – JANAS, T. et al. *Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, díl I. a díl II.*, 1. vyd. Praha : ABF, 1995. MK ČR 72 19.
- JOKL, M. – JOKL, D. *Oceňování nemovitostí: Aktuální příručka pro úřední, tržní a mezinárodní oceňování se vzory a souvisejícími právními předpisy*. Praha : VERLAG DASHÖFER, 2001. ISBN 80-86229-22X.
- KISLINGEROVÁ, E. *Oceňování podniku*. 2. přepracované a doplněné vyd. Praha : C.H.Beck, 2001. ISBN 80-7179-529-1.
- MAŘÍK, M. et al. *Metody oceňování podniku: Proces ocenění, základní metody a postupy*. 1. vyd. Praha : Ekopress, 2003. ISBN 80-86119-57-2.
- MELEN, W. *Výpočet a odhad míry kapitalizace při výnosovém oceňování nemovitostí*. Brno : SEKON, 2001.
- METZGER, B. *Wertemittlung von Immobilien und Grundstücken*. München : Rudolf Haufe Verlag. ISBN 3-448-06004-6.
- MOELLER, R. – PESTINGER, J. et al. *Right-of-Way and Utilities Best Practices: Prepared by the In-*

ternational Scanning Study Team. Washington : FHWA-HPIP, 2002.

- SKÁLA, M. – SKÁLOVÁ, J. *Ceny v účetnictvích a daních*. 1. vyd. Brno : ASPI, 2002. ISBN 80-86395-35-9.
- ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Praha : CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- ZAZVONIL, Z. *Výnosová hodnota nemovitostí*. 1. vyd. Praha : CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
- Bürgerliches Gesetzbuch*. 57. vyd. Deutscher Taschenbuch Verlag, 2006. ISBN 3-423-05001-2.
- Mezinárodní ohodnocovací standardy*. Bratislava : Slovenská Asociácia Ekonomických Znalcov, 2005. ISBN 80-969-248-5-0.
- Francouzský urbanistický zákon*, 6. vydání, komentář Franck Moderne, Hubert Charles – Předkup a pozemkové rezervy.
- Německý stavební zákoník*, Spolková sbírka zákonů 1986 a zákon, kterým se mění a doplňuje stavební zákoník a nově upravují předpisy o prostorovém uspořádání (zákon stavební a o prostorovém uspořádání), 1998 – Zákonná předkupní práva obcí.

Ing. Marie Polešáková, Ph.D.
Ústav územního rozvoje

ENGLISH ABSTRACT

First Option and the Remuneration for Spatial Change,
by Marie Polešáková

The new 183/2006 Building Act implements new tools in practice: the first option of purchase and the remuneration for spatial change. The text comments on the fact that such instruments are certainly not new or unused before.