

Návrh

ZÁKON

ze dne.....2019,

kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ

Změna zákona o oceňování majetku

Čl. I

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb. a zákona č. 225/2017 Sb., se mění takto:

1. V § 2 se vkládá nový odstavec 1, který zní:

„(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.“

Dosavadní odstavce 1 až 5 se označují jako odstavce 2 až 6.

2. V § 2 odst. 2 se věta první zrušuje, ve větě poslední se slovo „věci“ nahrazuje slovy „majetku nebo služby“ a za slovo „se“ se vkládají slova „ze sjednaných cen“.
3. V § 2 se za odstavec 2 vkládají nové odstavce 3 až 5, které znějí:

„(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.“

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala

informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“.

Dosavadní odstavce 3 až 6 se označují jako odstavce 6 až 9.

4. V § 2 odst. 7 se slova „nebo mimořádná cena“ nahrazují slovy „ mimořádná cena nebo tržní hodnota“.
5. V § 9 odst. 2 písm. a) bodě 2 se slova „; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění“ zrušují.
6. V § 10 odst. 1 větě druhé se za slovo „mapě“ vkládají slova „nebo nelze-li stavební pozemek ocenit cenou z cenové mapy“.
7. V § 10 odst. 3 větě první se slova „spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel; skupiny obcí stanoví vyhláška“ nahrazují slovy „ přičemž srovnatelnost obce se posuzuje podle počtu obyvatel, polohy obce, hospodářsko-správního významu obce, dopravní obslužnosti obce, technické infrastruktury a občanské vybavenosti v obci“, ve větě třetí se slova „obce uvedou“ nahrazují slovy „uvede obec“ a věta poslední se zrušuje.

8. V § 10 se za odstavec 4 vkládá nový odstavec 5, který zní:

„(5) Podklady pro zpracování cenové mapy a postup ocenění stavebních pozemků, které nejsou oceněny v cenové mapě nebo je nelze ocenit cenou z cenové mapy, stanoví vyhláška.“.

Dosavadní odstavce 5 až 9 se označují jako odstavce 6 až 10.

9. V § 10 odst. 7 větě třetí se číslo „5“ nahrazuje číslem „6“.
10. V § 14 úvodní části ustanovení se za slovo „oceňování“ vkládají slova „podle tohoto zákona“ a za písmeno b) se vkládá nové písmeno c), které zní:
„c) rychle rostoucí dřeviny,“.

Dosavadní písmena c) a d) se označují jako písmena d) a e).

11. V nadpisu § 16 se za slovo „**dřevin**“ vkládají slova „**rychle rostoucích dřevin**“.
12. V § 16 odst. 1 větě první se za slovo „dřeviny,“ vkládají slova „rychle rostoucí dřeviny,“.
13. § 16a a § 16b včetně nadpisů znějí:

„§ 16a
Oceňování práva stavby

- (1) Právo stavby se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku při zohlednění doby dalšího užívání práva, která uplyne v období od roku ocenění do roku zániku práva.
- (2) Pro ocenění práva stavby s nezřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se zjistí roční užitek z pozemku zatíženého tímto právem.
- (3) Pro ocenění práva stavby se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se roční užitek určí ze zjištěné ceny zatíženého pozemku a zjištěné ceny stavby, která právu stavby vyhovuje, a náhrady při zániku práva stavby.
- (4) Způsob výpočtu ceny práva stavby při zohlednění počtu let dalšího trvání práva stavby, určení ročního užitku a výše náhrady při zániku práva stavby stanoví vyhláška.
- (5) Ocenění podle odstavců 2 a 3 se nepoužije, lze-li cenu práva stavby zjistit z rozhodnutí příslušného orgánu.

16b
Oceňování věcných břemen

- (1) Věcné břemeno se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku přizohlednění doby jeho trvání nebo pevnou částkou, nelze-li určit roční užitek z věcného břemene.
- (2) U služebnosti se v ročním užitku zohledňuje míra omezení užívání nemovité věci.
- (3) U reálného břemene zohledňuje roční užitek prospěch oprávněného.
- (4) Časově neomezené reálné břemeno nebo právo z vykupitelné služebnosti se ocení ve výši náhrady uvedené ve smlouvě. Jsou-li ve smlouvě uvedené pouze podmínky

výkupu reálného břemena nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění.

(5) Způsob členění věcných břemen podle výpočtu jejich ocenění, postup výpočtu ceny věcného břemene, způsob určení ročního užitku a míry kapitalizace podle druhu věcného břemene a zatížené nemovité věci a výši pevné částky stanoví vyhláška.

(6) Ocenění podle odstavců 2 až 4 se nepoužije, lze-li cenu věcného břemene zjistit z rozhodnutí příslušného orgánu.“.

14. Za § 16b se vkládá nový § 16c, který včetně nadpisu zní:

„§ 16c
Ocenění závady na nemovité věci

(1) Zatěžuje-li nemovitou věc věcné břemeno nebo právo zřízené jinak, než jako právo odpovídající věcnému břemenu (dále jen „závada“), snižuje cena této závady v případě určení ceny nemovité věci její hodnotu. Závadase oceňuje v závislosti na výši ceny roční újmy vlastníka nemovité věci související s tímto zatížením při zohlednění doby jejího trvání.

(2) Pro účely tohoto zákona se za závadu nepovažuje

- a) právo, které podstatně neomezuje vlastnické, užívací nebo požívací právo k nemovité věci a nemá tak významný vliv na výši její ceny,
- b) zástavní právo,
- c) zadržovací právo,
- d) nájem,
- e) pacht,
- f) právo stavby.

(3) Výše roční újmy se určí jako rozdíl mezi výší ročního užitku plynoucího z nemovité věci bez zatížení závadou a výší ročního užitku z nemovité věci se zatížením závadou.

(4) Pro určení ročního užitku vlastníka nemovité věci a způsobu jeho výpočtu se použije postup podle § 16b obdobně. Postup ocenění závady, stanovení míry kapitalizace podle druhu závady a zatížené nemovité věci, stanoví vyhláška.“.

15. V § 33 odst. 1 se text „§ 3“ nahrazuje textem „§ 2“ a text „16a a“ se zrušuje.

ČÁST DRUHÁ

Změna zákona o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací

Čl. II

V § 3b odst. 2 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění zákona č. 405/2012 Sb., zákona č. 49/2016 Sb. a zákona č. 169/2018 Sb., se za větu první vkládají věty, „Nelze-li stanovit cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, stanoví znalecký posudek cenu ve výši zjištěné ceny pozemku nebo stavby. V takovém případě obsahuje znalecký posudek zdůvodnění nemožnosti stanovení ceny ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby.“.

ČÁST TŘETÍ

Změna zákona o dluhopisech

Čl. III

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění zákona č. 378/2005 Sb., zákona č. 56/2006 Sb., zákona č. 57/2006 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 230/2008 Sb., zákona č. 227/2009 Sb., zákona č. 230/2009 Sb., zákona č. 281/2009 Sb., zákona č. 160/2010 Sb., zákona č. 199/2010 Sb., zákona č. 355/2011 Sb., zákona č. 172/2012 Sb., zákona č. 227/2013 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 137/2014 Sb., zákona č. 183/2017 Sb. a zákona č. 307/2018 Sb., se mění takto:

1. V § 29 odst. 2 úvodní částí ustanovení se za slovo „obvyklou“ vkládají slova „nebo tržní hodnotou“.
2. V § 29 se na konci textu odstavce 3 doplňují slova „nebo tržní hodnotou“.

ČÁST ČTVRTÁ

Změna zákona o spotřebitelském úvěru

Čl. IV

V § 113 odst. 3 větě první zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, se za slovo „obvyklou“ vkládají slova „nebo tržní hodnotou“.

ČÁST PÁTÁ

ÚČINNOST

Čl. V

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2021.
Ministerstvo financí

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

I. Obecná část

Návrh je předkládán v souladu s Plánem legislativních prací vlády na zbývající část roku 2018, schváleným usnesením vlády č. 91 ze dne 7. února 2018, úkolovým listem vlády pro úkol č. 62/18 s konečným termínem předložení vládě 31. prosince 2018, předpokládaný termín nabytí účinnosti leden 2020. Na základě usnesení vlády č. 78 ze dne 28. ledna 2019 byl původní termín předložení změněn na 31. březen 2019.

1. Zhodnocení platného právního stavu, včetně zhodnocení současného stavu ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti mužů a žen

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o oceňování majetku“), upravuje způsoby oceňování majetku a služeb pro účely stanovené jinými předpisy, mimo oblast cen sjednávaných mezi prodávajícím a kupujícím, kterou upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Podle zákona o oceňování majetku se určují ceny v ostatních případech, kdy se cena majetku stanovuje pro jiné účely než pro prodej.

S trhem, jeho stavem a vývojem, je spojeno i oceňování majetku. Každý prodávající i kupující potřebuje informace o možné dosažitelné ceně na trhu v tuzemsku, a za tímto účelem kontaktuje osobu, která je schopna zodpovědně zjistit či předpovědět (odhadnout) dosažitelnou cenu při realizaci transakce.

V návaznosti na změny tržního a právního prostředí bylo potřebné několikrát zákon o oceňování majetku novelizovat; zásadní novelizace proběhly v souvislosti s rekodifikací občanského zákoníku v roce 2013 (s účinností od 1. 1. 2014), se změnou zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí č. 340/2013 Sb., se zákonným opatřením Senátu o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů č. 344/2013 Sb., se změnou zákona č. 228/2014 Sb. (autorský zákon) a se zákonem č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon o oceňování majetku řeší především oceňování majetku pro stanovení základu daně, ať již některé z daní majetkových, příjmových, daně z přidané hodnoty (DPH) či poplatků. Pro správné vyměření daně je tedy nezbytné zajistit objektivní ocenění, a to oceňovacím předpisem. U některých daní (například daň z nabytí nemovité věci) pak

cena zjištěná slouží především jako kontrola, zda cena není sjednaná za spekulativně nízkou cenu.

Zákon o oceňování majetku proto nastavuje obecná kritéria a zásady týkající se oceňování. Slouží pro kontrolu nesprávného ocenění, a tím se podílí i na omezení daňových úniků.

Cena podle zákona o oceňování majetku slouží také jako srovnávací úroveň při nákupu věcí do vlastnictví státu, popřípadě při prodeji státního majetku k posouzení hospodárnosti transakce.

Obecně vychází oceňování majetku z obvyklé ceny definované v ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku. Obvyklou cenou se podle tohoto ustanovení oceňuje majetek a služby, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklá cena se stále více uplatňuje i u nemovitých věcí, především v případech, kdy se na ni jiný právní předpis odkazuje. Cena obvyklá se podle zákona o oceňování majetku určuje porovnáním kupních (sjednaných) cen srovnatelných věcí.

V některých případech není jednoduché kupní cenu srovnatelných věcí zjistit, buď z důvodu její jedinečnosti, nebo z důvodu, že se s ní v dané lokalitě a přiměřeném časovém úseku neobchodovalo. V době vzniku zákona o oceňování majetku, ačkoliv obvyklou cenu definoval, volný trh prakticky neexistoval, nebyly tedy vytvořeny dostatečné předpoklady pro její využití. Z toho důvodu byly zákonem o oceňování majetku stanoveny i jiné způsoby oceňování.

Cena zjištěná slouží pro určení ceny majetku v těch případech, kdy je potřeba určit cenu jinou než cenu obvyklou nebo mimořádnou, a v případech, kdy plnění bylo poskytnuto bezúplatně. Zákon o oceňování majetku dále nastavuje obecná kritéria a zásady pro ocenění cenou zjištěnou, což umožňuje daňovým zákonům odhalit a kontrolovat nesprávné ocenění předmětu daně, a tím se také podílí na omezení daňových úniků.

Ocenění stavebních pozemků vychází ze sjednaných cen (cenové mapy stavebních pozemků, porovnávací způsob), u zemědělských pozemků z předpokládaných výnosů, u lesních pozemků z výnosového a porovnávacího způsobu podle plošně převládajících souborů lesních typů. U nemovitých věcí, které jsou stavbami, se při oceňování uplatňuje nákladový způsob, kombinace nákladového a výnosového způsobu a porovnávací způsob. Porosty lesní se oceňují nákladovým a výnosovým způsobem (na bázi dlouhodobých potenciálních výnosů). Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva se oceňují výnosovým způsobem a okrasné dřeviny nákladovým způsobem.

Oceňování některých majetkových práv vychází ze sjednané nebo výnosovým způsobem zjištěné ceny, u cenných papírů z kurzové nebo jmenovité hodnoty, u účastí v družstvech a podílů ve společnostech a sdruženích z podílu na čistém obchodním jmění v účetní hodnotě.

Zákon o oceňování majetku souvisí i s dalšími právními předpisy, které se na zákon o oceňování majetku nebo jeho prováděcí předpisy (vyhlášky) odkazují.

Zákon o oceňování majetku je technickoekonomickou právní normou v oblasti oceňování věcí nebo služeb. Opírá se o číselné databáze, statistické údaje a analýzy týkající se cen na trhu v tuzemsku. Stanoví postupy zpracování a určování cen, jimiž se přizpůsobuje situaci v oblasti cen na trhu v tuzemsku. K jakékoliv diskriminaci na základě státní příslušnosti, pohlaví osob, omezování volného pohybu osob, služeb a kapitálu nebo svobody usazování v této oblasti, s ohledem na výše uvedené nemůže docházet.

Současná právní úprava nemá dopad ve vztahu k zákazu diskriminace, ani ve vztahu k rovnosti mužů a žen.

2. Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy, včetně dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k rovnosti mužů a žen

Hlavním důvodem pro zpracování navrhované právní úpravy (novely zákona o oceňování majetku) je zavedení tržní hodnoty, dále zpřesnění při zpracování cenových map stavebních pozemků, nově zavedené ocenění rychle rostoucích dřevin, upřesnění textu u práva stavby, aktualizace ustanovení o oceňování věcných břemen a úprava ocenění újmy vlastníka nemovité věci z jejího zatížení věcným břemenem nebo jiným věcným právem zřízeným ze zákona, s přesunutím způsobu oceňování věcných břemen do prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování majetku.

Popis k jednotlivým věcným změnám:

V některých případech, kdy nelze pro určení ceny obvyklé věci zjistit kupní ceny srovnatelných věcí, vzhledem k její jedinečnosti, nebo proto, že se s takovými věcmi v dané lokalitě a v daném čase neobchodovalo, považujeme s ohledem na současný stav trhu za potřebné rozšířit možnosti ocenění věcí o určení tržní hodnoty. Lze předpokládat, že zavedením tržní hodnoty do zákona o oceňování majetku bude v případech, kdy nelze z výše uvedených důvodů určit obvyklou cenu, umožněno odkázat v jiných právních předpisech na tento již delší dobu požadovaný náhradní způsob ocenění.

Došlo k upřesnění textu ustanovení týkajícího se zpracování cenových map stavebních pozemků, tj. k vymezení srovnatelných údajů, které lze využívat při tvorbě cenové mapy stavebních pozemků z jiných obcí. Dále k upřesnění postupu v případech, kdy nelze pozemek cenou z cenové mapy stavebních pozemků ocenit, s doplněním zmocnění k podrobnější úpravě do prováděcího předpisu.

Návrh zákona o oceňování majetku nově zahrnuje rychle rostoucí dřeviny a způsob jejich oceňování.

Byl upřesněn text v ustanovení týkajícím se oceňování práva stavby s tím, že podrobnější způsob výpočtu ceny práva stavby, určení ročního užitku, výše náhrady při zániku práva stavby a počtu let dalšího trvání práva stavby se navrhuje stanovit prováděcí vyhláškou.

Ve vazbě na zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, bylo aktualizováno ustanovení týkající se oceňování věcných břemen u nemovitých věcí a v nově formulovaném ustanovení (§ 16c) bylo upraveno oceňování nemovité věci zatížené věcným břemenem nebo jiným právem zřízeným jinak než věcným břemenem, obdobným služebností nebo reálnému břemenu, jako závady na nemovité věci. Aby bylo možno ve výše uvedených případech pružně a rychle reagovat, např. na úpravy vycházející z právních předpisů, právní praxe, či judikátů a podobně, a to jak z hlediska potřeby provést změny oceňování věcných břemen u nemovitých věcí, tak i upravit oceňování týkající se zatížení nemovité věci věcným břemenem nebo jiným věcným právem zřízeným jinak než věcným břemenem, obdobným služebností nebo reálnému břemenu, jako závady na nemovité věci, navrhuje se přesunout jejich podrobnější ocenění do prováděcí vyhlášky zákona o oceňování majetku.

Navrhovaná právní úprava nemá dopad ve vztahu k zákazu diskriminace, ani ve vztahu k rovnosti mužů a žen.

3. Vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy v jejím celku

Zákon o oceňování majetku dosud upravuje způsoby oceňování majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy, mimo oblast cen sjednávaných mezi prodávajícím a kupujícím, kterou upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

Navrhovaný předpis obsahuje nově oceňování na tržních principech, ostatní pravidla oceňování ponechává v nezměněném stavu. Novela zákona o oceňování majetku zachovává dispozitivní právní rámec. Určuje-li jiný právní předpis odlišný způsob oceňování věci či služby, jako například zákon o účetnictví, pak se ocenění podle zákona o oceňování majetku neuplatní.

Novela zákona o oceňování majetku nově upravuje oblast tržního oceňování. Důvodem zavedení ocenění tržní hodnotou byla nutnost reagovat na případy, kdy pro určení obvyklé ceny nelze, vzhledem k jedinečnosti předmětu ocenění, zjistit kupní ceny srovnatelných věcí. Problém s určováním obvyklé ceny se projevoval i v případech znaleckých posudků zpracovaných a využívaných při prodeji státního majetku.

Navrhovaný předpis upravuje ustanovení týkající se zpracování cenových map stavebních pozemků s uvedením, jaké srovnatelné údaje lze využívat při tvorbě cenové mapy stavebních pozemků z jiných obcí. Rovněž upravuje postup pro případy, kdy nelze pozemek

cenou z cenové mapy ocenit, a to vložení zmocnění k úpravě jejich ocenění prováděcím předpisem.

Nově se zavádí pojem rychle rostoucí dřeviny a způsob jejich oceňování, který nebyl ve stávajícím zákoně oceňování majetku upraven. Návrh pro ocenění rychle rostoucích dřevin do novely zákona o oceňování majetku byl vznesen Ministerstvem zemědělství.

Text v ustanovení týkajícího se práva stavby je upřesněn s ohledem na dikci § 1240 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Novela zákona o oceňování majetku ve vazbě na zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, jednak aktualizuje oceňování věcných břemen, když současný zákon o oceňování majetku u ocenění reálného břemene řešil pouze případy, kdy bylo zřízeno břemeno na dobu neurčitou, ostatní případy výslovně neupravoval. Nově upravuje oceňování věcných břemen nebo jiných věcných práv zřízených ze zákona k nemovité věci jako zátěže nemovité věci, jejíž dopady zákon o oceňování majetku dosud neřešil. Stávající pojetí, kdy oceňování věcných břemen upravoval pouze zákon o oceňování majetku, neumožňovalo v případě potřeby operativně zasahovat do ustanovení týkajících se oceňování věcných břemen. Stav, kdy se oceňování upravovalo pouze Sdělením Ministerstva financí nebo publikovanými komentáři na internetových stránkách MF, nelze považovat za vyhovující. Z uvedeného důvodu se navrhuje podrobněji řešit jak oceňování věcných břemen, tak i oceňování zatížení nemovitých věcí věcným břemenem nebo jiným právem zřízeným jinak než věcným břemenem, obdobným služebností nebo reálnému břemenu, jako závady na nemovité věci, v prováděcí vyhlášce tak, aby bylo možno pružně reagovat na změny související se způsobem oceňování věcných břemen či nemovitých věcí zatížených závadou.

Oblast oceňování pro státem obhospodařované činnosti se ponechává beze změny s tím, že určování zjištěné ceny nemovitých věcí je nadále nezbytné k zajištění pružné reakce na aktuální změny na trhu nemovitých věcí.

4. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky

Ústava České republiky stanoví základní meze pro uplatňování právních předpisů. Ústavně zaručená práva jsou upravena zákony, jež ukládají rovněž povinnosti.

Navrhovaná novela zákona o oceňování majetku není v rozporu s ústavním pořádkem České republiky a zaručuje ústavou garantovaná práva jednotlivých právních subjektů, tj. podnikatelů i občanů.

5. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie nebo obecnými právními zásadami práva Evropské unie

Oblast oceňování majetku není upravena sekundárním právem Evropské unie a obecně nepodléhá harmonizaci na úrovni Evropské unie.

Evropské oceňovací standardy (EVS), mezinárodní oceňovací standardy (IVS) ani další světově uznávané standardy pro oceňování majetku (RICS Valuation Standards, apod.) nejsou pro Českou republiku závazné.

V této oblasti nemůže docházet k diskriminaci na základě státní příslušnosti, pohlaví osob, omezování volného pohybu osob, služeb a kapitálu nebo svobody usazování právních subjektů, neboť navrhovaná právní úprava je normou technickou, která se pouze přizpůsobuje situaci na trhu s věcmi.

Navrhovaná právní úprava není v rozporu s právními principy Evropské unie, protože předpisy Evropské unie, judikatura soudních orgánů Evropské unie a obecné právní zásady práva Evropské unie se na danou oblast (oblast oceňování majetku) nevztahují.

6. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána

Na oblast oceňování majetku se žádná mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, nevztahuje.

7. Předpokládaný hospodářský a finanční dopad navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky, dále sociální dopady, včetně dopadů na rodiny a dopadů na specifické skupiny obyvatel, zejména osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny, a dopady na životní prostředí

Navrhovaná právní úprava je úpravou technickou, nemá vliv na ekonomické prostředí. V souvislosti s přijetím návrhu novely zákona o oceňování majetku se nepředpokládají dopady na státní rozpočet, či na ostatní veřejné rozpočty, ani na podnikatelské prostředí České republiky.

Současná právní úprava ani navrhovaná právní úprava nemají dopad ve vztahu k zákazu diskriminace.

Navrhovaná novela zákona o oceňování majetku nemá žádné sociální dopady, včetně vlivu na rodiny, nebo specifické skupiny obyvatel, zejména vliv na osoby sociálně slabé či osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny.

Navrhovaná právní úprava rovněž nemá žádné dopady na životní prostředí.

8. Zhodnocení dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů

Zákon o oceňování majetku upravuje techniku oceňování majetku a služeb podle vývoje tržního prostředí. Postup podle tohoto zákona je aplikací matematických modelů, vedoucích k co nejpřesnějšímu odhadu možné ceny. Výstupem jsou anonymizovaná data a údaje.

Dopad navrhované právní úpravy na ochranu soukromí a na ochranu osobních údajů se proto nepředpokládá.

9. Zhodnocení korupčních rizik

Navrhovaný zákon o oceňování majetku upravuje oceňovací postupy, které vycházejí ze sledování cen věcí na tuzemském trhu. Právní předpis tedy není zákonem procesním, který by umožňoval vstup orgánů veřejné správy do jeho aplikace, ale věcně právním. Předpis nezakládá vztahy mezi jednotlivými stranami, ale zabývá se obecně stanovením cen majetku popsaného v občanském zákoníku (věcí, práv a služeb).

Vzhledem k tomu, že jde o normu technickou, založenou na dlouhodobém sledování vývoje cen na trhu, vytváření statistických řad a jejich analytickém vyhodnocování, nemajícím dopad na věcnou stránku právního předpisu, žádná korupční rizika nevznikají.

U předpisu, který není zákonem procesním, nejsou opravné prostředky uvedeny. Jedinou možností vstupu státních orgánů veřejné správy je kontrola materiálu (podkladu) určujícího cenu (hodnotu), a to z hlediska dodržení postupu ocenění, stanoveného dotčeným právním předpisem, pro zjištění předmětné ceny (hodnoty). Každý zpracovatel ocenění, stejně jako každý, kdo ocenění kontroluje či zpracovává revizní posudky, je jmenovitě a adresně uveden. Zpracovatelé znaleckých posudků se při své činnosti řídí zákonem o znalcích a tlumočnících.

Nástroj opravných prostředků je možné uplatnit pouze u předpisů, které pro své rozhodování (o výši ceny, o základu daně, a podobně) zákon o oceňování majetku používají.

Údaje získané z daňových řízení a zavedené do databáze Generálního finančního ředitelství přístupné Ministerstvu financí nejsou plošně zveřejňovány, neboť je to v rozporu s daňovým řádem. Jejich zveřejnění nelze od Ministerstva financí požadovat ani podle zákona č. 106/1999 Sb. Vybrané anonymizované údaje předává k využití a statistickému zpracování Českému statistickému úřadu, který je v agregované podobě zpřístupňuje na svých stránkách, pouze jejich správce.

10. Zhodnocení dopadů na bezpečnost nebo obranu státu

Navrhovaná právní úprava nemá žádné dopady na bezpečnost nebo obranu státu.

Závěr

Přílohou je i zpracování závěrečné zprávy z hodnocení dopadů regulace (RIA) podle obecných zásad, včetně posouzení variantního řešení.

II. Zvláštní část

K čl. I (Změna zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku))

K bodu 1 (K § 2 nový odst. 1)

Do nového odstavce 1 byl přesunut upravený text první věty původního odstavce 1 (původně umístěné před definicí obvyklé ceny).

K bodu 2 (K § 2 odst. 2)

Došlo ke zrušení věty přesunutá do nového odstavce 1.

Z důvodu zpřesnění textu se v poslední větě rovněž upřesňuje předmět ocenění a vymezují výchozí podklady pro porovnání. Při porovnání majetku a služeb lze vycházet pouze ze sjednaných, svým složením srovnatelných, cen.

K bodu 3 (K § 2 odst. 3 až 5)

Odstavec 3 - V případech, kdy zákon neurčuje jiný způsob ocenění a kdy prokazatelně nelze obvyklou cenu určit z důvodu absence realizovaných prodejů stejných nebo srovnatelných věcí, umožňuje zákon nově použít tržní hodnotu. Při jejím určení se vychází pouze z prokazatelných skutečností a doložitelných faktů, které jsou k datu ocenění všeobecně známé a mají na tržní hodnotu vliv. Dále zákon nově umožňuje upravit i související právní předpisy tak, aby bylo naplněno jejich specifické pojetí účelu ocenění (například pro případ potřeby současného stanovení jak obvyklé ceny, tak i tržní hodnoty).

Nebylo-li možno obvyklou cenu určit, musejí být v ocenění uvedeny důvody, proč nebyla určena.

Ustanovení týkající se obvyklé ceny a její definice nejsou v souvislosti se zavedením tržní hodnoty po obsahové stránce měněna pro zachování historické vazby jiných (zvláštních) předpisů odkazujících na tato ustanovení, byť by to bylo z logiky vztahu mezi obvyklou a

tržní hodnotou potřeba. Je proto nutno zachovat stávající model použití obvyklé ceny jako prioritní stanovení ceny majetku či služeb a tržní hodnota je do předpisu vnesena z důvodu potřeby alternativního řešení, kdy obvyklou cenu nelze určit.

Odstavec 4 - Tržní hodnota (Market Value) je odhadovaná částka, za kterou lze konkrétní majetek s největší pravděpodobností směnit k datu ocenění na volném trhu mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při obchodním styku po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaku, tedy obezřetně s předmětem převodu, s jeho hodnotou a podmínkami trhu. Směnou je v tomto případě, kromě koupě a prodeje, myšlena i směna majetku, náhrada majetku či úhrada za poskytnutou službu v obchodním styku. K obchodnímu styku mezi stranami, může přitom dojít pouze při dodržení principu tržního odstupu, jímž se rozumí, že účastníky směny zejména nejsou osoby spřízněné a na sobě ekonomicky závislé. Náležitým marketingem se rozumí, že majetek nebo služba byly po dostatečně dlouhou dobu, podle jejich povahy, nabízeny na trhu. Tržní hodnota může být vyjádřena i cenovým rozpětím.

Pojem ochotný kupující a ochotný prodávající je již v současnosti znalci a odhadci při jejich činnosti běžně používán (například při oceňování podle mezinárodních oceňovacích standardů). Ochotný kupující je ten, kdo má zájem koupit a ochotný prodávající ten, kdo má zájem prodat. Ochotný kupující a ochotný prodávající jsou ke koupi či prodeji motivováni, ale nikoli nuceni; tj. jednají uvážlivě, bez nátlaku. Jsou ochotni majetek či poskytovanou službu směnit, tj. zejména koupit či prodat, za nejlepší cenu vyhovující oběma stranám, dosažitelnou na volném trhu, za obvyklých obchodních podmínek v běžném obchodním styku.

Odstavec 5 - Postup při určení obvyklé ceny či tržní hodnoty, včetně uplatněných údajů, musí být z ocenění zřejmý a vše musí být náležitě odůvodněno v textu znaleckého posudku či odhadu. Dále musí odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a objektivitě dat, která byla při ocenění využita. V případě zjištění závažných nedostatků, týkajících se povinností zpracovatele znaleckého posudku či odhadu stanovených v tomto odstavci, náleží případný postih orgánům kompetentním k řešení pochybení zpracovatele v dané věci. Prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování majetku stanoví konkrétní způsob určení obvyklé ceny a tržní hodnoty.

K bodu 4 (K § 2 odst. 7)

Z důvodu nově přidaného ocenění tržní hodnotou bylo potřeba upravit ustanovení § 2 odst. 7 zohledňující určení ceny zjištěné, kdy podle návrhu novely zákona o oceňování majetku cena určená jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná (to například znamená, že u věcných práv, jejichž ocenění upravuje § 16b, se nejedná o cenu obvyklou, ale o cenu zjištěnou).

K bodu 5 (K § 9 odst. 2 písm. a) bod 2.)

Došlo ke změně přístupu k oceňování pozemků určených k zastavění. Tyto pozemky budou oceňovány stejně jako pozemky v jednotném funkčním celku, protože ceny stavebních pozemků jsou sjednávány za celé pozemky bez rozlišení možnosti jejich zastavění.

Ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, se stavebním pozemkem rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen "společné povolení"), anebo regulačním plánem. Není však zde uvedena nejvyšší přípustná zastavěnost. Při koupi se pozemek nerozděluje na nejvyšší přípustnou zastavěnost a zbylou část, platí se jednotná cena. Rovněž ani cenové mapy stavebních pozemků obcí nezohledňují rozdělení pozemku na část s nejvyšší přípustnou zastavěností a na část ostatní, cena je určena jednotně pro celý pozemek.

K bodu 6 (K § 10 odst. 1)

V § 10 odstavci 1 bylo potřeba upravit postup pro případy, kdy stavební pozemek v cenové mapě stavebních pozemků je oceněn, avšak v případech, kdy jej nelze cenou z cenové mapy stavebních pozemků ocenit (zejména stavební pozemek zařazený do cenové mapy stavebních pozemků, který je v jednotném funkčním celku, kde všechny pozemky nejsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků stejnou cenou, stavební pozemek zatížený právem stavby), bylo třeba odkázat na postup podle odstavce 5 novely zákona o oceňování majetku a v něm obsaženého zmocnění k podrobnější úpravě prováděcím předpisem.

V textu odkazujícím na vyhlášku je za cenotvorný vliv, mimo jiné, považováno rovněž právo stavby, či věcná břemena, omezující využitelnost stavebních pozemků.

K bodu 7(K § 10 odst. 3)

Bylo třeba upřesnit, jaké srovnatelné údaje lze využívat při tvorbě cenové mapy stavebních pozemků z jiných obcí. V ustanovení § 10 v odstavci 3 novely zákona o oceňování majetku jsou proto ke stanovení srovnatelnosti obcí za účelem zpracování cenových map stavebních pozemků upřesněny základní charakteristiky, jimiž jsou počet obyvatel, poloha obce (zejména blízkost větších měst či správních středisek), hospodářsko-správní význam obce (např. lázeňská místa, turistická střediska), dopravní obslužnost obce (např. železniční stanice, autobusová zastávka, městská hromadná či příměstská doprava), technická infrastruktura (např. existence elektrické, vodovodní, kanalizační, plynové sítě) a občanská vybavenost v obci (např. existence obchodů hlavně s potravinami a drogistickým zbožím, služeb, zdravotnických zařízení, škol, pošty, bank či bankovních poboček, sportovních a kulturních zařízení).

Dále došlo k upřesnění textu z důvodu lepší srozumitelnosti.

V poslední větě odstavce bylo vypuštěno zmocnění pro Ministerstvo financí stanovit prostřednictvím vyhlášky „metodiky zpracování cenových podkladů pro cenovou mapu“. Zmocnění k úpravě postupu oceňování bylo zařazeno do nového odstavce 5, a to zejména pro případy, kdy stavební pozemek nelze cenou z cenové mapy stavebních pozemků ocenit (např. stavební pozemek zařazený do cenové mapy stavebních pozemků, který je v jednotném funkčním celku, kde všechny pozemky nejsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků stejnou cenou, stavební pozemek zatížený právem stavby). Důvodem je fakt, že Ministerstvo financí ocenění upravuje v rámci zákona o oceňování majetku a jeho prováděcího předpisu, nikoliv prostřednictvím metodiky.

K bodu 8 (K § 10 odst. 5)

Zmocnění k úpravě postupu oceňování prováděcím předpisem podle odstavce 5 zahrnuje možnost, kdy stavební pozemek zařazený v cenové mapě stavebních pozemků není oceněn nebo jej nelze cenou z cenové mapy stavebních pozemků ocenit (např. stavební pozemek zařazený do cenové mapy stavebních pozemků, který je v jednotném funkčním celku, kde všechny pozemky nejsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků stejnou cenou, stavební pozemek zatížený právem stavby).

Z připomínky „Komise pro veřejné právo I - Komise pro správní právo č. 1 Legislativní rady vlády ČR“ ze dne 9. prosince 2013 při vyjádření k návrhu vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku vyplývá, že stanovení obsahu (rozsahu) textové, případně i grafické části by mělo patřit do důvodové zprávy právního předpisu.

Rozsah cenových map stavebních pozemků je následující:

Textová část, ve formátu A4, obsahuje

- a) věcnou analýzu základny místního trhu s nemovitými věcmi a komentář k možnostem jeho dalšího rozvoje, zejména ve vztahu k velikosti a charakteru obce, vnitřním i vnějším faktorům a místním zvláštnostem, které ovlivňují jeho kvalitu a úroveň cen,
- b) popis předlohy použitého mapového podkladu a jeho kvality z hlediska souladu stavu evidovaného v katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu,
- c) komentář ke zdrojům cen, použitým pro vypracování grafické části, a výsledky jejich rozboru,
- d) popis postupu zpracování a předpoklad doby účinnosti.

Grafická část, v tištěné podobě složená do formátu A4, obsahuje

- a) mapu se zobrazením stavebních pozemků na území obce v měřítku 1:5000 nebo větším,
- b) popisné údaje, kterými jsou zejména názvy obcí, názvy katastrálních území, místních částí obce, náměstí a ulic, popřípadě parcelní čísla pozemků,
- c) ceny u jednotlivých stavebních pozemků, popřípadě ceny vymezených skupin parcel se stavebními pozemky se shodným účelem užití a stejnou stavební vybaveností.

K bodu 9 (K § 10 odst. 7)

Z důvodu nově vloženého odstavce 5 v ustanovení § 10 byl původní odkaz na odstavec 5 změněn na odstavec 6.

K bodu 10, 11, 12 (K § 14, nadpisu § 16 a k § 16 odst. 1)

Pojem rychle rostoucí dřeviny je nově zaveden do členění trvalých porostů v ustanovení § 14, včetně s tím spojené legislativně-technické úpravy textu, a do ustanovení § 16 včetně určení způsobu jejich oceňování, který nebyl ve stávajícím zákoně oceňování majetku upraven.

Stejně jako je podrobnější způsob oceňování ovocných dřevin, vinné a chmelové révy upraven v prováděcí vyhlášce k zákonu o oceňování majetku, navrhuje se i u rychle rostoucích dřevin podrobnější způsob jejich oceňování přesunout rovněž do prováděcí vyhlášky zákona o oceňování majetku.

Ve spolupráci s Ministerstvem zemědělství bude doplněna příloha k prováděcí vyhlášce zákona o oceňování majetku obsahující i základní ceny pro jednotlivé druhy rychle rostoucích dřevin.

K bodu 13(K § 16a a § 16b)

K § 16a

Novela zákona o oceňování majetku, v návaznosti na úpravu oceňování věcných břemen, upravuje i oceňování práva stavby s nezřízenou stavbou. Cena tohoto práva stavby se nově určí jako současná hodnota budoucích ročních užitků z pozemku po dobu dalšího trvání práva stavby. Způsob výpočtu ceny práva stavby, určení ročního užitku, vlivu stavebního platu, výše náhrady a počtu let dalšího trvání práva stavby určí prováděcí vyhláška. V případech, kdy cenu práva stavby lze zjistit z rozhodnutí příslušného orgánu (např. soudu), se cena práva stavby neurčí podle odst. 2 až 4 novely zákona o oceňování majetku, ale cena práva stavby se určí ve výši této stanovené ceny.

K § 16b

Oceňování věcných břemen je v současné době upraveno pouze v ustanovení § 16b zákona o oceňování majetku. Jako metodické pomůcky slouží v této věci „Sdělení Ministerstva financí k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům“ (z roku 1999 a 2001) nebo publikované komentáře na internetových stránkách Ministerstva financí. Tato situace neumožňuje aktuálně provádět potřebné úpravy ocenění věcných břemen vyplývající ze změn jiných právních předpisů. Z tohoto důvodu bude oceňování věcných břemen řešit prováděcí vyhláška k tomuto zákonu, což umožní provádět operativně konkrétní úpravy oceňování některých věcných břemen. Návrh počítá s tím, že samostatná úprava oceňování věcných břemen bude, zejména v souvislosti s výstavbou technické infrastruktury (komunikací a inženýrských sítí), staveb dopravní, vodní a energetické infrastruktury, a infrastruktury elektronických komunikací, řešena právě až v prováděcí vyhlášce. Věcná břemena se i nadále budou oceňovat výnosovým způsobem, a to v návaznosti na druh

věcného břemene a na délku jeho trvání, dle které se určí metoda pro výpočet věcného břemene. Pro věcné břemeno zřízené na dobu určitou se použije metoda diskontování budoucích příjmů a pro věcné břemeno zřízené na dobu neurčitou se pro výpočet použije metoda věčné renty. V případě věcného břemene zřízeného na dobu délky života se z důvodu objektivit bude vycházet z údajů úmrtnostních tabulek, které zveřejňuje na svých stránkách Český statistický úřad. Další navrhovanou zásadní změnou v oblasti oceňování věcných břemen je přístup k ocenění z pohledu jak oprávněného, tak i povinného. Z praxe vyplývá, že výše užitku oprávněného a omezení vlastnického práva povinného se mohou lišit. Z hlediska objektivit je proto navržen jiný přístup k ocenění v případě oceňování užitku ze zřízovaného věcného břemene a jiný přístup k ocenění újmy plynoucí z věcného břemene nebo jiného omezení vlastnického práva v případě ocenění nemovité věci zatížené tímto právem jako závady

na nemovité věci. Ocenění věcného břemene nebo jiného věcného práva zřízeného k nemovité věci ze zákona jako závady nově samostatně upravuje ustanovení § 16c zákona o oceňování majetku.

U služebností zákon o oceňování majetku zakotvuje i pohled ze strany povinného, tedy vlastníka nemovité věci. Novela zákona o oceňování majetku, odkazem na prováděcí vyhlášku, umožní zohlednit při ocenění věcného břemene skutečnou délku trvání odpovídající danému právu (další doby trvání věcného břemene od data ocenění do jeho zániku). V návaznosti na délku trvání věcného břemene bude v prováděcí vyhlášce stanovena metoda ocenění výnosovým způsobem, včetně určení míry kapitalizace.

U reálných břemen současný zákon o oceňování majetku řešil pouze ocenění u případů, kdy věcná břemena byla zřízena na dobu neurčitou. Pro tyto případy občanský zákoník stanovuje povinnost ve smlouvě určit cenu nebo způsob ocenění v případě zániku reálného břemene. Obdobně se postupuje i v případě vykupitelných služebností. Jejich ocenění není novelou zákona měněno.

Novela zákona o oceňování majetku upravuje nově postup ocenění pro reálná břemena, která byla zřízena na dobu určitou. Oceňovat se budou obdobně jako služebnosti, rozdílnost bude především v určení ročního užitku, podrobnosti určí prováděcí vyhláška.

Novela zákona o oceňování majetku ponechává možnost ocenění věcného břemene pevnou částkou, a to pouze v případě, že roční užitek z věcného břemene nelze objektivně určit. Tyto případy však nelze jednoznačně specifikovat, je nutno postupovat individuálně, neboť záleží na sjednaných podmínkách ve smlouvě o zřízení věcného břemene.

K bodu 14(K § 16c)

Pro určení ceny nemovité věci zatížené věcným břemenem nebo jiným právem obdobným služebnosti nebo reálnému břemenu, které bylo zřízeno jinak než věcným břemenem (např. ochranná nebo bezpečnostní pásma), bylo nově upraveno ocenění těchto zatížení jako závady na nemovité věci. Závada je pro účely oceňování vymezena negativně. Za závadu

se nepovažuje takové právo, které nemá významný vliv na výši sjednané ceny nemovité věci, dále je vyloučeno zástavní právo, zadržovací právo, nájem, pacht a právo stavby. Vyloučení práva stavby vyplynulo z charakteru tohoto práva. Na základě ustanovení § 10 odstavce 1 tohoto zákona se omezení užívání pozemku právem stavby již zohledňuje v prováděcí vyhlášce k zákonu.

Promítnutí ceny závady do ceny nemovité věci vyplynulo z potřeby jejího objektivního ocenění. Závada bude určována z pohledu vlastníka zatížené nemovité věci, a to na základě roční újmy, která se určí jako rozdíl mezi ročním užitkem vlastníka z nemovité věci bez zatížení a se zatížením závadou. Postup výpočtu ceny závady, určení ročního užitku určí prováděcí vyhláška. Předmětné ustanovení se nepoužije pro zřizování věcných břemen.

K bodu 15 (K § 33 odst. 1)

V ustanovení § 33 odst. 1 je uvedeno, k provedení jakých ustanovení zákona o oceňování majetku Ministerstvo financí vydává vyhlášku. Z důvodu umožnění pružné reakce na změny je výčet v odstavci 1 uvedených ustanovení rozšířen o ustanovení § 16b, které se vztahuje na ocenění věcných břemen a ustanovení § 16c upravujícího ocenění věcných břemen, nebo jiných věcných práv, zřízených ze zákona jako závady na nemovité věci pro určení ceny nemovité věci zatížené těmito právy.

K čl. II (Změna zákona o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací)

V návaznosti na zásadní připomínku uplatněnou Ministerstvem dopravy k návrhu zákona v rámci jeho projednávání v mezirezortním připomínkovém řízení se navrhuje doplnit ustanovení § 3b odst. 2 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění zákona č. 405/2012 Sb., zákona č. 49/2016 Sb. a zákona č. 169/2018 Sb. (dále jen „zákon o urychlení výstavby“), upravující postup sjednávání kupní ceny. Dle ustanovení § 3b odst. 1 zákona o urychlení výstavby se sjednává v kupní smlouvě kupní cena ve výši ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené buď koeficientem 8, nebo 1,5 v závislosti na předmětu koupě. Podle § 3b odst. 2 téhož zákona znalecký posudek, který je podkladem pro navržení výše kupní ceny v návrhu kupní smlouvy, stanoví cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby s tím, že ocenění pozemku nebo stavby se provede podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. V případě, že by však nebylo možné zjistit cenu obvyklou, bylo by podle předkladatelem původně navrhované právní úpravy obsažené v § 2 odst. 2 návrhu zákona ve verzi zaslané do mezirezortního připomínkového řízení nutné ocenit pozemek nebo stavbu tržní hodnotou. Tržní hodnota pozemku nebo stavby je však vyšší, než cena obvyklá, za kterou se pozemek nebo stavba prodává. Pokud by pak byla tržní hodnota ještě vynásobena některým z výše uvedených koeficientů, byla by kupní cena pozemku nebo stavby několikanásobně vyšší. Taková právní úprava by pak měla zásadně nežádoucí negativní dopad do silničního hospodářství a představovala by značné zatížení státního rozpočtu

v případě výkupu pozemků či staveb za účelem stavby dálnic a silnic I. třídy. Z tohoto důvodu Ministerstvo dopravy požadovalo, aby se při postupu podle zákona o urychlení výstavby v případě, kdy nebude možné určit obvyklou cenu majetku (pozemku či stavby), použila pro ocenění tohoto majetku cena zjištěná (nikoliv tržní). Předkladatel se rozhodl připomínce Ministerstva dopravy vyhovět, a to provedením odpovídající změny zákona o urychlení výstavby.

K čl. III (Změna zákona o dluhopisech)

V souvislosti se změnou zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, kterou se zavádí možnost oceňovat majetek tržní hodnotou, se i v zákoně o dluhopisech reflektuje možnost použít k ocenění zastavených nemovitých věcí tržní hodnotu.

K čl. IV (Změna zákona o spotřebitelském úvěru)

V souvislosti se změnou zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, kterou se zavádí možnost oceňovat majetek tržní hodnotou, se v zákoně o spotřebitelském úvěru zavádí možnost poskytovatele spotřebitelského úvěru na bydlení provést volbu metody ocenění předmětu zajištění takového spotřebitelského úvěru, a to mezi cenou obvyklou a tržní hodnotou. Vychází se z toho, že cena obvyklá jako cena určená z cen sjednaných v minulosti nemusí ve všech situacích odpovídat skutečným tržním podmínkám, což platí zejména tehdy, jestliže dochází k prudkým změnám v cenové hladině.

K čl. V Účinnost

Navrhuje se nabytí účinnosti dnem 1. ledna 2021.

V Praze dne 20. května 2019

Předseda vlády:

Ing. Andrej Babiš v.r.

Místopředsedkyně vlády a ministryně financí:

JUDr. Alena Schillerová, Ph.D., v. r.