



SENÁT

PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY

12. funkční období

224

Návrh zákona, 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

(Navazuje na sněmovní tisk č. 501
z 8. volebního období PS PČR)

Lhůta pro projednání Senátem
uplyne 2. května 2020



2020

ZÁKON

ze dne 2020,

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 tísní. 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 z 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 při zohlednění 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 určování ceny nemovité věci její hodnotu. Závada se 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 výši ročního užitku plynoucího z nemovité věci bez zatížení závadou a výši 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., zákona č. 307/2018 Sb. a zákona č. 277/2019 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.