

Metodika rozvoje sítí elektronických komunikací na území Středočeského kraje

Připraveno pro Středočeský kraj

[28.07.2022]



Historie změn

Verze	Změna	Autor	Datum
1.0	Vytvoření dokumentu	GTA	17.05.2022
1.1	Zpracování komentářů zadavatele a finalizace	GTA	20.06.2022
1.2	Zpracování komentářů zadavatele a finalizace	GTA	28.07.2022

Obsah

1	Úvod	4
2	Metodika přístupu ke služebnosti – Úvodní analýza.....	5
2.1	Určení výše náhrady	5
2.2	Místa s nedostatečným pokrytím sítěmi s velmi vysokou kapacitou	6
2.3	Práva a povinnosti	7
3	Metodika přístupu ke služebnosti – Návrh doporučení.....	9
3.1	Legislativní východiska pro infrastrukturu elektronických komunikací	9
3.2	Stanovení výše ceny služebnosti.....	10
3.2.1	<i>Běžná praxe</i>	<i>10</i>
3.2.2	<i>Návrh doporučení</i>	<i>11</i>
3.3	Nastavení pravidel a povinností pro nájemce či vlastníky datových sítí.....	11
3.3.1	<i>Běžná praxe</i>	<i>11</i>
3.3.2	<i>Návrh doporučení</i>	<i>12</i>
3.4	Maximální výše ceny za zřízení služebnosti.....	12
3.4.1	<i>Běžná praxe</i>	<i>12</i>
3.4.2	<i>Návrh doporučení</i>	<i>12</i>
3.5	Dvojitý zpoplatnění	13
3.5.1	<i>Běžná praxe.....</i>	<i>13</i>
3.5.2	<i>Návrh doporučení</i>	<i>13</i>
4	Závěr, včetně indikace konkrétních změn.....	14

1 Úvod

Cílem projektu je vytvoření metodiky, která by definovala a nastavovala postup pro přístup ke služebnosti ze strany Středočeského kraje, a tím naplnění úkolu č. 1.1.1 tak, jak ho popisuje dokument Akční plán rozvoje sítí elektronických komunikací na území Středočeského kraje. Mezi zásadní dílčí oblasti návazné na relevantní oblasti k revizi a rozpracování ve světle sektoru elektronických komunikací patří:

- Výpočet ceny služebnosti,
- Nastavení pravidel a povinností pro nájemce či vlastníky datových sítí,
- Definice maximální výše ceny za zřízení služebnosti.

Dílním postupem je analýza současného stavu zpoplatnění služebností a věcných břemen, analýza relevantní praxe a metodických pokynů (legislativních východisek) a vytvoření doporučení pro revizi či doplnění současné metodiky/ceníku zpoplatnění věcných břemen.

Samotný Akční plán vychází ze **strategických dokumentů Středočeského kraje**, mezi které patří

- „Akční plán k RIS3 strategii středočeského kraje pro rok 2021“,
- „Strategie rozvoje územního obvodu středočeského kraje na období 2019-2024, s výhledem do 2030“ a
- „Národní výzkumná a inovační strategie pro inteligentní specializaci České republiky (Národní RIS3 strategie) 2014–2020 (aktualizace 2018)“.

Tvorba metodiky **pomůže naplnit vyšší cíle kraje**, konkrétně se jedná o naplnění specifického cíle 7.1 – *Zajistit vybavenost celého kraje ICT infrastrukturou pro podnikání založenou na rychlém přenosu dat, práci z domova, bezpečné a spolehlivé služby infrastruktury pro obyvatelstvo*, který se je součástí Strategie rozvoje územního obvodu středočeského kraje na období 2019-2024, s výhledem do 2030.

Současně nastavení a revize metodiky v duchu výše zmíněných okruhů pomůže zajistit naplnění dalších národních strategií a akčních plánů. Samotný Akční plán rozvoje sítí elektronických komunikací Středočeského kraje rovněž navazuje na **národní strategické dokumenty**, konkrétně na „Národní plán rozvoje sítí s velmi vysokou kapacitou“, který se zabývá především tzv. sítěmi s velmi vysokou kapacitou (VHCN) nezbytnými k zavedení a rozvoji spolehlivého, bezpečného a rychlejšího připojení k internetu na území celé České republiky.

Národnímu plánu rozvoje sítí s velmi vysokou kapacitou generačně předcházela strategický dokument Národní plán rozvoje sítí nové generace, ke kterému byla vydána příloha Akční plán k provedení nedotačních opatření pro podporu plánování a výstavby sítí elektronických komunikací (Akční plán 2.0). Akční plán rozvoje sítí elektronických komunikací území Středočeského kraje **přímo vychází z tohoto Akčního plánu 2.0**, který schválila vláda České republiky usnesením č. 778 dne 4. listopadu 2019.

Ambicí je mimo jiné tuto metodickou změnu promítnout do současného ceníků platného k úhradě nájemného, náhrady za zřízení věcného břemene a za omezení užívání silnic II. a III. třídy ve Středočeském kraji (schválení usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 014-14/2022/ZK ze dne 28.3.2022 a v relevantních pasážích využít tento ceník jako doporučený vzor postupu při zřizování věcných břemen i na dalším majetku kraje, či krajem zřízených organizacích či organizacích působících v daném kraji.

2 Metodika přístupu ke služebnosti – Úvodní analýza

V současnosti se určení náhrady za zřízení věcného břemene na krajském majetku řídí ceníkem sloužícím „k úhradě nájemného, náhrady za zřízení věcného břemene a za užívání silnic II. a III. ve Středočeském kraji“, schváleným Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 28.3.2022. Dokument upravuje obecné a specifické zásady při uzavírání smluvních vztahů a postup při projednávání a umístování inženýrských sítí, jiných vedení a zařízení do silničních pozemků a staveb. Pod pojmem smluvní vztah se rozumí nájemní smlouva, smlouva o náhradě za omezení užívání silnice, smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene a smlouva o zřízení věcného břemene¹.

*Smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene a Smlouvu o zřízení věcného břemene lze uzavřít pouze v situaci, „kdy je příslušný pozemek ve vlastnictví Středočeského kraje“. V případech, kdy zařízení bude umístěno do silničního pozemku, který není ve vlastnictví Středočeského kraje a v majetkové správě KSÚS, ale dochází k omezení užívání silnice ve vlastnictví Středočeského kraje, bude použita Smlouva o náhradě za omezené používání. Zde poté **dochází jednak k platbě kraji formou náhrady za omezení, ale také za věcné břemeno majiteli.** Lze to považovat tedy za **částečně překrývající zpoplatnění (několikanásobné).***

V rámci smlouvy o náhradě za omezené užívání a smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene **je stanovena náhrada** za omezené užívání nebo zřízení věcného břemene.

2.1 Určení výše náhrady

Výše náhrady ve smyslu věcného břemene relevantního pro síť elektronických komunikací je určováno zejména podle stanoveného tabulkového ceníku jako jednorázová náhrada, popřípadě v dalších případech vzorcem viz níže.

Jednorázová náhrada za omezení užívání silnice a za zřízení věcného břemene dle § 25 odst. 6 písm. d) se řídí **tabulkovým** ceníkem. Minimální výše náhrady za zřízení věcného břemene je dle ceníku 500,- Kč a v případě smluv uzavíraných v rámci energetického zákona je to 2 000,- Kč na jednotlivý případ (pokrytí administrativních nákladů a poštovního).

Tabulkový ceník stanovuje maximální výši úhrady pro obce do 1 000 obyvatel ve výši 100 000 Kč a pro obce nad 1 000 obyvatel ve výši 150 000 Kč. *Toto platí pouze pro obce a města, což je třeba v ceníku lépe označit úpravou formátování.*

Typově jde o následující ceny pro jednotlivé subjekty, jak ceník upravuje a ceny podle toho dělí. (viz Tabulka 1 níže)

¹ Slouží pro zápis do katastru.

Způsob uložení vedení technického vybavení	Způsob styku se silničním pozemkem anebo silnicí na něm	Charakteristický údaj	Obce nad 1000 obyvatel, neziskové org. a.s. s kap. účastí měst	Obce do 1000 obyvatel – včetně	Právnícké a fyzické podnikající osoby	Fyzické nepodnikající osoby
1. Křížení silničního pozemku bez rozlišení území	protlak a podvrt bez zásahu do vozovky	prům. bez rozlišení	150	80	400	30
	protlak a podvrt se zásahem do vozovky	prům. bez rozlišení	500	250	800	100
2. Podélné uložení	uložení do vozovky	silnice II. třídy	500	250	1500	500
		silnice III. třídy	150	75	1000	400
	uložení do krajnice, do středního dělicího pásu	silnice II. třídy	100	50	600	100
		silnice III. třídy	50	25	500	50
	uložení do příkopu, zeleného pásu, svahu atd	silnice II. třídy	50	25	400	20
		silnice III. třídy	20	10	400	20
	podélný protlak a podvrt - prům. bez rozlišení	silnice II. třídy	400	200	800	200
		silnice III. třídy	100	50	800	50

Tabulka 1 – Ceník KSUS Středočeský kraj

Splatnost náhrady za zřízení věcného břemene upravuje ceník v bodu e) Obecných zásad, kde stanovuje, že „nájemné, náhrady za omezení užívání silnic a za zřízení věcného břemene vyplývající ze smluvních vztahů jsou splatné zásadně předem“. Zde myšlena je splatnost 100 % náhrady.

Překládku sítě dle ceníku „hradí vlastník sítě bez ohledu na to, kdo přeložku vyvolal, v ostatních případech je postup podle z.č.13/1997Sb, §36, odst.7“. Zmíněný odstavec stanovuje, že „při výstavbě nové dálnice, silnice nebo místní komunikace nebo při jejich rekonstrukci je objednatel této stavby povinen uhradit jen vyvolané nezbytné úpravy přímo dotčeného úseku vedení, a to na úrovni stávajícího technického řešení. Úpravy související s modernizací nebo se zvýšením výkonnosti vedení je povinen uhradit jejich vlastník.“ Tímto je povinným subjektem k úhradě překládky v podstatě vždy vlastník sítě.

Výjimku při určování výše náhrady tvoří **energetický sektor**, kde se dle ceníku bude postupovat dle „obecně závazných oceňovacích předpisů“. Při oceňování věcných břemen se tedy postupuje dle §39b oceňovací vyhlášky č.488/2020 Sb, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, na kterou odkazuje energetický zákon.

Stanovení náhrad za zřízení věcného břemen **v ostatních případech** (opěrné, zárubní zdi atd.) ceník upravuje prostřednictvím následujícího vzorce:

$$\text{náhrada v Kč} = (X \times 0,05) \times \text{m}^2 \times 5$$

kde:

- **X** = cena pozemku v místě a čase obvyklá
- **0,05** = 5 % z ceny pozemku
- **m²** = rozsah práva věcného břemene
- **5** = koeficient

Stávající ceník (metodický postup) **neumožňuje určit výši náhrady** za zřízení věcného břemene prostřednictvím **znaleckého posudku**, s výjimkou odůvodněných případů u pokládky sítí elektronických komunikací. Středočeský kraj umožňuje individuální posouzení i investic v místech s nedostatečným pokrytím sítěmi s velmi vysokou kapacitou.

2.2 Místa s nedostatečným pokrytím sítěmi s velmi vysokou kapacitou

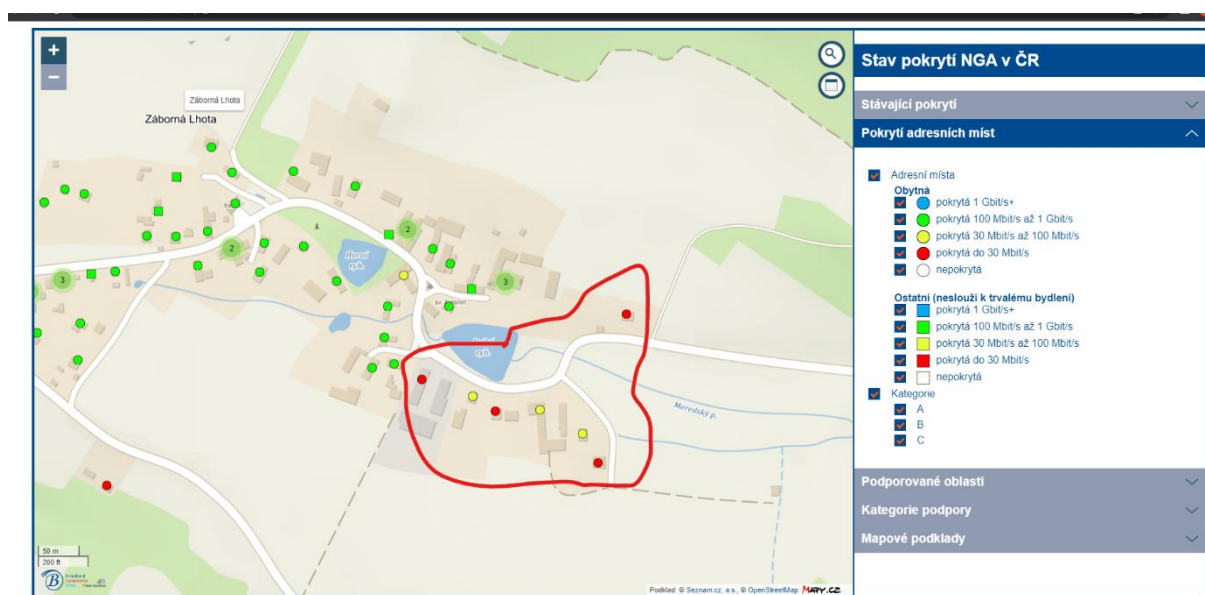
Každý případ pro snížení nebo zrušení služebnosti by se měl posuzovat individuálním přístupem, protože může nastat situace, kdy může dojít k tržnímu selhání z důvodu, že v rámci jedné oblasti, která je plně pokryta je místo, které pokryto být nemůže z důvodu zajištění rozumné návratnosti na koncového uživatele. Typickým příkladem je pokrytá obec, ale její přilehlá část, které čítá jednotky samostatných domů pokrytí nemá. Pokrytí obce posuzujeme především podle přítomnosti technologií založených na optickém vlákne v přípojně infrastruktuře,

s ohledem na technologickou neutralitu v přístupové síti. Doporučená orientace je technologická rychlost přípojek pro uživatele v obci. Mají vyhovět požadavku definovaných jako NGA či VHCN dle rozvojových požadavků MPO (Národní plán rozvoje sítí nové generace a Národní plán rozvoje sítí VHCN s příslušnými akčními plány)

V takovém případě bude investorem pro individuální posouzení doloženo následující:

- Zákres v mapě topologie sítě a vyznačení co je a co není již pokryto - vždy by měl být jasný „shluk“ nepokrytých a ideálně včetně odůvodnění proč selhání vzniká (velká délka kabelů, překážky a podobně). Doporučené je vycházet ze sběru dat ESD, prováděných Českým telekomunikačním úřadem, ze kterého zveřejňuje výsledky Ministerstvo průmyslu a obchodu na www.verejnakonzultace.cz, www.mapainternetu.cz. Je možné konzultovat postup také s BCO Česká republika, zřízeném při MPO.
- Business case – investice, provoz, výnosy, a to ve dvou verzích kdy to „nevychází“ a jak tomu pomůže snížení či odpuštění služebnosti, ideálně aby bylo jednou IRR negativní a jednou nízké ale přece (existuje návratnost)
- Slovní popis problematiky a řešení, včetně zdůraznění návaznosti na vyšší cíle kraje a strategické dokument!
- Vyřešení přeložek, ideálně institut toho přebrání si na sebe, jinak bude ta první překládka pro ISP likvidační

Příklad – Obec, kde část domů není pokrytá, může pro to existovat reálný ekonomický důvod. Jsou to například fyzické překážky, geomorfologická vlastnost krajiny či odloučenost místní části v rámci dotčené Základní sídelní jednotky či katastru. V orientaci, zda použít slevu pro výstavbu pomůže vodítko počtu obyvatel v ZSJ či katastru obce. Středočeský kraj podporuje usnadnění výstavby také v oblastech určených pro rekreaci.



Obrázek 1 Obec, kde část domů není pokrytá

2.3 Práva a povinnosti

Žadatel jakožto budoucí oprávněný je dle ceníku povinen:

- Uhradit fakturu náhrady za omezení užívání nebo zřízení věcného břemene **před zahájením stavebních prací**. Případné rozdíly plynoucí ze skutečného provedení stavby budou určeny dle geometrického plánu.
- Po dokončení stavby zaměřit objekt dle skutečného provedení a zajistit zpracování geometrického plánu.
- Podat návrh na vklad do katastru nemovitostí a uhradit náklady s ním spojené.

Mimo jiné je subjekt žadatele, tedy budoucí vlastník infrastruktury (věcného břemene) povinován úhradou překládek.

KSÚS jakožto budoucí povinný je dle ceníku povinen:

- Zajistit vypracování smlouvy o zřízení věcného břemene (obdobně i pro smlouvu o omezení užívání).
- Po podpisu smlouvy KSÚS zajistit jménem Středočeského kraje zastoupeného KSÚS následnou fakturaci náhrady za zřízení věcného břemene².

² Pokud žadateli nebyla započítána úhrada dle písmena B tohoto bodu II. nebo pokud nebyla uhrazena žadatelem náhrada za zřízení věcného břemene dle písmena C tohoto bodu II

3 Metodika přístupu ke služebnosti – Návrh doporučení

3.1 Legislativní východiska pro infrastrukturu elektronických komunikací

Mezi výchozí legislativu patří již zmíněné viz Akční plán rozvoje sítí elektronických komunikací na území Středočeského kraje:

„Samotný národní a nadnárodní (EU) regulační rámec dotýkající se sektoru elektronických komunikací prochází v současnosti novelizací a dochází k transpozici směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/1972 ze dne 11. prosince 2018, kdy transpoziční novela návrhu zákona byla dne 27. 9. 2021 podepsána Prezidentem České republiky. Tím dochází k zásadním změnám, předně posílení ochrany spotřebitele a jejího sjednocení v rámci evropského prostředí, či zajištění lepších podmínek vstupu na trh, zde například zajištění lepších podmínek pro snadnější budování sítí elektronických komunikací a poskytování služeb. Díky tomu dochází k umožnění provedení tohoto akčního plánu, jelikož dochází k řešení některých legislativních bariér. V současnosti platným legislativním rámcem je zejména zákon o elektronických komunikacích (Zákon č. 127/2005 Sb.). Poslední jeho významnou novelou byl zákon č. 311/2019 Sb. Dalším, v souvislosti s tímto akčním plánem významným legislativním předpisem, je zákon č. 194/2017 Sb. o opatřeních ke snížení nákladů na zavádění vysokorychlostních sítí elektronických komunikací a o změně některých souvisejících zákonů.“

„V oblasti oceňování je výchozím legislativním rámcem zákon 237/2020 Sb. spolu s Vyhláškou 488/2020 Sb. První zmíněný je Zákon č. 237/2020 Sb. Zákon, 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 spolu s Vyhláškou č. 488/2020 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.“

„Výchozím legislativním rámcem v oblasti pozemních komunikací je zejména zákon č. 162/2020 Sb. Zákon, kterým se mění zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Dále také zákon č. 416/2009 Sb. Zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon). Transpoziční novela zákona o elektronických komunikacích dochází také ke změně některých ustanovení zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů.“

Nad rámec je zde jako východisko využito Souhrnného stanoviska Ministerstva financí, Ministerstva vnitra a Ministerstva průmyslu a obchodu ke zřizování a oceňování věcných břemen na majetku obcí. Mimo jiné zde existuje i další stanovisko ministerstva financí ze dne 6.1.2022, které podotýká že ustanovení § 39b oceňovací vyhlášky zavádí právě ocenění věcného břemena technické infrastruktury, kdy jde o stavbu zřizovanou ve veřejném zájmu a jde tudíž o specifická věcná břemena, a proto je pro ně zřízen samostatný způsob jejich ocenění.³

³ Stanovisko k problematice oceňování věcných břemen dle zákona o oceňování majetku s účinností od 1. ledna 2021. Stanovisko ministerstva financí, odbor 16, Odd. 1602, č. 01/2022/1602 ze dne 6.1.2022.

3.2 Stanovení výše ceny služebnosti

V případě stavby veřejné sítě elektronických komunikací vzniká služebnost dle § 104 zákona o elektronických komunikacích, který v odst. 3 stanovuje, že „*maximální výše jednorázové náhrady za zřízení služebnosti se stanoví jako cena zjištěná podle zákona upravujícího oceňování majetku*“.

Zákon č. 237/2020 Sb. zákon, 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 stanovuje, že pokud zákon nestanovuje jinak, výše služebnosti má být stanovena cenou obvyklou. V případě věcných břemen zákon v rámci § 16b odst. 1 stanovuje, že „*Věcné břemeno se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku při zohlednění doby jeho trvání nebo pevnou částkou, nelze-li určit roční užitek z věcného břemene*“ a v odst. 5 dále upřesňuje, že „*postup výpočtu ceny věcného břemene, způsob určení ročního užítku a míry kapitalizace podle druhu věcného břemene a zatížené nemovité věci a výši pevné částky stanoví vyhláška*“. **Náhradu lze ovšem sjednat i způsobem odlišným od oceňovací vyhlášky, za předpokladu, že její výše není excesivně vyšší než v případě výpočtu dle vyhlášky.**

Znalci se řídí obecnými předpisy a vyhláškou č.424/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Oceňovací vyhláška pro sítě elektronických komunikací stanovuje přesný postup v §16b Zákona 151/1997 Sb., a ve vyhlášce 441/2013 Sb. §39a, §39b a §39c podle okolností.

Legislativa určuje pouze maximální výši náhrady dle zákona č. 151/1997 sb. o oceňování majetku, a to výnosovým způsobem. To ovšem neodráží veřejný zájem na podpoře výstavby sítí elektronických komunikací do vybraných obcí Středočeského kraje, které lze označit jako postižené tržním selháním. Viz další úkoly Akčního plánu Středočeského kraje.

Souhrnné stanovisko Ministerstva financí, Ministerstva vnitra a Ministerstva průmyslu a obchodu ke zřizování a oceňování věcných břemen na majetku obcí (dále jen Souhrnné stanovisko) uvádí, že v případě oceňování služebnosti sítí elektronických komunikací nelze aplikovat cenu obvyklou z důvodu neexistence trhu se služebnostmi, a pro ocenění se používá výše uvedený speciální § 16b zákona o oceňování majetku, kdy se hodnota věcných břemen „*určuje výnosovým způsobem se zohledněním doby jeho trvání, s přímým odkazem na oceňovací vyhlášku*“. Jak bylo zmíněno i výše stanovisko ministerstva financí ze dne 6.1.2022 deklaruje vhodnost využití právě § 39b oceňovací vyhlášky pro účel ocenění specifických břemen, jak jsou právě stavby technické infrastruktury vnímány (inženýrské sítě, sítě energetické infrastruktury a infrastruktura elektronických komunikací), nebo jsou ve většině případů zřizovány pro účel naplnění veřejného zájmu.

V oceňovací vyhlášce jsou k oceňování věcných břemen určeny §39a a §39b, přičemž pro technickou infrastrukturu se používá § 39b zjednodušení ocenění věcného břemene (jak doporučuje Souhrnné stanovisko). Jak uvádí Souhrnné stanovisko, zjednodušení „*spočívá v ocenění vycházejícím nikoliv ze zatěžující plochy, ale pouze z délky těchto sítí*“, která se následně „ *vynásobí koeficientem míry užítku a omezení vlastníka nemovité věci*“.

3.2.1 Běžná praxe

Typickým a Souhrnným stanoviskem doporučeným postupem, stejně jako v případě existujících metodik jiných institucí/samospráv lze jako příklad uvést zjednodušenou metodu ocenění věcného břemene podle §39b. Tu **lze použít** v případech, kdy se jedná o umístění **podzemního vedení technické infrastruktury do silničního nebo pomocného silničního pozemku** a věcné břemeno je **zřízeno na dobu neurčitou**.

Výpočet se provádí dle vzorce $CB_z = ru_z \times d \times k_u$

kde:

- ru_zroční užitek oprávněného v Kč za m z věcného břemene pro podzemní technickou infrastrukturu, který se určí podle vzorce $ru_z = ZC \times 0,015$

výsledný vzorec tedy je $CB_z = (ZC \times 0,015) \times d \times k_u$

kde:

- CB_z cena věcného břemene pro technickou infrastrukturu v Kč určená zjednodušeným způsobem,
- ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za $1 m^2$ určená podle § 3,
- $0,015$ konstanta,
- ddélka vedení technické infrastruktury v m ,

- k_ukoeficient míry užítku a omezení vlastníka nemovité věci pro zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu⁴

Koeficient míry užítku se určí dle tabulky č. 1 přílohy č. 22a oceňovací vyhlášky 441/2013 Sb. Dle Souhrnného stanoviska se šíře veřejných komunikačních sítí „obvykle pohybují v rozmezí od 1cm do 10cm, a tedy ve vztahu k příloze č. 22a oceňovací vyhlášky se užíví koeficienty pro šířku zatížené plochy, která je menší než 0,5 metru včetně.“ Viz Tabulka 2.

Umístění vedení na silničním pozemku	Hodnota koeficientu míry užítku a omezení vlastníka nemovité věci* (k_u) pro plochy zatížené věcným břemenem pro technickou infrastrukturu		
	Šířka zatížené plochy technickou infrastrukturou je větší než 1 metr	Šířka zatížené plochy technickou infrastrukturou je větší 0,5 metru až 1 metr včetně	Šířka zatížené plochy technickou infrastrukturou je menší než 0,5 metru včetně
Vložení do komunikace	24	12	5
Vložení do krajnice	11	5,5	2
Vložení do chodníku	5	2,5	2
Vložení do pomocného silničního pozemku	4	2	2
Překop komunikace	60	40	20

Tabulka 2 - Koeficienty míry užítku a omezení vlastníka nemovité věci pro zjednodušené ocenění věcných břemen technické infrastruktury (Zdroj: Příloha č 22a tabulka č. 1. oceňovací vyhlášky 441/2013 Sb.)

Mimo zjednodušenou metodu metodiky standardně obsahují i tabulkový ceník (pro případy kdy nelze zjednodušenou metodu použít). Pokud nedojde k dohodě o ceně za zřízení věcného břemene / služebnosti, je cena stanovena na základě **znaleckého posudku**.

Ceník lze ovšem vnímat i jako primární metodu stanovení ceny služebnosti, jelikož se v zásadě jedná o nástroj k dosažení dohody o zřízení věcného břemene / služebnosti.

3.2.2 Návrh doporučení

Na základě výše uvedených informací doporučujeme ponechat ceník jako primární metodu výpočtu ceny služebnosti. Současný ceník je ve srovnání s jinými v některých ohledech vyšší a může zamezovat rozvoji sítí elektronických komunikací a v tomto ohledu je doporučena aktualizace s ohledem na nárůst cen stavebních prací a zejména účel využívání věcných břemen. Případné minimum by bylo srovnání relevantních položek ceníků s ostatními veřejnými ceníky. Pro účel srovnání cen je možné využít přepočtení pomocí zjednodušené metody výpočtu výše břemene dle §39b oceňovací vyhlášky 441/2013 Sb.

Pro situace, kdy nedojde mezi stranami k dohodě na výši náhrady za zřízení věcného břemene, navrhuje doplnit stanovení výše náhrady za zřízení věcného břemene prostřednictvím znaleckého posudku. Tato stanovená cena by poté byla vnímána jako maximální cena. Viz kapitola 4.4.

Jedním z podstatných aspektů v rámci stanovení výše služebnosti je mimo jiné její inkaso, tedy moment, ke kterému je jaká část ceny služebnosti splatná. Je tak zejména s ohledem na „rezervaci“ trasy (záloha), stejně jako motivátor k uskutečnění výstavby v co nejkratší době a nedopouštění se konkurenčně nekalého jednání. Ve věci zálohy viz kapitola 4.3.

3.3 Nastavení pravidel a povinností pro nájemce či vlastníky datových sítí

3.3.1 Běžná praxe

V současnosti nastavené pravidla a povinnosti (úhrada faktury, zaměření objektu, zápis do katastru nemovitostí) v zásadě reflektují běžnou praxi a není potřeba je výrazně upravovat.

V případě překládek doporučujeme postupovat dle běžné praxe a povinnost úhrady překládky by se měla vztahovat na subjekt, který překládku vyvolal. Ceník by měl zároveň umožnit snížení ceny služebnosti v případech, kdy se

⁴ Koeficient se určí dle tabulky č. 1 přílohy č. 22a oceňovací vyhlášky 441/2013 Sb.

žadatel rozhodne přebírat na sebe povinnost úhrady překládky po dobu životnosti infrastruktury (doby trvání služebnosti). Za alikvotní snížení nákladů služebnosti v návaznosti na převzetí závazku považujeme 40-60 % z ceníkové/či metodikou vypočtené ceny služebnosti (Viz stanovení minimální ceny v kapitole 4.4)

Takový postup by ovšem v současnosti bylo možné vnímat jako v rozporu se Zákonem o elektronických komunikacích, který v rámci § 104 bod 17 stanovuje, že „*stavebník, který vyvolal překládku nadzemního nebo podzemního vedení veřejné komunikační sítě elektronických komunikací, nese náklady nezbytné úpravy dotčeného úseku vedení sítě elektronických komunikací, a to na úrovni stávajícího technického řešení*“. Nicméně s přihlédnutím na další je možné takové právo/závazek zřídit. Současně pro větší právní „jasnost“, v případě, že by například technická novela Zákona o elektronických komunikacích umožnila povinnost překládky (dle daného paragrafu) přenést na Žadatele, doporučujeme uplatnit postup v rozsahu popsaném výše.

V případě smlouvy budoucí o zřízení služebnosti je v některých případech požadováno uhrazení zálohy ve výši ceny služebnosti, přičemž záloha je poté zúčtována při uzavření konkrétní smlouvy o zřízení služebnosti. Standardně je ovšem náhrada za zřízení služebnosti svázána až s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Postup Středočeského kraje je tak do jisté míry nestandardní a může být vnímán jako překážka pro rozvoj elektronických komunikací na území kraje. Platba (části) služebnosti předem není apriori nevhodný postup, doporučujeme ovšem aby termín splatnosti služebnosti a zahájení stavebních prací dělilo maximálně 60 dnů, čímž se zkrátí celková doba, po kterou mají subjekty navázány finanční prostředky na úplatu služebnosti. To ve výsledku povede k zjednodušení celého procesu a akceleraci rozvoje sítí elektronických komunikací.

3.3.2 Návrh doporučení

Metodika/ceník by měla být upravena tak, aby náklad spojený s překládkou byl hrazen tím, kým je překládka vyvolána. Současně je doporučeno umožnit pro sítě (infrastrukturu) elektronických komunikací (pokud to technická novela Zákona o elektronických komunikacích umožní) převzetí povinnosti úhrady nákladů překládky, výměnou za 40-60 % snížení ceny služebnosti, tak jak je vypočtena podle metodiky/ceníku (včetně výše zmíněných doporučení).

Metodika/ceník by měla reflektovat situaci žadatelů při zřizování služebnosti a z tohoto důvodu doporučujeme stanovení termínu splatnosti služebnosti maximálně 60 dnů před zahájením stavebních prací, aby subjekty nečelily zbytečně dlouhé nadměrné finanční zátěži.

3.4 Maximální výše ceny za zřízení služebnosti

3.4.1 Běžná praxe

Metodiky standardně obsahují cenu minimální, která zajistí pokrytí administrativních a jiných nákladů spojených se zřízením služebnosti. Aplikace případné slevy ze služebnosti by měla vždy brát v potaz minimální cenu, aby bylo zajištěno pokrytí přidružených minimálních nákladů. Tedy u minimální ceny je podstatné, aby jakákoliv sleva byla aplikována před použitím pravidla minimální ceny.

Maximální výše jednorázové náhrady je standardně určena oceňovací vyhláškou nebo ceníkem. Pokud nastane situace, kdy žadatel jakožto budoucí oprávněný se stanovenou výší náhrady za zřízení služebnosti nesouhlasí a mezi stranami nedojde k dohodě, doporučujeme v zavedení možnosti stanovení ceny posudkem.

Vypracovaný nestranný a objektivní posudek bude sloužit jako možnost stanovení výše náhrady. Žadatel je v tomto případě povinen si posudek na své vlastní náklady zpracovat. V takovém případě by posudek určoval cenu rozhodnou a maximální pro tento účel. Stále bude povinné naplnit minimální cenu dle metodiky/ceníku ve smyslu pokrytí administrativních předpokladů.

3.4.2 Návrh doporučení

Navrhovanou změnou je v ojedinělých a předem definovaných případech zavedení možnosti určení ceny služebnosti znaleckým posudkem, jehož náklad na vypracování na sebe bere žadatel. Tato cena by byla cenou rozhodnou. Současně je však vždy na závěr aplikován požadavek minimální ceny pro pokrytí administrativních nákladů.

3.5 Dvojí zpoplatnění

3.5.1 Běžná praxe

V mnoha případech může docházet k situaci, kdy samotná komunikace (cesta jakožto stavba) spadá do vlastnictví kraje, ale pozemek pod komunikací je ve vlastnictví obce či soukromého subjektu. V případě Středočeského kraje, na rozdíl od běžné praxe, je ovšem žadatel nucen platit jednak náhradu za zřízení služebnosti majiteli pozemku, tak náhradu za omezení užívání silnice kraji, čímž dochází k nadměrné finanční zátěži. Cena služebnosti tvoří velkou část nákladů (v některých případech může tvořit až 50 % investičních nákladů) a může rozhodovat o realizaci či nerealizaci samotného projektu. Dvojí zpoplatnění představuje zbytečnou bariéru rozvoje sítí elektronických komunikací. Doporučujeme proto při stanovení výše náhrady za omezené užívání uplatňovat slevu ve výši až 25 % a částečně tak eliminovat nadměrnou finanční zátěž žadatele.

3.5.2 Návrh doporučení

Navrhovaným doporučením je zde reflektovat nadměrnou (dvojitou) finanční zátěž na straně investora a při stanovení výše náhrady za omezení užívání silnice uplatňovat slevu ve výši až 25 %.

Cílem Středočeského kraje je dojít k vypořádání takovéto majetkoprávní situaci a postupuje v tomto procesu dle svých nastavených priorit. Kraj, respektive KSÚS, může že v případě diskutované situace může nabídnout/ žadatel popat možnost spolupráce v rámci vypořádání majetkoprávních vztahů za reciproční navrženou (případ od případu) slevu. Princip bude samozřejmě závislý na oboustranné akceptaci a dohodě o spolupráci v tomto úkonu. S ohledem na různé velikosti služebností (rozsahem) a různou administrativní zátěž vypořádání majetkoprávních vztahů, nelze předem jednotně stanovit slevu a je nutné vytvoření případné kalkulace dle specifického projektu/případu. Tato dohoda musí být uzavřena písemně, předem a umožnit v případě nenaplnění postup podle standardního procesu.

4 Závěr, včetně indikace konkrétních změn

Cílem projektu bylo vytvoření metodiky, která by definovala a stanovovala postup pro přístup ke služebnosti ze strany Středočeského kraje zejména ve věci výstavby sítí elektronických komunikací, neboť jde o dílčí cíl pro naplnění vyšších cílů kraje, ve smyslu zajištění vybavenosti kraje ICT infrastrukturou. Dokument je strukturován na úvodní analýzu stávajícího ceníku a návrh doporučení pro metodiku přístupu ke služebnosti. Doporučení pokrývají 3 hlavní oblasti jimiž jsou výše ceny služebnosti, nastavení pravidel a povinnosti pro nájemce či vlastníky datových sítí a definici maximální výše ceny za zřízení služebnosti. Tímto metodika naplňuje účel a kroky plnění tak jak je stanovil Akční plán rozvoje sítí elektronických komunikací na území Středočeského kraje.

Možnost využití znaleckého posudku pro určení ceny věcného břemene

Ve srovnání s běžnou praxí a jinými ceníky je standardním postupem, v případě, kdy zájemce o zřízení věcného břemene nesouhlasí s výší vypočtené ceny věcného břemene pomocí ceníku, umožnit tomuto žadateli vytvoření znaleckého posudku na své náklady. Tím bude zajištěno právo žadatele si na své náklady nechat vypracovat znalecem znalecký posudek, který bude objektivní metodou počítat cenu věcného břemene.

Popis této výjimky doporučujeme zpracovat do části ***B.2. Jednorázová náhrada za omezení užívání silnice a za zřízení věcného břemene dle § 25 odst. 6 písm. d).***

Revize cen a možnost využití znaleckého posudku

Ve srovnání s běžnou praxí a jinými metodikami je stávající ceník v některých oblastech nadsazený, což může bránit rozvoji sítí elektronických komunikací a doporučujeme zde revizi vybraných sazeb, přičemž minimum lze stanovit srovnáním relevantních položek s ostatními veřejnými ceníky. V případech, kdy mezi stranami nebude nalezena shoda na výši náhrady za zřízení služebnosti, doporučujeme umožnit stanovení výše náhrady prostřednictvím znaleckého posudku, zpracovaného na náklady Žadatele. Cena stanovená pomocí znaleckého posudku bude zároveň cenou maximální.

Revizi cen doporučujeme provést v rámci stávajícího tabulkového ceníku a dodatek zavádějící možnost využití znaleckého posudku doporučujeme umístit na závěr části *B.2. Jednorázová náhrada za omezení užívání silnice a za zřízení věcného břemene dle § 25 odst. 6 písm. d).*****

Zpřesnění ve věci překládky a úprava v případě novelizace Zákona o elektronických komunikacích

V případě překládek doporučujeme dvě úpravy. První úpravou je potvrdit postup v souladu se Zákonem o elektronických komunikacích, který v § 104 bod 17 stanovuje, že náklady spojené s překládkou nese stavebník, který ji vyvolal. Současné znění v ceníku může být zavádějící/matoucí. Zároveň, druhou úpravou je, pokud by např. technická novela Zákona o elektronických komunikacích umožnila přenesení povinnosti překládky, navrhujeme do metodiky doplnit možnost snížení ceny služebnosti o 40-60 % v situaci, kdy se Žadatel rozhodne povinnost překládky přebrat na sebe.

V případě povinnosti překládky doporučujeme upravit současnou formulaci ve stávajícím ceníku a umístit ji do části *B.2. Jednorázová náhrada za omezení užívání silnice a za zřízení věcného břemene dle § 25 odst. 6 písm. d).*** Informace by zároveň měla být v metodice umístěna / komunikována tak, aby bylo jasné, že se jedná o obecný postup platný pro všechny žadatele.**

V případě, kdy změna legislativy (díky například technické novele Zákona o elektronických komunikacích) umožní přenesení povinnosti překládky, zahrnout obecný postup platný pro všechny žadatele, který byl umístěn do části

B.2. Jednorázová náhrada za omezení užívání silnice a za zřízení věcného břemene dle § 25 odst. 6 písm. d). Informace by zároveň měla být v metodice umístěna / komunikována tak, aby bylo jasné, že se jedná o obecný postup platný pro všechny žadatele.

Zálohová platba – Platba předem

V rámci práv a povinností Žadatele dále doporučujeme upravit povinnost úhrady služebnosti předem v plné výši a zavést zálohovou platbu splatnou v termínu 60 dní před zahájením platby. Úhrada služebnosti předem je v širším srovnání metodik spíše nestandardním postupem a představuje tak bariéru pro rozvoj sítí elektronických komunikací.

V rámci stávajícího ceníku tedy navrhujeme upravit současnou formulaci bodu e) v rámci části I. Obecné zásady při uzavírání smluvních vztahů a účinnosti ceníku dle našeho doporučení.

Dvojí zpoplatnění

Poslední navrhovaná změna řeší situaci dvojího zpoplatnění Žadatele, která vzniká v případech kdy je pozemek pod krajskou komunikací ve vlastnictví jiného subjektu (obec, soukromník) a Žadatel je v případě Středočeského kraje nucen platit jak za zřízení věcného břemene, tak náhradu za omezené užívání. Jako řešení zde navrhujeme snížit výši náhrady za omezené užívání o cenu služebnosti hrazenou majiteli pozemku na niž je krajská stavba o 25 % v takovémto případě. Současně bude ceník doplněn o možnost požádat/nabídnout spolupráci v rámci vypořádání těchto majetkoprávních vztahů za značnou slevu z ceny služebnosti (po oboustranné akceptaci). Tato dohoda musí být uzavřena písemně, předem a umožnit v případě nenaplnění postup podle standardního procesu.

Dodatek řešící dvojí zpoplatnění doporučujeme zapracovat do části B.2. Jednorázová náhrada za omezení užívání silnice a za zřízení věcného břemene dle § 25 odst. 6 písm. d).



www.grantthornton.cz

© 2022 Grant Thornton Advisory s.r.o. All rights reserved.

Grant Thornton Advisory s.r.o. je členská firma Grant Thornton International Ltd. (Grant Thornton International). Odkazy na Grant Thornton se vztahují ke Grant Thornton International nebo ke členským firmám. Grant Thornton International a členské firmy nejsou mezinárodním partnerstvím. Služby jsou nezávisle poskytovány jednotlivými členskými firmami.