**Věcná břemena – obec oprávněná**

Obsah:

Článek Strana

1. Základní pojmy a východiska 1

2. Ocenění věcného břemene (obec jako osoba oprávněná, obec má výdaj) 2

2.1. Náklady vstupující do ocenění při úplatném pořízení 2

2.2. Bezúplatné věcné břemeno a ocenění 3

2.3. Věcné břemeno a odpisy 5

3. Věcné břemeno – obec jako osoba oprávněná (nákup) 5

3.1. Účetní klasifikace věcných břemen 5

3.2. Hranice, kdy vstupuje hodnota věcného břemene do hodnoty stavby 6

3.3. Sledování věcných břemen v účetnictví (inventární číslo) 7

3.4. Vyřazování věcných břemen 8

# Základní pojmy a východiska

Dokument je zaměřen zejména na oblast účetnictví, nicméně považujeme za důležité seznámit Vás s některými právními východisky a povahou „věcných břemen“.

Občanský zákoník řeší oblast věcných břemen od § 1257. Věcná břemena jsou rozdělena do dvou skupin:

1. **Služebnosti (§1257 a následující)** – služebnost omezuje vlastníka věci (tedy osoby povinné) tak, že je ve prospěch oprávněné osoby něco strpět (*například umístění stavby vodovodu na svém pozemku*), případně se něčeho zdržet (*například omezení stavět na nějaké části pozemku …*)
2. **Reálná břemena (§1303 a následující)** – reálné břemeno spočívá v tom, že vlastník věci musí něco aktivně konat (například dodat 10 % úrody vypěstované v sadě…).

Domníváme se, že se v podmínkách ÚSC a případně i PO v naprosté většině případů zabýváme první kategorií – tedy „služebnostmi“, a proto se budeme věnovat v tomto dokumentu pouze této skupině.

Mezi nejčastější služebnosti patří:

* služebnost inženýrské sítě (umístit vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení na pozemek …)
* služebnost okapu (svést vodu ze své střechy na cizí nemovitost)
* služebnost cesty (právo např. chůze a jízdy přes cizí pozemek)

Smluvní strany se někdy označují jako:

* osoba oprávněná – ta, která získává na základě smlouvy nějaké právo k věci (například vést si svou kanalizaci po pozemku jiné osoby). Osoba oprávněná zpravidla za toto právo musí zaplatit.
* osoba povinná – druhá strana smlouvy, která je povinná strpět nějaké omezení ve využívání vlastní věci (a zpravidla obdrží za toto omezení nějakou platbu).

Pro naše potřeby je dále důležité ustanovení §1262:

§ 1262

(1) Zřizuje-li se právním jednáním služebnost k věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká zápisem do takového seznamu. Vzniká-li služebnost k věci zapsané do veřejného seznamu na základě jiné právní skutečnosti, zapíše se do veřejného seznamu i v takovém případě.

(2) Zřizuje-li se služebnost k věci nezapsané ve veřejném seznamu, vzniká účinností smlouvy.

Věcná břemena, která řešíme, se většinou vztahují k nemovitostem zapsaným v katastru nemovitostí (pozemkům) – tedy klíčové je, že vznik je spojen se zápisem v katastru nemovitostí.

# Ocenění věcného břemene – obec jako osoba oprávněná, obec má výdaj)

## Náklady vstupující do ocenění při úplatném pořízení

Obec vystupuje jako osoba z věcného břemene oprávněná (tedy ta, která za věcné břemeno platí).

Nejčastější situace je, že se za věcné břemeno (tedy jak za jeho zřízení, tak i trvání) platí jednorázová platba na začátku. V takovém případě vstupuje tato jednorázová platba do vstupní ceny tohoto věcného břemene.

Nejtypičtějšími vedlejšími náklady souvisejícími se vznikem věcného břemene (tedy také vstupující do ceny věcného břemene) mohou být:

* platba za geometrické zaměření jako podklad pro zápis věcného břemene
* poplatek na katastr nemovitostí
* případně odměna právníkovi za přípravu smlouvy…

***Příklad:***

*Obec potřebuje zřídit věcné břemeno spočívající v právu umístění svého kanalizačního řadu (existujícího již řadu let) na cizím pozemku. Za tímto účelem bylo uhrazeno následující:*

* *4 000 Kč za geometrické zaměření*
* *2 000 Kč poplatek za vklad do KN*
* *15 000 Kč úhrada vlastníkovi podle smlouvy o zřízení věcného břemene*

*Výsledná vstupní hodnota (pořizovací cena) věcného břemene je v tomto případě 21 000 Kč.*

Mnohem méně typická situace je průběžná platba prováděná oprávněnou osobou. V takovém případě dle našeho názoru nevzniká dlouhodobý majetek – jedná se o obdobu nájmu. Vedlejší náklady související se vznikem takového věcného břemene bychom spíše hodnotili jako náklad (maximálně by se dalo uvažovat o časovém rozlišení – nebude se ale jednat o významné částky).

***Příklad:***

*Obec potřebuje zřídit věcné břemeno spočívající v právu umístění svého kanalizačního řadu (existujícího již řadu let) na cizím pozemku. Za tímto účelem bylo uhrazeno následující:*

* *4 000 Kč za geometrické zaměření*
* *2 000 Kč poplatek za vklad do KN*
* *S vlastníkem bylo dále sjednáno, že bude hrazena částka 500 Kč každý rok (po dobu umístění předmětné kanalizace na pozemku)*

*V tomto případě bychom doporučovali, aby odměna za geometrické zaměření byla zachycena jako služba na účtu 518, poplatek za vklad do katastru na účet 538 a každoroční platby za VB by pak byly službou na účtu 518.*

## Bezúplatné věcné břemeno a ocenění

Problémovější situace nastávají v případě, kdy je věcné břemeno zřízeno bezúplatně. Může se jednat o následující situace:

* vlastník pozemku žádnou odměnu nechce
* situace, kdy je zřízení věcného břemene spojeno s jinou komplexnější transakcí a cena věcného břemene v rámci transakce není sjednána.

***Příklad:***

*Obec prodává pozemek. Přes tento pozemek vede kanalizační řad ve vlastnictví obce, a proto je zároveň v kupní smlouvě na prodej pozemku zřízeno věcné břemeno spočívající v právu mít kanalizační řad na cizím pozemku a právu v nutném rozsahu užívat pozemek pro případné opravy či údržbu tohoto řadu. Cena za zřízení věcného břemene není ve smlouvě stanovena (můžeme spekulovat o tom, že se promítla do nižší prodejní hodnoty pozemku, ve smlouvě to ale vyjádřeno není).*

V těchto případech se o věcném břemenu na straně osoby oprávněné v praxi často neúčtuje. Nicméně správně by mělo být i v těchto případech věcné břemeno oceněno – přitom podle účetních předpisů by se měla aplikovat reprodukční pořizovací cena.

V praxi by postup měl být následující:

1. preferovaná varianta – ocenění ve výši, kolik se běžně platí za obdobné věcné břemeno

***Příklad:***

*Z dostupných informací vím, že se platí x Kč za běžný metr vedení kanalizace. V našem případě se jedná o vedení kanalizace 300 metrů po cizím pozemku – tedy výsledkem je 300krát jednotková cena x.*

Otázkou je, jak zjistit, kolik se běžně platí. Je možné, že Vaše obec má ceník pro případy, že se zřizuje VB k pozemkům obce – potom doporučujeme použít tyto ceny. Pokud takový ceník nemáte, navrhujeme pro ocenění využít zveřejněné ceníky jiných obcí. Nechceme dělat reklamu žádnému ceníku – dejte si do google vyhledavače „ceník věcná břemena“ a uvidíte, že těch inspirací najdete dost a můžete si vybrat. Hodnoty se liší, variantou by mohl být například „průměr“ z výběru 3 velikostí obdobných obcí …

1. pokud z nějakého důvodu nelze postupovat podle písmene a), mělo by nastoupit ocenění podle oceňovací vyhlášky. Upozorňujeme, že stanovit cenu podle oceňovací vyhlášky je hodně složité a spíše se domníváme, že je to něco, co jde nad rámec možností pracovníků obce. Pokud byste měli o tuto problematiku zájem, tak určité informace najdete třeba na následujících odkazech:

*https://www.tzb-info.cz/facility-management/22896-ocenovani-vecnych-bremen-od-roku-2021*

*https://www.itez.cz/l/pro-obce-cena-vecneho-bremene-elektriny-od-1-ledna-2021/*

V druhém odkazu je například uvedena konkrétnější ukázka výpočtu ocenění u služebnosti elektrického vedení na pozemku.

Až poslední variantou je ocenění věcného břemene na úrovni 10 tis. Kč (to by podle oceňovací vyhlášky mělo být aplikováno jen v případech, kdy nelze stanovit hodnotu věcného břemene, protože nelze ocenit užitek oprávněného z věcného břemene – viz § 39a odst. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb.).

Připomínáme, že pokud by oprávněný hradil náklady související se zřízením věcného břemene, měly by jít dle mého názoru také do ocenění.

***Příklad:***

*Obec prodává pozemek, na kterém je umístěna starší kanalizace provozovaná obcí. Jako součást kupní smlouvy bylo sjednáno věcné břemeno spočívající ve vedení kanalizace (bez jakékoliv úplaty). Jedná se o vedení v délce 200 metrů. Obec dále zaplatila za geometrické zaměření pro zápis věcného břemene částku 3 tis. Kč. Poplatek za vklad do katastru nemovitostí platil kupující.*

*Pro ocenění věcného břemene obec vyšla z ceníků okolních obcí (sama ceník nemá) – cenu stanovila na 150 Kč za metr (vedení do pozemku ve volném terénu). Ocenění věcného břemene by potom bylo 150 x 200 metrů + 3 000 = 33 000 Kč.*

*Zaúčtování:*

* *nabytí věcného břemene (30 tis. Kč) MD 028/D 088 a MD 558/D 649,*
* *platba za geometrické zaměření (3 tis. Kč) MD 558/Dl 321 a MD 028/D 088.*

Pokud by ocenění přesáhlo hranici 40 tis. Kč, účtovalo by se nabytí věcného břemene zápisem MD 042/D 401, platba za geometrické zaměření zápisem MD 042/D 321 (a následně zařazení do majetku zápisem MD 029/D 042)*.*

## Věcné břemeno a odpisy

V textu interpretace Národní účetní rady I-16, která se zabývá „samostatnými věcnými břemeny“ se řeší strana toho, kdo si věcné břemeno „kupuje“ – jako odpisované aktivum.

Při úplatném nabytí samostatného věcného břemene se věcné břemeno ocení u oprávněného pořizovací cenou a sleduje se na rozvahovém účtu dlouhodobého nehmotného majetku.

V případě, že je smlouva týkající se úplatně nabytého samostatného věcného břemene uzavřena na dobu určitou, odpisuje ho oprávněný po tuto dobu.

V případě, že je smlouva týkající se úplatně nabytého samostatného věcného břemene uzavřena na dobu neurčitou, odpisuje oprávněný věcné břemeno po dobu stanovenou vnitřním předpisem pro odpisování nehmotného majetku. Délka odpisování záleží na používaných odpisových metodách u nehmotného majetku a dalších konkrétních podmínkách v účetní jednotce. Při stanovení odepisování účetní jednotka přihlédne k době, po níž očekává prospěch z věcného břemene. V případě, že se břemeno vztahuje k odpisovanému majetku, nesmí doba odepisování břemene převýšit dobu odpisování tohoto majetku.

# Věcné břemeno – obec jako osoba oprávněná (nákup)

Obec je osobou „oprávněnou“ z věcného břemene – tedy za věcné břemeno uhradí příslušnou částku.

## Účetní klasifikace věcných břemen

Základní kategorie:

V zásadě máme následující možnosti, které mohou vzniknout:

1. věcné břemeno je hrazeno v souvislosti s výstavbou (například kanalizace…) – v takovém případě vstupuje do pořizovací hodnoty stavby, se kterou souvisí.

***Příklad:***

*Obec staví novou kanalizaci a v této souvislosti uzavírá smlouvy o zřízení věcného břemene kvůli jejímu umístění na pozemky cizích vlastníků. V tomto případě se jedná o výdaj na pořízení kanalizace, věcná břemena se nesledují samostatně, bez ohledu na částku jsou účtována na účet 042 (položka 6121).*

1. věcné břemeno nesouvisí s vlastní výstavbou (většinou řeší již stávající stav umístění sítě) a jeho pořizovací cena převyšuje částku 40 tis. Kč.

***Příklad:***

*Obec řeší s vlastníky pozemků otázku „legalizace“ uložení starší kanalizace na jejich pozemky. Bylo dohodnuto, že panu XY bude uhrazena částka 50 tis. Kč v souvislosti s uložením kanalizace na jeho pozemek. V takovém případě se jedná o vznik samostatného majetku, účtováno má být na účet 029 (tedy MD 042/D 321 a následné zařazení na účet 029 zápisem MD 029/D 042). Položka bude 6142.*

1. věcné břemeno nesouvisí s vlastní výstavbou (většinou řeší již stávající stav umístění sítě) a jeho pořizovací cena nepřevyšuje částku 40 tis. Kč.

***Příklad:***

*Obec řeší s vlastníky pozemků otázku „legalizace“ uložení starší kanalizace na jejich pozemky. Bylo dohodnuto, že panu XY bude uhrazena částka 30 tis. Kč v souvislosti s uložením kanalizace na jeho pozemek. V takovém případě se jedná o vznik samostatného majetku, účtováno má být na účet 028 (tedy MD 558/D 321 a MD 028/D 088). Položka bude 5122.*

1. věcné břemeno související s majetkem, který jsem již pozbyl (případně jsem jej nikdy v majetku neměl).

***Příklad:***

*Obec v minulosti postavila kanalizaci, kterou již převedla na VaK (například prodejem). Bylo dohodnuto, že obec zajistí a uhradí věcná břemena v souvislosti s vedením kanalizace po cizích pozemcích (do 2 let po realizaci prodeje s tím, že na toto zajištění je vázána část úhrady za prodej). V této souvislosti obec uhradila částku 50 tis. Kč panu XY.*

*Tento případ již v předpisech řešen není. Nicméně z pohledu obce by neměl vznikat dlouhodobý majetek, neboť nemá již pod kontrolou aktiva, kterých se věcné břemeno týká (pokud by věcná břemena hradila hned v průběhu výstavby, byly by součástí hodnoty stavby, kterou by vyřadila při realizaci prodeje). S ohledem na tuto skutečnost doporučujeme zaúčtovat na MD 549, položka 5909 (Položku 5909 volíme, protože obci věcné břemeno již nevzniká, je to spíše jakoby sjednaný vyvolaný výdaj ostatní).*

## Hranice, kdy vstupuje hodnota věcného břemene do hodnoty stavby

S výše uvedenou záležitostí souvisí to, jak stanovit hranici, kdy se jedná o věcné břemeno vstupující do stavby (tedy výše uvedená VAR a) a kdy je to samostatná položka (VAR b nebo c).

Dle našeho názoru by to VAR a) měly vstoupit následující případy:

* věcné břemeno vzniklo před zařazením majetku (například kanalizace) do užívání
* věcné břemeno sice nevzniklo před zařazením majetku do užívání, ale právo umístit síť bylo založeno na základě smlouvy o smlouvě budoucí s tím, že byly sjednány parametry věcného břemene ještě před dokončením výstavby.

***Příklad***

*Obec staví kanalizaci a s vlastníky pozemků uzavírá v průběhu výstavby smlouvu o smlouvě budoucí, kde je dohodnuto, že je oprávněna umístit kanalizaci na cizím pozemku a nejpozději 1 rok po jejím dokončení dojde ke geometrickému zaměření a vkladu věcných břemen do katastru nemovitostí. Odměna je stanovena na úrovni 100 Kč za 1 metr vedení kanalizace.*

Domníváme se, že v tomto případě je právo z budoucího věcného břemene již fakticky na základě smlouvy „užíváno“ – tedy považujeme za správnější, aby se před zařazením do majetku zaúčtovala dohadná položka pasivní zápisem MD 042/D 389 a odhadovaná cena věcných břemen by tak vstoupila do pořizovací hodnoty majetku. Případný rozdíl mezi skutečností a dohadnou položkou pasivní by pak byl zúčtován na MD nebo Dal účtu 551 (viz bod 4.6. ČÚS 710).

Pod variantu samostatná položka dlouhodobého majetku (tedy var b) a c) by měly vstoupit následující případy:

* věcné břemeno nesouvisející s výstavbou – například obec prodává pozemek a je zřizováno věcné břemeno okapu ze střechy sousední budovy ve vlastnictví obce
* věcné břemeno řešící současný stav existující stavby (například již v minulosti umístěné kanalizace na cizím pozemku)
* věcné břemeno sice souvisí s výstavbou, nicméně do data zařazení neexistoval smluvní závazek vzniku věcného břemene, případně byl natolik neurčitý, že nebylo možno stanovit dohadnou položku pasivní

## Sledování věcných břemen v účetnictví (inventární číslo)

Pokud jsme ve VAR b) a c) – tedy věcné břemeno nevstupující do pořizovací hodnoty, musíme řešit kritéria pro stanovování jednotlivých samostatných inventárních položek. Tuto oblast předpisy nijak neupravují, vhodná pravidla si tak musíme stanovit sami.

Navrhujeme aplikaci následujících principů (zdůrazňujeme, že se jedná o návrh řešení, můžete zvolit svoje vlastní, které budete považovat za přesnější):

* věcné břemeno zřízené k jednomu inventárnímu číslu by mělo být samostatnou majetkovou položkou
* pokud se k jednomu inventárnímu číslu váže více smluv o věcném břemeni, bylo by věcné břemeno založené jednou smlouvou vedeno vždy samostatně
* pokud se jedna smlouva o zřízení věcného břemene váže k více položkám majetku, rozpočítala by se hodnota břemene tak, aby bylo samostatně vedeno věcné břemeno ke každé položce majetku.

Aplikační příklady (pokud budeme aplikovat principy uvedené výše):

*Věcné břemeno je zřízeno na základě jedné smlouvy s panem XY k jedné kanalizační stoce na jedné parcele – cena 50 tis. Kč.*

Vzniká jedna položka na účtu 029 (a jedna karta majetku)

*Věcné břemeno je zřízeno taktéž na základě jediné smlouvy k vedení jedné kanalizační stoky – cena je 50 tis. Kč, smlouva ale zasahuje 3 pozemky.*

I v tomto případě vzniká jediná položka na účtu 029 (a jedna karta majetku). Je pro mne důležitější vazba na to, že se jedná o 1 inventární číslo kanalizace než to, že je kanalizace umístěna na více parcelách.

*V souvislosti s „legalizací“ umístění kanalizační stoky (1 inventární číslo u obce) na cizích pozemcích bylo uzavřeno 5 smluv na věcné břemeno – platby jsou od 3 tis. Kč do 50 tis. Kč (podle délky kanalizačního řadu umístěného na pozemku).*

V tomto případě vzniklo 5 inventárních položek. Ty, které mají vstupní hodnotu do 40 tis. Kč, budou zařazeny na účet 028, věcná břemena s hodnotou nad 40 tis. Kč na účet 029.

*Věcné břemeno je zřízeno na základě jediné smlouvy – týká se několika kanalizačních stok – celkem 6 inventárních čísel, řady parcel (nejrůznějšího charakteru – v některých případech je to ve volných zelených plochách, jsou tam ale také vedení kanalizace pod zpevněnými cestami, kde se cena stanovovala asi odlišně). Odměna je sjednána ve výši 1 mil. Kč – nejsme ani schopni přesně rozklíčovat, jak tato odměna byla vypočtena*.

V tomto případě bychom doporučovali rozpočítat odměnu z věcného břemene ve výši 1 mil. Kč na 6 majetkových položek (mohou vzniknout i položky do 40 tis. Kč) a takto to zavést do majetkové evidence.

## Vyřazování věcných břemen

A na závěr několik poznámek k vyřazování věcných břemen z dlouhodobého majetku:

* Pokud je věcné břemeno zachyceno jako součást pořizovací ceny stavby, je situace jednoduchá – s vyřazením stavby dojde také k faktickému vyřazení hodnoty odpovídající věcnému břemeni
* Pokud je věcné břemeno zachyceno jako samostatná položka (účet 029 nebo 028), tak by k jejímu vyřazení mělo dojít v následujících situacích:

1. Pokud věcné břemeno zanikne (bylo třeba sjednáno na dobu určitou, případně zanikne nějakou dohodou)
2. Pokud účetní jednotka vyřadí ze svého účetnictví aktivum, ke kterému se váže (například kanalizaci, kterou vloží do DSO), musí logicky také vyřadit související věcné břemeno (a to bez ohledu na to, zda součástí dohody, která je například podkladem pro převod kanalizace, se o věcném břemenu hovoří či nikoliv).