

RÁMCOVÁ DOHODA

na zpracování znaleckých posudků k oceňování staveb pro Státní pozemkový úřad

uzavřená

adekvátně dle ustanovení § 131 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „ZZVZ“)

mezi smluvními stranami:

Objednatel: Česká republika-Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Pardubický kraj
zastoupený: ředitelem Krajského pozemkového úřadu pro Pardubický kraj Ing. Miroslavem Kučerou
ve smluvních záležitostech oprávněn jednat: Ing. Miroslav Kučera
Adresa: KPÚ pro Pardubický kraj, B. Němcové 231, Pardubice, 530 02
Tel.: 727 966 745
E-mail: pardubicky.kraj@spucr.cz
Zástupce ve věcech technických: Mgr. Martina Tomášová
Fakturační adresa: Státní pozemkový úřad Husinecká 1024/11 a, 130 00 Praha 3 – Žižkov
ID DS: z49per3
Bankovní spojení: ČNB
Číslo účtu: 3723001/0710
IČO: 01312774
DIČ: není plátcem DPH
dále jen „objednatel“

a

Zhotovitel č. 1: Ing. Milan Nágľ
sídlo: XXXXXXXXXXXXXXXX,
Dolní Čermná , XXXXXX
zastoupený: Ing. Milanem Nágľem
ve smluvních záležitostech oprávněn jednat: Ing. Milan Nágľ
v technických záležitostech oprávněn jednat: Ing. Milan Nágľ
Tel.: XXXXXXXXXXXXXXXX
E-mail: XXXXXXXXXXXXXXXX
ID DS: XXXXXXXX
Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXX
Číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXXX
IČO: 13563912
DIČ: není plátce DPH
Zhotovitel je zapsán v živnostenském rejstříku vedeném u MěÚ Lanškroun.
dále jen „zhotovitel č. 1“

a

Zhotovitel č. 2: Ing. Štěpán Štarha
sídlo: XXXXXXXXXXXXXXXX,
Štěpánov nad Svratkou, XXXXXX
zastoupený: Ing. Štěpánem Štarhou
ve smluvních záležitostech oprávněn jednat: Ing. Štěpán Štarha
v technických záležitostech oprávněn jednat: Ing. Štěpán Štarha

Tel.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
E-mail: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ID DS: XXXXXXXX
Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
IČO: 67521894
DIČ: není plátce DPH
Zhotovitel je zapsán v živnostenském rejstříku vedeném u MěÚ Bystřice nad Pernštejnem.
dále jen „**zhotovitel č. 2**“

a

Zhotovitel č. 3: **XP invest, s. r. o.**
sídlo: Mánesova 1374/53,
Praha 2. 120 00
zastoupený: Martinem Málkem, jednatelem
a MUDr. Michalem Málkem, jednatelem
ve smluvních záležitostech oprávněn jednat: Martin Málek
v technických záležitostech oprávněn jednat: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Tel.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
E-mail: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ID DS: puwccq2
Bankovní spojení: účet vedený u ČSOB
Číslo účtu: 223365592 / 0300
IČO: 28462572
DIČ: CZ 28462572
Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl
C, vložka 143295
dále jen „**zhotovitel č. 3**“

Smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Rámcovou dohodu
(dále jen „Dohoda“) na základě výsledku výběrového řízení, uskutečněného v souladu se
zásadami uvedenými v § 6 ZZVZ:

Úvodní ustanovení

Dohoda je uzavřena se třemi zhotoviteli.

Tato Dohoda vymezuje podmínky týkající se dílčích plnění na pořízení opakujících se
služeb a postup při uzavírání následných Prováděcích smluv formou Objednávek.

Čl. I.

Předmět a účel díla

1. Zhotovitelé se touto Dohodou zavazují provést pro objednatele dílo spočívající ve
**zpracování znaleckých posudků pro oceňování staveb pro Státní pozemkový
úřad v rámci KPÚ pro Pardubický kraj** (dále jen „**dílo**“ nebo „**znalecký posudek**“).
Dílo bude provedeno v rozsahu uvedeném v článku III. této Dohody.
2. Tato Dohoda vymezuje podmínky týkající se dílčích plnění na pořízení opakujících se
znaleckých služeb a adekvátní postup dle ZZVZ tzv. zadávání dílčích veřejných
zakázek. Potvrzenou Objednávkou oběma smluvními stranami se rozumí dvoustranné
právní jednání mezi vybraným zhotovitelem a objednatelem uzavřené postupem dle této
Dohody, na jejímž základě vybraný zhotovitel provede pro objednatele sjednané
znalecké služby. Tato Dohoda dále vymezuje základní podmínky zadávání Objednávek.

3. Objednatel se tímto zavazuje zaplatit zhotoviteli za dílo odměnu dle podmínek stanovených v této Dohodě a v jednotlivých Objednávkách. Objednavatel se zavazuje poskytovat zhotoviteli nezbytnou součinnost.

Čl. II. Podklady k provedení díla

1. Nabídky zhotovitelů:
Zhotovitel č. 1 ze dne.....17.6.2024
Zhotovitel č. 2 ze dne.....18.6.2024
Zhotovitel č. 3 ze dne.....22.6.2024
2. Zhotovitel se zavazuje řídit se při provádění díla ustanoveními této Dohody a platnými právními předpisy a „*Standardsy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad*“ (dále „Standardsy“), které jsou uvedeny v příloze č. 1 této Dohody a dalšími návody vztahujícími se k předmětu díla (dále jen „předpisy“). V případě, že v průběhu plnění předmětu veřejné zakázky nabude platnosti a účinnosti novela některého z předpisů, popřípadě nabude platnosti a účinnosti jiný předpis vztahující se k předmětu plnění díla, je zhotovitel povinen při realizaci veřejné zakázky řídit se těmito novými předpisy.

Čl. III.

Rozsah díla a podmínky zadávání objednávek znaleckých posudků

1. Znalecké posudky, které budou prováděny při plnění díla:
Seznam požadovaných znaleckých posudků (služeb) podle podmínek zadávacího řízení a položkového ceníku je uveden v příloze č. 2 této rámcové dohody.
2. Jednotlivé znalecké posudky budou zhotoviteli zadávány na základě písemné Výzvy k poskytnutí plnění.
Za tuto výzvu „Výzvu“ je považována „Objedávka“.
Vzor Objednávky je v příloze č. 3 této Dohody.
Objednatel bude zadávat jednotlivé Objednávky znaleckých posudků zhotoviteli v rozsahu a objemu dle svých aktuálních potřeb, po dobu účinnosti Dohody.
Počet Objednávek je neomezený, celková cena plnění vůči všem zhotovitelům souhrnně nesmí přesáhnout **částku 300 000,00 Kč** bez DPH.
3. Dohoda je uzavřena na dobu určitou, a to od podpisu Dohody do vyčerpání finančního limitu předpokládané hodnoty veřejné zakázky, nejpozději však do 30.6.2026.
4. Způsob zadávání znaleckých posudků
 - Při zadávání znaleckých posudků objednatel využije tzv. princip „kaskády“. Objednatel písemně vyzve k akceptaci Objednávky (stačí formou e-mailové komunikace) vždy toho zhotovitele, který se při uzavírání Dohody umístil jako první v pořadí, odmítne-li tento zhotovitel Objednávku akceptovat, vyzývá objednatel další zhotovitele v pořadí, ve kterém se umístili při uzavírání Dohody.
 - Lhůta pro akceptaci Objednávky je maximálně tři pracovní dny, pokud není v Objednávce stanovena lhůta delší. Lhůtu pro akceptaci Objednávky může objednatel na základě písemné žádosti zhotovitele prodloužit. Žádost o prodloužení lhůty musí být doručena před tím, než uplyne lhůta pro akceptaci.
 - Písemné potvrzení přijetí Objednávky zhotovitelem (stačí formou e-mailové komunikace) je považováno za její akceptaci a závazek plnění podle Dohody (uzavření prováděcí smlouvy).
 - V případě, že vybraný zhotovitel nepotvrdí ve lhůtě pro akceptaci Objednávku znaleckého posudku, má se za to, že jí odmítnul. Za odmítnutí se považuje také nečinnost, tj. nereagování ve lhůtě pro akceptaci. Objednatel následně vystaví

písemnou Objednávku zhotoviteli, který se umístil jako další v pořadí. Obdobným způsobem postupuje objednatel až do doby oslovení zhotovitele, který se při uzavírání rámcové dohody umístil jako poslední v pořadí.

- Je povinností každého zhotovitele akceptovat alespoň 1 Objednávku z těch, které mu byly v rámci příslušného kalendářního měsíce zaslány k akceptaci. Případné nesplnění této povinnosti je porušením smlouvy podstatným způsobem.
- V případě, že objednatel bude vyžadovat revizní znalecký posudek dle § 127 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, uvede tuto skutečnost v objednávce. Objednávku revizního znaleckého posudku vystaví objednatel zhotoviteli, který se umístil jako další v pořadí po zhotoviteli, který vypracoval znalecký posudek, který je podkladem pro vypracování revizního znaleckého posudku.
- V případě, že vypracovaný znalecký posudek pozbyde platnosti, a nemovitě věci v něm oceněné bude nutno ocenit znovu, bude po dobu účinnosti této Dohody přímo osloven znalec, který pro SPÚ původní ocenění vypracoval, aby provedl aktualizaci ocenění (výjimka z principu kaskády).

5. Objednávka znaleckého posudku bude obsahovat:

- Identifikaci objednatele a zhotovitele.
- Podrobnou specifikaci požadovaného znaleckého posudku.
- Všechny účastníky právního úkonu, pro který se znalecký posudek zpracovává, budoucí kupující, oprávněná osoba aj., umožňující zhotoviteli posoudit případnou podjatost. To neplatí pro znalecké posudky, kde nejsou tyto osoby dopředu známy (například znalecké posudky pro účely veřejných nabídek).
- Lhůtu pro akceptaci návrhu objednávky ze strany zhotovitele v délce max. 3 pracovních dnů, pokud není dohodnuta lhůta delší.
- Místo plnění: okres, obec, katastrální území, pozemek parcelní číslo.
- Konkrétní termín plnění do kdy bude znalecký posudek odevzdán a to maximálně 30 kalendářních dní, pokud nebude dohodnut termín delší.
- Předpokládanou cenu za znalecký posudek určenou podle položek sjednaných jednotkových cen celkem za posudek.
- V případě, že je jednotkovou cena hodina, počet hodin a celkovou cenu.
- Další technické požadavky na plnění.
- Prohlášení, že smluvní strany berou na vědomí, že v této objednávce nebyly sjednány podstatné změny podmínek stanovených Dohodou.

Čl. IV.

Základní podmínky předání a převzetí díla (znaleckých posudků), termíny dílčích plnění

1. Dílo může být doručeno na adresu objednatele nebo předáno v podatelně sídla objednatele Krajský pozemkový úřad pro Pardubický kraj, B. Němcové 231, Pardubice, 530 02.
2. Objednatel obdrží při předání díla dle Objednávky od zhotovitele:
 - Znalecké posudky vypracované dle požadavků specifikovaných v Objednávce, vždy v počtu 2x listinná podoba znaleckého posudku a 1x elektronická podoba znaleckého posudku (pokud v Objednávce nebude uvedeno jinak).
 - Elektronická podoba daného znaleckého posudku ve formátu „PDF“ se musí shodovat s listinným originálem znaleckého posudku včetně všech příloh, podpisu znalce a otisku pečeti. PDF forma vznikne tzv. „skenováním“ originálu ZP.
 - Předávané posudky musí mít veškeré náležitosti dle platných právních předpisů.

- Předávané posudky musí splňovat veškeré požadavky a obsahovat náležitosti „Standardů zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad“ uvedených v příloze č. 1 této Dohody.
3. Objednatel převezme pouze dílo, které bylo v rozsahu dle této Dohody řádně splněno bez závad ve shodě se „Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad“. Jakákoliv neshoda se „Standardy“ je vždy považována za vadu díla a je důvodem nepřevzetí díla objednatel. Dalším důvodem nepřevzetí díla jsou jiné vady díla, které neumožňují použít dílo k požadovanému účelu.
 4. Zhotovitel se zavazuje podat písemné vysvětlení k převzatému znaleckému posudku. Znalec buď rozporovanou cenu potvrdí nebo dodatkem ZP určí jinak. Náklady s tím spojené jsou součástí nabídkové a sjednané ceny.
 5. Pokud dílčí plnění obsahuje vady a nedodělky, postupují smluvní strany dle čl. VII. této Dohody.
 6. Termíny dílčích plnění:
 - Zahájení dílčího plnění – dnem potvrzení (akceptace) Objednávky.
 - Ukončení dílčího plnění – do 30-ti kalendářních dnů ode dne potvrzení Objednávky, pokud Objednávka nebylo dohodnuto jinak. Prodloužení termínu plnění již akceptované Objednávky lze v odůvodněných případech mezi smluvními stranami dohodnout i v průběhu plnění této Objednávky.
 7. Plnění je dokončeno protokolárním převzetím znaleckého posudku s podpisem objednatel, který je zaslán zhotoviteli formou e-mailu. Objednatel dílo převezme ve lhůtě do 30 kalendářních dnů od doručení díla, pokud nejsou důvody pro nepřevzetí podle odst. 3 čl. IV. této Dohody.
Vzor protokolu o nepřevzetí díla je v Příloze č. 5 této Dohody.
Vzor protokolu o převzetí díla je v Příloze č. 4 této Dohody. Za tento protokol lze považovat také písemné sdělení, že znalecký posudek byl objednatel převzat a je možné vystavit fakturu.

Čl. V.

Cena za provedení díla

1. Cena za znalecký posudek bude vypočtena na základě konkrétní Objednávky (dále jen „Cena“), v členění podle položek jednotkových cen jednotlivých zhotovitelů podle Přílohy č. 2 této Dohody (Ceník zpracování znaleckých posudků).
2. Cena je uváděna vždy ve struktuře cena bez DPH, sazba DPH v %, cena vč. DPH, přičemž účtovaná daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) bude vždy ve výši určené platnými právními předpisy v době poskytnutí zdanitelného plnění.
3. Sjednané jednotkové ceny za jednotlivé služby – výkony, jsou neměnné po celou dobu realizace díla a lze je změnit pouze v případě, že v průběhu plnění dojde ke změnám sazeb DPH.
4. Sjednané jednotkové ceny za jednotlivé znalecké služby podle přílohy č. 2 Dohody jsou ceny nejvýše přípustné a nepřekročitelné a obsahují veškeré náklady zhotovitele nezbytné k řádnému provedení díla.

ČI. VI.

Platební a fakturační podmínky

1. Fakturace bude prováděna po dokončení jednotlivých dílčích plnění, na základě objednavatelem potvrzeného převzetí znaleckého posudku bez vad a nedodělků. Bez tohoto potvrzeného převzetí nesmí být faktura vystavena.
2. Dřívější termín plnění dílčích plnění se připouští za podmínky, že k financování díla budou ze státního rozpočtu uvolněny potřebné finanční prostředky na účet objednatele v době dřívějšího plnění. Podmínkou dřívější fakturace je písemný souhlas objednatele.
3. Zhotovitel bude zasílat objednateli faktury v jednom vyhotovení, které musí splňovat náležitosti podle předpisů o vedení účetnictví. Zároveň s cenou za znalecký posudek vypočte zhotovitel i DPH podle platných zákonů. Pokud faktura neobsahuje všechny zákonem a Dohodou stanovené náležitosti, je objednatel povinen bezodkladně fakturu vrátit zhotoviteli s tím, že zhotovitel je poté povinen vystavit novou fakturu s novým termínem splatnosti. V takovém případě není objednatel v prodlení s úhradou. Nedílnou součástí faktury bude potvrzení objednatele o převzetí znaleckého posudku, bez vad a nedodělků.
4. Splatnost jednotlivých faktur je 30 kalendářních dnů ode dne doručení objednateli.
5. Poslední faktura v kalendářním roce musí být objednateli doručena nejpozději do 30. 11. příslušného kalendářního roku.
6. Zhotovitel tímto bere na vědomí, že objednatel je organizační složkou státu a jeho stav účtu závisí na převodu finančních prostředků ze státního rozpočtu. Zhotovitel souhlasí s tím, že v případě nedostatku finančních prostředků na účtu objednatele, dojde k zaplacení faktury po obdržení potřebných finančních prostředků, a že časová prodleva z těchto důvodů nebude započítána do doby splatnosti uvedené na faktuře (dojde ke stavení běhu této doby splatnosti), a že nelze z těchto důvodů vůči objednateli uplatňovat žádné sankce. Objednatel se zavazuje, že v případě, že tato skutečnost nastane, oznámí ji neprodleně, a to písemně, zhotoviteli nejpozději do 5 pracovních dní před původním termínem splatnosti faktury, popř. do 3 pracovních dnů od okamžiku, kdy se objednatel dověděl o vzniku této skutečnosti, nastane-li ve lhůtě kratší než 5 pracovních dní před původním termínem splatnosti faktury.

ČI. VII.

Vady díla, smluvní pokuty, sankce

1. Smluvní pokuta za nesplnění termínů dílčích plnění ve sjednaném termínu činí 0,2 % z ceny dílčího plnění bez DPH, a to za každý den prodlení s provedením díla. Nejméně však činí tato smluvní pokuta 100 Kč za každý kalendářní den tohoto prodlení. Maximální výše pokuty může činit částku odpovídající výši dílčího plnění.
2. Zhotovitel objednateli poskytuje záruku za kvalitu předaného díla.
3. Vady díla: Dílo má vady, pokud neodpovídá kvalitou či rozsahem podmínkám stanoveným v Dohodě, konkrétní Objednávce, případně požadavkům obecně závazných norem nebo předpisům uvedeným v této Dohodě a není v souladu se „*Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad*“. Objednatel písemně oznámí zhotoviteli do 30 kalendářních dnů od doručení díla vadu díla, která neumožnila jeho převzetí. Zhotovitel je povinen do 3 pracovních dnů od oznámení nepřevzetí díla písemně oznámit, zda vadu uznává, či nikoliv. V případě nereagování a nečinnosti se má za to, že vady byly uznány. Vady díla zhotovitel odstraní bezplatně nejpozději do 5 pracovních dnů od uznání vady, pokud nebude

dohodnuto jinak. Lhůta musí být dohodnuta tak, aby nezmařila další práce nebo úkony. Podkladem je písemné oznámení o specifikovaných vadách podle ustanovení § 2618 NOZ a potvrzení zhotovitele o uznání vady.

Objednavatel si vyhrazuje prodloužit lhůtu na oznámení vad díla s důsledky nepřevzetí v případě, že dílo bude vhodné přezkoumat „Oddělením tvorby cen a verifikace“.

4. Je-li zhotovitel v prodlení s odstraněním vad, uhradí objednateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý započatý den prodlení po uplynutí lhůty uvedené v odstavci 3. tohoto článku Dohody. Maximální výše pokuty může činit částku odpovídající výši dílčího plnění.
5. Zhotovitel se zavazuje zdržet se šíření jemu předaných podkladů a informací vůči třetí osobě. Tyto mohou být předány třetí osobě jen se souhlasem objednatele a v souladu s vyhotovením díla. Za porušení této povinnosti, je zhotovitel povinen uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč, a to za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti.
6. Bude-li ze strany zhotovitele porušena právní povinnost, která je stanovena předpisy nebo touto Dohodou, a objednatel učiní nebo opomene či nebude moci učinit pro porušení takové povinnosti následné činnosti, v jejichž důsledku bude sankcionován ze strany orgánů veřejné správy, je příslušný zhotovitel povinen tuto částku jako vzniklou škodu objednateli nahradit, pokud nebyla způsobena zcela či zčásti v důsledku jednání či opomenutí objednatele nebo pokud na možné porušení předpisů zhotovitel objednatele předem neupozornil.
7. V případě prodlení kterékoliv smluvní strany se zaplacením peněžité částky vzniká oprávněné straně nárok na úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Tím není dotčen ani omezen nárok na náhradu vzniklé škody.
8. Splatnost veškerých sankcí a smluvních pokut sjednaných v této smlouvě činí 10 kalendářních dnů ode dne obdržení vyúčtování příslušné sankce či pokuty.

Čl. VIII.

Důvody pro změnu nebo odstoupení od Dohody, ukončení účinnosti Dohody

1. Zjistí-li objednatel, že zhotovitel provádí dílo v rozporu se svými povinnostmi vyplývajícími z této Dohody či stanovenými obecně závaznými právními předpisy, je objednatel oprávněn požadovat se toho, aby zhotovitel odstranil vady vzniklé vadným prováděním a dílo prováděl řádným způsobem. Jestliže zhotovitel díla tak neučiní ani v přiměřené lhůtě mu k tomu poskytnuté a postup zhotovitele by vedl nepochybně k podstatnému porušení Dohody, je objednatel oprávněn odstoupit od Dohody (§ 2593 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). Vznikne-li z těchto důvodů objednateli škoda, je zhotovitel povinen průkazně vyčíslenu škodu uhradit.
2. Pokud na straně objednatele vznikl důvod pro změnu nebo zrušení závazku, je povinen nahradit zhotoviteli nutné náklady, které mu vznikly v souvislosti s přípravou na plnění závazku, se změnou či zrušením závazku. Zhotovitel není povinen přistoupit na změnu nebo zrušení závazku, jestliže o to objednatel nepožádá bez zbytečného odkladu poté, kdy zjistil nebo mohl zjistit skutečnost rozhodnou pro změnu nebo zrušení závazku.
3. Objednatel si vyhrazuje právo přerušit práce v případě nedostatku finančních prostředků na tyto práce přidělených z rozpočtu SPU. Při přerušení prací ze strany objednatele se provede inventarizace rozpracovanosti, zhotovitel doloží rozpracovanost a tyto práce budou v této výši uhrazeny na základě oboustranně potvrzeného protokolu. O dobu přerušení prací se prodlouží lhůty k předání díla, pokud nebude dohodnuto jinak. Zhotovitel toto právo objednatele plně akceptuje.

4. Objednatel je dále oprávněn odstoupit od této Dohody v těchto případech:
 - Prodlení s plněním po dobu delší jak 10 dnů od akceptované doby uvedené v Objednávce.
 - Zjistí se důvody pro vyloučení zhotovitele dle § 18 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
 - Zhotoviteli bylo třikrát nepřevzato dílo objednatelem z důvodů vad a nedodělků (čl. IV. Dohody).
 - Vyjde najevo, že zhotovitel uvedl v rámci výběrového řízení nepravdivé či zkreslené informace, které měly zřejmý vliv na výběr zhotovitele.
 - Pokud zhotovitel poruší tuto Dohodu podstatným způsobem.
5. Každá ze smluvních stran je oprávněna písemně odstoupit od Dohody, pokud:
 - Vůči majetku zhotovitele probíhá insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku.
 - Zhotovitel vstoupí do likvidace, zhotoviteli byla pozastaveno oprávnění nebo zaniklo oprávnění.
6. Vznik některé ze skutečností uvedených v odstavci 5 je každá smluvní strana povinna neprodleně oznámit druhé smluvní straně. Pro uplatnění práva na odstoupení od Dohody však není rozhodující, jakým způsobem se oprávněná smluvní strana dozvěděla o vzniku skutečností opravňujících k odstoupení od Dohody.
7. Pokud odstoupí od Dohody některá ze smluvních stran z důvodů uvedených v tomto článku, smluvní strany sepíší protokol o stavu prováděného díla ke dni odstoupení od Dohody. Protokol musí obsahovat zejména soupis veškerých uskutečněných prací a dodávek ke dni odstoupení od Dohody. Závěrem protokolu smluvní strany uvedou finanční hodnotu dosud provedeného díla. V případě, že se smluvní strany na finanční hodnotě díla neshodnou, nechají vypracovat znalecký posudek příslušným soudním znalcem. Smluvní strany se zavazují přijmout tento posudek jako konečný ke stanovení finanční hodnoty díla. K určení znalce, jakož i k úhradě ceny za vypracování posudku je příslušný objednatel.
8. Odstoupení od Dohody bude oznámeno písemně prostřednictvím datové schránky, případně formou doporučeného dopisu s dodejkou. Účinky odstoupení od Dohody nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně.
9. V případě odstoupení od Dohody se zhotovitel zavazuje na žádost objednatele vrátit podklady, příp. i poskytnout nebo dát k dispozici všechny doklady spjaté s vyhotovením díla.
10. Odstoupením od Dohody nejsou dotčena práva smluvních stran na úhradu splatné smluvní pokuty a případnou náhradu škody.
11. Do doby vyčíslení oprávněných nároků smluvních stran a do doby dohody o vzájemném vyrovnání těchto nároků, je objednatel oprávněn zadržet veškeré fakturované a splatné platby zhotoviteli.
12. Nejpozději do ukončení účinnosti Dohody je objednatel oprávněn odeslat Objednávku dle čl. III. Dohody a zahájit tak proces uzavření Prováděcí smlouvy. Ustanovení Dohody na základě dílčí Objednávky zůstávají v nezbytném rozsahu v platnosti bez ohledu na to, že ve zbylém rozsahu Dohoda své účinnosti již pozbyla.
13. Předčasně ukončit účinnost této Dohody lze písemnou dohodou všech smluvních stran. Předčasně ukončit účinnost této Dohody lze i písemnou dohodou mezi objednatelem

a určitým zhotovitelem s tím, že účinnost této Dohody se v takovém případě ukončuje pouze ve vztahu mezi objednatelem a tímto zhotovitelem.

14. Pokud objednatel nestanoví jinak, není ukončením účinnosti Dohody dotčena účinnost dílčích Objednávek, které byly zaslány dříve, než účinnost Dohody skončila. Plnění takových dílčích Objednávek se dokončí v souladu s jejich obsahem a v souladu s ustanoveními Dohody, která se mají na tyto dílčí Objednávky použít. Tím není dotčeno právo objednatele při odstoupení od Dohody odstoupit také od dílčích Objednávek.
15. Účinnost této Dohody lze ukončit ve všech případech, kdy počet zhotovitelů bude menší než 3.

Čl. IX.

Nakládání se znaleckými posudky

S ohledem na zajištění s nakládáním osobních údajů fyzických osob v nezbytně nutném rozsahu, nebudou znalecké posudky obsahovat kopie kupních smluv. Zhotovitel doloží skutečnost, že se s cenovými údaji řádně seznámil, uvedením čísla vkladového řízení ČÚZK. Zhotovitel uvedením čísla řízení ČÚZK prohlašuje, že veškeré údaje jsou pravdivé a byly ověřeny podle příslušných smluv.

Čl. X.

Zpracování osobních údajů

V souvislosti s realizací práv a povinností vyplývajících z této Dohody bude mít Zhotovitel přístup k informacím Státního pozemkového úřadu, které jsou nezbytné k plnění Dohody, včetně osobních údajů v nich obsažených. Zhotovitel se tak stává zpracovatelem osobních údajů a zavazuje se, že s těmito údaji bude dále nakládáno podle platných právních předpisů, zejména v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679 („GDPR“) a zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a o změně některých zákonů, nebo zákonným předpisem, který tento zákon novelizuje.

Čl. XI.

Metodická součinnost Oddělení tvorby cen a verifikace se zhotoviteli ZP

Zhotovitel může požádat o konzultační a metodickou součinnost s Objednatelem. Příslušná organizační jednotka poskytne zhotoviteli dokumenty, pokud o to požádá, které jsou na stránkách Oddělení tvorby cen a verifikace.

Čl. XII.

Ochrana informací Státního pozemkového úřadu

Všechny informace, ať už v písemné, ústní, vizuální, elektronické nebo jiné podobě, které byly či budou poskytnuty zhotoviteli objednatelem nebo jeho jménem po dni uzavření této Dohody bude zhotovitel pokládat za neveřejné a bude s nimi nakládat v souladu s ustanoveními této Dohody. Tyto informace budou mít smluvní režim vztahující se na informace důvěrné ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Čl. XIII.

Jiná ujednání

1. Při provádění díla je zhotovitel vázán pokyny objednatele. Objednatel i zhotovitel se zavazují navzájem poskytnout součinnost nutnou pro vypracování předmětu Dohody. Smluvní strany se dohodly na tom, že zhotovitel není oprávněn dílo, které je předmětem plnění této Dohody, bez písemného souhlasu objednatele dále prodávat či s ním jinak nakládat.
2. Objednatel je oprávněn průběžně kontrolovat provádění díla.

3. Zhotovitel je podle ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti prověřováním hospodárného využití veřejných prostředků.
4. SPÚ jako správce osobních údajů dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, a platného nařízení (EU) 2016/679 (GDPR), tímto informuje subjekt osobních údajů, že jeho uvedené osobní údaje zpracovává pro účely realizace výše uvedeného účelu. Uvedený subjekt osobních údajů si je vědom svého práva přístupu k osobním údajům, práva na opravu osobních údajů, jakož i dalších práv vyplývajících z výše uvedené legislativy. SPÚ se zavazuje, že při správě a zpracování osobních údajů bude dále postupovat v souladu s aktuální platnou a účinnou legislativou. Postupy a opatření se SPÚ zavazuje dodržovat po celou dobu trvání skartační lhůty ve smyslu § 2 písm. s) zákona č. 499/2004 Sb. o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

ČI. XIV.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy touto Dohodou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, nebo jiného příslušného obecně závazného právního předpisu
2. Veškeré změny a doplňky této Dohody, včetně změn příloh, mohou být činěny po vzájemné dohodě obou smluvních stran pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Za písemnou formu se pro účely změny Dohody nepovažuje e-mailová zpráva.
3. Závazky za plnění této Dohody přecházejí v případě transformace zhotovitele nebo objednatele na jejich právní nástupce.
4. Stane-li se některé ustanovení této Dohody neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této Dohody, které zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
5. Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti uveřejnit tuto Dohodu včetně všech případných dohod, kterými se tato Dohoda doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší, a to prostřednictvím registru smluv, dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. V registru smluv se povinně uveřejní také každá Objednávka z Dohody, pokud je její hodnota předmětu plnění vyšší než 50 000 Kč bez DPH. Smluvní strany se dále dohodly, že tuto Dohodu i Objednávky podléhající uveřejnění v registru smluv zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv Objednatel.
6. Dohoda nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
7. Dohoda je uzavírána na dobu určitou, a to do 30.6.2026, nebo do vyčerpání předpokládané hodnoty veřejné zakázky tj. 300 000 Kč bez DPH.
8. Dohoda je vyhotovena v počtu stejnopisů dle konečného počtu zhotovitelů, z toho v 1 vyhotovení pro objednatele a v 1 vyhotovení pro každého zhotovitele, z nichž každý má povahu originálu.

9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Dohodu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nebyla uzavřena zneužitím tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti žádného z účastníků Dohody. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem strany Dohody připojují své podpisy.

V Pardubicích,
Za objednatele:

dne 1.7.2024

.....
Ing Miroslav Kučera
Ředitel Krajského pozemkového
úřadu pro Pardubický kraj

V Dolní Čermné,
Za zhotovitele č. 1:

dne 28.6.2024

.....
Ing Milan Nágl

Ve Štěpánově nad Svratkou, dne 30.6.2024

.....
Ing Štěpán Štarha

V Praze
Za zhotovitele č.3:

dne 1.7.2024

.....
XP invest, s.r.o.

Příloha č. 1

Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad

Příloha č. 2

Ceník zpracování znaleckých posudků

Příloha č. 3

Vzor Objednávky

Příloha č. 4

Vzor Protokolu o předání a převzetí objednaného znaleckého posudku

Příloha č. 5

Vzor Protokolu o nepřevzetí objednaného znaleckého posudku

Příloha č. 1

Rámcové dohody č. 617-2024-544101
Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad

Čl. 1

Účel a předmět standardu

Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích, a znaleckých ústavech v § 28 odst. 5 uvádí: „Znalecký posudek musí být kromě odůvodněných případů zpracován v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy daného oboru a odvětví. V souladu s obecně uznávanými postupy a standardy obsahuje závěr posudku jednoznačné odpovědi na položené otázky, pokud podklady nebo metoda neumožňují vyslovit jednoznačný závěr, uvede znalec skutečnosti snižující přesnost závěru.“

Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad (dále „Standardy“) smluvně specifikují, kdo může být zhotovitelem znaleckého posudku, jakým způsobem se znalecký posudek zpracovává a podává, a které postupy a standardy pro oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen „majetek“) lze považovat za obecně uznávané. Je přitom akceptována legislativa výkonu znalecké činnosti a oceňování majetku (účinnost od 1. 1. 2021). Cílem „Standardů“ je předcházení vzniku majetkové újmy nebo bezdůvodného obohacení státu.

Čl. 2

Zhotovitel znaleckého posudku

Zhotovitelem znaleckého posudku pro Státní pozemkový úřad (dále také „SPÚ“) může být pouze znalec, znalecká kancelář a znalecký ústav s platným oprávněním k výkonu znalecké činnosti podle:

Zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění, a podle jeho prováděcích vyhlášek, v platném znění:

- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti,
- Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví,
- Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném.

Zhotovitel znaleckého posudku je povinen vykonávat znaleckou činnost pouze v oboru a odvětví a případně specializaci, pro které má oprávnění vykonávat znaleckou činnost, s odbornou péčí, nezávisle, nestranně, a ve sjednané nebo stanovené době.

Obor a odvětví a případně specializace musí zhotovitele opravňovat k oceňování majetku dle požadavků zadavatele.

Čl. 3

Zadání znaleckého posudku

Zadání (objednávka) znaleckého posudku obsahuje náležitosti podle § 40 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Zadání je konkretizováno zadavatelem (objednatelem) v objednávce. Pokud by zhotovitel požadoval doplnění náležitostí zadání, musí tak učinit prvořadě před akceptací objednávky. Pokud zhotovitel zjistí v průběhu plnění, že zadání je nejasné, případně neúplné, oznámí to neprodleně zadavateli a požaduje zpřesnění. Zhotovitel nemůže řešit otázky nejasného, neúplného či nepřesného zadání znaleckého posudku bez předchozího písemného souhlasu zadavatele formou dodatku objednávky.

Kopie akceptované objednávky a jejich dodatků musí být součástí znaleckého posudku.

Čl. 4

Znalecký posudek

Znalecké posudky musí být zpracovány a podávány z hlediska formálního, obsahového a metodologického podle zákona č. 254/2019 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek v aktuálně platném znění.

Čl. 5

Formální náležitosti znaleckého posudku

Zadavatel závazně požaduje podání znaleckého posudku v listinné podobě zpravidla ve dvou stejnopisech. Objednávkou může být ve výjimečných případech vyžadováno podání většího počtu stejnopisů. Podaný znalecký posudek v listinné podobě musí mít všechny náležitosti dle zákona č. 254/2019 Sb., a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění. Zadavatel na základě smluvního ujednání požaduje vedle listinné podoby také odevzdání skenu ve formátu PDF, u kterého nejsou požadovány náležitosti elektronické podoby dle zákona č. 254/2019 Sb. Požaduje se shoda s listinnou podobou. V případě zjištění rozdílu mezi listinnou podobou a elektronickou podobou platí vždy údaje v listinné podobě znaleckého posudku.

Zadavatel na základě smluvního ujednání (zpravidla v objednávce) požaduje, aby součástí podaného znaleckého posudku byly vedle závazných částí dle zákona č. 254/2019 Sb. a aktuálně platných prováděcích vyhlášek tyto doložky a prohlášení:

- Prohlášení o nepodjatosti ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění, v tomto doporučeném znění:

„Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.“

- Doložka dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, v tomto doporučeném znění: „Prohlašuji, že jsem si dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.“

- Ve zcela výjimečných případech může být požadována objednávkou také doložka dle § 110a zákona č. 141/1961 Sb., trestní řád, v platném znění, v tomto doporučeném znění:

„Prohlašuji, že jsem si dle § 110a zákona č. 141/1961 Sb., trestní řád, ve znění pozdějších předpisů, vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.“

Komentář:

Důvodem smluvně požadovaných doložek je, aby posudek v případě sporu o ceně mohl být použit jako důkaz u soudu. Posudek s těmito náležitostmi má právní sílu, jako by si ho vyžádal soud.

Čl. 6

Způsoby ocenění znaleckými posudky

Způsoby ocenění musí být souladu s odpovídajícími právními předpisy a s obecně uznávanými postupy a standardy pro oceňování majetku (věcí, práv a jiných majetkových hodnot) adekvátně dle zadání znaleckého posudku.

Čl. 6.1

Způsoby oceňování majetku pro účely restitucí

Při oceňování náhrad za nevydané nemovitosti a ocenění vydávaných náhradních věcí nemovitých v rámci zákona o půdě č. 229/1991 Sb. se používá vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.

Tyto oceňovací úkony jsou specifické tím, že oceňovací předpis se nepoužívá mechanicky, ale podřizuje se individuální logice každého oceňovacího případu ve smyslu účelu zákona č. 229/1991 Sb.

Náhrada za nevydané věci nemovité má zobrazovat to, co skutečně oprávněná osoba pozbyla, tedy ve stavu oceňované věci nemovité k datu, kdy věc nemovitá přešla na stát. Oceňuje se v cenách platných ke dni 24. června 1991, podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.

Ocenění vydávané náhradní věci nemovité má zobrazovat stav věci nemovité ke dni, kdy na oprávněnou osobu bude převedena náhradní věc nemovitá v cenách platných ke dni 24. června 1991 podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., přičemž

pozemky určené schválenou územně plánovací dokumentací k zastavění budou oceněny jako stavební. Ustanovení § 6 vyhlášky č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, se nepoužijí (§ 11a odst. 13 zákona č. 229/1991 Sb.)

Vyhláška č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., nemá ustanovení o zaokrouhlování, proto se výsledek ocenění nemůže zaokrouhlovat.

Vyhláška č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., stanovuje ceny v měnové jednotce Kčs, výsledek ocenění musí být proto v měnové jednotce Kčs.

Každou aplikaci judikátu při určení náhrad považuje SPÚ za otázku právní a nikoliv znaleckou, proto s tím musí předem souhlasit objednatel. Může to být konkretizováno již v objednávce. Zhotovitel znaleckého posudku postupuje přesně podle zadání znaleckého posudku.

Čl. 6.2

Způsoby oceňování podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Zhotovitel znaleckého posudku musí dle data, ke kterému je ocenění požadováno, použít adekvátní ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (dále jen „ZOM“) a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. (dále jen „OV“).

SPÚ může akceptovat při výkladu sporných ustanovení ZOM a OV relevantní judikáty a komentáře Ministerstva financí (dále jen „MF ČR“). Může to být konkretizováno již v objednávce nebo v průběhu ocenění z podnětu zhotovitele.

MF ČR vydalo k oceňování majetku po 1. lednu 2021 následující komentáře:

- Souhrnné stanovisko k problematice oceňování po 1. lednu 2021
- Stanovisko k obvyklé ceně po 1. 1. 2021
- Stanovisko k problematice tržní hodnoty po 1. lednu 2021
- Stanovisko k ceně zjištěné po 1. 1. 2021
- Stanovisko k reprodukční pořizovací ceně po 1. 1. 2021
- Odpovědi na často kladené otázky k DPH při určování cen a hodnot
- Stanovisko k problematice oceňování věcných břemen
- Věcná břemena – otázky a odpovědi

Tyto komentáře jsou dostupné na:

<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare-a-stanoviska>

Zadavatel požaduje, aby byla tato stanoviska MF ČR (případně také další nově vydaná stanoviska) ze strany zhotovitele při oceňování majetku respektována.

V následujících ustanoveních “Standardu“ je citován text ZOM a OV (kurzivou).

Čl. 6.2.1 Cena zjištěná

§ 2 odst. 7 ZOM

Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota je cena zjištěná.

Cena „zjištěná“ označována někdy jako cena úřední, administrativní, cena dle vyhlášky. Při určování ceny zjištěné zhotovitel postupuje striktně podle ZOM a OV a dle specifikace objednatele.

Zjištěná cena se určuje závazně jednou veličinou.

Čl. 6.2.2 Obvyklá cena

§ 2 odst. 2 ZOM

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv

zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Definice obvyklé ceny byla novelou ZOM (účinnost od 1. 1. 2021) změněna: Je upřesněno, že se vztahuje vedle majetku (věcí práv a jiných hodnot) také na oceňování služeb. Také se uvádí, že se určí ze sjednaných cen porovnáním. Tím je vyloučena možnost určení obvyklé ceny z nabídkových a poptávkových cen (inzerovaných cen).

Z kontextu podrobností určování obvyklé ceny v OV lze mít za to, že se uvažuje s tzv. přímým porovnáním, to také prvořadě požaduje zadavatel. Při přímém porovnání se cena určuje porovnáním se sjednanými cenami konkrétních srovnatelných předmětů.

Vedle přímého porovnání znalecká teorie a praxe používá také nepřímé porovnání. Protože tzv. nepřímé porovnání OV nezakazuje, lze mít za to, že nepřímé porovnání je možné.

Při nepřímém porovnání se cena určuje porovnáním s cenou, která zobrazuje ceny výběrového souboru (skupiny) srovnatelných předmětů. Může to být například průměrná cena stavebních pozemků podle ČSU v členění dle okresů a velikosti obcí. Nepřímé porovnání je vhodné především jako kontrolní nástroj pro oporu konečného výroku. Zadavatel akceptuje nepřímé porovnání ve výjimečných a zhotovitelem řádně odůvodněných případech. Metoda je vhodná např. pro ocenění stavebních pozemků s malými výměrami při nedostatku srovnatelných předmětů pro přímé porovnání.

Čl. 6.2.3

Obvyklou cenu nelze určit

§ 2 odst. 3 ZOM

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.

Dosud se mezi odůvodněné případy považovaly zpravidla ty, kdy sjednané ceny za stejné, popřípadě obdobných předměty nejsou k dispozici, nebo sjednané ceny jsou nevěrohodné, případně byly sjednány jako mimořádné ceny nebo ceny zvláštní obliby. Dle právní úpravy před 1. 1. 2021, pokud nešla určit cena obvyklá, určila se „cena zjištěná“. Tento postup umožňoval komentář MF k obvyklé ceně. Lze mít za to, že dle novely ZOM od 1. 1. 2021 se v těchto případech určuje „tržní hodnota“. Dle komentáře MF ČR lze tržní hodnotu určit téměř vždy.

Čl. 6.2.4

Tržní hodnota

§ 2 odst. 4 ZOM

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.

V novele ZOM je od 1. 1. 2021 v právním řádu ČR poprvé definována tržní hodnota. Před 1. 1. 2021 se v České republice při oceňování tržní hodnota i přesto používala. Často se tržní hodnota zaměňovala s obvyklou cenou. Za standard pro určování tržní hodnoty jsou považovány například Mezinárodní oceňovací standardy (IVS), Evropské oceňovací standardy (EVS), ale také například Standard 1 ON VŠE (návrh č. 2)

Tyto standardy může zhotovitel použít, za předpokladu, že to nebude v rozporu s definicí tržní hodnoty podle § 2 odst. 4 ZOM a postupem určení tržní hodnoty podle § 1b OV.

Čl. 6.2.5 **Obvyklá cena a tržní hodnota**

§ 2 odst. 5 ZOM

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.

Zhotovitel znaleckého posudku musí postupovat podle podrobností k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty, které stanovuje vyhláška.

Čl. 6.2.6 **Určení obvyklé ceny**

§ 1a odst. 1 OV

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Cena stejných, popřípadě obdobných předmětů musí být určena ze sjednaných cen, za které znalecká praxe považuje:

- Ceny dle nájemních smluv, které musí být doloženy platnými smlouvami.
- Cena dle smluv o zřízení věcného břemene, které musí být doloženy platnými smlouvami, které jsou evidované ve sbírce listin ČÚZK.
- Ceny dle platných kupních smluv a směnných smluv, které musí být doloženy platnými smlouvami, které jsou evidované ve sbírce listin ČÚZK.
- Zhotovitel musí vždy ověřit převzatou sjednanou cenu uvedenou v platné smlouvě. To doloží uvedením odpovídající listiny, pokud je zdrojem dat ČÚZK. Jsou to konkrétní čísla vkladového řízení z databáze ČÚZK. Zhotovitel musí uvést prohlášení, že cenu převzal z kupní, směnné smlouvy či jiné smlouvy, s jejímž textem se seznámil a zohlednil údaje uvedené v této smlouvě.

• Zhotovitel nesmí použít žádný cenový údaj pro porovnání bez doložení platnou smlouvou se sjednanou cenou.

Cena stejného, popřípadě obdobného předmětu může být podmíněně určena:

- Ze sjednaných cen, kdy účastníkem je obec. Zhotovitel musí jednoznačně vyloučit mimořádné okolnosti prodeje. Touto okolností může být nízká cena prodeje obecních pozemků pro občany obce s cílem podpořit rozvoj výstavby. Obec také může vykupovat pozemky za nízkou cenu. Nelze vyloučit další okolnosti vylučující tyto ceny z porovnání. Přípustné jsou například ceny vzniklé některou z metod transparentního nabídkového řízení, obálková metoda aj.

• Ze sjednaných cen, kdy účastníkem je SPÚ. Zhotovitel sjednanou cenu SPÚ může použít pouze za předpokladu, že bude znát účel a podmínky převodu a bude vyloučena mimořádná okolnost prodeje. Jsou i situace, kdy použití sjednaných cen SPÚ je pro porovnání vhodné, pokud je málo jiných vzorků, jiné vzorky jsou velmi variabilní a nekonzistentní s již sjednanými cenami SPÚ.

Cena stejného, popřípadě obdobného předmětu nemůže být určena:

- Ze sjednaných cen mimo obchodní styk v tuzemsku.
- Ze sjednaných cen, do kterých se promítly vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Příklad: Ústavní soud ve svém nálezu č. II. ÚS 3588/14 ze dne 16. června 2015 uvádí: „...prodej nemovitosti ve veřejné dražbě v rámci exekučního řízení a takto získaná cena by

stěží mohly být zařazeny do uvedené množiny (databáze) skutečně realizovaných prodejů nemovitostí, relevantních pro porovnání a určení ceny obvyklé u jiné nemovitosti, neboť právě realizace prodeje nemovitosti ve veřejné dražbě v rámci exekučního řízení bezesporu představuje právě jeden z příkladů působení „mimořádných okolností trhu“, mezi něž citované ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku mimo jiné řadí stav tísně prodávajícího, jejichž vliv musí být při stanovení ceny obvyklé vyloučen“.

- Z cen určených jiným znaleckým posudkem (to nevylučuje použití sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů, které byly použity v jiném znaleckém posudku).
- Z cen určených podle § 2 odst. 7 OV (cena zjištěná).
- Z cen nijak nedoložených a neidentifikovatelných a neověřitelných, cen z „druhé ruky“.
- Z cen z databáze znalce, či jiných tzv. databází a cenových zpráv a reportů bez toho, že by byla sjednaná cena konkrétně doložena. I u těchto cen zhotovitel musí vždy ověřit převzatou sjednanou cenu uvedenou v platné smlouvě. To doloží uvedením odpovídající listiny, pokud je zdrojem dat ČÚZK. U kupních a směnných smluv jsou to konkrétní čísla vkladového řízení. Znalec musí uvést prohlášení, že cenu převzal z kupní, směnné smlouvy či jiné smlouvy, s jejímž textem se seznámil a zohlednil údaje uvedené ve smlouvách.

Použití cen stejných, popřípadě obdobných předmětů z hlediska času (období) sjednání a realizace ceny:

Zhotovitel musí u sjednaných cen zohlednit čas (období) jejich sjednání a realizaci.

Důvodová zprava uvádí, že použít lze sjednané ceny za historicky přiměřené časové období, nijak však nerozvádí, co lze považovat za „přiměřenost“. Znalecká praxe standardně akceptuje za historicky přiměřené časové období 12 měsíců před požadovaným datem ocenění. Zpětně lze používat i období delší jak 12 měsíců, v těchto případech zhotovitel musí cenu upravit/ponechat se zohledněním trendu vývoje cen na trhu. Zohlednění trendu zvýšení, stagnace nebo snížení cen musí být průkazně doloženo.

Standardně jde o úkon, kterým se přepočítává cena, která je známa z jiného období, než ke kterému se provádí ocenění. Pro přepočet slouží tzv. „cenové indexy“ umožňující přepočet ceny z jednoho období na druhé.

Zhotovitel v případě přepočtu ceny z jednoho období na jiné období musí tento přepočet transparentně provést s tím, že použitý „cenový index“ odůvodní s uvedením použitého zdroje.

Volba vhodného cenového indexu se podřizuje oceňovanému předmětu. Lze použít cenové indexy stavebních prací, staveb, pozemků, případně indexů inflace (nájem). Lze využít např. tzv. „HB index“ vývoje realitního trhu, který vychází z cenových údajů Hypoteční banky (HB index je běžně znaleckou praxí využíván). Obdobně lze využít také např. databázi časových řad ARAD České národní banky, případně data Českého statistického úřadu.

Čl. 6.2.7

Určení obvyklé ceny

§ 1a odst. 2 OV

postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

V dosavadní praxi se standardně definuje segment trhu oceňovaného předmětu. V rámci takto vymezeného segmentu trhu se hledají nejméně 3 vhodné srovnatelné předměty pro ocenění s aktuálním cenovým údajem dle sjednaných cen. Výběrem se logicky rozumí výběr z množiny širšího souboru možných předmětů pro srovnání, kdy se transparentně a odůvodněně vylučují předměty pro srovnání nevhodné. Scénář výběru vhodných srovnatelných předmětů z množiny srovnatelných musí být transparentní a kontrolovatelný. Zhotovitel musí závazně doložit konkrétní soubor předmětů, které posuzoval z hlediska vhodnosti a ze kterých vybral minimálně 3 vhodné obdobné předměty pro porovnání.

§ 1a odst. 2 OV

postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

V dosavadní praxi se standardně analyzují a porovnávají údaje o parametrech s významným podílem na cenu u obdobných předmětů s předmětem oceňovaným.

§ 1a odst. 2 OV

postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

V dosavadní praxi se standardně používají různé základní jednotky pro porovnání:

- Při samostatném ocenění pozemků to je zpravidla Kč/m² výměry pozemků.
- Při oceňování bytů to může být např. Kč/byt, za předpokladu že byty jsou velikostí a dispozicí podobné, např. byt 1+1 s plochou do 50 m²
- Při oceňování staveb to může být Kč/stavbu nebo Kč/m³ obestavěného prostoru stavby, Kč/m² zastavěné plochy stavby, součtu ploch podlaží aj.

§ 1a odst. 2 OV

postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

Při oceňování pozemků volba korekcí zpravidla zohledňuje:

- Polohu pozemku vzhledem k jeho konkrétnímu účelu užití,
- Vlastnické vztahy (stavba součástí pozemku, stavba samostatnou věcí, různé vlastnictví pozemku a stavby, pozemek ve spoluvlastnictví apod.),
- Právní vztahy (např. zatížení zástavním právem, právem stavby, právem odpovídajícím věcnému břemenu, pronájem a jeho výhodnost/nevýhodnost)
- Širší vztahy (např. vliv životního prostředí, vliv okolí, míra povodňového rizika, trvalé porosty, případně jiné závažné skutečnosti)

Při oceňování staveb volba korekcí zpravidla zohledňuje:

Polohu stavby v obci příp. lokalitě (v případě jednotek i poloha v domě),

Provedení a vybavení stavby, příslušenství stavby,

Pozemky tvořící jednotný funkční celek se stavbou (např. velikost, konfigurace terénu, orientace ke světovým stranám, trvalé porosty),

Technickou vybavenost pozemku (např. inženýrské sítě, přístup),

Právní vztahy (právo odpovídající věcnému břemenu, zástavní právo, pronájem a jeho výhodnost/nevýhodnost),

Širší vztahy (demografické poměry, životní prostředí, v případě jednotky vybavení bytu či nebytového prostoru, případně jiné závažné skutečnosti).

Vyhláška uvádí obecně možnosti úpravy cen srovnatelných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka musí být řádně odůvodněna. Lze mít za to, že se to vztahuje na všechny předměty ocenění bez jejich podrobné specifikace. Z hlediska odůvodnění, které vyhláška závazně požaduje není zpravidla problém na základě kvalitativní analýzy určit, zda stejný případně obdobný předmět je lepší nebo horší oproti předmětu oceňovanému v rámci dílčích kritérií. Problémem je přiřadit kvalitativnímu hodnocení lepší či horší kvantitativní hodnocení konkrétní číselnou veličinou, zpravidla ve formě přírážek, srážek a přepočítacích koeficientů. Dosavadní praxi se za standardní zpravidla považuje taková úprava korekce ceny srovnatelného předmětu, která jeho cenu zvyšuje nebo snižuje maximálně o 20 až 30 %. Omezení těchto úprav oběma směry odpovídá logice přímého porovnání. Větší korekce může indikovat, že nebyl vybrán vhodný srovnatelný předmět. Za úpravu (korekci) ceny jednotlivého srovnatelného předmětu se považuje součet úprav jednotlivých cenových faktorů.

Doporučené úpravy cen stejných, popřípadě obdobných předmětů

- Při určování obvyklé ceny pozemků

Zadavatel doporučuje při určování obvyklé ceny pozemků, aby úpravy cen a jejich celková korekce jednotlivých stejných, popřípadě obdobných pozemků byla maximálně do 20 %. Pokud znalec dospěje k odůvodněnému závěru, že je nutné použít úpravu a celkovou korekci cen jednotlivých stejných, popřípadě obdobných pozemků nad 20 %, je to možné za předpokladu transparentního a jednoznačného odůvodnění. Lze doporučit úpravu až do maximální výše 30 %, nad tuto hranici je již výsledné ocenění pozemků sporné.

Oceňovaný pozemek může být zatížen znehodnocením, kterým netrpí stejný, popřípadě obdobný předmět. Tyto případy je vhodné řešit korekcí ceny na podkladě kalkulace nákladů na eliminaci znehodnocení (odstranění černé skládky, odstranění zbytků stavby apod.)

Oceňovaný pozemek může být také zhodnocen oproti stejnému, popřípadě obdobnému pozemku. Jde například o zhodnocení oceňovaných stavebních pozemků zasíťováním a parcelací. Tyto případy je možné řešit korekcí ceny na podkladě nákladů vynaložených na zasíťování a parcelaci.

- Při určování obvyklé ceny souborů staveb a pozemků

Při oceňování souboru staveb a pozemků (např. zemědělské areály), kdy pro porovnání jsou použity sjednané ceny stejných, popřípadě obdobných souborů staveb a pozemků, je použití celkových korekcí sjednaných v kompetenci odborného posouzení znalce, korekce musí být transparentně odůvodněna.

§ 1a odst. 2 OV

postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Znaleckou praxí se má za to, že vliv odlehlých (extrémních) údajů na konečnou cenu je nutné objektivně vyloučit případně jejich vliv eliminovat. Je také známo, že při praktickém provedení je velmi složité tento proces objektivizovat a vyloučit možné subjektivní chyby, které mohou být záměrné, když oceňovatel chce dosáhnout chtěnou cenu, nebo aniž by si oceňovatel byl vědom, že výsledek zkresluje.

Zhotovitel se musí závazně zabývat posouzením odlehlých údajů v rámci souboru vybraných údajů a jejich vyloučení objektivně odůvodnit. K tomu může použít vlastní odůvodněnou logickou metodu nebo některou z následujících metod:

- Statistické testy. Znalecká teorie uvádí například Grubbsův parametrický test a Dean-Dixonův neparametrický test, případně lze využít i jiné vhodné statistické testy.

Praxí je často pro vyloučení odlehlých údajů používána metodika, při které se provede posouzením relace mezi minimální a maximální cenou srovnatelného předmětu. Závazně by neměla být větší jak 2 a pokud je větší, vyřadí se z dalšího zpracování cena, která se absolutní hodnotou odchylky od aritmetického průměru více liší.

- V případě malého počtu stejných, popřípadě obdobných předmětů lze vyloučit případně eliminovat vliv odlehlých a extrémních údajů na určení konečné ceny také v rámci vyhodnocení souboru upravených cen volbou vhodné statistické střední hodnoty.

OV nevysvětluje, co lze považovat za určení obvyklé ceny, které vychází z vyhodnocení souboru upravených cen. Ve shodě s dosavadní znaleckou praxí, dosavadního komentáře MF k ceně obvyklé lze za takové vyhodnocení považovat odpovídající statistické vyhodnocení. Může to být prostý aritmetický průměr, vážený aritmetický průměr, medián, modus. Vhodná volba střední hodnoty je velmi důležitá s ohledem na variabilitu souboru získaných dat po úpravách.

§ 1a odst. 3 OV

Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Zhotovitel musí údaje závazně doložit, řešeno v čl. 7 „Standardů“.

§ 1a odst. 4 OV

Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

Z kontextu lze dovodit, že je to doloženo analýzou trhu, kde se hledá soubor stejných nebo obdobných předmětů se sjednanou cenou. Zhotovitel takový soubor musí konkrétně doložit současně s odůvodněním, proč nelze indikované stejné, popřípadě obdobné předměty použít pro určení obvyklé ceny.

Obvyklá cena se určuje závazně jednou veličinou (zpravidla střední hodnotou) v rámci rozpětí souboru upravených cen. Lze mít za to, že tímto je určena jedna cena a je uvedena i skutečnost, snižující přesnost závěru.

Čl. 6.2.8

Určení tržní hodnoty

§ 1b OV

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Určení tržní hodnoty ve smyslu její definice umožňuje výběr více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Znalecká teorie a praxe používá různé definice těchto způsobů. Máme za to, že za relevantní lze považovat definice § 2 odst. 9 ZOM:

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

- Nákladový způsob se aplikuje především u staveb. Nákladovým způsobem nelze určit hodnotu pozemku. Pozemek je nereprodukovatelný přírodní zdroj, u kterého nedokážeme vyčíslit náklady na jeho pořízení. Lze pouze indikovat náklady na jeho zhodnocení inženýrskými sítěmi, melioračními opatřeními, lze vyčíslit náklady na odstranění ekologické zátěže, náklady na odstranění nevhodné stavby.

- Pro určení ceny předmětu výnosovým způsobem je nutné mít relevantní výnos z předmětu ocenění, to je nutné průkazně doložit nejlépe obvyklým nájemným určeným dle definice obvyklé ceny.

- Pro určení ceny předmětu porovnávacím způsobem je nutné postupovat analogicky a přiměřeně jako při určování obvyklé ceny porovnáním, závazně je nutné vycházet ze sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů s doložením cenových vzorků stejně jako u obvyklé ceny. Způsob porovnávací je nesporně považován znaleckou teorií a

praxí za neobjektivnější. Pro její aplikaci musí být splněna podmínka, že se srovnatelnými předměty se obchoduje a údaje o sjednaných cenách jsou dostupné.

- Tržní hodnota se určuje na základě více hodnot (nákladové, výnosové a porovnávací). Jde o komplexní přístup, kdy zhotovitel musí na základě tří možných dílčích způsobů ocenění určit tržní hodnotu. V této souvislosti je často používán pojem rekonciliace, za který je považován proces, při kterém zhotovitel ocenění na základě dílčích indicií konkretizuje konečnou finální hodnotu a cenu.

Tržní hodnota se určuje závazně jednou veličinou v rámci tří možných dílčích postupů.

Čl. 6.2.9

Závazné určení obvyklé ceny případně tržní hodnoty společně se zjištěnou cenou

§ 1 c OV

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

Zadavatel požaduje, aby spolu s určením požadované obvyklé ceny nemovité věci nebo při určení tržní hodnoty, když nejde určit cena obvyklá, byla určena i cena zjištěná. Tento požadavek je závazně stanoven v OV a je nutno ho striktně dodržovat.

Při ocenění majetku (určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty nebo ceny zjištěné) pro účely prodeje, kterým dojde ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby, není důvod omezující vlivy z titulu rozdílného vlastnictví žádným způsobem zohledňovat. Při určení ceny zjištěné se srážky z výše uvedených důvodů v ZP neuplatní.

Čl. 6.2.10

Zaokrouhlování výsledků

§ 50 OV

Celková cena zjištěná se zaokrouhlí na desetikoruny.

Zadavatel požaduje zaokrouhlení ceny zjištěné dle OV. U obvyklé ceny a tržní hodnoty nejsou dle ZOM a OV závazně určena pravidla zaokrouhlování. Zadavatel doporučuje tyto ceny zaokrouhlovat analogicky jako cenu zjištěnou, tedy na desetikoruny. Tento postup nesmí však být v rozporu s požadavkem dle § 28 zákona č. 254/2019 Sb. Pokud by doporučený způsob zaokrouhlování obvyklé ceny a tržní hodnoty byl v rozporu s § 28 zákona č. 254/2019 Sb., zhotovitel zvolí vhodný způsob zaokrouhlení dle specifik konkrétního oceňovacího případu.

V objednávce je specifikováno, zda je zaokrouhlení požadováno samostatně pro oceňovaný dílčí předmět, případně pro soubor oceňovaných dílčích předmětů. Pokud je požadováno zaokrouhlení cen dílčích předmětů, které jsou součástí souboru předmětů převáděných na jednoho nabyvatele, oceňuje se jako soubor předmětů. Samostatné zaokrouhlení má důvody účetně evidenční a nemůže to mít vliv na ocenění.

Čl. 7

Popis oceňovaného majetku (věcí, práv a jiných majetkových hodnot)

Popis oceňovaného majetku musí být komplexní a úplný z hlediska cenotvorných faktorů při určování ceny zjištěné, obvyklé ceny, tržní hodnoty, případně při určování ceny podle kteréhokoliv oceňovacího předpisu.

Popis se skládá z informací z dostupné ověřitelné písemné listinné dokumentace nebo internetových zdrojů a vlastní prohlídky oceňovaného majetku a dle situace také srovnatelných předmětů.

Zpracovatel ZP musí zjistit a doložit:

- Údaje z operátu katastru nemovitostí, závazně se dokládají listem vlastnictví, nebo jiným obdobným dokumentem.

- Údaje z územně plánovací dokumentace, závazně se dokládá „Územně plánovací informace podle § 21 stavebního zákona. V případě, že je prováděno šetření stavu objektu v minulosti, je možné doložit jiný ověřený dokument (například Územní plán). Pokud je pozemek oceňován jako stavební, není nutné dokládat územně plánovací informaci podle § 21 stavebního zákona. Tuto informaci mohou nahradit i jiné odpovídající dokumenty (například územní rozhodnutí).

- Dokumentaci o dalších cenotvorných faktorech.

- Všechny údaje z internetových zdrojů budou ověřitelné kopíí stránky.

Prohlídka oceňovaného předmětu

Prohlídkou oceňovaného majetku (věcí, práv a jiných majetkových hodnot) a služeb a srovnatelných předmětů se stanovuje:

- Identifikace objektu v terénu, skutečný stav věci nemovitě a jeho skutečné využití.

- Prohlídka oceňovaného majetku musí být doložena fotodokumentací pořízenou zhotovitelem ZP. Fotodokumentace počtem a kvalitou odpovídá znaleckému úkonu. Fotodokumentace musí být čitelná, řádně popsána. Musí být jasné, který předmět nebo jeho část zobrazují a označená autorem fotodokumentace a datem vzniku. Prohlídka musí být vždy závazně doložena minimálně jednou vlastní fotografií a minimálně jedním snímkem ortofotomapy z KN. Vedle závazného pořízení vlastní fotodokumentace je možné doplnit podklady fotodokumentací z internetu, s citací zdroje. Vydávat cizí fotodokumentaci za vlastní není přípustné. Pokud je to nutné pro odůvodnění je pořízena fotodokumentace také u srovnatelných předmětů.

- Znalecké úkony pro ocenění náhrad za nevydané nemovitosti (v minulosti) budou podle situace opatřeny dostupnými dokumenty z jiných například historických archivů.

- Prohlídka oceňovaného majetku je závazná a zhotovitel ZP ji musí provést osobně. Prohlídka porovnatelných předmětů se provádí, pokud to je nutné pro odůvodnění.

Prohlídku je možné vypustit pouze z objektivních důvodů, pokud je bezpředmětná, nebo ji není možné provést, například u věcí nemovitých, které zanikly, a přesto se oceňují (například při ocenění náhrad za nevydaný majetek).

Čl. 8

Závěrečný výrok o ceně

- Znalec musí s přihlédnutím k § 28 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech vyslovit o každé určené ceně jednoznačný závěr a pokud podklady a metodika neumožňuje vyslovit jednoznačný závěr, uvede znalec skutečnost snižující přesnost závěru.

- V souladu s dnešní znaleckou praxí se cena „určuje“. Závěrečný výrok o ceně musí vyjadřovat, jaká cena (hodnota) byla určena, k jakému datu, účelu, a jaké je období její platnosti.

- Období platnosti ceny se neuvádí jen v případech, kdy je to výslovně uvedeno v objednávce.

- U zjištěné ceny je období platnosti ceny adekvátní platnosti a účinnosti vyhlášky (případně změnám předmětu ocenění). U obvyklé ceny a tržní hodnoty se závazně uvede v řádu měsíců, jak dlouho bude platná za předpokladu, že se podmínky na trhu výrazně nezmění.

- Výrok o ceně zjištěné a obvyklé může pozbyť platnosti, pokud se změní charakter a využití oceňovaného objektu v období po datu zhotovení, místního šetření (územní rozhodnutí, kontaminace oceňovaného pozemku, požár oceňované budovy), a to až do období uskutečnění převodu.

- DPH při ocenění majetku a závěrečném výroku o ceně.

- o Cena zjištěná je bez DPH.

- o Zadavatel požaduje, aby výsledná obvyklá cena a tržní hodnota oceňovaného majetku byla určena bez DPH stejně jako u ceny zjištěné.

Cena zjištěná je v současnosti považována za cenu bez DPH, to lze dovodit z judikatury NSS č.j. 10 Afs 178/2015-39 ze dne 11. srpna 2016. Ve věci DPH při určování obvyklé ceny (tržní hodnoty) lze akceptovat stanovisko Ministerstva financí č.j. MF-2514/2018/2602–2 ze

dne 9. 2. 2018. Dle tohoto stanoviska je při určování obvyklé ceny pouze na znalci, jaké ceny z realizovaných prodejů do porovnávaných vzorků zahrne. Rozhodující je, aby částky bez daně nebyly porovnávány s částkami s daní. Analogicky je to nutné řešit při nákladovém a výnosovém způsobu ocenění v rámci určování tržní hodnoty.

Čl. 9

Řešení právních otázek

Zhotovitel znaleckého posudku řeší pouze otázky skutkové a odborné (jaká je požadovaná cena), řešení otázek právních zhotoviteli nepřísluší.

Za „otázku právní“ lze považovat rovněž posouzení a určení, co je či není součástí nebo příslušenstvím pozemku nebo stavby.

Pokud se na oceňovaném pozemku nacházejí stavby nezapsané v katastru nemovitostí, studny nebo jiné venkovní úpravy, existuje zde vyvratitelná právní domněnka, že se jedná o součásti oceňovaného pozemku, které by rovněž měly být předmětem ocenění.

V případě, že zhotovitel při místním šetření na oceňovaném pozemku zjistí existenci těchto staveb, oznámí to neprodleně písemně (stačí e-mailem) zadavateli, který posoudí a rozhodne, zda se jedná o součásti oceňovaného pozemku.

(Zadavatel v takovém případě může písemně vyzvat budoucího kupujícího, aby v přiměřené lhůtě doložil své případné vlastnictví – např. souhlas SPÚ nebo jeho právního předchůdce s realizací stavby na náklady budoucího kupujícího apod.).

Od okamžiku oznámení této skutečnosti zadavateli neběží zhotoviteli lhůta pro plnění dílčí zakázky. Lhůta pro plnění dílčí zakázky začne znovu běžet až v okamžiku, kdy bude zhotoviteli ze strany zadavatele písemně oznámeno (stačí e-mailem), zda má tyto stavby v ZP ocenit či nikoli.

Čl. 10

Vady znaleckého posudku

Neodůvodněný pohyb znalce mimo tento „Standard“ je považován SPÚ za důvod nepřevzetí znaleckého posudku pro nezpůsobilost sloužit svému účelu. Znalecký posudek je nezpůsobilý sloužit svému účelu, pokud má vady. Za vadu jsou považovány všechny rozpory poskytnutého plnění s právními předpisy, rámcovou dohodou, objednávkou a těmito standardy. Způsob odstranění vad je řešen rámcovou dohodou. Odstranění vad se provede dodatkem ZP. V případě značného rozsahu opravovaných vad je vhodné a možné předložit nový znalecký posudek, kterým je nahrazen vadný ZP.

Čl. 11

Námítky k ocenění již převzatého znaleckého posudku a způsob jejich vypořádání

Zhotovitel je dle smluvního vztahu s SPÚ povinen se vyjádřit a vypořádat se se všemi námitkami vůči ocenění majetku v již převzatém ZP. Určenou cenu majetku buď písemně potvrdí, nebo ji (pokud uzná námitky za oprávněné) určí jinak dodatkem ke znaleckému posudku. V případě značného rozsahu námitek a provedených oprav je vhodné a možné předložit nový znalecký posudek, kterým je nahrazen rozporovaný (vadný) již převzatý ZP.

Čl. 12

Ocenění mimo rámec standardu

V případě, že „Standard“ podle názoru zhotovitele ZP neumožňuje plnit dílo podle zadání, případně by podle jeho názoru vedl standard k ocenění v rozporu s platnými právními předpisy, je znalec povinen toto sdělit zadavateli a jednoznačně uvést důvody nedodržení standardu. Případy ocenění mimo standard musí být smluvními stranami písemně dohodnuty před odevzdáním ZP.

Čl. 13

Jiné ustanovení

Postupy ocenění majetku, které nejsou řešeny v tomto standardu, se řídí zásadami dobré oceňovací praxe s využitím adekvátních právních předpisů, standardů, postupů a metodik po vzájemné dohodě zadavatele a zhotovitele.

Čl. 14

Závěrečné ustanovení

Pokud bude nutné „Standard“ novelizovat v souvislosti s poznatky aplikační praxe právních norem výkonu znalecké činnosti a pro oceňování majetku, budou o tom zhotovitelé bez zbytečného odkladu vyrozuměni. SPÚ předpokládá, že zhotovitelé budou případné změny akceptovat.

Ceník zpracování znaleckých posudků

Příloha č. 2 - rámcové dohody č. 617/2024-544101

Ceník znaleckých posudků

- Specifikace cen uvedených v ceníku:
 - „Podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.“
 - „Cena zjištěná“ definovaná zákonem č. 151/1997 Sb.
 - „Obvyklá cena“ (tržní hodnota) definovaná zákonem č. 151/1997 Sb.
 - „Určení srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě podle nařízení vlády č. 453/2013 Sb.“
-
- Cena služby je konečná a zahrnuje veškeré náklady (výdaje) spojené se zpracováním znaleckého posudku. Veškerými náklady (výdaji) jsou náklady osobní (odměna), materiál, služby (například za údaje ČÚZK, opisy, fotokopie, tisk, aj.), cestovní výdaje, případná odměna a náklady (výdaje) konzultanta, přibráných pracovníků pro pomocné práce, poplatky, jiné náklady.
 - Součástí služby při určení „obvyklé ceny“ je také v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, tržní hodnota. Součástí služby určení „obvyklé ceny“ nebo „tržní hodnoty“ je i určení ceny zjištěné (§ 2 odst. 3 ZOM a § 1c OV).
 - Cena za službu s narůstajícím počtem (objektů) klesá podle logiky čím více pozemků (objektů) na 1 ZP tím nižší cena za jednotkovou cenu. Nabídka nelogického ceníku je považována za spekulativní ceník a bude vyřazena z vyhodnocení nabídky.
 - U položky Aktualizace znaleckého posudku (po vypršení platnosti původního ZP) se předpokládá, že cena aktualizace bude nižší než cena původního ZP. Zhotovitel uvede do ceníku za kolik procent původního znaleckého aktualizaci ZP provede.
 - Součástí služby ocenění stavby je i ocenění pozemku, na němž se stavba nachází (ke znalečnému za stavbu se již nepřičítá znalečné za pozemek).
 - V objednávce se určí cena pro fakturaci dle ceníkové položky.
 - Při objednávce ZP s cenou za hodinu bude spotřeba času a celková cena znaleckého posudku závazně dohodnuta při akceptaci objednávky.

Stavby				
Položka	Věc nemovitá	Typ ceny	Popis služby požadované ve znaleckém posudku	MJ měrná jednotka
1	Stavby	Podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.	Oceňují se stavby společně s pozemky nebo bez pozemků, včetně všech součástí a příslušenství.	1 hodina
2	Stavby	„Obvyklá“	Oceňují se stavby společně s pozemky nebo bez pozemků, včetně všech součástí a příslušenství. Součástí služby při určení „obvyklé ceny“ je také v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, tržní hodnota. Součástí služby určení „obvyklé ceny“ nebo „tržní hodnoty“ je i určení ceny zjištěné (§ 2 odst. 3 ZOM a § 1c OV).	1 hodina
3	Stavby	„Zjištěná“	Oceňují se stavby společně s pozemky nebo bez pozemků, včetně všech součástí a příslušenství.	1 hodina
Rybníky				
Položka	Věc nemovitá	Typ ceny	Popis služby požadované ve znaleckém posudku	MJ měrná jednotka
4	Rybníky	Podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.	Oceňování rybníku včetně všech součástí a příslušenství a souvisejících pozemků	1 rybník
5	Rybníky	„Zjištěná“	Oceňování rybníku včetně všech součástí a příslušenství a souvisejících pozemků	1 rybník
6	Rybníky	„Obvyklá“	Oceňování rybníku včetně všech součástí a příslušenství a souvisejících pozemků. Součástí služby při určení „obvyklé ceny“ je také v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, tržní hodnota. Součástí služby určení „obvyklé ceny“ nebo „tržní hodnoty“ je i určení ceny zjištěné (§ 2 odst. 3 ZOM a § 1c OV).	1 rybník
Právo a jiné majetkové hodnoty (obvyklé nájemné, cena věcných břemen aj.)				
Položka	Předmět ocenění	Typ ceny	Popis služby požadované ve znaleckém posudku	MJ měrná jednotka

7	Bude upřesněn objednávkou	„Obvyklá“	Určení ceny práv a jiných majetkových hodnot, nájemné z pozemků a staveb aj. Součástí služby při určení „obvyklé ceny“ je také v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, tržní hodnota. Součástí služby určení „obvyklé ceny“ nebo „tržní hodnoty“ je i určení ceny zjištěné (§ 2 odst. 3 ZOM a § 1c OV).	1 hodina
8	Věcné břemeno	„Zjištěná“	Oceňuje se věcné břemeno cenou zjištěnou.	1 věcné břemeno na 1 pozemku
Specifické věci nemovité, právo a jiné majetkové hodnoty výše neuvedené				
Položka	Předmět ocenění	Typ ceny	Popis služby požadované ve znaleckém posudku	MJ měrná jednotka
9	Bude upřesněn objednávkou	Bude upřesněn objednávkou	Ocenění Specifické věci nemovité, práva a jiné majetkové hodnoty výše neuvedené	1 hodina
Škody na majetku				
Položka	Věc nemovitá	Typ ceny	Popis služby požadované ve znaleckém posudku	MJ měrná jednotka
10	Škody na majetku	Bude upřesněn objednávkou dle charakteru škody	Výpočet náhrady škody na majetku, například na stavbách, na trvalých porostech, může to být určení výše újmy vlastníka způsobené neoprávněným pokácením dřevin rostoucích mimo les nebo v lese.	1 hodina
Revizní znalecký posudek				
Položka	Popis služby požadované ve znaleckém posudku			MJ měrná jednotka
11	Podle revidovaného ZP			1 hodina
Aktualizace znaleckého posudku				
Položka	Popis služby požadované ve znaleckém posudku			MJ měrná jednotka
12	Podle aktualizovaného ZP			% původní ceny ZP

Pořadí		1		2		3		
Znalec		Ing. Milan Nágl		Ing. Štěpán Štarha		XP Invest, s.r.o.		
Položka	jednotka	Cena bez DPH	Cena vč. DPH	Cena bez DPH	Cena vč. DPH	Cena bez DPH	Cena vč. DPH	
STAVBY								
1	Podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.	1 hod.	750	750	400	400	600	726
2	Cena Obvyklá	1 hod	750	750	450	450	600	726
3	Cena Zjištěná	1 hod	250	250	550	550	600	726
RYBNÍKY								
4	Podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb	1 rybník	3500	3500	6800	6800	7650	8893,50
5	Cena Obvyklá	1 rybník	3500	3500	6800	6800	7350	8893,50
6	Cena Zjištěná	1 rybník	4500	4500	8500	8500	10500	12705,00
PRÁVO A JINÉ MAJETKOVÉ HODNOTY (OBVYKLÉ NÁJEMNÉ, CENA VĚCNÝCH BŘEMEN AJ.)								
7	Cena Obvyklá Bude upřesněno objednávkou	1 hod	250	250	550	550	600	726
8	Věcné břemeno cena zjištěná	1 věcné břemeno na 1 pozemku	400	400	4800	4800	2800	3388
SPECIFICKÉ VĚCI NEMOVITÉ, PRÁVO A JINÉ MAJETKOVÉ HODNOTY VÝŠE NEUVEDENÉ								
9	Bude upřesněno objednávkou	1 hod	250	250	550	550	600	726
ŠKODY NA MAJETKU								
10	Bude upřesněno objednávkou	1 hod.	250	250	550	550	600	726
REVIZNÍ ZNALECKÝ POSUDEK								
11	Podle revidovaného ZP	1 hod.	250	250	550	550	600	726
AKTUALIZACE ZNALECKÉHO POSUDKU								
12	Podle aktualizovaného ZP	% pův ceny ZP	40%		60%		50%	

**Příloha č. 3
Vzor Objednávky**

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD



Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774
Krajský pozemkový úřad pro Pardubický kraj, B. Němcové 231, Pardubice.

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Naše zn.:
Vyřizuje:
Tel.:
E-mail:
ID DS: z49per3

Zhotovitel:

Název:
IČO:
Sídlo:

Datum:

OBJEDNÁVKA

Objednatel:

Česká republika-Státní pozemkový úřad

Krajský pozemkový úřad pro Pardubický kraj

Se sídlem: B. Němcové 231, Pardubice, 530 02

IČO: 01312774

Na základě Rámcové dohody (smlouvy) č.j 617-2024-544101 uzavřené dne 1.7.2024, tímto u Vás objednáváme:

[bude doplněna specifikace požadovaných znaleckých služeb] Zadání znaleckého posudku bude obsahovat všechny náležitosti dle ustanovení § 40 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti v platném znění.

Specifické požadavky objednatele:

Smluvní strany berou na vědomí, že v této objednávce nebyly sjednány podstatné změny podmínek stanovených Smlouvou.

Cena služeb

Objednatel se zavazuje zaplatit zhotoviteli cenu za dílo stanovenou na základě jednotkové ceny uvedené v Příloze č. 2 Smlouvy, v souladu s Čl. V Smlouvy.

Celková cena za znalecký posudek činí.....Kč bez DPH

Termín předání:

Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednateli předá do:

Kontaktní osoba objednatele:

Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):

Obchodní firma zhotovitele

Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby

Číslo účtu Zhotovitele

Objednatel je povinen uhradit zhotoviteli cenu za dílo jen po jeho řádném předání objednateli, a to na základě daňového dokladu vystaveného zhotovitelem (dále jen „**faktura**“). Přílohou faktury musí být objednatelem potvrzený předávací protokol o provedení služby. Bez tohoto potvrzeného protokolu nesmí být faktura vystavena

S pozdravem

.....
ředitel Krajského pozemkového
úřadu pro Pardubický kraj

**Příloha č. 4
Vzor protokolu o předání a převzetí**



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774
Krajský pozemkový úřad pro Pardubický kraj, B. Němcové 231, Pardubice, 530 02.....

Zhotovitel:.....

**Protokol
o předání a převzetí objednaného znaleckého posudku**

Po provedeném prověření předepsaných a dohodnutých náležitostí k vypracování znaleckého posudku, který jsme obdrželi dne

tímto potvrzují,

že předmětný znalecký posudek č., ze dnebyl vypracován ve smyslu podmínek rámcové dohody a dle objednávky. Odpovídá a je v souladu s požadovaným zadáním a zjevně netrpí žádnými zřejmými vadami a nedodělkami. Vzhledem k tomu není sepsován soupis vad a nedodělků.

Převzetím znaleckého posudku zadavatel nepřebírá odpovědnost za správnost ocenění. Za správnost ocenění nese odpovědnost zhotovitel i po převzetí ZP a realizaci převodu oceňované nemovitosti.

Tento protokol je podkladem pro vypracování a vystavení faktury za provedené dílo. Po obdržení faktury bude tato následně zpracována a odeslána k úhradě v dohodnutém termínu splatnosti. Uhrazena bude převodním příkazem na účet zpracovatele.

V

.....
Za objednatele

Příloha č. 5
Vzor protokolu o nepřevzetí objednaného znaleckého posudku



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774
Krajský pozemkový úřad pro Pardubický kraj, B. Němcové 231, Pardubice, 530 02...

Zhotovitel:

Protokol
o nepřevzetí objednaného znaleckého posudku

Vámi vypracovaný ZP znalecký posudek č.
ze dne
který jsme obdrželi dne

nebyl převzat, protože má tyto vady a nedodělky:

Zhotovitel je povinen do tří dnů od oznámení nepřevzetí díla písemně oznámit, zda vadu uznává či nikoliv. V případě nereagování a nečinnosti se má za to, že vady byly uznány. Vady díla zhotovitel odstraní bezplatně nejpozději do 5 dnů od uznání vady, pokud nebude dohodnuto jinak. Lhůta musí být dohodnuta tak, aby nezmařila další práce nebo úkony.

V.....

.....
Za objednatele