



Matěj Maršala, NSG Morison Znalecký ústav, 6.1.2010

Nejednotnost legislativního vymezení termínů movitá věc versus součást stavby a problémy s tím související.

Oceňování majetku se podobně jako i jiné činnosti řídí platnou legislativou. Z hlediska oceňování majetku se považuje za směrodatný zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění, který mimo jiné v paragrafu 3 definuje členění staveb.

Z hlediska tohoto zákona se za stavby považují stavby pozemní (budovy a venkovní úpravy), dále pak stavby inženýrské a speciální pozemní (veškeré rozvody, kanalizace, stožáry, zpevněné plochy atd.), vodní nádrže, rybníky a jiné stavby.

Za stavby resp. jejich součást se považují všechny věci, které jsou se stavbou pevně spojeny a nemožno je od stavby oddělit, jako například: schody, okna, ústřední vytápění apod. dále také věci, které ke stavbě nebo určité místnosti v této stavbě z povahy věci náleží, bez které by daná stavba resp. místnost ve stavbě nebyla schopna plnit svůj účel. Příkladem může být koupelna, ve které je vana na nožičkách, nebo čistička odpadních ve které je technologie na čištění odpadních vod.

Za součást stavby se naopak nepovažují veškeré přístroje (spotřebiče) které jsou zapojeny pouze elektrickým příívodem do zásuvky ve zdi nějaké nemovitosti. Ty se pak považují za samostatné movité věci. Nicméně zde je na místě podotknout, že ne vždy tomu musí být tak a je důležité posuzovat tyto věci, v kontextu (účelu) pro který se případný znalecký posudek zpracovává.

V praxi se často můžeme setkat s tím, že společnosti evidují ve svém účetnictví položky majetku jako movité věci, tím pro ně platí jiná sazba DPH při doprovodných službách (práce v souvislosti s montáží) resp. doba odepisování dle příslušných platných zákonů, nicméně, v případě oceňování může být na tyto věci nahlíženo úplně jinak a to jako na součást staveb. Příkladem můžou být různé části technologických celků, samotných technologií, strojního vybavení umístovaných ve výrobních halách či budovách.

Hranice posouzení co lze považovat za movitou věc a co již za součást stavby (nemovitosti) je značně tenká a ani judikatura v této oblasti společností často nepomůže. Jelikož do současnosti tyto hranice nebyly státními autoritami jasně vymezeny a definovány. Zde je tedy na místě využít služeb odborníka, který společností pomůže se správným zařídění jednotlivých zařízení do jejich majetku, tak aby se předešlo případným problémům (sporům) s finančním úřadem.

Z dosavadní praxe, lze uvést příklad, který může společností pomoci při rozhodování jak správně zařídít to či ono zařízení i když jak již bylo uvedeno, neexistuje jednotný správný „recept“ zařídění. Při zařídování je dobré si pomoci projektovou dokumentací, kolaudačním rozhodnutím pro konkrétní stavbu. V případě, že stavba byla kolaudována resp. již projektována (stavěna) jako jednoúčelová budova, která bude využívána jako například budova trafostanice, úpravny vod apod. s konkrétním zařízením. Může být pak na toto zařízení nahlíženo z hlediska soukromoprávního jako na součást stavby. To znamená, že odstraněním konkrétního zařízení by



NSG Morison

Independent Member of Morison International

NSG Morison znalecký ústav s.r.o., Jakubská 2, 110 00 Praha 1, CZ

T +420 224 800 930 F +420 224 810 360

E znaleckyustav@nsgmorison.cz

IČ 246 64 651 DIČ CZ 246 64 651

www.nsgmorison.cz

stavba přestala plnit svůj primární účel, ke kterému byla vystavěna. To však automaticky neznamená, že je možné nahlížet na všechny takovéto zařízení jako na součást stavby. V praxi jsme se setkali s případem, kdy byla budova před 50 lety postavena jako běžná výrobní hala, do které byl v začátku činnosti umístěn například přístroj na řezání trubek, pevně spojen s podlahou stavby betonovými patkami do které byl přišroubován. Postupem času od tohoto stroje získala název i celá hala (hala řezání trubek). Společnost se pak privatizovala a v rámci modernizace, nový vlastník rozhodl toto zařízení odstranit a nahradit jej novým výkonnějším a zde společnost narazila na problém jak na toto zařízení nahlížet, zda jako na součást stavby či jako na samostatnou movitou věc. V uvedeném případě bylo společnosti doporučeno nahlížet na danou modernizaci zařízení jako na modernizaci samostatné movité věci a to i přesto, že bylo nutné vybudovat nové betonové základy a nově toto zařízení připevnit k podlaze. Mezi několika důvody pro toto doporučení byl i fakt, že demontáží starého zařízení nedošlo k omezení jeho funkčnosti, účelu užívání a to jak budovy samotné, tak demontovaného zařízení, které by v případě potřeby byly schopny plnit svojí činnost i samostatně. Na druhé straně, je nutné uvést v případě, že by se společnost rozhodla bez porady s odborníkem zařadit toto zařízení jako součást stavby, a dokázala si to přesvědčivě odargumentovat před příslušným finančním úřadem zachovala by se nejspíš správně s ohledem, že uvedené zařízení bylo pevně spojeno se stavbou a tudíž jej lze z tohoto pohledu považovat za součást stavby. Uvedený článek se snažil jednoznačně poukázat na rozdílnost pohledů na tuto značně komplikovanou problematiku, které by pomohlo jasnější vymezení termínů ze strany státních orgánů.