ČESKÉ VYSOKÉ
UČENÍ TECHNICKÉ
V PRAZE

FAKULTA
STAVEBNÍ

DIPLOMOVÁ PRÁCE

2024

BC. SIMONA
ŠTEFKOVÁ

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Štefková** Jméno: **Simona** Osobní číslo: **517006**

Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**

Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**

Studijní program: **Stavební inženýrství**

Studijní obor: **Stavební management**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Majetkoprávní vypořádání veřejně-prospěšných staveb

Název diplomové práce anglicky:

Acquisition of Land Rights for Public Utility Constructions

Pokyny pro vypracování:

Investice do železničních a silničních staveb
Legislativa (liniový zákon, stavební zákon, zákon o vyvlastnění)
Klíčové okruhy problémů (postup ve vyvlastňovacím řízení, časový harmonogram řízení, ...)
Příklady z praxe, hladký proces řízení

Seznam doporučené literatury:

Stavební zákon a další předpisy, Úplné znění; Sagit, 2022, ISBN 978-80-7488-527-3
Zákon č. 416/2009 Sb., Zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon)
Zákon č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), NSZ
Zákon č. 184/2006 Sb., Zákon o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Metodické sdělení k veřejně prospěšným stavbám dopravní infrastruktury
Ministerstvo dopravy ČR, Postup v přípravě výstavby silnic a dálnic
Ministerstvo dopravy ČR, Metodické vedení v oblasti liniového zákona - výkladová stanoviska č. 5 a č.7

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

doc. Ing. Dana Měšťanová, CSc. katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSv

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) diplomové práce:

Datum zadání diplomové práce: **26.09.2023** Termín odevzdání diplomové práce: **08.01.2024**

Platnost zadání diplomové práce: _____

doc. Ing. Dana Měšťanová, CSc.	prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.	prof. Ing. Jiří Máca, CSc.
podpis vedoucí(ho) práce	podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry	podpis děkana(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Diplomantka bere na vědomí, že je povinna vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.

Datum převzetí zadání _____ Podpis studentky _____

© ČVUT v Praze, Design: ČVUT v Praze, VIC

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracovala samostatně, pouze za odborného vedení vedoucí diplomové práce, paní doc. Ing. Dany Měšťanové, CSc.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpala, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Praze, dne: …….. ……

Bc. Simona Štefková

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala vedoucí mé diplomové práce, paní doc. Ing. Daně Měšťanové, CSc., za odborné vedení, cenné rady při zpracovávaní diplomové práce a za vstřícnost a ochotu.

Poděkování také patří mé rodině, kolegům a přátelům, speciálně těm nejbližším, za trpělivost a morální podporu v průběhu celého dlouhého studia.

MAJETKOPRÁVNÍ VYPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNĚ-PROSPĚŠNÝCH STAVEB

ACQUISITION OF LAND RIGHTS FOR PUBLIC UTILITY CONSTRUCTIONS

Anotace

Cílem diplomové práce je přiblížit problematiku dopravní infrastruktury se zaměřením na majetkoprávní vypořádání pro veřejně prospěšné stavby, které jsou určitým způsobem specifické a v některých případech vyžadují složitější řešení.

V teoretické části je popsáno financování dopravní infrastruktury, základní pojmy a definování týkající se veřejných staveb a legislativa zabývající se dopravní infrastrukturou – zákon o územním plánovaní a stavebním řádu (stavební zákon) a zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon).

Praktická část popisuje jednotlivé postupy majetkového vypořádání zaměřené zejména na postupy v stavebním řízení a také popisuje nejčastěji se vyskytující problémy spojené s vypořádáváním práv nemovitostí a návrh jejich řešení.

Klíčová slova

Dopravní infrastruktura, majetkoprávní vypořádání, veřejně prospěšná stavba, stavební zákon, liniový zákon, vyvlastnění, trvalý zábor, dočasný zábor, věcné břemeno

Annotation

The main objective of this thesis is to approach the problem of transport infrastructure by focusing on property settlement of publicly beneficial constructions that are specific in certain ways and in some cases require more complex solutions.

The theoretical part of this thesis describes the financing of transport infrastructure, basic concepts and definitions relating to public construction, and legislation concerning transport infrastructure – The Construction Act and the Spatial Planning Act (Building Act) and Act on Accelerating the Construction of Transport, Water, Energy and Electronic Communications Infrastructure (Line Act).

The practical section outlines specific property settlement procedures with a focus on particular aspects of construction management processes. Moreover, it depicts the most common problems related to Real Estate Right Settlement and the proposal of their solutions.

Key words

Transport infrastructure, property settlement, publiky beneficial construction, Building Act, Line Act, expropriation, permanent occupation of land, temporary occupation of land, easement

Obsah

Úvod ... 10

Teoretická část ... 12

1 **Financování a investice do železničních a silničních staveb** ... 13

1.1 Rozpočet pro dopravní infrastrukturu ... 14

1.1.1 Ukázka čerpání rozpočtu SFDI pro rok 2022 a 2023 ... 15

1.1.2 Rozpočet pro rok 2024 na rozvoj dálnic a železnic ... 15

1.2 Aktuální stav silničních a železničních staveb ... 16

1.3 Rozvoj dopravní infrastruktury na následující období ... 17

2 Veřejně - prospěšné stavby ... 20

2.1 Základní pojmy ... 20

2.2 Veřejný zájem ... 22

2.3 Vymezení veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury ... 22

2.4 Veřejně prospěšné stavby – vedlejší stavby ... 23

2.5 Charakteristika staveb dopravní infrastruktury ... 24

2.5.1 Pozemní komunikace ... 24

2.5.2 Drážní stavby ... 26

2.5.3 Vodní cesty ... 26

2.5.4 Letiště a stavby s ním související ... 26

3 **Legislativa - Liniový zákon** ... 27

3.1 Přehled infrastruktury, kterou ovlivňuje Liniový zákon ... 27

3.2 Přehled podmínek při získávání práv ... 28

3.3 Mezitímní rozhodnutí ... 29

4 Formy získávání práv ... 29

4.1 Dohoda, neboli uzavření smlouvy ... 30

4.2 Předkupní právo ... 32

4.2.1 Určení ceny pozemku ... 32

4.2.2 Postup při využití předkupního práva podle zákona č. 183/2006 Sb. ... 33

4.2.3 Nesouhlas vlastníka pozemku nebo stavby s předkupním právem ... 34

4.2.4 Zánik předkupního práva ... 34

5 **Legislativa – vyvlastnění** ... 35

5.1 Základní pojmy vyvlastnění podle §2 Zákona o vyvlastnění ... 35

5.2 Vyvlastnění podle Zákona o urychlení výstavby ... 36

5.3 Příslušná dokumentace pro vyvlastnění ... 37

5.4 Podmínky vyvlastnění ... 37

5.4.1 Realizace vybraného účelu 37
5.4.2 Nemožnost získání vlastnického práva jinak – podmínka přípustnosti 37
5.4.3 Soulad s cíli a úkoly územního plánování 39
5.4.4 Vyvlastnění jen v nezbytném rozsahu – podmínka přiměřenosti 39
5.4.5 Náhrada za vyvlastnění 39
5.5 Vyvlastňovací řízení 39
5.5.1 Kdo vede vyvlastňovací řízení? 40
5.5.2 Účastníci vyvlastňovacího řízení 40
5.5.3 Žádost o vyvlastnění 40
5.5.4 Ústní řízení 43
5.5.5 Přerušení a zastavení řízení 43
5.6 Rozhodnutí o vyvlastnění 44
5.7 Mezitímní rozhodnutí 46
5.8 Zrušení vyvlastnění 47
5.9 Projednání vyvlastnění v soudním řízení 48
5.10 Náhrada nákladů pro vyvlastňovaného po ukončení vyvlastnění 49
5.11 Stručné shrnutí a přehled rozdílů získání práv k pozemku a ke stavbě podle zákona č. 184/2006 Sb. a zákona č. 416/2009 Sb. 49
Praktická část – Majetkoprávní příprava 51
6 **Jednání s vlastníky v rámci řízení pro územní rozhodnutí** 51
7 **Jednání s vlastníky v rámci řízení pro stavební povolení** 52
7.1 Trvalé zábory 52
7.1.1 Příprava geometrických plánů pro rozdělení (oddělení části) pozemků 52
7.1.2 Znalecké posudky pro ocenění 53
7.1.3 Výkup pozemků 53
7.1.4 Hladký průběh při výkupu pozemků 54
7.1.5 Problémy při výkupu pozemků a návrh řešení 55
7.1.6 Zápis do katastru nemovitostí 66
7.1.7 Problémy při zápisu do katastru nemovitostí a návrh řešení 68
7.1.8 Vypovědění nájmu zemědělcům na trvalých záborech (LPIS) 69
7.2 Vyvlastnění trvalých záborů 70
7.2.1 Postup úřadu ve vyvlastňovacím řízení 70
7.2.2 Časový harmonogram vyvlastňovacího řízení – hladký průběh 71
7.2.3 Časový harmonogram vyvlastňovacího řízení – problémový průběh 71
7.3 Dočasné zábory 74
7.3.1 Ocenění pozemků 74

7.3.2 Nájemní smlouva ... 75
7.3.3 Problémy při podpisu nájemních smluv a návrh jejich řešení ... 76
7.4 Zřízení věcných břemen ... 80
7.4.1 Příprava geometrických plánů pro vytýčení rozsahu věcného břemene ... 81
7.4.2 Smlouvy o zřízení věcného břemene ... 81
7.4.3 Smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene ... 81
7.4.4 Problémy při podpisu smluv o zřízení věcného břemene a návrh řešení ... 82
7.4.5 Vyvlastnění věcného břemene ... 87
7.4.6 Vyvlastnění v případě smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene ... 88
7.5 Porosty a jich odstranění ... 89
7.5.1 Porosty na trvalém záboru a jejich ocenění ... 89
7.5.2 Porosty na dočasném záboru a jejich oceněné ... 90
7.5.3 Problémy při kácení porostů a návrh jejich řešení ... 90
7.6 Smlouvy o vypořádání práv se státními organizacemi ... 90
7.6.1 Trvalé odnětí pozemků určených k plnění funkci lesa ... 91
7.6.2 Vyjmutí pozemků ze Zemědělského půdního fondu ... 91
Závěr ... 92
Seznam obrázků ... 94
Seznam tabulek ... 96
Seznam použitých zkratek ... 97
Seznam použitých zdrojů ... 99
Seznam příloh ... 104

Úvod

Tématem diplomové práce je Majetkoprávní vypořádání veřejně-prospěšných staveb a proto se budu věnovat této problematice a danému postupu při vypořádaní majetkových vztahů pro pozemky, které jsou nebo budou dotčeny veřejně-prospěšnými stavbami. Samotná dopravní infrastruktura je důležitá v mnoha aspektech a směrech, protože vybudování kvalitní a dostupné infrastruktury hraje klíčovou roli v oblasti ekonomického růstu a celkového rozvoje České republiky. Dalšími z důležitých aspektů jsou zlepšení konkurenceschopnosti prostřednictvím usnadnění plynulého pohybu osob, které mohou tranzitovat přes republiku a využít tak domácí infrastrukturu, ale také i zboží, což podporuje nejen obchod v rámci EU. Dobře fungující doprava usnadňuje rychlý a plynulý pohyb lidí, což má pozitivní dopad na pracovní trh, vzdělání a kvalitu života také pro lidi z odlehlejších oblastí, i díky tomu se může narovnávat ekonomická a sociální nerovnost.

Pro dobře fungující dopravní infrastrukturu, její rozvoj a efektivitu celé dopravní sítě jsou nejdůležitější investice do nemovitostí, na kterých je nebo bude infrastruktura postavena. V první části práce se budu v teoretické rovině věnovat zejména železničním a silničním stavbám, které tvoří nejdůležitější část a jsou nosným systémem v pozemní infrastruktuře. V následujících kapitolách budou uvedeny základní pojmy související s dopravní infrastrukturou, konkrétně s tou částí infrastruktury, která patří pod veřejně prospěšné stavby. Dále se v teoretické části budu věnovat legislativě, zejména dvěma hlavním zákonům – stavebnímu a liniovému zákonu, na kterých jsou postaveny základy pro úspěšné majetkové vypořádání, ale také poukážu i na hlavní rozdíly, které mezi těmito dvěma zákony jsou.

Samostatná kapitola bude věnována vyvlastnění a vyvlastňovacímu řízení, jelikož je to velmi obšírné téma.

Toto téma je mi blízké a ráda bych se mu věnovala v profesním životě, a to zejména vlastnímu procesu majetkového vypořádání. Cílem práce je tedy zaměřit se na vypořádání majetkových vztahů, zobrazit průběh majetkové činnosti jako proces, který může mít hladký průběh, ale na druhé straně, procesy jsou častokrát náročné kvůli jednání s vlastníky pozemků tak se to neobejde bez problémů. Pokud je stavba veřejně prospěšná, zákon umožňuje využití různých institutů, jak snadněji získat potřebné problémové nemovitosti, a je nezbytné, zájmu všech, vyvarovat se řadě problémů.

Výstupem práce je tedy vytvoření určité formy „manuálu“ (návodu) řešení nejčastěji objevujících se problémů a najít tak cestu k zjednodušení získávání potřebných práv k pozemkům určených pro stavbu, ale také i pokusit se pomocí správného postupu a vyvarování se chyb minimalizovat časové prodlevy ze strany investora (resp. subjektu, kterého investor zplnomocnil pro vykonávání majetkoprávní činnosti na dané zakázce nebo projektu).

Teoretická část

V první - teoretické části se v úvodu budu věnovat financování dopravní infrastruktury, zejména financování a investicím do železničních a silničních staveb. Také se budu okrajově věnovat objasnění základních pojmů a problematice k vymezování veřejně prospěšných staveb (dále též VPS) v územním plánu. V teoretické části se budu zabývat legislativní oblastí pro postup získávaní práv k pozemkům potřebných při VPS, kde se výrazně mezi dvěma zákony mění postup při vypořádávání majetkových práv a tato legislativa, přesněji Zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury pomáhá docílit rychlejší a snadnější výstavbu.

Tímhle tématem se specifikací na dopravní infrastrukturu se komplexně zabývají zejména tři zákony, a to Zákon č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon), Zákon č. 184/2006 Sb. (Zákon o vyvlastnění) a taktéž už výše zmíněný Liniový zákon č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby.

Obr. 1: Použitá legislativa v diplomové práci [zdroj: vlastní zpracování]

V diplomové práci je využita především odborná literaturu, platná legislativu a různé výklady, komentáře a metodické předpisy, které souvisejí s problematikou mojí práce. Hlavním zdrojem byly pro mě již výše zmíněné zákony.

1 Financování a investice do železničních a silničních staveb

Po patnácti letech členství v Evropské unii je Česká republika její nedílnou součástí, a z hlediska makroekonomie (zejména HDP/obyvatele), postupně posiluje svou pozici v rámci evropského řebříčku. Vláda České republiky si klade za cíl i nadále zlepšovat postavení země, a to s důrazem na udržitelný rozvoj. Bez dodržování principů udržitelnosti by získaná pozice nemohla být dlouhodobě udržitelná a ekonomický růst by byl brán jako dluh pro budoucí generace. S růstem ekonomické výkonnosti možno předpokládat, že Česká republika bude stále atraktivnějším místem na volném trhu pro občany z ostatních členských států, což může přispět k dalšímu nárustu počtu obyvatel.

I proto byl vypracován dokument „Rozvoj dopravní infrastruktury do roku 2050“, kterého cílem je zaměřit se na vytváření podmínek pro další ekonomický rozvoj ČR a jejich regionů z hlediska posílení dopravní infrastruktury (dále také „DI“). V dokumentu možno najít návrh dopravního řešení, zaměřený zejména na dálniční síť, přičemž zohledňuje také silniční a železniční infrastrukturu po rok 2050. Návrh řešení DI také reflektuje očekávané trendy v oblasti rozvoje dopravy a moderních technologií. [1]

Investování do rozvoje dopravní infrastruktury je důležité pro kvalitní a fungující dopravní systém a investování tedy přináší nespočetné množství výhod, ale má také pozitivní dopad na ekonomii, celou společnost a samozřejmě i životní prostředí. Kdyby se detailněji rozebral přínos dopravní infrastruktury, tak by bylo možné konstatovat, že přínos je ve:

- zlepšení propojení/konektivita – silniční a železniční sít sehrává důležitou roli
- rychlejší, bezpečnější a pohodlnější cestování
- udržitelnost a snížení přetíženosti silnic (železniční doprava)
- efektivnější přeprava tovaru
- růst regionální ekonomiky

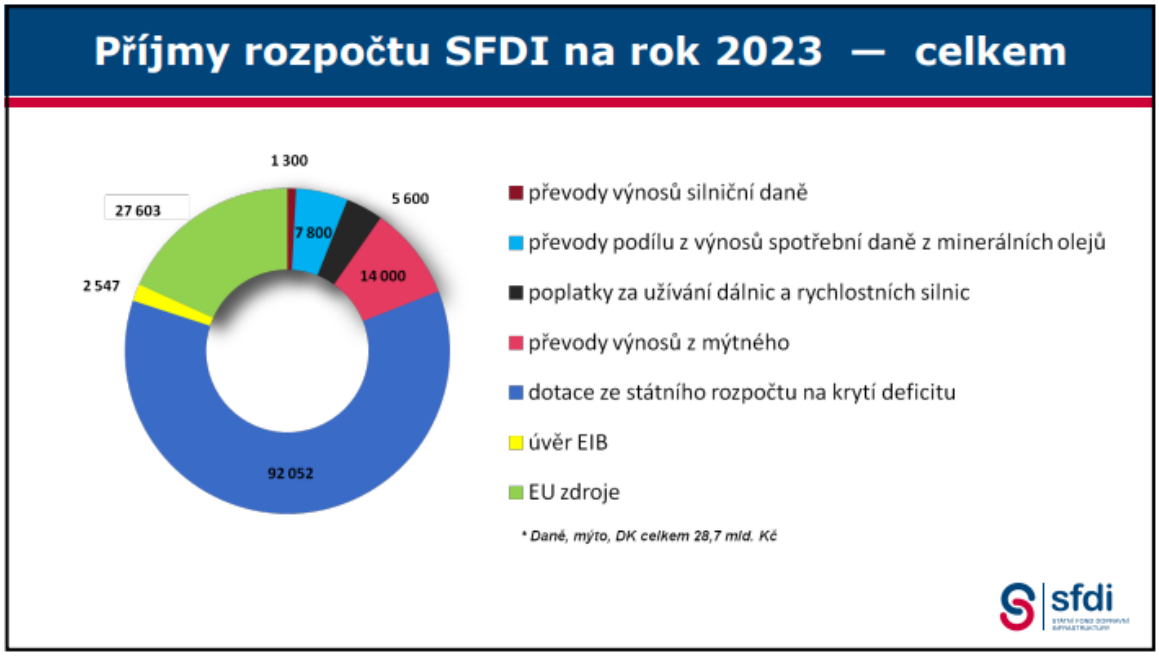
To ovšem nejsou jediné důvody, proč investovat do výstavby a údržby dopravní infrastruktury, těchto důvodů je mnohem více, no tím nejvýznamnějším je investování do vybudování kvalitní dopravní sítě pro dosažení efektivní ekonomiky.

1.1 Rozpočet pro dopravní infrastrukturu

Financování DI je složité a určitým způsobem náročné, zejména z důvodu potřeby velkého obnosu financí. Peníze, které se investují do rozvoje infrastruktury se získávají ze dvou hlavních zdrojů – dotací z Evropské Unie a z vlastních, národních zdrojů – z rozpočtu České republiky. Za vedlejší zdroj můžeme považovat úvěry od Evropské investiční banky (EIB). Tyto peníze přerozděluje Státní fond dopravní infrastruktury (dále také SFDI). Každoročně se finanční prostředky z rozpočtu SFDI přerozdělují a největší objem peněz je alokován mezi nejvýznamnější státní příjemce (investory) – zejména Ředitelství silnic a dálnic ČR, Správu železnic a Ředitelství vodních cest. Z celkového rozpočtu se mezi výše uvedené příjemce rozděluje v průměru okolo 90 % všech peněz.

V důsledku rostoucí inflace bude financování dopravní infrastruktury v následujících letech výrazně ovlivněno touto skutečností. To znamená, že kromě výdajů, které je nutno vynaložit, a také výdajů týkajících se projektů, které jsou v procesu výstavby nebo se dokončují, je potřeba zajistit dostatečný obnos peněz na krytí investičních akcí nato, aby mohli být úspěšně dokončeny jejich přípravy, soutěže a podepsání smluv na jejich realizaci. Dalším důležitým bodem, který je nutno opomenout je zajištění dostatečných národních finančních zdrojů , kde jsou akce spolufinancovány prostřednictvím fondů EU. [2]

Celá prezentace „Financování dopravní infrastruktury“ je součástí příloh DP.



Obr. 2: Rozdělení příjmů rozpočtu SFDI pro rok 2023 [3

1.1.1 Ukázka čerpání rozpočtu SFDI pro rok 2022 a 2023

Obr. 3: Rozdělení příjmů rozpočtu SFDI pro rok 2023 [3]

Obr. 4: Rozdělení příjmů rozpočtu SFDI pro rok 2023 [3]

1.1.2 Rozpočet pro rok 2024 na rozvoj dálnic a železnic

SFDI pro rok 2024 bude disponovat částkou 150,5 mld. Kč, co je doposud rekordní částka.

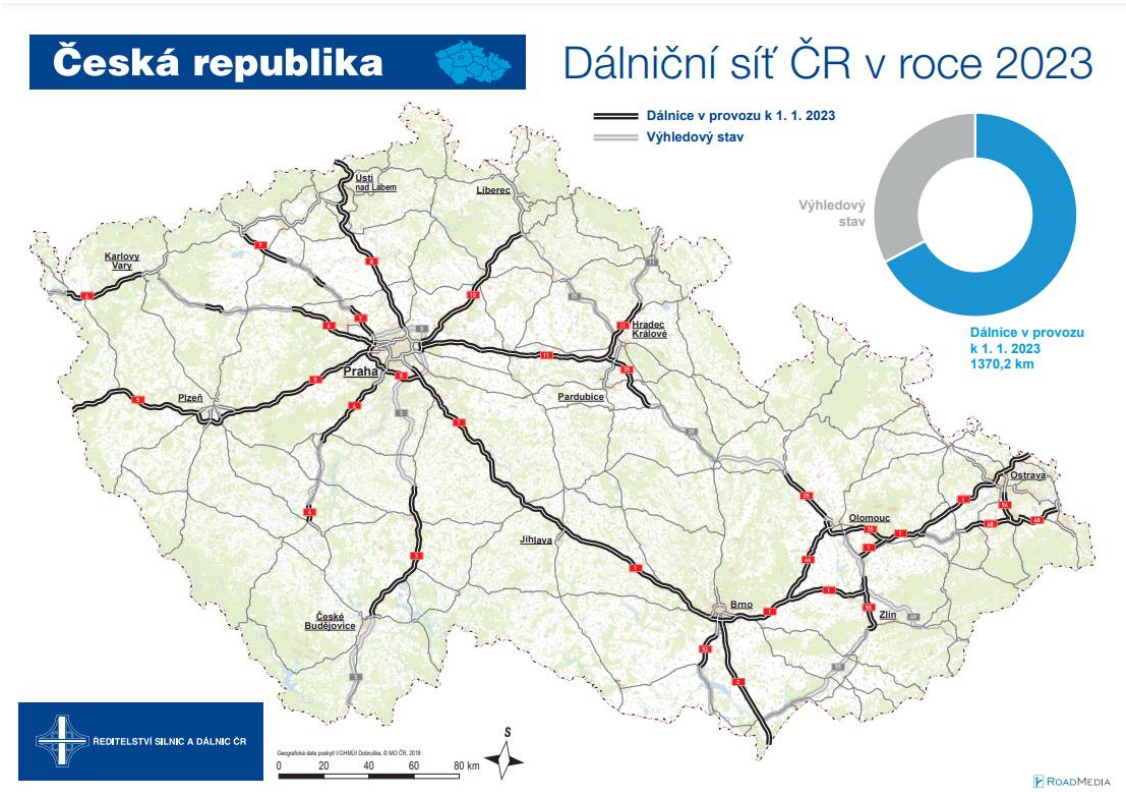
Rozpočet budou tvořit:

- národní zdroje – 118,4 mld.
- evropské prostředky – 32,1 mld. Kč

Tyto výdaje budou rozděleny na investice – 99,4 mld. Kč a neinvestiční výdaje – 51,1, mld. Kč.

Rozpočet počítá také s určitým příspěvkem na kraje (silnice II. a III. třídy), kraje si rozdělí bezmála 4 mld. Kč. [4]

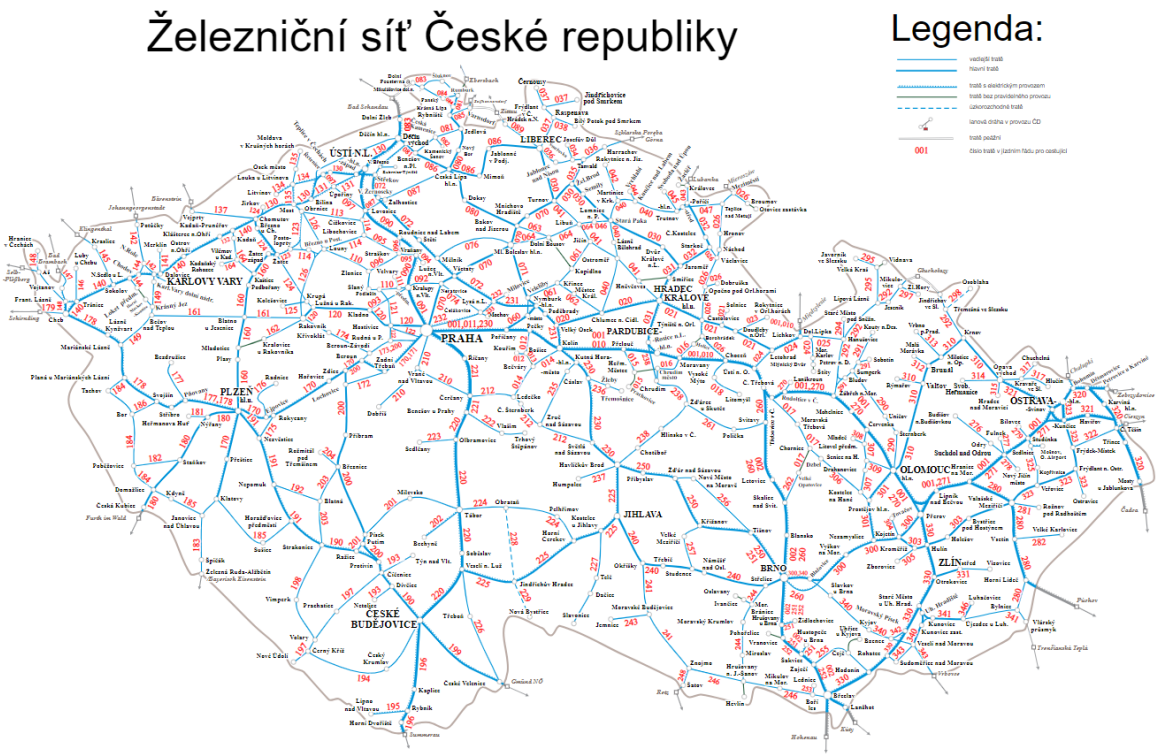
1.2 Aktuální stav silničních a železničních staveb



Obr. 5: Dálniční síť ČR (2023) s ukázkou výhledového stavu dálniční sítě v budoucnosti [5]

Délka silniční sítě						[m] k 1.7.2023
		dálnice	silnice I.třídy	silnice II.třídy	silnice III.třídy	celkem
CZ010	hlavní město Praha	39 167	10 081	29 859	42	79 149
CZ020	kraj Středočeský	361 198	673 297	2 400 936	6 226 249	9 661 680
CZ031	kraj Jihočeský	74 491	643 742	1 640 048	3 791 327	6 149 608
CZ032	kraj Plzeňský	109 238	413 561	1 494 321	3 120 089	5 137 209
CZ041	kraj Karlovarský	37 463	188 076	473 123	1 363 958	2 062 620
CZ042	kraj Ústecký	111 117	471 730	906 942	2 750 966	4 240 755
CZ051	kraj Liberecký	4 579	344 395	485 663	1 577 192	2 411 829
CZ052	kraj Královéhradecký	43 528	405 786	931 143	2 381 733	3 762 190
CZ053	kraj Pardubický	41 390	446 263	929 978	2 199 149	3 616 780
CZ063	kraj Vysočina	92 478	421 187	1 630 432	2 918 482	5 062 579
CZ064	kraj Jihomoravský	160 281	425 514	1 460 347	2 399 817	4 445 959
CZ071	kraj Olomoucký	139 737	348 424	935 480	2 172 682	3 596 323
CZ072	kraj Zlínský	35 579	327 848	513 365	1 254 077	2 130 869
CZ080	kraj Moravskoslezský	118 739	626 020	858 637	1 893 207	3 496 603
	celkem	1 368 985	5 745 924	14 690 274	34 048 970	55 854 153

Obr. 6: Celková délka silniční sítě ČR (2023) [6]



Obr. 7: Železniční síť ČR [7]

Stav ke dni 31. 12. 2022	Měrná jednotka	Množství
délka tratí celkem	km	9 355
délka jednokolejných tratí	km	7 287
délka dvojkolejných tratí	km	2 003
délka vícekolejných tratí	km	65

Obr 8: Celková délka železniční sítě ČR (2022) [8]

1.3 Rozvoj dopravní infrastruktury na následující období

Výstavba silnic bude pro rok 2024 pokračovat v rekordním množství.

	Rozestavěno	Rok 2024 – plánované otevření	Rok 2024 – plánované zahájení
Dálnice	184,1 km	118,1 km	116,7 km
Silnice I. třídy	64,2 km	28,2 km	47 km
Spolu	248,3 km	146,3 km	163,7 km

Tab 1: Rozestavěnost a plán otevření a zahájení silnic a dálnic v roce 2024 [4]

Ředitelství silnic a dálnic v roce 2024 bude pracovat s rozpočtem 79 mld. Kč.

V rámci rozvoje a modernizace železnic budou mít železničáři k dispozici rozpočet ve výši 57,48 mld. Kč, z části rozpočtu se bude financovat projektová příprava vysokorychlostních tratí (VRT) – momentálně se pracuje na 417 km tratí, v další přípravě je téměř 3 200 km tratí. [4]

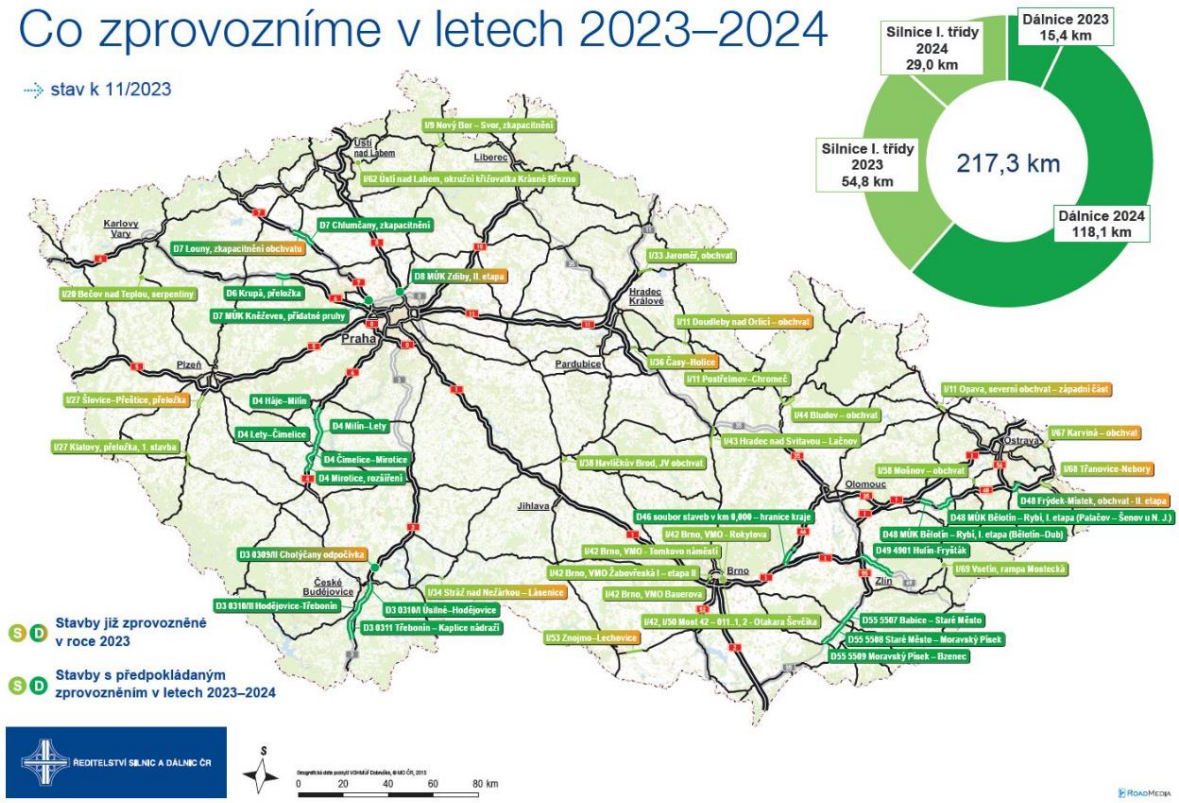
Podle současného ministra dopravy (Martin Kupka, 2023) bude stát potřebovat v následujících letech 2024 až 2050 na investice do rozvoje dopravní infrastruktury, na opravy a údržbu bezmála 5,1 bilionu korun, v průměru to je 182 miliard korun ročně, co bude třeba zajistit pro rozpočet SFDI. [9]

Podle strategie výstavby dopravní infrastruktury Ministerstva dopravy je cílem do roku 2033 dobudovat kompletní dálniční síť (Obr. 5 - bledě šedou barvou jsou vyznačeny dálnice, které by měli výhledově být vystavěny) a v rámci železnic se zaměřit na vysokorychlostní tratě a zahájit jejich výstavbu.

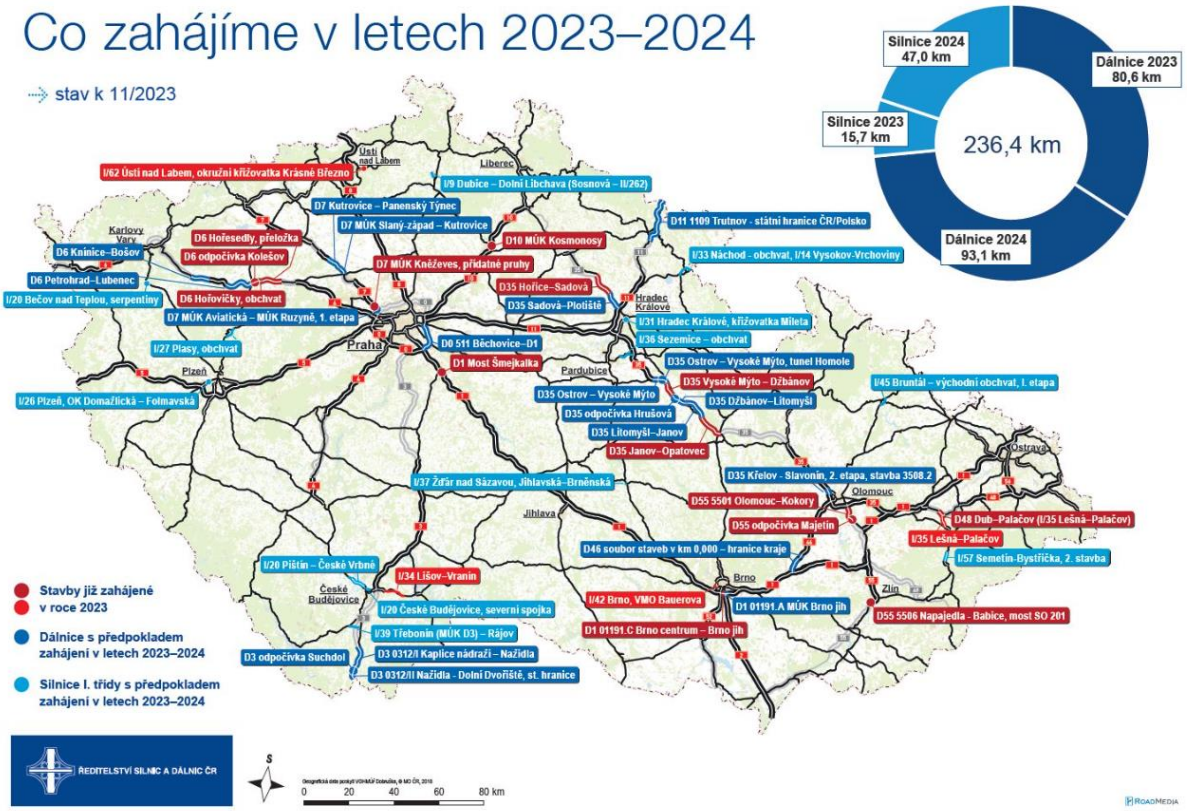
Tato strategie také zohledňuje finanční možnosti veřejných rozpočtů pro DI na určitou sumu, no některé projekty si budou vyžadovat mnohem víc peněz. Tyto peníze budou vynaloženy nejen z rozpočtu SFDI, fondů EU a úvěrů od EIB, ale ministerstvo dopravy počítá s rozsáhlejším zapojením soukromého kapitálu přes tzv. PPP (Public-Private Partnership) projekty. [9]

Na následujících obrázcích je zobrazen přehled zprovozněných silnic a dálnic v roce 2023 a také přehled, co bude zprovozněno v roce 2024 (viz Obr. 9).

Na druhém obrázku je zobrazen přehled zahájených staveb silnic a dálnic pro rok 2023 a také přehled plánovaných zahájení staveb silnic a dálnic v roce 2024 (viz Obr. 10).



Obr. 9: Silnice I. třídy a dálnice 2023/2024 – zprovoznění[10]



Obr. 10: Silnice I. třídy a dálnice 2023/2024 – zahájení stavby zprovoznění[10]

2 Veřejně - prospěšné stavby

V této kapitole nejdřív budou vysvětleny základní pojmy související s veřejnými stavbami, co to znamená veřejně prospěšná stavba ale i to, jak se tyto stavby, zejména stavby pro dopravní infrastrukturu umísťují v koridorech, které jsou vymezeny v územním, případně v regulačním plánu. [11] V dalším bodě budou specifikovány stavby dopravní infrastruktury.

2.1 Základní pojmy

Pojmem:

- ***veřejně prospěšná stavba*** *se podle Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., §2 odst. 1 písmeno n) rozumí stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci.*
- ***veřejná infrastruktura*** *podle Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., §2 odst. 1 písmeno m) bod 1 se rozumí dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi související zařízení;*

  a *bod 2 se rozumí technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody a zásobníky plynu, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.* [12]
- **územně plánovanou dokumentací** můžou být Zásady územního rozvoje kraje, Územní plán, nebo Regulační plán.
- ***územní plán*** *podle Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., §43 odst. 1 stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský*

úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí.

V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, kteří budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dále jen „dohoda o parcelaci"), zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu.

- ***koridor*** *je podle Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., §2 odst. 1 písmeno i) je plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy.* [12]

  minimální šířka koridoru je definována jako šířka samotné stavby, rozšířená většinou o budoucí ochranné nebo bezpečnostní pásmo vyplývající z platných právních předpisů. Toto platí za předpokladu, že to lze provést s ohledem na omezení, která jsou stanovena územními faktory. K tomu může dojít s případným rozšířením koridoru, aby bylo možné provádět směrové úpravy nebo změny tvarů křižovatek během projektové přípravy, nebo pro řešení nepředvídatelných situací během samotného stavebního procesu. Toto vysvětlení však nezahrnuje požadavek, aby ochranné nebo bezpečnostní pásmo bylo součástí samotného koridoru při umisťování stavby. [13]
- ***souborem staveb*** *se podle Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., §2 odst. 8 rozumí vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho stavebního záměru uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem.*
- **stavbou hlavní** souboru staveb se podle Stavebního zákona č. 183/2006 Sb., §2 odst. 9 rozumí stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb. Hlavní stavba může být například samotná stavba silnice (těleso silnice). [12]
- **vedlejší stavbou** v souboru staveb se rozumí stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje uživatelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní. Vedlejší stavbou může být příslušenství nebo součást dálnice, silnice a místní komunikace – mohou to být například součásti a příslušenství dálnice, silnice a místní komunikace ve smyslu ustanovení zákona o pozemních komunikacích, jako jsou třeba mostní objekty, tunely, opěrné zdi, silniční vegetace, a dále vyvolané stavby jako jsou například vyvolané přeložky komunikací

nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, bez kterých nemožno stavbu dopravní infrastruktury realizovat a řádně užívat pro stanovený účel. [11]

2.2 Veřejný zájem

Veřejný zájem se týká prospěchu a potřeby obyvatelstva a společnosti jako celku. Jde o základní koncepční princip, který se vztahuje k tomu, co je pro veřejnost prospěšné a důležité. Toto zahrnuje opatření, která slouží k veřejnému blahu, zajištění bezpečnosti, kvalitě života a efektivnímu fungování společnosti. Veřejný zájem je často zohledňován při rozhodování o investicích do veřejné infrastruktury, včetně dopravní infrastruktury.

Tohle všechno ovšem ovlivňuje soukromé vlastníky, protože není možno se při přípravě územně plánovací dokumentace vyhnout tomu, že záměry, které jsou navrženy v této dokumentaci neovlivnili jejich pozemky, nebo nějakým způsobem nebyly omezeny možnosti jejich využívání. [14]

Veřejný zájem se řadí mezi „neurčité pojmy“, což znamená, že tento pojem nemá žádný přímý právní předpis.

2.3 Vymezení veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury

Pro určení koridoru pro veřejně prospěšné stavby (VPS) v oblasti dopravní nebo technické infrastruktury v rámci územního plánu se obvykle využívá územní studie nebo specializovaná dokumentace ve fázi vyhledávání, technické studie nebo studie proveditelnosti. Tyto dokumenty však obvykle neobsahují podrobnosti o všech vedlejších stavbách, které budou součástí komplexního funkčního celku spolu s hlavní stavbou.

Koridor pro umístění dopravní nebo technické infrastruktury v územním plánu slouží k určení pozice hlavní stavby i některých vedlejších prvků, které lze v této fázi plánování předpokládat. Mezi tyto vedlejší prvky mohou patřit například mimoúrovňové křižovatky a přeložky silnic. Je však důležité zdůraznit, že tento koridor nemůže obsáhnout všechny detaily týkající se vedlejších staveb, jako jsou úpravy lokálních komunikací a inženýrské sítě, které budou vyžadovány v pozdějších fázích projektu.

V popisu veřejně prospěšných staveb (VPS) v územním plánu nelze uvést kompletní seznam všech stavebních prvků, i kdyby byly známy v době tvorby územního plánu. To je proto, že

taková detailní specifikace patří do dokumentace pro územní rozhodnutí nebo regulační plán, a nikoliv do samotného územního plánu.

Pro účely územního plánu (kromě situací, kde jde o regulativní část územního plánu), lze považovat za dostatečně podrobný popis, který naznačuje, o jakou stavbu veřejně prospěšného charakteru se jedná. Například u dopravní infrastruktury by takový popis mohl zahrnovat zmínku, že se jedná o přeložku silnice I/XY spolu s případnými vedlejšími stavbami. Tento typ popisu v územním plánu slouží k identifikaci a zahrnutí základního účelu a charakteru stavby, aniž by bylo nutné uvádět všechny podrobnosti. Podrobnější specifikace a detaily o stavbě by měly být součástí dokumentace pro územní rozhodnutí nebo regulačního plánu, které se vypracovávají v následných fázích plánovacího procesu.

Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS) v tomto kontextu zahrnuje nejen hlavní stavby, ale i související prvky, jako jsou části a příslušenství dálnice, silnice nebo místní komunikace v souladu se zákonem o pozemních komunikacích. Toto zařazení rovněž zahrnuje stavby, které jsou nezbytné pro realizaci a efektivní provoz dopravní infrastruktury, jako jsou přeložky inženýrských sítí. Tyto související prvky jsou klíčové pro úspěšnou výstavbu a plnohodnotné využití dopravní infrastruktury pro stanovené účely. [11]

Veřejně prospěšnou stavbou může být jen stavba samotná, nikoli plocha nebo vyhrazený koridor.

2.4 Veřejně prospěšné stavby – vedlejší stavby

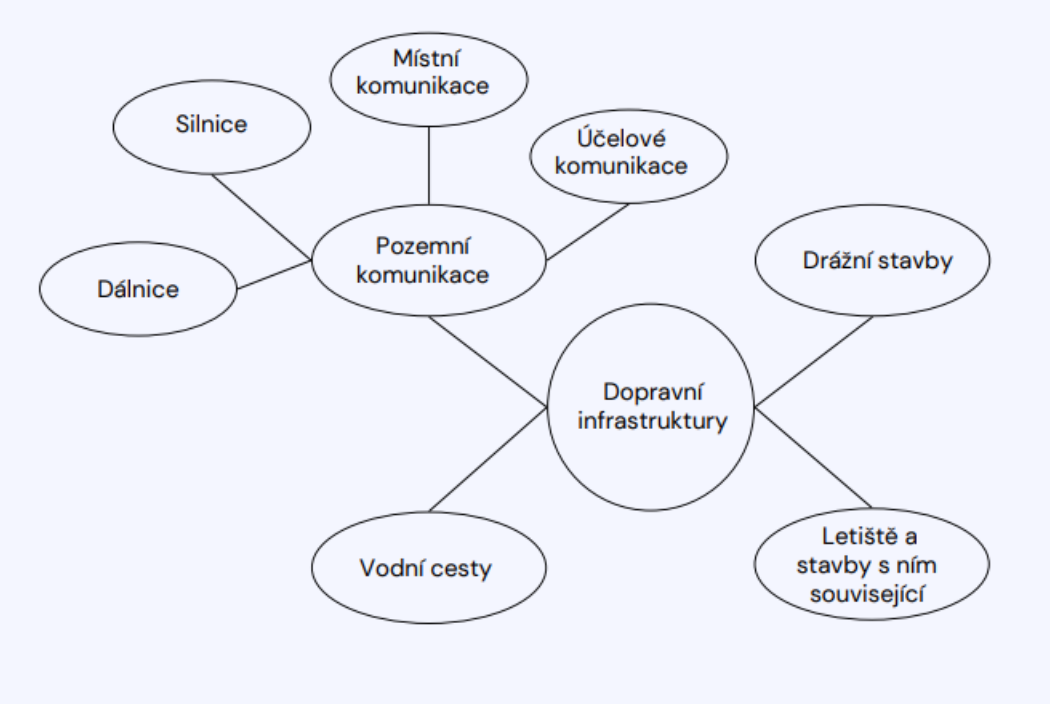
Záměr pro výstavbu dopravní nebo technické infrastruktury, který je začleněn do územního plánu jako veřejně prospěšná stavba (VPS) a je podrobně popsán v textové části daného územního plánu, je třeba chápat jako funkční celek - jako soubor staveb. Tento soubor staveb zahrnuje hlavní stavbu a všechny vedlejší stavby, které jsou neodmyslitelnou součástí celkového stavebního komplexu. To znamená, že VPS zahrnuje nejen samotnou hlavní stavbu, ale také všechny vedlejší prvky, které jsou nezbytné pro úspěšnou realizaci a plnohodnotné využití této stavby pro stanovený účel.

Stavby vedlejší nebo jejich části, které přesahují hranice koridoru, označovaného též jako 'obalové plochy,' zůstávají součástí veřejně prospěšných staveb (VPS). Neexistuje důvod oddělovat je od celkového souboru staveb, které dohromady tvoří funkční celek.

Důležité je posuzovat stavbu dopravní nebo technické infrastruktury jako celek, jak byla začleněna do územního plánu jako součást VPS, aniž by bylo nutné vypisovat všechny její individuální komponenty. Grafické určení hranic koridoru ve vývojovém plánu neovlivňuje, co je nebo co není součástí VPS.

Úplný seznam všech stavebních objektů včetně hlavní stavby a vedlejších staveb je znám až poté, co je zpracována dokumentace pro územní rozhodnutí. Tato dokumentace zahrnuje také specifikaci pozemků nebo jejich částí, které jsou potřebné pro umístění hlavní stavby a vedlejších staveb, často označovaných jako "záborový elaborát." Rozsah stavby dopravní infrastruktury, včetně vedlejších staveb, je posuzován v rámci územního řízení a je stanoven prostřednictvím vydání územního rozhodnutí. V rámci tohoto procesu mají dotčení vlastníci a další účastníci možnost hájit svá práva. [11]

2.5 Charakteristika staveb dopravní infrastruktury



Obr. 11: Rozdělení dopravní infrastruktury [zdroj: vlastní zpracování]

2.5.1 Pozemní komunikace

Pozemní komunikace je podle Zákona o pozemních komunikací č. 13/1997 Sb., §2 odst.1 dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení nutných pro zajištění tohoto užití a jeho bezpečnosti. [15]

Pozemní komunikace můžeme dělit na:

- dálnice - typ pozemní komunikace, který je určený pro rychlou dálkovou a mezistátní dopravu silničními motorovými vozidly. Dálnice jsou konstruovány tak, aby minimalizovaly úrovňová křížení a místo toho mají samostatné body napojení pro vjezd a výjezd vozidel. Důležitým prvkem dálnice je také směrové oddělení jízdních pruhů, což znamená, že různé směry dopravy jsou fyzicky odděleny. Dálnice je určena pro použití výhradně silničními motorovými vozidly, jejichž maximální povolená rychlost nesmí být nižší než ta, kterou určuje konkrétní právní předpis.
- silnice - pozemní komunikace, která je přístupná pro použití silničními vozidly a chodci. Silnice jsou základním stavebním prvkem silniční sítě, která slouží pro pohyb různých vozidel a pěších. [15]

  Podle svého určení a dopravního významu se dělí na:
  - silnice I. třídy, určena hlavně pro dálkovou a mezistátní dopravu
  - silnice II. třídy, určena pro kratší dopravu mezi okresy
  - silnice III. třídy, určena k spojení obcí nebo jejich napojení na ostatní komunikace. [16]
- místní komunikace - typem veřejné pozemní komunikace, která je primárně určena pro zajištění místní dopravy na území konkrétní obce. [15]

  Podle dopravního významu, určení a stavebně technického vybavení se dělí na:
  - místní komunikace I. třídy - místní rychlostní komunikace
  - místní komunikace II. třídy - sběrná komunikace, má omezení přímého připojení sousedních nemovitostí, propojuje vzájemně městské části
  - místní komunikace III. třídy - obslužná komunikace města/obcí
  - místní komunikace IV. Třídy - komunikace nepřístupná pro silniční motorové vozidla, případně je na ní umožněn smíšený provoz [17]
- účelové komunikace - pozemní komunikace, která slouží k propojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby jejich vlastníků nebo k spojení těchto nemovitostí s jinými pozemními komunikacemi, a to zejména pro potřeby zemědělského a lesního hospodářství. Na základě žádosti vlastníka účelové komunikace a po konzultaci s Policií České republiky může místní silniční správní úřad, který je součástí obecního úřadu obce s rozšířenou působností, upravit nebo omezit veřejný přístup k této

účelové komunikaci, pokud je to nezbytné pro ochranu oprávněných zájmů vlastníka. Tato úprava nebo omezení neovlivňují platnost zvláštních právních předpisů týkajících se účelových komunikací. Taktéž to může být také pozemní komunikace umístěná v uzavřeném prostoru nebo objektu, která slouží pro potřeby vlastníka nebo provozovatele tohoto uzavřeného prostoru nebo objektu. Tato specifická komunikace není přístupná veřejnosti, ale může být využívána v rámci parametrů a způsobu, který určí vlastník nebo provozovatel uzavřeného prostoru nebo objektu. V případě pochybností o tom, zda se jedná o uzavřený prostor nebo objekt z hlediska pozemní komunikace, má pravomoc rozhodnout příslušný silniční správní úřad. [15]

2.5.2 Drážní stavby

Podle Zákona o dráhách č. 266/1994 Sb., §5 odst. 1 je stavbou dráhy stavba cesty určené k pohybu drážních vozidel a stavba, která rozšiřuje, doplňuje, mění nebo zabezpečuje dráhu bez ohledu, zda je v obvodu dráhy či nikoliv. Stavba dráhy není součástí pozemku. Stavba dráhy celostátní, regionální, tramvajové, trolejbusové nebo dráhy speciální je veřejně prospěšná. [18]

Dráhou se rozumí trasa vyhrazená pro pohyb drážních vozidel, včetně stálých prvků, které jsou nezbytné pro zajištění bezpečnosti a hladkého průběhu drážní dopravy.

2.5.3 Vodní cesty

Podle Zákona o vnitrozemské plavbě č. 114/1995 Sb., §2 písmeno a) se vodní cestou rozumí vodní cestou vodní tok nebo jiný útvar povrchové vody, na kterém lze provozovat plavidla, a součástmi vodní cesty vodní díla a ostatní stavby a zařízení (například opevnění břehů, plavební mosty, plavební tunely, uzavírací objekty na plavebních kanálech, zařízení pro regulaci stavu vody, nebo plavební značení na hladině, březích, mostech, a podobně). [19]

Vodní cesty lze rozdělit na dvě kategorie: sledované vodní cesty a nesledované vodní cesty. Sledované vodní cesty musí splňovat specifické nároky na bezpečnou plavbu. Podmínky pro provoz a označování sledovaných vodních cest jsou stanoveny v prováděcím předpisu, který upravuje pravidla pro provozování plavby na těchto vodních cestách.

2.5.4 Letiště a stavby s ním související

Podle Zákona o civilním letectví č. 49/1997 Sb., §36 odst. 1 se leteckou stavbou rozumí dráha ke vzletům a přistávání letadel bez zřetele na její stavebně technické provedení, dráhy a

plochy určené k pohybům a stáním letadel souvisejícími s jejich vzlety a přistáváním bez zřetele na jejich stavebně technické provedení a stavba sloužící k zajištění leteckého provozu. [20]

3 Legislativa - Liniový zákon

Zákon č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (dále též „liniový zákon“) pomáhá a zjednodušuje přípravu a postupy, umísťování a povolování staveb pro infrastrukturu. Liniový zákon v roce 2021 prošel velikou novelizací, která hlavně upravuje postupy při získávání vlastnických práv nemovitostí, které jsou potřebné pro výstavbu liniových staveb. Tento zákon poskytuje rychlý postup, který zahrnuje i zrychlené vydávání potřebných správních rozhodnutí a následný soudní přezkum, což má přispět k efektivnímu provádění plánovaných projektů.

3.1 Přehled infrastruktury, kterou ovlivňuje Liniový zákon

- Stavby dálnic, silnic 1. třídy
- Stavby celostátní dráhy
- Stavby dopravní infrastruktury a stavby s nimi související, které jsou umísťovány ve vymezených koridorech
- Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury vymezeny v ÚPD
- Vodní infrastruktura – stavby vodního díla a stavby s nimi související, které jsou umísťovány ve vymezených koridorech
- Stavby vodního díla a stavby s nimi související, které jsou realizovány ve veřejném zájmu – například stavby, které mají za účel ochránit před povodněmi, prevenci nebo zmírňování následků sucha
- Stavby energetické infrastruktury – stavby a zařízení elektrizační a plynárenské soustavy, ropovody, produktovody nebo soustavy zásobování tepelnou energii
- Infrastruktura elektronických komunikací – veřejná komunikační síť a související zařízení, včetně přípojek. (v §1 zákona č. 416/2009 Sb. vyjmenovány všechny) [21]

3.2 Přehled podmínek při získávání práv

Výkupy

Liniový zákon upravuje podmínky smlouvy o získání práv k pozemku nebo ke stavbě, a to tak, že pokud se získají vlastnická práva k potřebné nemovitosti pomocí dohody (smlouvy), musí být založeno právo osoby, která vlastnické práva touto smlouvou převádí, na vrácení převedených práv, pokud by se účel převodu nezahájil do 5 let od podpisu smlouvy.

Jestliže dojde k dohodě o převedení práv na základě koupě, zjedná se kupní cena na základě znaleckého posudku, a tato cena se automaticky navýší a vynásobí se

- Koeficientem 8 v případě pozemků s výjimkou stavebních
- Koeficientem 1,5 v případě stavebního pozemku (před novelizací zákona v roce 2021 byl tento koeficient 1,15)

Koeficienty jsou pevně ukotveny v zákoně, nemožno jednat o jejich výši.

Znalecký posudek (dále též „ZP“) navrhující výkupnou sumu, stanovuje cenu ve výši ceny obvyklé ceny pozemku nebo stavby (spolu s veškerým příslušenstvím). Ocenění se provádí podle oceňovacího předpisu a ZP je zpracován na základě projektové dokumentace a případného oddělovacího geometrického plánu. Jestli není možné stanovit cenu obvyklou, stanovuje se cena zjištěná s odůvodněním nemožnosti stanovit cenu obvyklou. Oceňování musí být podle skutečného stavu ke dni určení, vše podle oceňovacího předpisu. Cena v znaleckém posudku určuje cenu nejdříve ke dni odeslání návrhu kupní smlouvy nebo ke dni nabytí pravomocného rozhodnutí v územním řízení, územním řízením s EIA, společným územním a stavebním řízení nebo společným územním a stavebním řízením s EIA. Znalecký posudek pro získání vlastnických práv dohodou má platnost 3 roky. [21]

Věcná břemena

Pokud je situace řešena smlouvou pro potřeby získání práva k zřízení, změně neboli zrušení práva odpovídajícího služebnosti – věcnému břemenu (dále též „VB“), zjednává se jednotná úplata ve výši 10 000,- Kč.

Tato paušální částka 10 000,- Kč/1 pozemek se nabízí z toho důvodu, že v minulosti je pro potřeby vyvlastňovacího řízení zpracovávali dva znalecké posudky, a náklady na tyto posudky bývali častokrát vyšší než daných 10 000,- Kč, zákonodárce vzhledem k této skutečnosti

umožnil změny, primárně při věcných břemenech, vyhnout se zpracování ZP a nabídnout paušální částku. Tato suma je značně nižší než náklady vyvlastňovacího řízení, pokud je známa skutečnost nízké hodnoty věcného břemene. [22]

V případě nesouhlasu s jednotnou cenou určenou ZUV, možno postupovat obdobně jako při výkupe – tzn. zpracováním znaleckého posudku, kde bude věcné břemeno oceněné podle oceňovacího předpisu.

3.3 Mezitímní rozhodnutí

Zákon č. 416/2009 Sb., konkrétně §4c a §4d ZUV popisuje možnosti, jak zjednodušeně začít stavět veřejně prospěšné stavby (výše popsané) téměř okamžitě v souběžnosti se získaným příslušným povolením ke stavbě (povolení je buď samostatné stavební, nebo společné povolení, kde je sloučeno územní a stavební povolení). Týká se to taktéž staveb technické infrastruktury (např. přeložky), které jsou povolovány územním rozhodnutím. Zavádí se možnost využití institutu „mezitímní rozhodnutí“ – získání nemovitostí a možnosti uhradit cenu za nemovitost ve formě zálohy, která je vyplacena na základě znaleckého posudku. To, že se využije mezitímní rozhodnutí znamená, že je možno začít zahájit stavbu ještě před tím, než by se zahájilo řízení o výši náhrady vyplacené za nemovitost. Investor tak dostává možnost veškeré nemovitosti zařadit do vyvlastnění současně s vydáním povolení, pokud se nepodařilo přistoupit k dohodě s vlastníkem. „Neodborně“ si to také lze vysvětlit tak, že veřejný investor, např. Ředitelství silnic a dálnic České republiky (dále též „ŘSD ČR“), Správa Železnic (dále též „SŽ“) nebo jednotlivý samosprávný celek (kraj), má úřední právo k zahájení stavby v celé své délce, přestože s vyvlastňovanými mohou dál „běžet“ řízení o náhradě za vyvlastnění. [23] [21]

Bližšímu postupu a podmínkám při podání žádosti o mezitímní rozhodnutí je věnována kapitola Vyvlastnění (kapitola č. 5).

4 Formy získávání práv

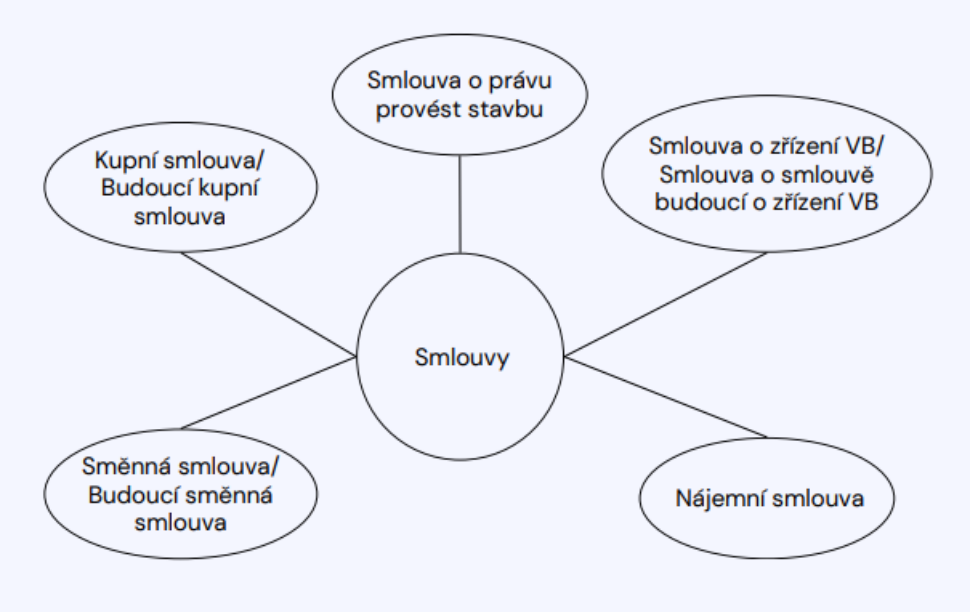
Pro rozvoj infrastruktury je zásadní mít k dispozici dostupné pozemky pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb. Toto je klíčovým předpokladem pro jejich realizaci. K získání práv k pozemkům je nejlepší varianta, kdy dojde k dohodě s vlastníkem pozemku. V krajním případě se na získání práv pro pozemky dotčené veřejně prospěšnou stavbou DI nebo TI, nebo celé objektové skladby může využít vyvlastnění, ale to je opravdu nejzazší možnost.

Dalším nástrojem, který možno využít k zajištění pozemků potřebných pro VPS je stanovení předkupního práva. [24]

K odejmutí nebo omezení pozemků dotčených VPS může dojít až na základě vydaného a účinného územního rozhodnutí. [13]

4.1 Dohoda, neboli uzavření smlouvy

Nejlepším řešením a nejoptimálnější variantou získání potřebných práv pro pozemky dotčené stavbou je forma dohody – dobrovolné podepsání smluv s vlastníkem, ať již jsou to ostré smlouvy, nebo smlouvy budoucí.



Obr. 12: Typy smluv [zdroj: vlastní zpracování]

Typově tyto smlouvy závisejí na účelu, ke kterým budou potřebné nemovitosti využity:

1. Ostrá kupní smlouva a Budoucí kupní smlouva

   Jedná li-se o pozemky, na kterých bude tzv. trvalý zábor, tedy je tato plocha potřebná ke stálému využití, uzavírá se kupní smlouva – uzavření kupní smlouvy je nejideálnějším řešením k získání potřebných práv k nemovitosti.

   Ocenění pozemků je na základě obvyklé ceny stanovené znaleckým posudkem, v případě VPS je tato cena násobena koeficienty podle Liniového zákona (blíže popsané v kapitole 3.2. - Výkupy), pokud je obvyklá cena nižší než zjištěná, vyplácí se vyšší cena ve prospěch vlastníka. Navýšení kupní ceny koeficienty 8 a 1,5 má

motivovat vlastníka nemovitosti k prodeji a určitým způsobem vykompenzovat „vynucený“ výkup.

V rámci výkupu je možno vykoupit také „zbytkové parcely“, které mohou zůstat nevyužitelné nebo těžko přístupné po oddělení a výkupu určité části pozemku.

Smlouvy se uzavírají v souladu s příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, zák. č. 219/2000 Sb. o majetku ČR v platném znění, zák. č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní infrastruktury v platném znění a zák. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích v platném znění

2. Ostrá směnná smlouva a Budoucí směnná smlouva

   V případě nesouhlasu vlastníka prodat nemovitost je možno přistoupit k alternativě, a to směnit pozemek nebo stavbu s podobnými vlastnostmi (bonita, výměra).

   Směna je nejčastěji iniciována ze strany vlastníka, který na svém pozemku hospodaří a tuto půdu užívá.

   Ocenění při směně je obdobné jako při výkupu, v ideálním stavu je ocenění totožné, případný rozdíl mezi směňovanými pozemky musí být dorovnán.

   Směnovat lze jenom pozemky, které jsou je vlastnictví České republiky nebo státní složky, vůči které je stát ovládající osobou.

3. Smlouva o podmínkách/právu provést stavbu

   Tato smlouva přestavuje dohodu mezi investorem a vlastníkem nemovitosti, který jejím podepsáním uděluje souhlas s provedením stavby a definuje podmínky provedení na jeho pozemku.

   Smlouva se často uzavírá v případě, kdy se předpokládá delší časový úsek pro uzavření smlouvy o převodu práva, ale pozemky jsou potřebné již dřív (např. pro provedení různých průzkumů).

4. Smlouva o zřízení věcného břemena a Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemena

   Jedná se o smlouvu (právní vztah), ve kterém je vlastník nemovitosti povinen něco vytrpět, něčeho se zdržet nebo něco vykonat ve prospěch jiné konkrétní osoby (organizace), co tedy laicky znamená oprávnění užívat cizí nemovitost. [25]

5. Nájemní smlouva

   Jedná li-se o pozemky, na kterých bude tzv. dočasný zábor, tedy je tato plocha potřebná jen dočasně, nejčastěji jako manipulační plocha pro pohyb stavebních

strojům, plocha pro uložení materiálu nebo k provedení jiných dočasných aktivit, které jsou spojeny s výstavbou.

Smlouvy se uzavírají v souladu s občanským zákoníkem.

4.2 Předkupní právo

Pozemky, které jsou specifikovány v územním plánu nebo regulačním plánu pro účely veřejně prospěšných staveb nebo opatření, mohou podle Stavebního zákona § 101, odstavec 1, podléhat předkupnímu právu v rozsahu, který je vymezen územně plánovací dokumentací (neplatí to, pokud postačuje zřídit věcné břemeno pro VPS). Předkupní právo se vymezí označením nemovitosti podle katastrálního zákona (Zákon č. 256/2013 Sb.) a stanoví se oprávněná osoba. Toto předkupní právo může náležet obci, kraji nebo státu.

Předkupní právo vzniká v okamžiku, kdy územní plán nebo regulační plán začne platit, a má právní účinky, jako kdyby to bylo věcné právo. Ačkoli samo o sobě není zapsáno v katastru nemovitostí, podléhá zápisu do něj. Osoba, která má předkupní právo, musí okamžitě podat žádost o zápis do katastru nemovitostí, jakmile obec nebo kraj pošle textovou část územního plánu nebo regulačního plánu, která obsahuje informace o vymezení předkupního práva. [12]

Pokud není k dispozici „záborový elaborát“, kterým jsou identifikovány pozemky nebo jejich části potřebné pro umístění stavby DI nebo TI včetně vedlejších staveb, není vhodné stanovovat v ÚP předkupní právo (§ 101 stavebního zákona). Předkupní právo není vhodné stanovit, pokud není otevřeno financování na příslušnou stavbu DI nebo TI. Předkupní právo se nestanovuje na všechny pozemky ve vymezeném koridoru. Stanovení předkupního práva je možnost, nikoli povinnost. [13]

Předkupní právo může být zřízené také jen na část pozemku vymezeného v ÚP. V tomto případě musí být vypracován oddělovací Geometrický plán. Sdělení příslušného stavebního úřadu o bezvýhradnosti k návrhu o dělení pozemků, geometrické plány nebo vydání rozhodnutí o dělení pozemků musí zajistit oprávněná osoba. Všechny náklady s tímto spojené také hradí oprávněný. [12]

4.2.1 Určení ceny pozemku

Oprávněna osoba je povinna zabezpečit znalecký posudek, který určí kupní cenu pozemku, případně stavby ve výši obvyklé ceny podle zvláštního předpisu – podle §2 odst. 1 zákona č.

151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Při stanovení obvyklé ceny pro nezastavěné pozemky se zohledňují pozemky s podobným účelem využití, například pozemky určené pro veřejné stavby nebo veřejná prostranství.

Pokud je cena obvyklá podle znaleckého posudku nižší, než je cena zjištěná, stanovuje se kupní cena na základě výše ceny zjištěné.

4.2.2 Postup při využití předkupního práva podle zákona č. 183/2006 Sb.

Pokud vlastník pozemku, na který se vztahuje předkupní právo, plánuje prodat za úplatu, je povinen tuto nemovitost nabídnout k odkoupení osobě, která má předkupní právo, a to podle postupu stanoveného stavebním zákonem.

Majitel pozemku musí oznámit svůj záměr týkající se převodu této nemovitosti oprávněné osobě. Ta má poté tři měsíce na to, aby rozhodla, zda chce své předkupní právo využít nebo ne. Pokud se rozhodne jej využít, musí v této lhůtě zaslat majiteli návrh kupní smlouvy s cenou stanovenou na základě znaleckého posudku a určit termín uzavření smlouvy, který musí být nejméně 30 dnů od oznámení.

Předkupní právo může být vázáno pouze na určitou část pozemku. V tomto případě musí oprávněná osoba poslat majiteli pozemku také geometrický plán, který detailně popisuje, jak bude tato část pozemku rozdělena.

Když majitel pozemku nebo stavby nesouhlasí s cenou, musí si nechat připravit vlastní posudek na obvyklou cenu a v rámci lhůty pro uzavření smlouvy zaslat oprávněné osobě svůj vlastní návrh na cenu na základě tohoto posudku. Pokud oprávněná osoba nepřijme tuto cenu, má dvě možnosti: buď může podat návrh na soudní určení kupní ceny, nebo může informovat majitele o zániku svého předkupního práva.

Po dohodě na výši ceny za prodej pozemku nebo stavby na obou stranách se podepíše kupní smlouva. Oprávněná osoba je povinna zaplatit kupní cenu do dvou měsíců ode dne, kdy rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva na základě kupní smlouvy získá právní účinnost a je zapsáno v katastru nemovitostí. Pokud tak neučiní, má vlastník právo odstoupit od smlouvy.

V některých případech se může stát, že povinný (vlastník) nesouhlasí s předloženým návrhem ceny za výkup pozemku nebo stavby. Vlastník má dvě možnosti: buď souhlasit s prodejem pozemku nebo stavby za navrhnutou cenu, nebo úplně odstoupit od záměru prodeje. [12]

4.2.3 Nesouhlas vlastníka pozemku nebo stavby s předkupním právem

Mnoho vlastníků se pravděpodobně rozhodne bránit se proti tomuto předkupnímu právu a vymezení veřejně prospěšné stavby, protože představa povinnosti prodat pozemek nebo stavbu za cenu obvyklou v případě, že oprávněná osoba projeví zájem, je výrazným omezením vlastnického práva. Tato povinnost může skutečně výrazně ovlivnit majetková práva vlastníka a jeho schopnost svobodně nakládat s vlastním majetkem. Většina majitelů bude pravděpodobně usilovat o zachování kontroly nad tím, jak mohou disponovat svými nemovitostmi, a bude se snažit minimalizovat tato omezení a povinnosti spojené s předkupním právem.

První možnost pro majitele se naskytuje během procesu tvorby a schvalování územního plánu či regulačního plánu, a to prostřednictvím podávání připomínek, pokud je návrh plánu veřejně projednáván, také námitek. Tímto způsobem majitelé mohou uplatňovat své názory a oponovat vymezení veřejně prospěšných staveb, což jim poskytuje možnost minimalizovat omezení vlastnických práv spojená s předkupním právem.

Po schválení územního plánu nebo regulačního plánu má majitel možnost žádat o zrušení konkrétní části plánu u správního soudu. Tuto žádost však musí podat do tří let od okamžiku, kdy daný územní plán nebo regulační plán nabyl právní účinnost, nebo od jejich změny, která předkupní právo vymezila.

Povinnost vlastníka pozemku nebo stavby neznamená, že musí dojít k prodeji a převedení práv, pouze ho musí nabídnout k prodeji. [12]

4.2.4 Zánik předkupního práva

Pokud oprávněná osoba nesouhlasí s cenou navrhovanou znaleckým posudkem poskytnutým vlastníkem, má možnost vzdát se předkupního práva, tak jak je zmíněno výše.

Předkupní právo také zaniká i tehdy, pokud oprávněná osoba neodešle svou odpověď vlastníkovi pozemku nebo stavby do tří měsíců od doručení oznámení o záměru prodat, nebo pokud do šesti měsíců od přijetí návrhu, který připravil povinný, nedojde k uzavření kupní smlouvy.

Po uplynutí lhůt uvedených výše nebo po nesouhlasu vlastníka s kupní cenou určenou znaleckým posudkem nebo soudem je oprávněná osoba povinna vydat vlastníkovi pozemku nebo stavby potvrzení předkupního práva. Pokud oprávněným není kraj nebo obec, který vydával ÚPD s vymezeným předkupním právem, je oprávněná osoba povinna oznámit zánik předkupního práva těmto státním složkám. [12]

5 Legislativa – vyvlastnění

Vzhledem k tomu, že problematika vyvlastnění je velmi rozsáhlá, je jí věnována samostatná kapitola.

Pro realizaci veřejně prospěšných staveb a opatření, které jsou definovány v územně plánovací dokumentaci, mohou být práva k potřebným pozemkům a stavbám, v souladu se § 170 Stavebního zákona, odejmuta nebo omezena. Řízení o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám, pravomoc pro jeho průběh, podmínky vyvlastnění a stanovení náhrady za vyvlastnění, jsou upraveny obecným právním předpisem - konkrétně zákonem č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (dále jen „Zákon o vyvlastnění“) může být doplněn dalšími zákony. [24]

Vyvlastnění je podle Listiny základních práv a svobod zásah do základního vlastnického práva, proto výše zmíněný zákon stanovuje podmínky, po kterých splnění může dojít k vyvlastnění.

Podle §3 odst. 1 Zákona o vyvlastnění č. 184/2006 Sb. odst. 1 je vyvlastnění přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného (veřejný zájem se musí prokázat ve vyvlastňovacím řízení). Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem.

Podle §4 odst. 1 Zákona o vyvlastnění č. 184/2006 Sb. vyvlastnění lze provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. [26]

Vyvlastnění se může uplatnit jenom pro stavbu DI nebo TI, nikoliv pro vymezený koridor. [13]

5.1 Základní pojmy vyvlastnění podle §2 Zákona o vyvlastnění

Z důvodu komplexnosti jsou níže uvedeny základní pojmy,, se kterými se v této kapitole často setkáme:

- termín vyvlastnění lze definovat jako odnětí nebo omezení vlastnických práv k pozemku nebo ke stavbě, anebo odnětí nebo omezení práva, které odpovídá věcnému břemenu. Tohle odnětí se využívá k dosažení účelu vyvlastnění, které stanovuje zvláštní zákon.
- vyvlastňovaný je, v případě naší problematiky VPS, vlastně vlastníkem pozemku nebo stavby, nebo má k nim právo odpovídající věcnému břemenu. Pokud toto vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě, které je předmětem vyvlastnění, bylo převedeno k zajištění splnění závazku, vyvlastňovaným může také být povinný ze zajišťovacího převodu práv, který převedl vlastnické právo na oprávněného k zajištění svého závazku.
- vyvlastnitel je ten, kdo vymáhá, aby vlastnické práva k pozemku nebo ke stavbě, kterých se týká vyvlastnění, byly převedeny v jeho prospěch, bylo zřízené věcné břemeno v jeho prospěch, nebo dále aby k předmětným pozemkům nebo stavbám bylo zrušeno nebo omezeno právo odpovídající věcnému břemenu, nejčastěji a také s ohledem na téma DP, je tímto subjektem stát.
- zástavní věřitel může být také účastník vyvlastňovacího řízení, zástavním věřitelem je osoba, která má na vyvlastňovaném pozemku nebo stavbě pohledávku zajištěnou zástavním právem.
- podzástavním věřitelem je osoba, která má pohledávku zajištěnou zastavením pohledávky, která je již zajištěna zástavním právem na pozemku nebo stavbě, které jsou vyvlastňované. [26]
- zástavní právo je určitým způsobem omezení vlastnického práva na nemovitosti, která slouží k zajištění pohledávek (dluhů), kdyby došlo k situaci, že vlastník této nemovitosti a zároveň dlužník nebude schopný splácet dluh včas a podle dohodnutých podmínek. Věřitel může na základě nesplnění dohodnutých podmínek předmět zpeněžit, výtěžek slouží na zaplacení dluhu. Zástavní právo může být smluvní nebo exekutorské, a jeho vznik se zapisuje do KN pomocí vkladu. [27]

5.2 Vyvlastnění podle Zákona o urychlení výstavby

Speciální právní úpravy vyvlastnění jsou ovšem také popsány v Zákoně č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infastruktury (dále též „ZUV“). Tento zákon

upravuje jenom některé specifické otázky vyvlastnění. Postup a právní úpravy vyvlastnění podle ZUV mají za cíl zajistit skutečnost, že všechny pozemky, které jsou potřebné pro záměry VPS budou získány od vlastníků rychleji. [28]

Seznam staveb, kterých výstavbu ovlivňuje ZUV je vypsán při všeobecné specifikaci Liniového zákona, viz podkapitola 3.1.

5.3 Příslušná dokumentace pro vyvlastnění

Jedinou dokumentací, která poskytuje základ pro využití práva k vyvlastnění, je územně plánovací dokumentace, společně s následným územním rozhodnutím, které je vydáno v souladu s platnými územně plánovacími předpisy. V územním rozhodnutí se nachází výčet všech pozemků nebo jejich částí (musí být specifikovány geometrickým plánem), které podléhají vyvlastnění. [24]

5.4 Podmínky vyvlastnění

Podmínky pro vyvlastnění jsou stanoveny v Občanském zákoníku a v Listině základních práv a svobod, které jsou společné pro vyvlastňované věci bez rozdílu. V rámci naší řešené problematiky – tedy na nemovité věci jako jsou pozemky a stavby, se vztahuje Zákon o vyvlastnění.

5.4.1 Realizace vybraného účelu

Institut vyvlastnění je možno použít jenom pro specifické účely, které jsou stanoveny v zákonech, zejména ve stavebním zákoně – řešená problematika, tj. v problematice veřejně prospěšných staveb v oblasti DI, nebo staveb a opatření sloužících k zajištění obrany a bezpečnosti státu. Pro proces vyvlastnění je nezbytné dosažení veřejného zájmu vybraného účelu nad zachováním práv osoby, která bude vyvlastněna. Laicky řečeno, veřejný zájem musí být prokazatelně vyšší než „soukromý“ zájem. Veřejný zájem v rámci vyvlastňovacího řízení musí být vždy odůvodněný a prokázaný. V praxi to znamená, že každý případ vyvlastnění je specifický a veřejný zájem a jeho převaha nad vlastnickým právem vlastníka se musí posuzovat individuálně pro každý případ. [29]

5.4.2 Nemožnost získání vlastnického práva jinak – podmínka přípustnosti

Primárním cílem jak získat vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě je dosažení dohody s vlastníkem ve lhůtě, která je stanovená zákonem. Podle zákona o

vyvlastnění je tato lhůta 90 dní (lhůta se začíná počítat následujícím dnem ode dne doručení návrhu na uzavření smlouvy). Pokud se nepodaří uzavřít příslušnou dohodu/smlouvu s vlastníkem pozemku, možno přistoupit k vyvlastnění.
V případě zákona č. 416/2009 Sb. (ZUV) postačuje na zahájení vyvlastňovacího řízení doručení návrhu smlouvy o získání potřebných práv

- na adresu, kterou vlastník písemně sdělil,
- na adresu trvalého pobytu fyzické osoby nebo
- na adresu sídla právnické osoby evidovanou v katastru nemovitostí.

Lhůta začíná plynout ode dne doručení a délka této lhůty je oproti Zákonu o vyvlastnění zkrácená na 60 dní. Vyvlastnitel má povinnost se pokusit znova kontaktovat vlastníka a pokusit se s ním jednat o návrhu smlouvy nejméně 30 dnů před podáním žádosti o vyvlastnění. [21]

Pokus jednat o návrhu smlouvy (po nejméně 30 dnech) může mít různé formy, přičemž jeho výsledkem může být další korespondence nebo jednání (ohledně ceny, případně směny pozemku). Případně dalším jednáním může vyvlastnitel ověřovat reálný základ požadavků vyvlastňovaného. Pokud by vyvlastnitel mohl podat žádost o vyvlastnění po 30 dnech od pokusu o jednání, nemusí mít motivaci pro další řešení a snažení se dospět k dohodě s vyvlastňovaným, v opačném případě, pokud by nebyly splněny všechny podmínky po podání žádosti, vyvlastnitel může být víc motivován ve snaze dospět k dohodě do té doby, kdy nebudou splněny dané podmínky. To dává delší prostor také vyvlastňovanému, který může zvážit své rozhodnutí a nemusí být limitován lhůtou 30 dní. To ovšem neznamená, že by nemohla být dohoda mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným uzavřena i po podání žádosti o vyvlastnění. Podepsání smlouvy by ale znamenalo zbytečné zatížení vyvlastňovacího úřadu a všech zúčastněných stran. [30]

Podmínka přípustnosti, tedy splnění „doručovacích lhůt“ neplatí v případě, pokud není doručování na adresu možné – vlastník se na adrese dlouhodobě nezdržuje, odstěhoval se z adresy nebo v místě adresy není znám. [21]
Součástí návrhu smlouvy musí být připojena informace o účelu vyvlastnění – záměru, který je nemožno uskutečnit, pokud nebudou získány potřebná práva. Také by měla

být součástí návrhu smlouvy i připomínka o získání práv vyvlastněním, pokud nedojde k uzavření smlouvy.

5.4.3 Soulad s cíli a úkoly územního plánování

K vyvlastnění možno přistoupit jen pro účel, který je v souladu s cíli a úkoly ÚP. Tento soulad se prokazuje zpravidla územním rozhodnutím nebo regulačním plánem, tyto dokumenty jsou přílohou žádosti o vyvlastnění. [31]

5.4.4 Vyvlastnění jen v nezbytném rozsahu – podmínka přiměřenosti

Rozsah vyvlastnění, který je nezbytný pro dosažení účelu samotného vyvlastnění, nesmí být v žádném případě větší, musí to být skutečně jenom potřebné parcely nebo stavby – uplatňuje se tady princip přiměřenosti. Přiměřená musí být taktéž intenzita, co znamená, že pokud jde dosáhnout účel vyvlastnění pomocí zřízení věcného břemene, nesmí se vlastnické právo vlastníkovi odebrat.

5.4.5 Náhrada za vyvlastnění

Vyvlastnění je možné provést jen za náhradu, která vlastníkovi pozemku nebo stavby vznikla v souvislosti s vyvlastněním. Výše náhrady za vyvlastňovaný pozemek nebo stavbu by měla být poskytnuta v takové relaci, aby odpovídala majetkové újmě způsobené vyvlastněním. Cena se určuje znaleckým posudkem na základě skutečného stavu a účelu užívání kde dni, kdy byla podána samotná žádost o vyvlastnění. Náhrada nepřísluší jenom vlastníkovi, ale také třetím osobám, jejichž práva vyvlastněním zanikla. Tato náhrada se vyplácí jednorázově ve stanovené lhůtě. Peněžní náhrada není jedinou možností poskytnutí náhrady, další formou náhrady může být, že se vyvlastňovanému poskytne jiný pozemek nebo stavba, dohodnou-li se na tom vyvlastnitel s vyvlastňovaným. [29]

5.5 Vyvlastňovací řízení

Po splnění výše uvedených podmínek možno podat a zahájit vyvlastňovací řízení.

Samotné vyvlastňovací řízení je upraveno v Zákoně o vyvlastnění a při veřejně prospěšných stavbách je doplněno Zákonem o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací. Níže je uveden všeobecný přehled řízení.

5.5.1 Kdo vede vyvlastňovací řízení?

Řízením je pověřen příslušný správní úřad, kterým může být obecní úřad obce s rozšířenou příslušností, v případě vyvlastnění na území hlavního města Prahy je to Magistrát hl. města Prahy, nebo magistrát územně členěného statutárního města. O výběru příslušného úřadu rozhoduje geografická poloha dotčeného pozemku nebo stavby v rámci správního obvodu. Při stavbách DI vede vyvlastnění příslušný Krajský úřad. Ústředním orgánem ve věcech týkajících se vyvlastnění je Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. [28]

5.5.2 Účastníci vyvlastňovacího řízení

Hlavními účastníky jsou vyvlastnitel a vyvlastňovaný. Dalšími účastníky mohou být zástavní a podzástavní věřitel, nebo v případě vyvlastnění věcného břemena oprávněný, kterému připadají práva váznoucí na pozemku nebo stavbě, které jsou předmětem řízení.

Pokud je pozemek nebo stavba, kterého se týká vyvlastnění, součástí ještě neukončeného dědického řízení, nebo v případě úmrtí účastníka řízení, je za účastníka řízení zvolen správce dědictví. V případě, že stát má nárok na dědictví, také se stává účastníkem řízení. Jestli jsou předmětem vyvlastnění pozemky nebo stavby, kterých vlastník je neznámy, není známý jejich pobyt nebo se vlastníkům nepodařilo doručit potřebné listiny na známou adresu, stavební úřad musí ustanovit opatrovníka. [26]

5.5.3 Žádost o vyvlastnění

Vyvlastňovací řízení možno zahájit jen na základě žádosti vyvlastnitele. Každá taková žádost musí obsahovat náležitosti dle správního řádu – základní identifikační údaje subjektu, který podává žádost o vyvlastnění, o jaký účel se přesně jedná a jaký návrh obsahuje. Další náležitosti, které musí žádost obsahovat jsou:

- označení a identifikace pozemku nebo stavby, kterých je vyvlastnění týká, také musí být uvedené práva třetích osob váznoucích na pozemku nebo stavbě
- doložení kompletních listin a skutečností, že byly splněny podmínky pro vyvlastnění (viz 5.4. - Podmínky vyvlastnění)
- specifikace toho, jakou formu vyvlastnění požaduje vyvlastnitel
- informace o termínech, lhůtách a způsobu, jakým vyvlastnitel zahájí realizaci účelu vyvlastnění

K žádosti o vyvlastnění se přikládají tyto přílohy:

- katastrální mapa doplněna jinými, dalšími mapovými podklady se zákresem pozemků a staveb, které jsou předmětem vyvlastnění
- jestli se vyvlastnění navrhuje jenom pro část pozemku, je nutno doložit geometrický plán, kterým došlo k oddělení předmětného pozemku
- územní rozhodnutí (nebo společné povolení) včetně doložky právní moci, součástí musí být také všechna změnová rozhodnutí tak, aby byla prokázána účinnost územního rozhodnutí (jestli se územní rozhodnutí odkazuje na grafickou část, musí být také součástí)
- veškeré listiny a doklady prokazující splnění podmínky vyvlastnění (výše zmíněné podmínky) spolu s prohlášením, že ve stanovené lhůtě nebylo možné dosáhnout dohodu pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě – v praxi to znamená, že je potřeba doložit všechny dopisy, které byly vyvlastňovanému zaslány v předvyvlastňovacím řízení, včetně prokázaní doručování (doručenky, poštovní archy, výpisy ze sledování zásilek)
- znalecký posudek vypracovaný na základě stanovení náhrady za odejmutý pozemek nebo stavbu, posudek musí obsahovat stanovenou obvyklou cenu a také cenu zjištěnou stanovené podle platného oceňovacího předpisu ke dni podání žádosti; pokud je předmětem vyvlastnění spoluvlastnický podíl, musí být předložen znalecký posudek nebo dodatek k znaleckému posudku, ve kterém bude určena cena obvyklá přímo pro spoluvlastnický podíl
- znalecký posudek vypracovaný na základě stanovení náhrady pro oprávněného v případě zániku věcného břemene podle platného oceňovacího předpisu ke dni podání žádosti
- dohodu o rozdělení náhrady mezi vyvlastňovaným a těmi, jejichž věcná práva váznou na vyvlastňovaném pozemku nebo stavbě zanikají vyvlastněním, pokud byla dohoda uzavřena před podáním žádosti o vyvlastnění, a vyvlastnitel musí disponovat touto dohodou

Tyto zmíněné přílohy jsou dané zákonem, ale pro ulehčení a zrychlení zpracovaní žádosti o vyvlastnění, je vhodné přiložit následující další přílohy:

- územní plán příslušné obce – textová část (vše, co se odkazuje na předmětnou stavbu) a grafická část pro předmětný pozemek (hlavní výkres, koordinační výkres, výkres veřejně prospěšných staveb, všechny přílohy v takovém měřítku, aby byly výkresy dobře čitelné)
- seznam stavebních objektů, které jsou na daném pozemku ve vazbě na územní rozhodnutí (rozhodnutí o umístění stavby) umísťovány včetně grafické přílohy – příslušná situace v takovém měřítku, aby byly informace dobře čitelné
- v případě vyvlastnění věcného břemene bude přílohou geometrický plán, včetně geodetem ověřeného výkazu výměr věcného břemene (délka, plocha)
- přiložen může být také znalecký posudek, který byl přílohou kupní smlouvy v předvyvlastňovacím řízení (v praxi se cena nemusí změnit, ale kvůli časovým rozdílům a současné inflaci se cena „aktuálnějšího“ znaleckého posudku může mírně lišit)
- výpis z listu vlastnictví včetně snímku mapy katastru
- záborový elaborát nebo jeho část, která se týká dotčeného pozemku
- výpis z rejstříku znalců, že zpracovatel znaleckých posudků je zapsán v seznamu znalců
- v případě zastupujících společností veškeré plné moci a pověření
- výpis z OR pro jednotlivé zastupující společnosti [26] [32]

Na základě doručené žádosti, kontrole veškerých náležitostí a příloh (správnost příloh dle §18 zákona o vyvlastnění) se může zahájit samotné řízení. O zahájení musí příslušný vyvlastňovací úřad písemně, do vlastních rukou, informovat nejen všechny účastníky, ale také příslušný katastrální úřad. Pokud je nemovitost evidována v Katastru nemovitostí ČR, je katastrální úřad povinen evidovat tohle vyvlastňovací řízení, tedy se provede zápis na příslušný list vlastnictví o zahájení vyvlastňovacího řízení. Tento zápis do KN se provádí zejména kvůli tomu, aby se zabránilo jakémukoliv nakládání s předmětem vyvlastnění v rozsahu, kterého se vyvlastnění týká, co znamená, že vyvlastňovaný nemůže pozemek nebo stavbu převést, pronajmout nebo nijak jinak zatížit. Pokud by nastala taková situace, všechny právní úkony, které vyvlastňovaný vykoná, jsou neplatné. Ovšem je tady výjimka, kdy dojde k uzavření smluv nebo dohod s vyvlastnitelem, nebo je daná dohoda/smlouva podepsána se souhlasem vyvlastnitele. Také není možné uplatnit smluvní ani zákonní předkupní práva pozemku nebo

stavby v případě vyvlastnění, o této skutečnosti musí být vyvlastňovaný řádně informován v oznámení o zahájení řízení. Vyvlastňovaný má nárok na kompenzaci případné újmy v důsledku výše zmíněných omezení. [26]

Vlastník pozemku neboli stavby i přes uvedené omezení má stále právo na jejich užívání, může se bránit proti neoprávněným zásahům ze strany vyvlastnitele nebo třetích osob. Předmět vyvlastnění se také může stát součástí dědického řízení. Tyto skutečnosti potvrdil Nejvyšší soud České republiky v rozsudku. [33]

5.5.4 Ústní řízení

Ústní jednání je povinno částí vyvlastňovacího řízení. Nejpozději při tomto řízení je možné vznést námitky k vyvlastnění a důkazy k jejich prokázaní, pokud se námitky vznesou později, není možné se k nim přihlížet, zmeškání této lhůty není možné prominout. Úřad nařizuje ústní řízení tak, aby proběhlo nejpozději do 60 dní od vyrozumění o zahájení vyvlastňovacího řízení. Účastnící musí vyvlastňovací úřad informovat alespoň 15 dní před uskutečnění tohoto řízení. [26]

5.5.5 Přerušení a zastavení řízení

Zákon zabraňuje vedení dvou a více řízení, které by se týkaly stejné věci. Pokud tedy probíhá vyvlastňovací řízení o stejném pozemku, stavbě, nebo věcném břemenu, je vyvlastňovací úřad povinen přerušit tohle řízení do doby, než bude stávající - to dříve zahájené řízení pravomocně ukončeno.

Zastavení řízení může vyvlastňovací úřad provést, pokud už bylo v jiném řízení o odnětí práv pravomocně rozhodnuto o stejném pozemku, stavbě nebo věcném břemenu takovým způsobem, který by vyloučil provedení navrhovaného vyvlastnění nebo by se podařilo dospět k dohodě o získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě. Proti rozhodnutí o zastavení řízení se není možné odvolat.

V případě, že vyvlastnitel využije možnost zpětvzetí žádosti, čímž by se vyvlastňovací řízení zastavilo, je vyvlastnitel povinen nahradit ve prospěch vyvlastňovaného veškerou škodu a újmy, které vznikly na základě podané žádosti o vyvlastnění.

Tak, jak má vyvlastňovací úřad povinnost informovat katastrální úřad o zahájení řízení kvůli zapsání poznámky na list vlastnictví, tak má povinnost informovat také o zastavení řízení bezodkladně po nabytí právní moci. [26]

5.6 Rozhodnutí o vyvlastnění

K rozhodnutí o vyvlastnění je možné dospět jedině tak, že vyvlastnitel během řízení prokáže, že splňuje všechny podmínky pro požadované vyvlastnění.

Vyvlastňovací úřad při přezkoumání zjišťuje splnění daných podmínek. Pokud tyto podmínky nebyly splněny, je vyvlastňovací úřad povinen zamítnout žádost o vyvlastnění do 30 dnů od konání ústního jednání. Obdobně i v tomto případě, pří zamítnutí vyvlastnění, má vyvlastňovaný nárok na náhradu za veškerou škodu nebo újmu a také musí být splněna podmínka pro oznámení zamítnutí vyvlastnění pro vymazání poznámky v KN na listu vlastnictví.

Pokud jsou splněny všechny podmínky a jsou dostatečně prokázány, vyvlastňovací úřad rozhodne a vydá samostatné výroky o vyvlastnění práv k pozemku nebo stavbě a o náhradě za vyvlastnění ve lhůtě do 30 dnů od konání ústního jednání.

Výroky o vyvlastnění vyvlastňovací úřad

- rozhodne o celkovém „odebrání“ vlastnického práva vyvlastňovaného k pozemku nebo stavbě, a tyto práva přejdou na vyvlastnitele
- rozhodne o zrušení, případně omezení práv odpovídajících věcnému břemenu na pozemku nebo na stavbě, které jsou předmětem vyvlastnění
- rozhodne o omezení práv k pozemku nebo stavbě tak, že se zřídí věcné břemeno a vymezí se jeho obsah ve prospěch vyvlastnitele
- rozhodne, pokud to bude vyžadovat veřejný zájem, která práva spojená s předmětným pozemkem, stavbou nebo jejich částí vyvlastněním nezaniknou
- stanoví dobu, ve které je vyvlastnitel povinen začít uskutečňovat účel daného vyvlastnění; tato doba nesmí přesáhnout 2 roky od pravomocného rozhodnutí. V případě, že se vyvlastnění týká veřejně prospěšných staveb a vyvlastňovací řízení se opírá nejen o Zákon o vyvlastnění, ale je kombinované se Zákonem o urychlení výstavby, tedy se vyvlastnění týká dopravní anebo energetické infrastruktury, je lhůta prodloužena na 4 roky od vydání pravomocného rozhodnutí.

Výroky o náhradě za vyvlastnění úřad

- určí výši náhrady jak pro vyvlastňovaného, tak i pro oprávněného z věcného břemene, jehož práva zaniknou vyvlastněním, tato náhrada musí být vyvlastnitelem zaplacena v lhůtě nejpozději 60 dnů od právní moci rozhodnutí
- pokud dojde k dohodě, že se vyvlastňovanému místo náhrady poskytne jiný pozemek nebo stavba, tedy dojde k dohodě o věcné kompenzaci, stanoví, který pozemek nebo stavba budou poskytnuty do vlastnictví vyvlastňovaného, taktéž úřad může rozhodnout o dorovnání rozdílu v ceně mezi náhradním a vyvlastňovaným pozemkem nebo stavbou. Lhůta k poskytnutí plnění taktéž nesmí překročit 60 dnů od pravomocného rozhodnutí
- stanovuje výši částky z náhrady za vyvlastnění, kterou je vyvlastnitel povinen uhradit zástavnímu, podzástavnímu věřiteli nebo oprávněnému ze zajišťovacího převodu práva na náhradu za vyvlastnění, které slouží k úhradě splatných zajištěných pohledávek, pokud byla předložena taková dohoda, jinak vyvlastnitel musí náhradu za vyvlastnění složit do úschovy příslušného soudu
- může uložit vyvlastniteli zaplacení náhrady vyvlastňovanému za jim vynaložené náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku, a také určí lhůtu k vyplacení této náhrady, která nesmí překročit 60 dnů od rozhodnutí v právní moci. [26]

Náhrada za omezení nebo odnětí vlastnického práva nebo práva, které odpovídá věcnému břemenu, se stanovuje na základě znaleckého posudku. [21]

Veškerá rozhodnutí nemožno oznamovat ústním vyhlášením a účastníci řízení musí být obesláni písemně a do vlastních rukou. Rozhodnutí o vyvlastnění po nabytí právní moci musí zaslat vyvlastňovací úřad příslušnému katastrálnímu úřadu k zápisu do KN ČR. Součástí oznámení budou informace o věcných právech k vyvlastňovaným pozemkům nebo stavbám v rozsahu vyvlastnění.

Odvolání vůči rozhodnutí

Účastníci vyvlastňovacího řízení se mohou vůči rozhodnutí odvolat ve lhůtě 15 dnů. Odvolání, které se podá ve lhůtě včas a je zaměřené proti některému z výroků o odnětí práv k pozemku nebo ke stavbě má odkladný účinek i na všechny ostatní výroky daného rozhodnutí. Odkladný

účinek odvolání není možno vyloučit z úřední moci. Podání odvolání s odkladným účinkem znamená, že nemůže dojít k vyvlastnění, pokud se o odvolání nerozhodne.

Naopak, včas podané a přípustné odvolání směrující jenom na některé z výroků o náhradě za vyvlastnění, nemá odkladný účinek na ostatní výroky rozhodnutí. V odvolacím řízení nesmí odvolací orgán měnit výroky o náhradě za vyvlastnění ve prospěch vyvlastňovaného ani případných třetích osob. Pokud by byla náhrada pravomocné stanovena vyšší, vyvlastnitel je povinen vyrovnat tento rozdíl maximálně do 30 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí. [21]

5.7 Mezitímní rozhodnutí

Mezitímní rozhodnutí je vydáváno správním orgánem a rozhoduje se jím o základu věci ve sporném řízení nebo se jím rozhodne jenom o části věci, co znamená, že mezitímní rozhodnutá se může týkat právních poměrů jen některých účastníků a některých práv a povinností, o kterých se rozhoduje. [34]

Při strategických stavbách, které jsou velmi důležité pro stát, je možné požádat spolu s žádostí o vyvlastnění také o vydání mezitímního rozhodnutí, než bude vydáno konečné rozhodnutí. Žádost o mezitímní rozhodnutí možno podat jenom u staveb splňujících tyto podmínky:

- jedná se o stavbu dopravní, vodní nebo energetické infrastruktury
- stavba je vymezena v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje
- stavba je součástí přílohy ZUV, jedná se tudíž o dálnice, hlavní železniční dráhy nebo vodní díla [28]

Tohle rozhodnutí je možno přirovnat k nástroji, pomocí kterého ve specifických případech může dojít k urychlení procesu, což laicky znamená možnost vstoupit a začít s pracemi ještě před právoplatně ukončeným vyvlastňovacím řízením. Při složitějších případech vyvlastnění je mezitímní rozhodnutí skvělý prostředek vyvlastňovacího úřadu, kterým je možno rychleji o vyvlastnění rozhodnout ještě před uzavřením celkového vyvlastňovacího řízení.

Vyvlastňovací úřad vyhoví žádosti a vydá mezitímní rozhodnutí, pokud jsou splněny podmínky pro vyvlastnění. Výjimku ze splněných podmínek tvoří určení výše náhrady za

vyvlastnění. Po vydání rozhodnutí o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě a nabytí právní moci může vyvlastnitel začít s realizací předmětného účelu vyvlastnění. O samotné náhradě za vyvlastnění bude rozhodnuto samostatným rozhodnutím.

Vůči mezitímnímu rozhodnutí se dá podat jen žaloba, nedá se proti němu odvolat, lhůta rozhodnutí soudu je také 60 dnů. Stejná lhůta na rozhodnutí platí i v řízení o opravných prostředcích proti rozhodnutí soudu o žalobě. Vyvlastňovací úřad nemůže pokračovat v dalším rozhodování o zbytku věci, pokud není pravomocně rozhodnuto o žalobě nebo opravném prostředku.

Když nastane situace, že soudem není zrušeno mezitímní rozhodnutí, má vyvlastňovaný nárok na vyplacení zálohy na náhradu za vyvlastnění, výši náhrady stanovuje znalecký posudek, který byl připojen k návrhu smlouvy (nejčastěji kupní smlouvy), a tato záloha musí být vyvlastňovanému vyplacena od pravomocného rozhodnutí do 60 dnů, nebo pokud byla podána žaloba proti mezitímnímu rozhodnutí, tak do 60 dnů od právní moci rozhodnutí o žalobě proti mezitímnímu rozhodnutí. V případě rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu o výši náhrady za vyvlastnění v řízení o zbytku věci určí sumu vyšší, než v jaké byla vyplacena původní záloha, je vyvlastnitel povinen vyvlastňovanému doplatit rozdíl. V opačném případě, když by byla určená náhrada nižší než vyplacená záloha, vyvlastňovaný má povinnost vrátit rozdíl vyvlastniteli. [21] [28]

Cílem využití „institutu“ mezitímního rozhodnutí je najít balanc mezi veřejným zájmem, kde je snaha dosáhnout rychlou, levnou a efektivní výstavbu infrastruktury a jednotlivými vlastníky, kteří chrání svoje osobní vlastnictví.

5.8 Zrušení vyvlastnění

Vyvlastnitel má možnost a právo požádat o zrušení rozhodnutí o vyvlastnění, pokud jsou splněny zákonné podmínky. Mohou nastat tři situace, na základě kterých může dojít k zrušení vyvlastnění:

1. Prvním důvodem, kdy se může rozhodnutí zrušit je nezaplacení náhrady vyvlastňovanému v zákonné lhůtě stanovené ve výroku o náhradě za vyvlastnění do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí.
2. Druhý důvod je ten, že vyvlastnitel nezahájí provádění účelu vyvlastnění ve lhůtě určené ve výroku o vyvlastnění práv.

3. Zrušení nebo pozbytí platnosti územního rozhodnutí, které je podkladem pro vyvlastnění, může být třetí důvod, kdy je možno požádat o zrušení vyvlastnění.

Zrušením rozhodnutí o vyvlastnění dojde k obnovení práv k pozemku nebo stavbě, které příslušelo vyvlastňovanému, což znamená, že všechny tyto práva získá zpět. Ovšem, pokud dojde ke zrušení rozhodnutí, je vyvlastňovaný nucen vrátit celou obdrženou náhradu.

5.9 Projednání vyvlastnění v soudním řízení

Každému subjektu, kterého se týká vyvlastnění, je tedy vyvlastňován a týká se ho omezení jeho vlastnických práv k pozemku nebo stavbě, je ústavně zaručeno právo na soudní přezkoumání zákonnosti rozhodnutí o vyvlastnění orgánem veřejné správy. Vyvlastňovaný se může obrátit na soud a podat žalobu až po vyčerpání všech řádných opravných prostředků ve vyvlastňovacím řízení, tím pádem až po zamítnutí všech odvolání, které jsou směrovány proti výrokům o vyvlastnění práv k pozemku nebo stavbě.

Žalobu projednává v prvním stupni příslušný krajský soud, kterému musí být tato žaloba vůči vyvlastnění doručena nejpozději do 60 dnů a žaloba proti rozhodnutí o náhradě za vyvlastnění do 30 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí. Po uplynutí doby již nelze podat žalobu. Obě lhůty jsou v případe ZUV poloviční – tedy v případě žaloby vůči výroku o vyvlastnění 30 dnů a vůči výroku o náhradě je to 15 dnů. Soud musí rozhodnout do 90 dnů od podání žaloby. [26]

Podání žaloby podle Zákona o vyvlastnění má odkladný účinek, takže k samotnému vyvlastnění nemůže dojít do té doby, kým se posuzování žaloby a příslušné konání neskončí pravomocným soudním rozhodnutím. Jestli dojde k zrušení výroku o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě, automatický ztratí platnost i veškeré výroky o náhradě za vyvlastnění. [31]

Na druhou stranu, když je žaloba podána podle ZUV, tak žaloba nemá odkladný účinek, žalobce má však možnost požádat soud o uznání odkladného účinku. Splněním zákonných podmínek může soud uznat odkladný účinek žaloby, podmínkou je prokázat závažné ohrožení práv vyvlastňovaného. Současně s uvedenou podmínkou přiznání odkladného účinku nesmí nepřiměřeně zasáhnout do nabytých práv třetích osob, zejména vyvlastnitele, a přiznání odkladného účinku nesmí být v rozporu s veřejným zájmem. [21]

5.10 Náhrada nákladů pro vyvlastňovaného po ukončení vyvlastnění

Zákon o vyvlastnění stanovuje, že vyvlastněním nezaniká nájem, v konkrétním případě nájem stavby nebo pozemku. Avšak, po vyvlastnění má pronajímatel právo nájem vypovědět, pokud by účel vyvlastnění bránil dalšímu užívání pozemku nebo stavby, které jsou předmětem nájmu.

Zákon o urychlení výstavby ovšem stanovuje odlišná pravidla pro ukončení nájmu ve srovnání s obecnou úpravou stanovenou v Zákoně o vyvlastnění. Vyvlastnitel je oprávněn vypovědět nájem, bez ohledu na dobu trvání sjednanou v původní smlouvě, na pozemku nebo na stavbě, v případě, že uskutečnění VPS znemožňuje nájemníkovi další užívání této nemovitosti. Zákon ovšem neklade žádné konkrétní podmínky, které by musel pronajímatel splnit, takže to znamená, že vyvlastnitel, který nabyl předmětný pozemek nebo stavbu, může vypovědět nájem i tehdy, kdy účel vyvlastnění nebrání dalšímu užívání předmětu nájmu. Výpovědní lhůta jsou 3 měsíce, kdy nájem skončí jejím uplynutím. Podle ZUV má nájemce také nárok na náhradu nákladů spojených s ukončením nájmu. Obdobně je možné tyto pravidla uplatnit i pro pacht. [21] [28]

5.11 Stručné shrnutí a přehled rozdílů získání práv k pozemku a ke stavbě podle zákona č. 184/2006 Sb. a zákona č. 416/2009 Sb.

	Zákon o vyvlastnění č. 184/2006 Sb.	**Zákon o urychlení výstavby č. 416/2009 Sb.**
Kdo rozhoduje o vyvlastnění	obecní úřad obce s rozšířenou působností, magistrát územně členěného statutárního města nebo na území hlavního města Prahy je to Magistrát hl. města Prahy	příslušný Krajský úřad
Záměr vyvlastnění	ostatní záměry	dopravní, vodní a energetická infrastruktura a infrastruktura elektronických komunikací, víc popsáno v §1

Dohoda před vyvlastněním	pokus o uzavření smlouvy / dohody s vlastníkem	smlouvu / dohodu stačí vlastníkovi doručit
Lhůta na uzavření dohody s vlastníkem	90 dní od doby doručení	60 dní od doby doručení
Určení kupní ceny	náhrada určena znaleckým posudkem	náhrada také určena znaleckým posudkem, ale vynásobená koeficientem: - 8 násobek při pozemních s výjimkou stavebních - 1,5 násobek při stavebních pozemcích
Způsob doručení dohody o převodu práv	doručení do vlastních rukou	doručení na adresu místa trvalého bydliště, adresu poskytnutou vlastníkem, adresu uvedenou v KN, adresu sídla firmy (právnická osoba)
Lhůta pro zahájení uskutečnění účelu vyvlastnění	2 roky od pravomocného rozhodnutí	4 roky od pravomocného rozhodnutí – platí pro DI a EI
Lhůta pro zahájení uskutečnění účelu, kde došlo k dohodě – podepsaná smlouva	3 roky od uzavření smlouvy	5 let od uzavření smlouvy v případě DI, EI a infrastruktury elektronických komunikací
Náhrada nákladů spojená s ukončením nájmu / pachtu	ne	ano
Odkladný účinek žaloby vůči rozhodnutí o odvolání	ano	ne

Tab. 2: Rozdíly v získávání práv k nemovitostem mezi zákonem o vyvlastnění a liniovým zákonem [21] [28] [26]

Praktická část – Majetkoprávní příprava

V praktické části je postup zaměřen, tzv. krok po kroku, pro celé majetkoprávní vypořádání (dále také „MPV“).

Jelikož jsem měla možnost se setkat s procesem výstavby liniových staveb dopravní infrastruktury, především s přípravou majetkoprávního vypořádání silničních staveb, praktickou část jsem směrovala k této problematice a to především se zaměřím na nejčastější problémy, které nastávají v procesu majetkoprávního vypořádání a výstupem je navržení způsobu, jak tyto problémy co nejrychleji a nejefektivněji řešit.

Proces majetkoprávního vypořádání je časově a administrativně velmi náročnou částí přípravy stavby, bez které není možné danou veřejnou stavbu realizovat. Časová náročnost závisí od počtu vlastníků, čímž víc vlastníků je dotčených stavbou, tím delší bude proces majetkoprávního vypořádání. Při stavbě dálnic se tyto čísla mohou pohybovat až ve stovkách vlastníků. [35]

6 Jednání s vlastníky v rámci řízení pro územní rozhodnutí

První náznaky a zahájení majetkoprávní přípravy mohou začít už v územním řízení, kdy sice podle příslušné dokumentace (dokumentace pro územní rozhodnutí, dále „DÚR“ – pro proces vypořádání vlastnických práv charakterizují majetkoprávní vztahy) ještě není zřejmý přesný rozsah záborů (přesný ve smyslu detailní, protože podrobnějším vypracováním dokumentace se nebo případnými změnami v dokumentace se mohou rozsahy záborů ještě měnit), ale na základě umístění koridoru a stavby je možné určit rozsah dotčených vlastníků. [36]

Oprávněný investor (vlastník, správce, nebo provozovatel veřejných infrastruktur – dopravní nebo technické infrastruktury [37]), který je častokrát zastoupen externí inženýrskou společností, musí oslovit vlastníky dotčených pozemků a zaslat jim seznamovací dopis (se záměrem stavby musí být obeznámeni všichni vlastníci, tedy pokud je nemovitost ve spoluvlastnictví, je nutno obeslat všechny spoluvlastníky). Na základě tohoto seznamovacího dopisu by se měl k záměru vyjádřit každý vlastník zvlášť.

Informační dopis obsahuje základní informace o zahájení MPV, informace k řešené stavbě ve veřejném zájmu, o dotčeném pozemku a jeho vlastníkovi. Pro lepší vysvětlení a názornou

ukázku o projednávané stavbě např. ŘSD ČR připravuje svoje „infoletáky“ ke všem svým stavbám. Informační leták obsahuje základní popis umístění stavby a grafickou část umístění stavby v rámci širších vztahů, popis samotné stavby a stav přípravy nebo realizace k aktuálnímu datu obesílání. [35]

Při rozsáhlejších stavbách se místo obeslání dopisem nebo jako doplnění obeslání využívá také možnost veřejného projednání s vlastníky. Nejčastěji se ho účastní zástupci investora, externí společnost, která provádí majetkoprávní činnost, dotčení vlastníci a taktéž to může být zástupce města nebo kraje.

Vlastník je kontaktován využitím služeb pošty, v případě, že je používatelem datové schránky, využívá se tato možnost. Ovšem, kontaktování „datovkou“ se využívá zejména při oslovovacích dopisech, při jiné korespondenci je nejvhodnější využít služeb pošty.

7 Jednání s vlastníky v rámci řízení pro stavební povolení

Aby bylo možné přejít k „ostrému“ jednání s vlastníky, první a důležitou položkou na pomyslném seznamu je mít kompletní všechny potřebné doklady, a to zejména platné územní rozhodnutí, kompletní příslušnou dokumentaci (dokumentaci pro stavební povolení, dále „DSP“). [35]

7.1 Trvalé zábory

Trvalé zábory představují plochu, která se nachází přímo pod budoucí stavbou a tyto plochy (pozemky) jsou určeny k výkupu. Trvalé zábory jsou specifikovány na základě záborového elaborátu, který vychází ze zpracované dokumentace pro stavební povolení.

7.1.1 Příprava geometrických plánů pro rozdělení (oddělení části) pozemků

Geometrické plány se vyhotovují za účelem provedení směn v souboru geodetických informací, obnovu souboru geodetických informací nebo pro vytýčení hranic pozemku, v případě, kterým se zabývá diplomová práce se hlavně vyhotovuje pro účel oddělení části pozemků jako technický podklad pro úpravu údajů v katastru nemovitostí. Samotný geometrický plán je neoddělitelnou součástí listiny o převodu vlastnických práv (je-li to kupní, nebo jiný typ smlouvy), pokud předmětem smlouvy jsou pozemky, u kterých došlo k rozdělení. [38]

Zápis geometrických plánů do KN může proběhnout až po vydání platného územního rozhodnutí těmito způsoby:

- zapsání GP ještě před samotným zahájením majetkové činnosti s vlastníky (před obesláním vlastníků kupními smlouvami)
- zapsání GP zároveň s odesláním návrhu na vklad vlastnických práv do KN, kdy se podává na vklad všestranně podepsaná první kupní smlouva daného záměru MPV

Geometrický plán musí být v originálním vyhotovení, podepsán úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem, který ho vypracoval.

Zapsání GP pro rozdělení pozemků do KN se provádí pomocí formuláře „Ohlášení změny údajů o pozemku k zápisu do katastru nemovitostí“ a nedílnou součástí tohoto formuláře musí být samotný geometrický plán, souhlas s dělením/scelováním pozemků od příslušného stavebního úřadu a listina dokládající ohlašovanou změnu – tedy platné územní rozhodnutí. Katastr má zákonnou lhůtu 30 dní na provedení zápisu geometrického plánu.

Formulář „Ohlášení změny údajů o pozemku k zápisu do katastru nemovitostí“ je součástí příloh DP.

7.1.2 Znalecké posudky pro ocenění

Podkladem pro navržení kupní ceny pozemku nebo stavby je znalecký posudek, který stanovuje cenu ve výši ceny obvyklé pozemku nebo stavby. Ocenění podle znaleckého posudku je více popsáno v kapitole 3.2.

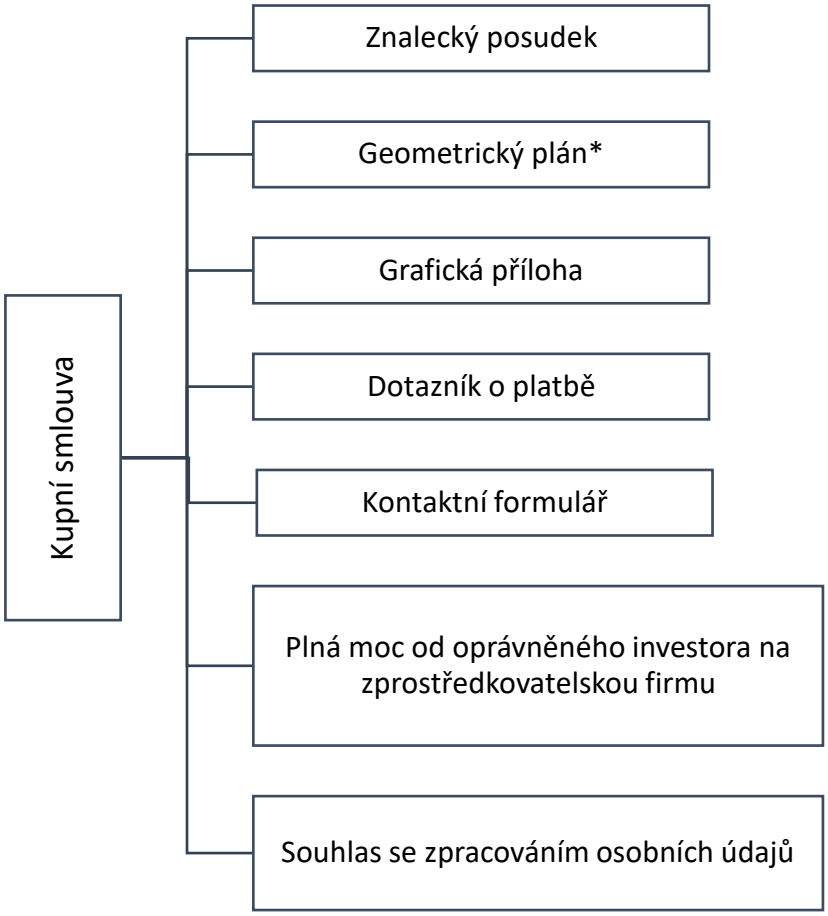
7.1.3 Výkup pozemků

Po zapsání geometrických plánů a zpracování znaleckých posudků se připraví ostré smlouvy. Referenti investora nebo zprostředkovatelské inženýrské firmy opětovně oslovují vlastníka pozemku o dalším postupu v rámci majetkoprávního vypořádání. Vlastníkovi je předložen návrh kupní smlouvy s veškerými potřebnými přílohami. V praxi a pro případný další postup k získání vlastnických práv se veškeré dokumenty doručují poštou kvůli jasnému doložení, jestli byla pošta doručena nebo si ji adresát nepřevzal.

Vzory smluv ve většině případů poskytuje investor, pokud dohodou nebylo ujednáno jinak.

Je nutné podotknout, že kupní smlouvy musí mít úředně ověřené podpisy (ověření je možné na obecním úřadě – matrice, České poště nebo u notáře). Jestli má vlastník podpisový vzor

(nejčastěji při právnických osobách, jednatelé mají uložený podpisový vzor na příslušném katastrálním úřadě), se tato skutečnost sděluje inženýrskému referentovi.



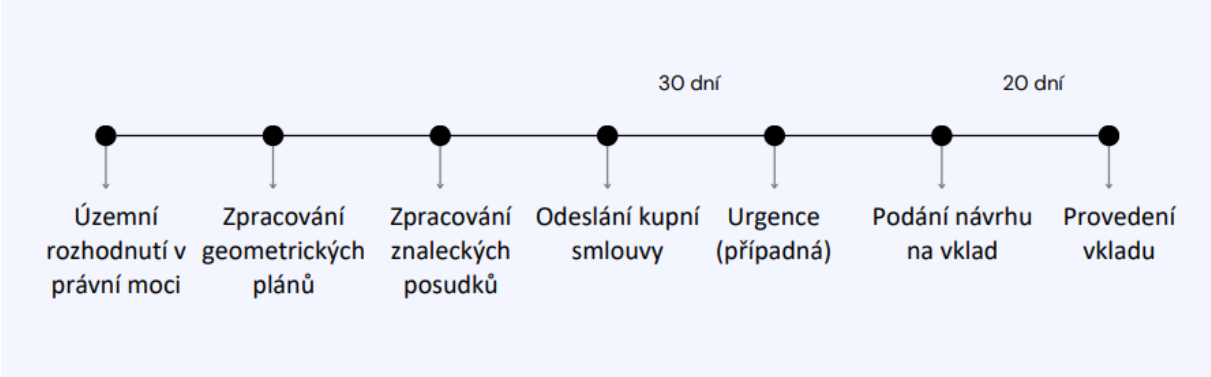
Obr. 13: Seznam potřebných příloh ke kupní smlouvě [zdroj: vlastní zpracování]

(*Pokud jsou pozemky určeny k výkupu oddělené geometrickým plánem, musí být tento GP nedílnou součástí smlouvy)

7.1.4 Hladký průběh při výkupu pozemků

Za hladký průběh můžeme považovat ten stav, kdy jsou při obesílání dodrženy všechny zákonem dané lhůty, vlastník nemá žádné výhrady k návrhu smlouvy nebo nemá jakékoliv jiné požadavky.

Uhrazení kupní ceny se uskuteční po provedení vkladu do KN.



Obr. 14: Zobrazení hladkého průběhu pro výkup pozemku[zdroj: vlastní zpracování]

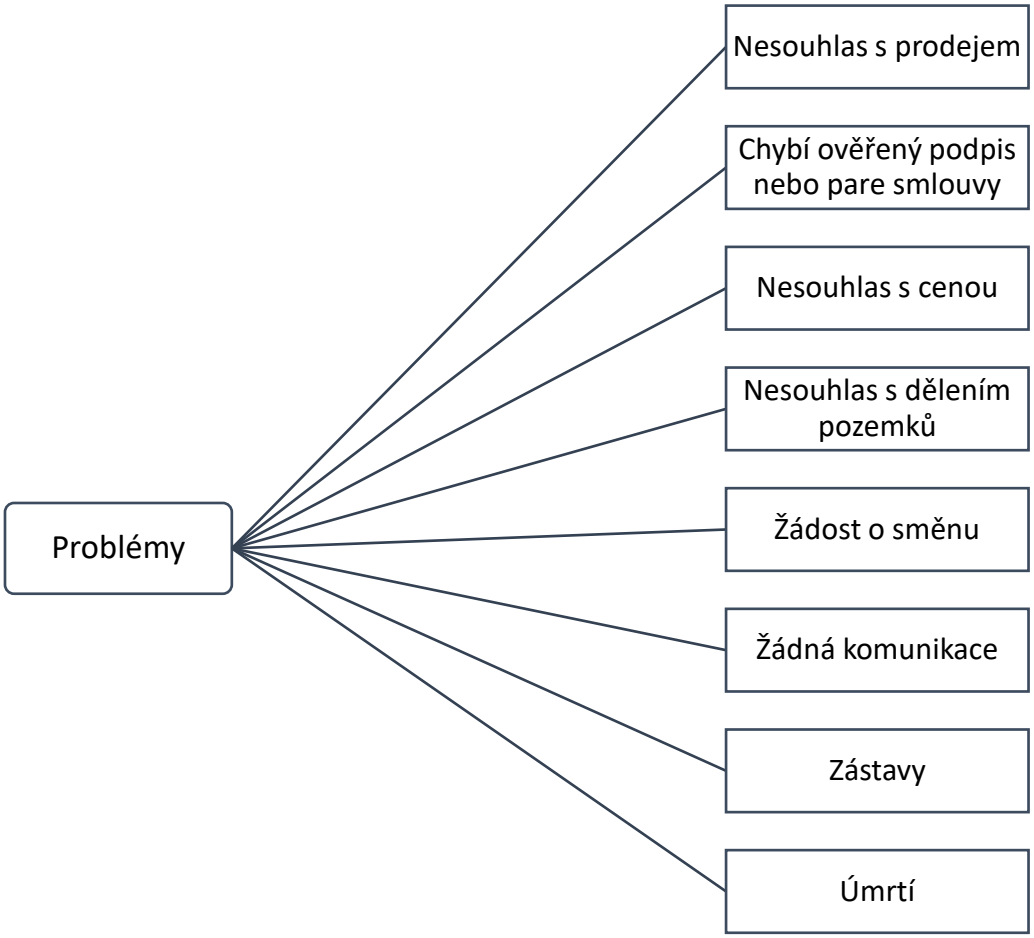
Co znamená urgence?

Na to, aby se mohlo zahájit vyvlastňovací řízení, je potřeba splnit určité podmínky (viz kapitola č. 5.4.) a jednou z nich je podmínka přístupnosti – tudíž je potřebné ještě před podáním žádosti o vyvlastnění se pokusit o kontakt s vlastníkem nejméně 30 dní před podáním předmětné žádosti. Způsob takového kontaktu bývá nejčastěji písemnou formou – dopisem, tzv. urgencí (nebo urgenční dopis), a to z důvodu doložení potvrzení vyvlastňovacímu úřadu.

Jelikož zákon umožňuje využít institut vyvlastnění, což pro investora může znamenat určité prodloužení procesu majetkoprávního vypořádání, v praxi je obvyklé tyto urgence posílat vícekrát než jenom jednou.

7.1.5 Problémy při výkupu pozemků a návrh řešení

Při výkupu pozemků mohou nastat různorodé problémy, což může výrazně prodlužit proces vypořádání vlastnických práv. Některé z problémů, které se vyskytují nejčastěji si budou rozebrány níž.



Obr. 15: Nejčastěji se vyskytující problémy při výkupu [zdroj: vlastní zpracování]

1. Problém – chybějící ověřený podpis nebo chybí pare smlouvy

   Problémy mohou nastat i v případě, že byla doručena podepsaná smlouva. Nejběžnějším problémem je nepozornost vlastníka, kdy si pořádně nepřečte pokyny k podpisu smluv, které bývají popsány v průvodním dopisu. Mezi tyto problémy patří chybějící ověřený podpis vlastníka (alespoň na jednom pare smlouvy, toto pare s ověřenými podpisy bývá určeno pro katastrální úřad), nebo to může být nesprávný počet pare, které vlastník (ne)pošle zpět.

   Praktický příklad

   Paní Y podepsala kupní smlouvy, ale zapomněla je nechat úředně ověřit a v domnění, že vše udělala podle instrukcí, odeslala smlouvy zpět referentovi pro inženýrskou činnost.

Návrh řešení

V případě, že je doručena podepsaná smlouva, ale není úředně ověřena, je potřeba ověřený podpis zabezpečit. Prvou možností, jak tento podpis získat, je smlouvu poslat zpět vlastníkovi k dodatečnému ověření, anebo referent inženýrské činnosti (případně zástupce investora) osobně navštíví vlastníka nemovitosti a spolu zabezpečí ověřený podpis. Druhá z možností, když je potřeba mít co nejrychleji vyřešené výkupy, je častokrát z časového hlediska rychlejší, protože se nemusí využívat poštovní služby.

Jestli nastane situace, kdy není doručen správní počet pare, může se nechat udělat ověřená kopie tohoto dokumentu, no vždy je lepší mít k dispozici originální verzi dokumentu, a proto je potřeba znovu kontaktovat vlastníka nemovitosti a požádat ho o dodatečné odeslání chybějícího pare smluv.

2. Problém – nesouhlas vlastníka s prodejem

   Při výkupu potřebných pozemků může nastat problém, kdy vlastník nesouhlasí s prodejem své nemovitosti, a to z důvodu, že na těchto pozemcích vykonává svou podnikatelskou činnost, nebo jen z principu nesouhlasí s prodejem.

Praktický příklad

Pan X již od informačního dopisu, kterým se obesílají dotčení vlastníci stavby během řízení pro územní rozhodnutí deklaruje, že odmítá prodat svoje pozemky, protože na nich její rodina hospodaří již celé generace, pozemky mají velmi úrodnou ornou půdu a nechce dovolit, aby jimi procházela dálnice, tím se znehodnotila úrodná půda a znemožnilo by se jeho podnikání. Po odeslání návrhu kupní smlouvy odmítá komunikovat.

Návrh řešení

Referent inženýrské činnosti má za úkol vyřešit i takové problémy tak, aby se v nejlepším případě dospělo k dohodě, nebo v horším případě dojde k vyvlastnění. První věcí, co musí referent udělat při problému s nesouhlasem vlastníka, je kontaktovat ho a pokusit se dojít k oboustranné dohodě. Nabídnout aktualizaci znaleckého posudku kvůli navýšení kupní ceny nemá smysl, jelikož vlastník nesouhlasí

s celkovým prodejem. Je tedy možnost mu poskytnout směnu pozemků v jiné oblasti, kde by případně mohl svoje podnikání přestěhovat. Pokud by ani po takové nedošlo k uzavření dohody, a budou splněny všechny podmínky vyvlastnění, bude vůči vlastníkovi, resp. pozemkům, které jsou v rámci veřejně prospěšné stavby, započato vyvlastňovací řízení.

3. Problém – nesouhlas vlastníka s cenou

   Nesouhlas s navrženou cenou za výkup pozemků je pravděpodobně nejčastější problém, s kterým je možno se setkat v rámci MPV. Vlastník může požadovat vyšší cenu za m^2 na základě rozdílného vnímání tržní hodnoty jeho nemovitosti nebo má jiné očekávání vzhledem k aktuálním cenovým trendům, než je cena obvyklá navržena podle znaleckého posudku. Nutno však podotknout, že cena obvyklá ze ZP je pro veřejně prospěšné stavby vynásobena daným koeficientem podle druhu pozemku.

   Praktický příklad

   Pan X nesouhlasí s navrženou cenou, ale má vůli nemovitost prodat. Ze svého okolí se dozvěděl, že cena pozemků se pohybuje za vyšší sumu, než byla navrhnuta jemu. Od investora požaduje navýšení ceny za předmětný pozemek.

   Návrh řešení – varianta A

   V případě nesouhlasu s cenou za pozemek je možné ze strany vlastníka doložit svůj oponentní znalecký posudek od jiného znalce. To ale závisí na investorovi, zda bude oponentní posudek akceptovat. Jestli je cena oponentního posudku přiměřená (přiměřená cena může například znamenat, že to není dvounásobný rozdíl v ceně oproti původnímu posudku), tak se znalecký posudek akceptuje. Pokud by se cena lišila v násobcích, investor nemusí tento znalecký posudek akceptovat. Jestli dojde k takovým případům, v praxi se mnohokrát lze setkat s tím, kdy se investorem nechá zpracovat třetí znalecký posudek od nového znalce, na základě kterého je pak připravena kupní smlouva. Pokud bude vlastník souhlasit a dojde k dohodě, může být kupní smlouva podepsána, v opačném případě, kdy nedojde k dohodě, je možné zahájit vyvlastňování vůči vlastníkovi po splnění všech podmínek potřebných pro vyvlastnění.

Návrh řešení – varianta B

Další z možností je aktualizace stávajícího posudku, který byl podkladem po vytvoření kupní smlouvy. V praxi se často děje, že znalecké posudky se připravují dříve, než se začnou zpracovávat kupní smlouvy, a tento čas mezi vytvořením znaleckého posudku a smlouvy může být klidně několik měsíců. I když ze zákona je platnost znaleckého posudku až 3 roky, investor na základě současné situace se zvyšováním cen a inflací, může dovolit provedení cenové aktualizace znaleckého posudku. Zvyšování cen a inflace není jediným důvodem k aktualizaci ZP, ale na prvním místě je snaha o dosažení dohody s vlastníkem tak, aby takový případ nemusel dojít až k vyvlastňovacímu řízení, které by mělo být až poslední možností.

4. Problém – nesouhlas s dělením pozemku

   Dalším problémem, který může nastat, je nesouhlas s rozdělením pozemků. Když se oddělí nebo rozdělí pozemek na části, může se zbytková parcela (ta část, která není potřebná ke stavbě) stát nedostupnou, nebo je její výměra tak malá, že se ji již nevyplatí obhospodařovat.

Praktický příklad

Pan X po prostudování návrhu kupní smlouvy a veškerých příloh, především grafické části a geometrického plánu zjistil, že rozdělením jeho pozemku na dvě části, mu zůstane malá část pozemku prakticky nevyužita a téměř bez přístupu. Na to, aby přistoupil k podepsání smlouvy požaduje výkup i téhle zbytkové parcely, jestli mu nebude vyhověno, kupní smlouvu odmítá podepsat.

Návrh řešení

Jestliže dojde k takovému případu, hlavní slovo bude mít investor, který buď povolí výkup nad rámec záboru, který si vlastník žádá vykoupit, nebo nepovolí výkup téhle parcely. Vlastník musí požádat o výkup dalšího pozemku (pozemků) oficiální žádostí, kde také musí specifikovat důvod, proč tento výkup žádá. Kdyby došlo k povolení výkupu, je potřeba zpracovat nový znalecký posudek pro určení ceny pro danou parcelu, a vytvořit novou kupní smlouvu. Takové pozemky, které jsou nad rámec

záborů může investor, resp. zhotovitel stavby využít podobně jako pozemky dočasných záborů, tedy jako manipulační plochu nebo pro uložení mezideponie.

V opačném případě, kdy by investor nepovolil (nad)výkup téhle zbytkové parcely, je i tak potřeba zkusit se s vlastníkem dohodnout. Jako řešení se nabízí, podobně jak už bylo výše zmíněno, nabídnout aktualizaci znaleckého posudku, co by mohlo zvýšit cenu za vykupovaný pozemek a byla by to pro vlastníka o něco víc lukrativní cenová nabídka, nebo také zkusit projednat možnost směny pozemku. Jestli vlastník nepřistoupí ani na jednu z těchto možností, je nutno po splnění podmínek pro vyvlastnění zahájit vůči němu vyvlastňovací řízení.

5. Problém – vlastník požaduje směnu pozemků

   Méně často, ale také se lze setkat s požadavkem na směnu pozemků, kdy vlastník nechce přijít o své pozemky.

   Praktický příklad

   Paní Y hospodaří na svých pozemcích a byl jí doručen návrh kupní smlouvy. Po prostudování kupní smlouvy a rozsahu výkupu týkajícího se jejích pozemků nesouhlasí s prodejem, jelikož by přišla o velkou část obhospodařovaných pozemků. Požaduje proto od investora směnu pozemků ve stejné bonitě a rozloze.

   Návrh řešení

   V případě, kdy vlastník přímo požaduje směnu pozemků se státní investor, resp. investora zastupující inženýrská společnost, obrátí s formální žádostí na Státní pozemkový úřad České republiky (dále také SPÚ), resp. na příslušný Krajský pozemkový úřad (dále také KPÚ) se žádostí o nalezení vhodných státních pozemků ke směně (směnu pozemků obvykle možno realizovat i v jiném katastrálním území, nemusí to být nutně v tom k. ú., kde jsou původní pozemky). Mohou nastat tyto následující varianty řešení tohohle problému:

   - SPÚ najde vhodné pozemky, které by mohly být vlastníkovi poskytnuty ke směně. Pokud vlastník souhlasí s nabízenými pozemky, zahájí se jednání mezi státním investorem (například ŘSD ČR) a SPÚ (resp. s KPÚ) o daných pozemcích, které započne podáním Žádostí o realizaci změny nakládání s majetkem státu. Podání žádosti iniciuje investor, který v ní prohlašuje

potřebnost pozemků pro zabezpečení výkonu své činnosti, nebo jsou tyto pozemky vyžadovány v rámci veřejného zájmu. Výsledkem kladného vyřízení žádosti je vyjádření daného KPÚ o nepotřebnosti pozemků a je sepsána Dohoda/Smlouva o předání majetku státu, která se uzavírá bezúplatně.

V procesu řešení „prodeje“ pozemků mezi státním investorem a SPÚ je vhodné sepsat Smlouvu o smlouvě budoucí směnné s vlastníkem, který požadoval směnu pozemků, v které již budou oceněny související pozemky a tato smlouva může být přílohou k Žádosti o realizaci změny.

Po předání nemovitostí a zapsání změn v KN je možné s vlastníkem sepsat ostrou Směnnou smlouvu.

Vzor Žádosti o realizaci změny nakládání s majetkem státu je součástí příloh DP.

- SPÚ najde vhodné pozemky, které by mohly s vlastníkem směnit, ale vlastník nesouhlasí s těmito navrženými pozemky. V tomto případě může požádat o nalezení dalších vhodných pozemků ke směně. Pokud bude souhlasit , bude se postupovat stejně, jak je uvedeno v předchozím bodě. Jestli vlastník nebude souhlasit a vyčerpají se všechny možnosti, kterými je možno dojít k dohodě, je možno vyvlastnit jeho pozemky, které jsou určeny pro trvalý zábor veřejně prospěšné stavby.
- Může nastat situace, kdy SPÚ nenajde vhodné pozemky, které by odpovídaly shodné bonitě nebo rozloze. Častokrát se to děje při pozemcích, na kterých se hospodaří a SPÚ nemá možnost poskytnout rozlohou tak veliké pozemky, které by byly v jednom nebo sousedních katastrálních územích. V téhle situaci se může investor pokusit dohodnout s vlastníkem na navýšení (aktualizací ZP), ale je málo pravděpodobné, že by vlastník přistoupil k takové dohodě, takže, bohužel, zde dochází také k podání žádosti o vyvlastnění.

Jelikož spolupráce napříč státními organizacemi je často obtížná, procesy směny mohou trvat i několik měsíců.

Jednání o směně pozemků se také může prodloužit z důvodu nesouhlasu s žádným z nabídnutých pozemků, kdy se musí opakovat hledání dalších vhodných pozemků.

6. Problém – na listu vlastnictví jsou zástavy

   Mnoho lidí využívá svoje nemovitosti jako způsob, kdy mohou využít vlastnická práva k nemovitosti jako záruku nebo určité zajištění pro splacení dluhu (např. bance). Kupní smlouvy ve většině případů mají podmínku, kdy na nemovitosti neváznou žádné dluhy, břemena nebo zástavní práva.

   Praktický případ

   Investor, resp. zastupující inženýrská společnost připravuje podle záborového elaborátu kupní smlouvy pro výkup několik pozemků pro paní Y. Během kontroly údajů, jestli jsou všechny informace o pozemcích stejné jako v KN se zjistí, že paní Y má na některých předmětných pozemcích zapsané zástavní právo.

   Návrh řešení – varianta A

   Prvním návrhem řešení je oslovit vlastníka před odesláním kupní smlouvy, a vyzvat ho k zaplacení těchto zástav, aby v případě souhlasu mohla být podepsána kupní smlouva. Pokud má vlastník svoje prostředky a souhlasí, využije je k zaplacení těchto zástav. Po úspěšném zaplacení a vymazání zástavního práva v katastru nemovitostí, je možné vlastníkovi odeslat kupní smlouvu k podpisu.

   Návrh řešení – varianta B

   Pokud vlastník souhlasí s prodejem pozemků, ale nemá dostatečné množství vlastních prostředků k zaplacení zástav, může po dohodě s investorem dojít k rozložení kupní smlouvy na více smluv. Jedna kupní smlouva by obsahovala pozemky, na kterých neváze zástavní právo. Podepsáním téhle kupní smlouvy by vlastník mohl získat dostatečné množství prostředků k vyplacení zástav. Pro jistotu investora, aby vlastník podepsal i tu další (druhou) kupní smlouvu, je vhodné připravit Budoucí kupní smlouvu na pozemky, které jsou vázány zástavním právem.

   Po zaplacení a vymazání zástavního práva z KN bude vlastník obeslán s druhou kupní smlouvou na zbývající nevykoupené pozemky.

Návrh řešení – varianta C

Nejméně vhodnou možností je, kdy vlastník po oslovení o odstranění zástav není schopen tyto zástavy žádným způsobem vyplatit nebo odstranit. Jelikož teda nemůže dojít k dohodě a podepsání smlouvy, v tu chvíli nezůstává investorovi jiná možnost, než-li podat žádost o vyvlastnění.

Obdobně se postupuje i tehdy, kdy má vlastník na svých nemovitostech exekuce.

7. Problém – vlastník nekomunikuje

   Jedná se o velmi častý problém, kdy vlastník nepřebírá svou poštu a prakticky žádným způsobem je nemožné vlastníka kontaktovat, nebo oslovený vlastník poštu převezme, ale není z jeho strany žádná zpětná vazba a odmítá komunikovat – tedy není doručena podepsaná kupní smlouva vlastníkem a nebo nejsou vzneseny žádné námitky vůči výkupu jeho pozemků.

   Praktický případ

   Panu X byla odeslána kupní smlouva ale poštu si nepřevzal, vrátila se zpět jenom dodejka s informací o tom, že obálka se smlouvami byla vložena do schránky. Není možné potvrdit, že si Pan X smlouvy ze schránky převzal, ale na korespondenci nijakým způsobem nereagoval.

   Návrh řešení

   V případě, že vlastník nekomunikuje, je potřeba splnit podmínky k zahájení vyvlastňovacího řízení. Vlastník by měl doručit podepsanou kupní smlouvu do 60 dnů od jejího doručení, ale pro splnění podmínky přípustnosti nutno nejméně 30 dnů před uplynutím lhůty znovu oslovit vlastníka tzv. urgenčním dopisem. Pokud nereaguje vlastník ani na tuto urgenci, po uplynutí 60 dnů je možno podat žádost o vyvlastnění.
   Ještě existuje možnost pokusit se získat telefonický nebo jiný kontakt na příslušném obecním/městském úřadu v místě bydliště vlastníka, jelikož je v zájmu všech pokusit se raději nějakým způsobem dohodnout, než-li vyvlastnit.

Praktický příklad

Paní Y byla zaslána kupní smlouva obdobně jako panu X, ale s tím rozdílem, že paní Y si svou poštu převzala, ale dále vůbec nekomunikuje.

Návrh řešení

Řešení takového případu je téměř totožné, jestli vlastník nemá zájem komunikovat a nereaguje ani na urgenční dopis, po uplynutí lhůty 60 dnů od doručení návrhu kupní smlouvy je možno podat žádost o vyvlastnění.

8. Problém – úmrtí vlastníka

Nejméně příjemným problémem je úmrtí vlastníka. Mohou nastat dva případy, které jsou velmi problematické. Prvním z nich je úmrtí vlastníka během samotného MPV, což výrazně komplikuje a prodlužuje samotný proces. Druhým případem je, když vlastník je mrtev již delší dobu, ale stále figuruje jako vlastník nemovitosti v KN, protože není dokončeno dědické jednání.

Praktický případ

Majetková činnost je v plném „proudu“, ale pan X přestal přebírat svou poštu. V předcházejícím řízení komunikoval téměř ukázkově, na oslovení se žádostí o sdělení bližších kontaktních informací reagoval promptně. Pár dní po posledním pokusu kontaktovat pana X se ozvala jeho dcera se zprávou, že tatínek umřel. Dcera pana X a její sestra jako budoucí dědici majetku po panu X souhlasí s budoucím prodejem pozemků.

Návrh řešení

V tomto případě je nejideálnějším řešením nechat budoucí vlastníky dokončit dědické řízení, kdy budou převedeny vlastnická práva ze zemřelého vlastníka na dědice nemovitosti. Po ukončení dědického řízení a přepsání nových vlastníků v KN, je potřeba aktualizovat znalecký posudek, kde budou figurovat už noví vlastníci. Na základě znaleckého posudku jsou zpracovány kupní smlouvy a jsou odeslány k podpisu novým vlastníkům nemovitosti.

Praktický případ

Panu X byl poštou (na službu dodejka – vlastník musí podepsat ústřižek, který se pak vrátí odesílatelovi) odeslán návrh kupní smlouvy, a po uplynutí úložní doby na poště se vrátila celá obálka s předmětnou kupní smlouvou zpět, přičemž na obálce byl uveden důvod nedoručení – úmrtí adresáta.

Návrh řešení

Když nastane situace úmrtí vlastníka, je důležité nejprve zjistit, jestli neprobíhá v jeho případě dědické řízení, kde by se investor mohl dozvědět o nových vlastnících. Pokud není možno žádným způsobem dohledat tyto informace, jedinou možností je podat žádost o vyvlastnění předmětných pozemků. V rámci vyvlastňovacího řízení se také úředník, který má daný případ na starost, musí pokusit zjistit, jestli jsou nějací budoucí dědici.

Mohou nastat tyto situace:

- Pokud úředník na vyvlastňovacím úřadě dohledá budoucí dědice nebo dohledá dědické řízení, může dojít i k přerušení vyvlastňovacího řízení a poskytnutí informací investorovi, který by se měl pokusit uzavřít dohodu s novými vlastníky.
- Jestli ani úředníkem není možné dohledat žádného dědice, pokračuje vyvlastňovací řízení, a v případě úspěšného vyvlastnění bude náhrada za vyvlastnění uložena např. na nemovitostní fond nebo účet (náhrada za vyvlastnění se sem ukládá z důvodu chránit zájmy právních nástupců zesnulého).
- V rámci vyvlastňovacího řízení vůči zesnulému vlastníkovi může být také stavebním úřadem určen tzv. opatrovník jeho majetku, který je pověřen péčí o zájmy a rozhodováním jménem vyvlastňovaného. [37]

Všechny tyto výše vyjmenované problémy, které se dějí nejčastěji, nebo další specifické situace a požadavky výrazně komplikují a ovlivňují délku celé majetkové činnosti a také to může ovlivnit proces výstavby. Proto je důležité pokusit se seskupit všechny možné informace o pozemcích nebo o vlastnících dříve, než začne samotné obesílání vlastníků ostrými smlouvami. Pokud některý z těchto problémů nastane, je důležité ho co nejefektivněji

vyřešit, ideálně, pokud je to možné, dospět k nějaké dohodě, která bude výhodná pro obě zúčastněné strany. Samozřejmě, může dojít k situaci, kdy nebude jiné východisko než-li přistoupit k vyvlastnění, ale to je ta nejzazší možná varianta.

Při každém z problémů je nejdůležitější co nejdříve zahájit jednání o požadavkách vlastníka.

Ovšem je potřeba podotknout, že problémy nastávají přibližně při pěti procentech případů, ostatních 95% případů se podaří s vlastníkem nemovitosti na náhradě dohodnout do tří měsíců.

7.1.6 Zápis do katastru nemovitostí

Jestli se podaří s vlastníkem uzavřít dohodu a podepsat kupní smlouvu hned, nebo je podepsání smlouvy výsledkem vyřešeného problému, musí se smlouva podat na vklad na příslušný katastr nemovitostí, aby mohl být dokončen proces převodu vlastnických práv, v konkrétním případě při veřejně prospěšné stavbě ze soukromého vlastníka na investora jakož budoucího vlastníka.

Vzor návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí je součástí příloh DP.

Zveřejnění podepsaných smluv v Registru smluv

Některé ze smluv podléhají zveřejnění v registru smluv (uveřejněné musí být do 30 dní od podpisu poslední smluvní strany a je na dohodě, která ze stran smlouvu zveřejní – nejčastěji ji zveřejňuje investor) a doba zveřejnění je 30 dní.

Povinnost zveřejnění smluv se vztahuje na subjekty, které jsou stanovené zákonem – mohou to být subjekty jako Česká republika, územní samosprávní celek, státní příspěvková organizace, příspěvková organizace územního samosprávního celku.

Uveřejňovat se musí také jakékoliv dodatky ke smlouvám nebo dohody, kterými se doplňují, ruší nebo mění znění dřívější smlouvy. [39]

Některé z výjimek z nutnosti uveřejňovat smlouvy:

- nemusí se zveřejňovat smlouvy, které nepřesáhnou 50 000,- Kč bez DPH
- zveřejnit se také nemusí smlouvy uzavřené s fyzickou osobou, která jedná mimo rámec své podnikatelské činnosti (platí jenom pro nemovitosti)

Do hlavičky smluv se častokrát doplňuje tato formulka, nebo se objevuje přímo ve znění smlouvy (znění se může lišit, ale princip zůstává stejný):

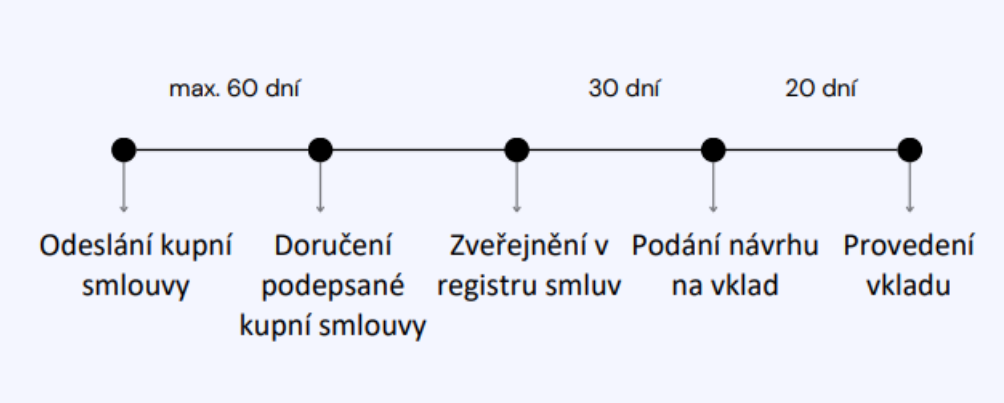
„ ...jako prodávající (v případě nájemní smlouvy – pronajímatel) prohlašuje, že tuto smlouvu uzavírá jako fyzická osoba, která

- *jedná mimo rámec své podnikatelské činnosti **
- *jedná v rámci své podnikatelské činnosti**

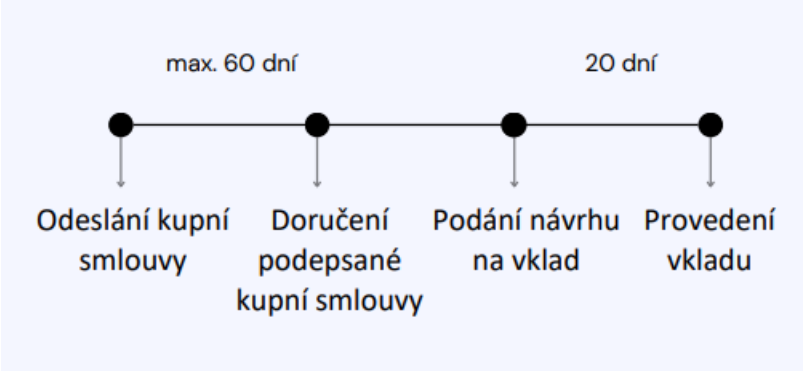
  nehodící se škrtněte „

- zveřejnění nepodléhají také smlouvy s menšími obcemi, které nevykonávají rozšířenou působnost [40]

Smlouvy, které jsou uveřejněné v registru smluv, musí být anonymizované, tudíž musí být určitým způsobem vymazané citlivé údaje subjektů.



Obr. 16: Časový harmonogram v případě potřeby zveřejnění smlouvy v registru smluv[zdroj: vlastní zpracování]



Obr. 17: Časový harmonogram – nenastává potřeba zveřejnění smlouvy v registru smluv[zdroj: vlastní zpracování]

7.1.7 Problémy při zápisu do katastru nemovitostí a návrh řešení

Při zápisu do KN také mohou nastat problémy, které se objevují nejčastěji ze strany investora, resp. zprostředkovatelské inženýrské firmy. Tyto problémy mohou být spojeny s chybným zněním ve smlouvě, kdy se informace uvedené ve smlouvě neshodují s informacemi uvedenými v návrhu na vklad, nebo chybí příloha k návrhu na vklad.

1. Problém – špatné informace ve smlouvě

   Nepozorností se může stát, že ve smlouvě jsou uvedeny špatné skutečnosti, které se mohou týkat nemovitosti nebo jejího vlastníka. Častou příčinou bývá lidské pochybení, ale v dnešní době, kdy se navrhují a zlepšují různé aplikace a software na ulehčení práce s MPV, to může být také chybné nastavení aplikace/software.

   Praktický příklad

   V již všestranně podepsané a ověřené kupní smlouvě je v článku o předmětu koupě chybně uvedeno katastrální území. Tato smlouva již byla poslána na příslušný katastrální úřad, ze kterého přišlo oznámení o chybném znění a tím pádem nemožnost provést vklad práva do katastru nemovitosti.

   Návrh řešení

   Řešení takového problému jsou dvě:

   - Zpětvzetí podání návrhu na vklad práva – při zpětvzetí je problém v tom, že musí být podepsané oběma stranami, investorem (kupujícím) a vlastníkem (prodávajícím)
   - Počkat na uběhnutí 20-denní ochranné lhůty a ukončení řízení ze strany katastrálního úřadu.

   Samozřejmě, tohle ale neřeší hlavní problém – chybnou smlouvu. Je tedy potřeba uzavřít novou kupní smlouvu, ve které již budou uvedeny všechny informace správně.

2. Problém – chybějící příloha k návrhu na vklad

   Dalším častým problémem jsou chybějící přílohy ke smlouvám, které by měly být nedílnou součástí smlouvy podávané na vklad práva do KN.

Praktický příklad

Na katastrální úřad byla poslána smlouva k provedení vkladu práva k nemovitosti, ale součástí příloh měla být také příloha – potvrzení o zveřejnění smlouvy v registru smluv. Katastrální úřad vyzval investora na doplnění tohoto dokumentu.

Návrh řešení

Na základě výzvy na doplnění žádosti o provedení vkladu práva, kterou zaslal příslušný úřad, musí investor doplnit potřebné podklady, nejlépe ještě v době ochranné 20-denní lhůty. Pokud by potřebné dokumenty nebyly doplněny, řízení na vklad práva bude pozastaveno.

Tyto řešení platí pro jakékoliv typy smluv, které podléhají vkladu práva do katastru nemovitostí

7.1.8 Vypovědění nájmu zemědělcům na trvalých záborech (LPIS)

Poloha veřejně prospěšné stavby je přibližně určena v územním plánu dané lokality, a ve velikém procentě případů nové stavby prochází nezastavěným územím, nebo jeho okolím, co tím pádem může znamenat, že prochází po velké části obhospodařované půdy zemědělci. Ne všichni zemědělci vlastní půdu pod částí, kterou obhospodařují, ale mají tuto půdu pronajatu od jiných vlastníků, resp. uzavřeli s vlastníkem pacht (pacht je určitý druh nájmu, který se využívá hlavně pro zemědělské plochy, a pachtýř, osoba která pozemky pronajímá, přenechává právo nejen věc užívat, ale také právo používat, co znamená, že zemědělec má právo na plodiny a užitky z těchto zemědělských pozemků). Pachtovní smlouvy se zpravidla uzavírají na delší období, častokrát na dobu 10 a více let. [41]

Pokud pozemky, které jsou potřebné pro veřejně prospěšnou stavbu, a tedy jsou předmětem majetkoprávní činnosti, investor od vlastníka vykoupí, je potřeba vyřešit tuto „zátěž“ v podobě propachtovaného pozemku. Která strana bude vypovídat pachtovní smlouvy, závisí na dohodě, nebo je to přímo definováno ve smlouvě.

Pachtovní smlouvu je nutno vypovědět, jelikož její předmět bude použit pro další účely.

V případě pozemků dotčených trvalým záborem je prakticky pacht vypovězen navždy, v případě pozemků pod dočasným záborem to může být jenom dočasné vypovězení pachtovní smlouvy, po realizaci stavby může být pacht znovu obnoven.

Přehled zemědělských pozemků a zemědělců, kteří na těchto pozemcích hospodaří, je možno najít na LPIS-u (LPIS je geografický informační systém vytvořený pro evidenci využití zemědělských pozemků), konkrétně v modulu Veřejný registr půdy. [42]

7.2 Vyvlastnění trvalých záborů

K vyvlastnění trvalých záborů dochází zejména tehdy, kdy není možné dospět k dohodě s vlastníkem nemovitosti z různých důvodů (některé z důvodů a průběh majetkové činnosti v rámci jednání s vlastníkem až po podání žádosti o vyvlastnění je popsán výše – v části, která řeší nejčastější problémy – kapitola č. 7.1.5).

7.2.1 Postup úřadu ve vyvlastňovacím řízení

Po obdržení žádosti o vyvlastnění a vydání mezitímního rozhodnutí o vyvlastnění – odnětí vlastnického práva vyvlastňovací úřad žádost přezkoumá, jestli splňuje veškeré podmínky potřebné k vyvlastnění a jestli obsahuje všechny náležitosti, které má žádost obsahovat.

Po zkontrolování žádosti mohou nastat dvě situace, a to v případě splnění všech podmínek dojde k zahájení vyvlastňovacího řízení a zároveň k nařízení ústního jednání. V opačném případě, když žádost neobsahuje některé náležitosti (mohou to být například chybějící přílohy nebo nedostatečně prokázané obesílání vlastníka nemovitosti), vyvlastňovací úřad vyzve vyvlastnitele k doplnění žádosti. Vyvlastňovací úřad může vyzvat k doplnění žádosti několikrát, až pokud nebudou jasně překázaný skutečnosti a doloženy všechny potřebné dokumenty, a až po tomto doplnění může dojít k zahájení vyvlastňovacího řízení. Kdyby nebyly vady žádosti odstraněny ve stanovené lhůtě, může být vyvlastňovací řízení zastaveno.

Oznámení o zahájení řízení musí být zasláno všem účastníkům do vlastních rukou.

Ústní jednání se koná na daném vyvlastňovacím (krajském) úřadě a účastníci jednání mají možnost nahlédnout do spisu nebo vznést námitky proti vyvlastnění, ovšem jenom do ukončení ústného jednání. Předmětem tohoto jednání je otázka splnění podmínek pro odnětí vlastnického práva k předmětnému pozemku.

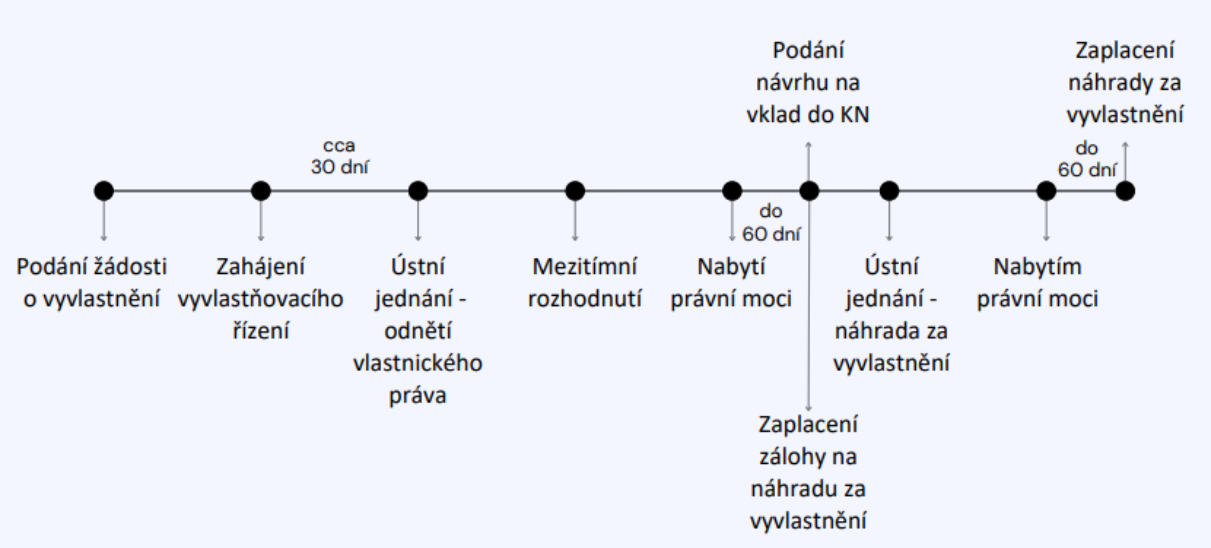
Na základě ústního jednání je vydáno mezitímní rozhodnutí, vůči kterému není možné se odvolat, no může být projednáno a prozkoumáno před soudem v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu. Po nabytí právní moci o mezitímním rozhodnutí je možno podat návrh na vklad práva pro danou nemovitost do KN.

Při odnětí vlastnického práva v rámci vyvlastňovacího řízení se koná také druhé ústní jednání, předmětem kterého je stanovení náhrady za vyvlastnění. Na základě tohoto ústního jednání je vydáno rozhodnutí o náhradě za vyvlastnění. Náhrada musí být vyvlastněnému zaplacena do 60 dní od nabytí právní moci rozhodnutí.

V případě, že účastníkem řízení je osoba žijící v zahraničí, se doručovací lhůty prodlužují.

7.2.2 Časový harmonogram vyvlastňovacího řízení – hladký průběh

V ideálním případě, kdy nejsou žádné překážky, může samotné řízení od podání žádosti až po zaplacení náhrady za vyvlastnění trvat jen několik týdnů.



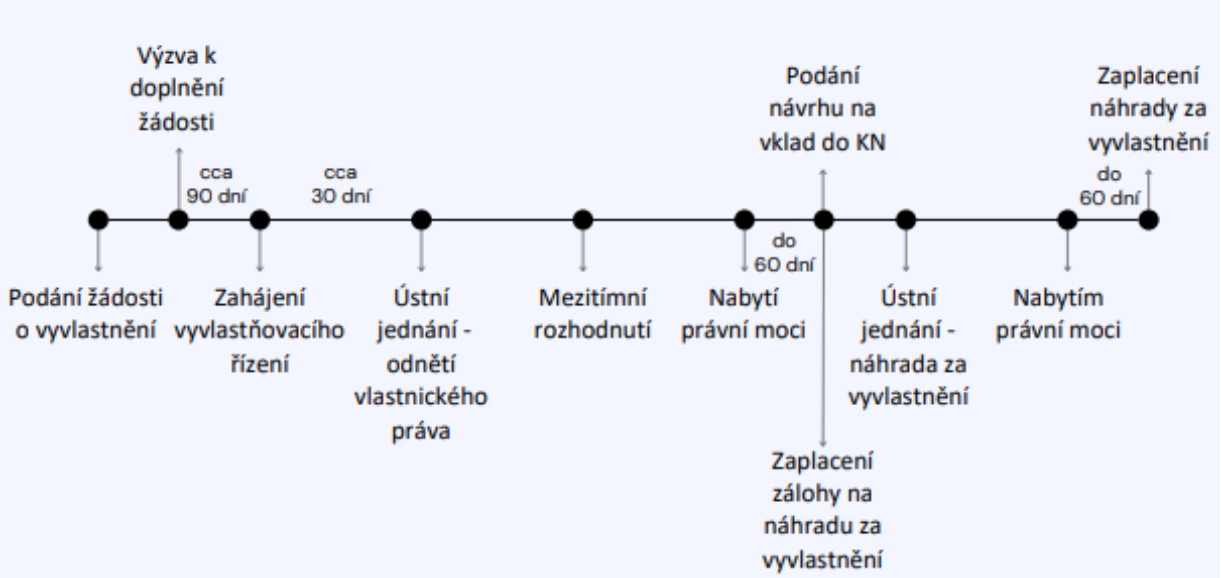
Obr. 18: Hladký průběh vyvlastňovacího řízení [zdroj: vlastní zpracování]

7.2.3 Časový harmonogram vyvlastňovacího řízení – problémový průběh

Během řízení mohou nastat různé náležitosti, které mohou způsobit výrazné, někdy až několik měsíční prodloužení samotného řízení:

- Potřeba doplnit podklady k žádosti o vyvlastnění

  Vyvlastňovací úřad stanoví lhůtu přibližně 3 měsíce, během které je potřeba vyžadované podklady doplnit. Nejčastěji úřad vyzývá k doplnění příloh, které se přikládají k žádosti. K doplnění může dojít i dřív, než-li uplyne tato lhůta.

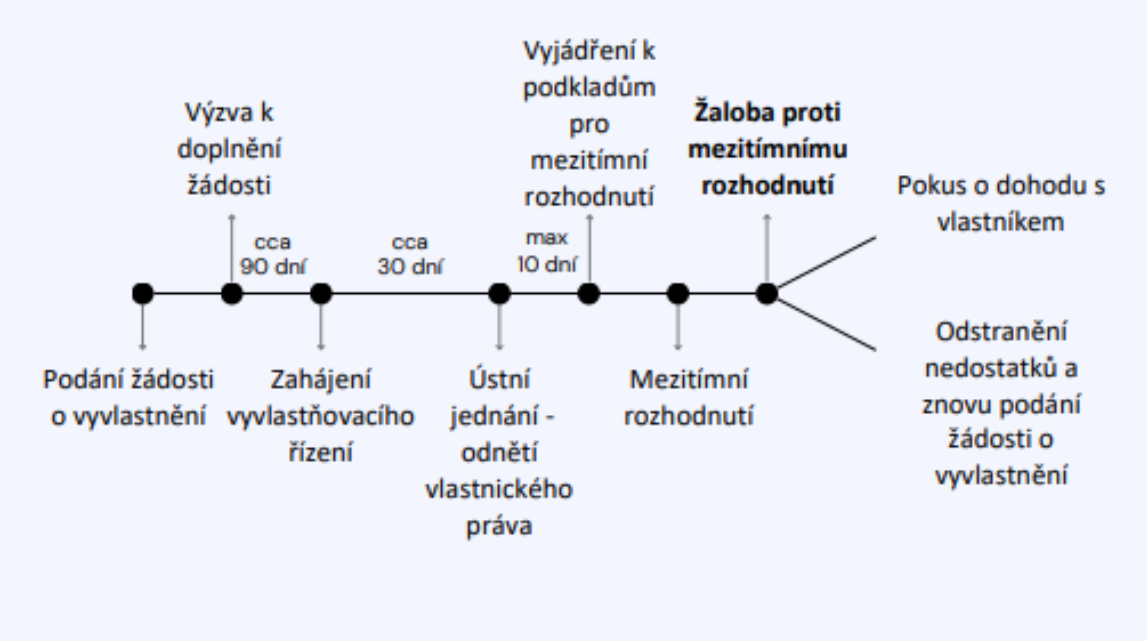


Obr. 19: Problémový průběh vyvlastňovacího řízení – výzva k doplnění podkladů [zdroj: vlastní zpracování]

- Dojde k žalobě proti mezitímnímu rozhodnutí ze strany vyvlastňovaného:
  - Vyvlastňovaný podá žalobu vůči mezitímnímu rozhodnutí – soud rozhodne v jeho prospěch

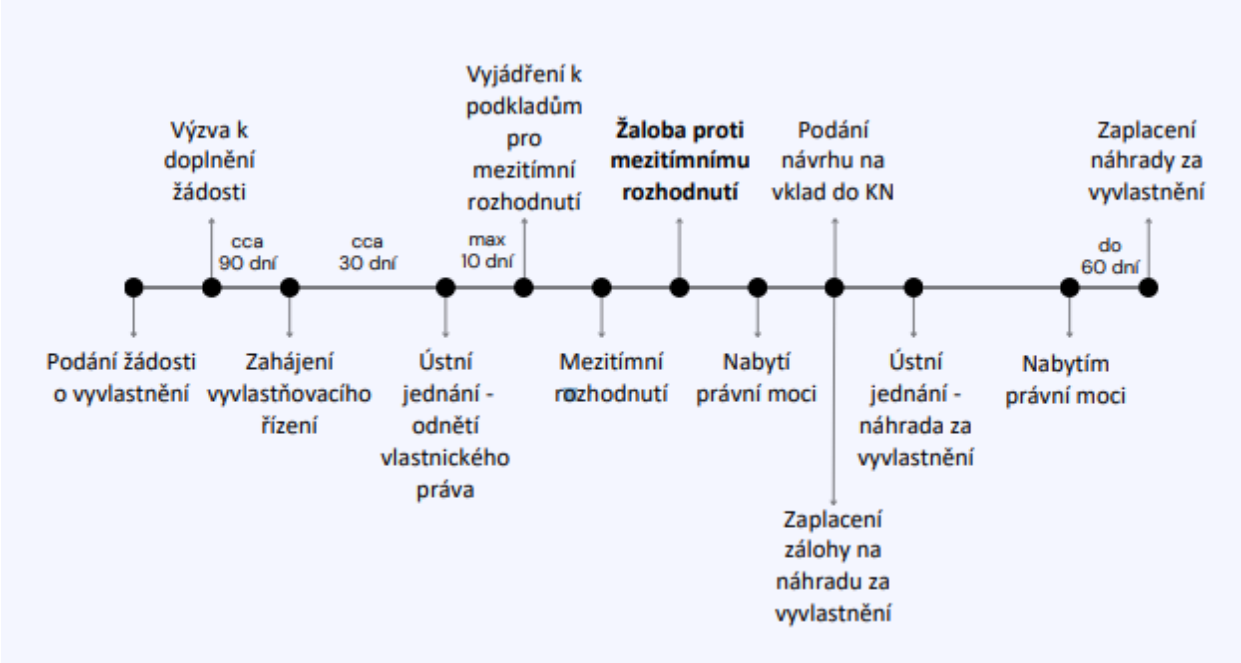
    Pokud by soud rozhodl o žalobě ve prospěch vyvlastňovaného, vyvlastnitel se může znova pokusit uzavřít dohodu s vlastníkem nemovitosti (v případě úspěšné dohody a podepsání smlouvy s vlastníkem bude po zapsání práv do KN vyvlastňovací řízení zastaveno), nebo po odstranění nedostatků, kvůli kterým soud rozhodl ve prospěch vyvlastňovaného podat novou žádost o vyvlastnění.

    Příčiny, proč soud rozhodl o zastavení vyvlastnění mohou být soudem určeny nedostatečné podklady pro vyvlastnění nebo procesní chyby vyvlastňovacího úřadu.



Obr. 20: Problémový průběh vyvlastňovacího řízení – žaloba – rozhodnutí soudu ve prospěch vyvlastňovaného [zdroj: vlastní zpracování]

- Vyvlastňovaný podá žalobu vůči mezitímnímu rozhodnutí – soud rozhodne v jeho neprospěch a v řízení se pokračuje



Obr. 21 : Problémový průběh vyvlastňovacího řízení – žaloba – rozhodnutí soudu v neprospěch vyvlastňovaného[zdroj: vlastní zpracování]

Obrázky výše představují jenom určité problémové průběhy, protože vyvlastňovací řízení je velmi specifické konání.

	Dohoda (podpis smlouvy)	Vyvlastnění
Kupní smlouva	znalecký posudek vynásoben koeficientem: - 8 násobek při pozemních s výjimkou stavebních - 1,5 násobek při stavebních pozemcích	náhrada určena znaleckým posudkem

Tab. 3: Rozdíl mezi dohodou a vyvlastněním ve vyplacení náhrady - pozemek [zdroj: vlastní zpracování]

7.3 Dočasné zábory

Dočasný zábor představuje plochu, která je také potřebná k realizaci stavby, nutno podotknout - na dobu určitou, ale na rozdíl od trvalých záborů zůstává vlastnické právo nezměněno. Pozemky „pod“ dočasným záborem jsou určeny především pro potřeby zhotovitele stavby, který je využije pro zařízení staveniště, jako manipulační plochu nebo na uložení mezideponie.

Pojem dočasný zábor si lze také představit jako výpůjčku pozemků, které se po realizaci stavby vrátí zpět vlastníkovi.

Dočasné zábory jsou také specifikovány na základě záborového elaborátu, který vychází ze zpracované dokumentace pro stavební povolení.

7.3.1 Ocenění pozemků

Ocenění pozemků určených záborovým elaborátem jako dočasný zábor vychází z Výměru Ministerstva financí (dále také „MF“). Ministerstvo financí vydává Cenový věstník každý rok a určuje maximální cenu týkající se pronájmu pozemků v dané lokalitě nebo podle velikosti obcí, ale pouze jen pro pozemky ve veřejném zájmu. Nájemné je hrazeno ze státních peněz, může to být ze státního rozpočtu, státního fondu nebo z rozpočtu kraje nebo obce. [43]

Po-řad. číslo	Lokalita po-zemku (počet obyvatel v obci)	Maximální nájemné v Kč/m²/rok
1.	Praha	147,-
2.	Brno, Ostrava	91,-
3.	České Budějovice, Františkovy Lázně, Hradec Králové, Jihlava, Karlovy Vary, Liberec, Mariánské Lázně, Olomouc, Opava, Pardubice, Plzeň, Ústí nad Labem, Zlín	67,-
4.	Český Krumlov, Děčín, Frýdek Místek, Havířov, Chomutov, Jáchymov, Karviná, Kladno, Luhačovice, Mladá Boleslav, Most, Poděbrady, Přerov, Teplice	
5.	v ostatních městech, výše nevyjmenovaných, která byla do 31. 12. 2002 sídly okresních úřadů	36,-
6.	v ostatních obcích nad 25 000	31,-
7.	v obcích do 25 000 včetně	24,-

Obr. 22: Aktuální cenový věstník pro rok 2024 [43]

7.3.2 Nájemní smlouva

Nájemní smlouva se uzavírá mezi dvěma stranami – investorem a vlastníkem pozemku/pozemků, kterých se dotýká dočasný zábor. Nájemní smlouvu není potřeba úředně ověřovat, protože nepodléhá vkladu práva do katastru nemovitostí.

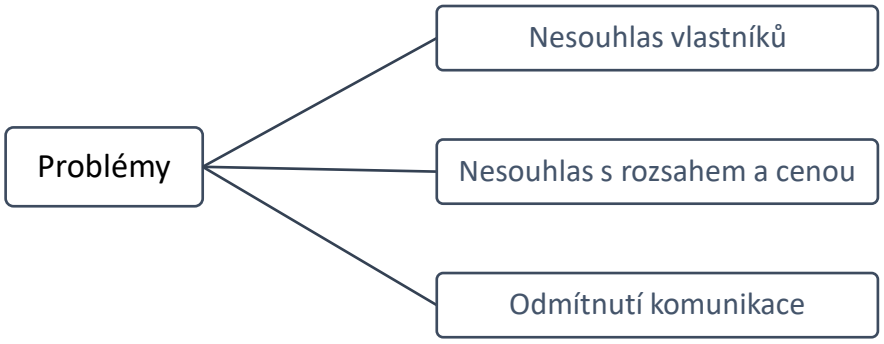
Nedílnou součástí nájemních smluv musí být grafická příloha, na které je zřetelně vyznačen rozsah dočasného záboru, a také příloha v podobě části záborového elaborátu daných pozemků.

Hladký průběh

V ideálním stavu se po obeslaní vlastníků vrátí nájemní smlouvy co nejdříve. Pro nájemní smlouvy není stanovena „horní“ časová hranice pro doručení podepsané smlouvy vlastníkem, ale je taktéž důležité mít uzavřeny smlouvy a mít tak zajištěn bezproblémový přístup na pozemky.

7.3.3 Problémy při podpisu nájemních smluv a návrh jejich řešení

Jako při jiných smlouvách, problémy se objevují všude, také při pokusech uzavřít nájemní smlouvy. Při nájemních smlouvách se setkáváme s obdobnými požadavky jako při výkupu.



Obr. 23: Nejčastěji se vyskytující problémy při nájemních smlouvách[zdroj: vlastní zpracování]

1. Problém – Nesouhlas vlastníků

   Nesouhlas vlastníků s dočasným zabráním pozemků je častým problémem, důvody mohou být různé – omezení využití daného pozemku nebo obava, že pozemek nebude vrácen do původního stavu.

   Praktický příklad

   Na referenta inženýrské společnosti se obrátila paní Y s nesouhlasem dočasného záboru na jejím pozemku a odmítá podepsat nájemní smlouvu. Její pozemky, resp. zábory na jejich pozemcích jsou důležité, jelikož se nachází hned vedle hlavní trasy.

   Návrh řešení

   Prvním úkolem je zjistit, proč paní Y odmítá podepsat smlouvu a od toho se vše odvíjí dál. Důvody mohou být různé – peníze, rozsah nebo jen prostý nesouhlas. V případě kategorického nesouhlasu je potřeba se pokusit o dohodu s vlastníkem, navrhnout

schůzku mezi vlastníkem a investorem, kde bude vlastníkovi ozřejměno, proč je pozemek potřebný pro realizaci záměru, v krajním případě zvážit možnost nabídnutí vyšší ceny za 1m^2, kdyby to mohlo pomoci k podepsání dohody. Pokud by se ani po takových pokusech nedospělo k dohodě, bude nutno zajistit opatření na sousedním pozemku.

Co je opatření na sousedním pozemku?

Podle ustanovení §141 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), může příslušný stavební úřad ve veřejném zájmu nařídit vlastníkům sousedních pozemků nemovitosti nebo stavbám na nich, kteří mají vlastnické právo nebo jiné věcné právo nařídit, aby umožnili provedení prací ze svých pozemků nebo staveb.

Tato opatření mohou zahrnovat vytvoření podmínek pro stavbu nebo její změny, provádění nutných zabezpečovacích prací, nezbytných úprav, udržovacích prací nebo odstranění stavby, případně zařízení.

Využití opatření na sousedním pozemku je možné, pokud mezi dotčenými stranami nedošlo k dohodě.

Ovšem, tohle oprávnění nemožno rozšířit tak, aby zahrnovalo i povinnosti tolerovat omezení vlastnických práv, která jsou nezbytná pro řádné využívání sousedního pozemku nebo stavby během stavebních prací.

Osoba nebo subjekt, který bude provádět stavbu má povinnost vrátit sousední pozemek nebo stavbu do původního stavu. V případě nesplnění této povinnosti, nebo když nedojde k jiné dohodě, postupuje se v souladu s obecnými právními předpisy týkajícími se náhrady škody. [12]

2. Problém – nesouhlas s rozsahem a cenou

Vlastníci pozemků také často nesouhlasí s navrhovanou cenou za nájem (vypůjčení) pozemků, ale jelikož se maximální cena za 1m^2 určuje na základě cenového výměru z věstníku Ministerstva financí, je málo pravděpodobné, že by došlo k navýšení této sumy. Může ale také nastat situace, kdy vlastník nebude souhlasit s rozsahem dočasného záboru na svém pozemku a může požadovat navýšení rozlohy.

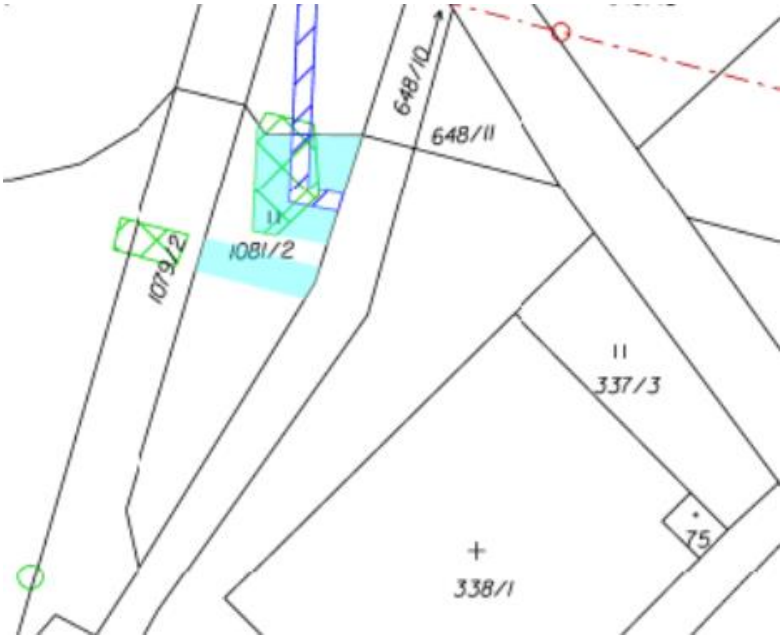
Praktický příklad

Panu X byla doručena nájemní smlouva a velmi se ohrazuje vůči ceně, která se mu zdá nízká a odmítá smlouvu podepsat.

Návrh řešení

Jak je zmíněno v podkapitole č. 7.3.1. o ocenění pozemků určených jako dočasný zábor, ocenění vychází z cenového věstníku MF, je proto na investorovi pokusit se přesvědčit vlastníka pozemku, aby souhlasil se sumou, která mu náleží za 1 m^2. Pokud jsou to pozemky, které jsou jako dočasný zábor nezbytné, je možné v krajním případě přistoupit k navýšení nabízené sumy. Tohle navýšení závisí na investorovi a komisi, která musí posoudit, jestli je vůbec možné navýšit cenu a o kolik Kč/m^2. Když by se přistoupilo k navýšení, neznamená to navýšení o desítky korun, toto navýšení bývá maximálně v jednotkách korun.

Praktický příklad



Obr. 24: Rozsah dočasného záboru [zdroj: vlastní zpracování]

Pan X si prostudoval doručenou nájemní smlouvu a na základě grafické přílohy si všiml, že kvůli dočasnému záboru bude mít zamezen přístup ke svému pozemku, který

záborem dotčen není. Není to sice velká plocha, ale nebude ho moci kvůli tomu obhospodařovat. Pan X tedy žádá nějakou náhradu nebo rozšíření záboru, který by pokryl i tuto původně nevyužitou část.

Návrh řešení

Investor musí přistoupit k projednání zvětšení záboru. Častokrát je vlastníkovi v takové žádosti vyhověno, pokud je tato žádost oprávněna (jak můžeme vidět na Obr. 24, kdy vlastník požaduje zabrat i tu bílou část mezi dvěma plánovanými zábory). Vyhovění žádosti sice znamená zaplatit vyšší sumu za nájem pozemku, ale mnohdy je to nižší cena oproti různým jiným dohodám, případně času strávenému při řešení opatření na sousedním pozemku v případě, kdy se investor a vlastník nedohodnou.

Návrh řešení

Když investor přistoupí k projednání zvětšení záboru, neznamená to vždy vyhovění žádosti. Pokud by nastala situace, kdy investor nesouhlasí s navýšením záboru a chce ho ponechat jen v takovém rozsahu, jaký je určen v záborovém elaborátu, je potřeba vyvinout další snahu k dospění k dohodě s vlastníkem a snažit se mu vysvětlit důvody, proč nemůže dojít ke zvětšení záborů. Jestli se s vlastníkem nepodaří dohodnout, jsou dvě varianty, které by mohly být řešením pro takový problém:

- projednání potřebnosti, případně velikosti záboru investorem a zhotovitelem, zda se tento zábor nemůže zmenšit nebo úplně zrušit
- opatření na sousedním pozemku

3. Problém – odmítnutí komunikace

Problémem může být také nepřebírání korespondence, odmítání komunikace, nebo také úmrtí vlastníka, což je jedna z těch horších možností.

Praktický příklad

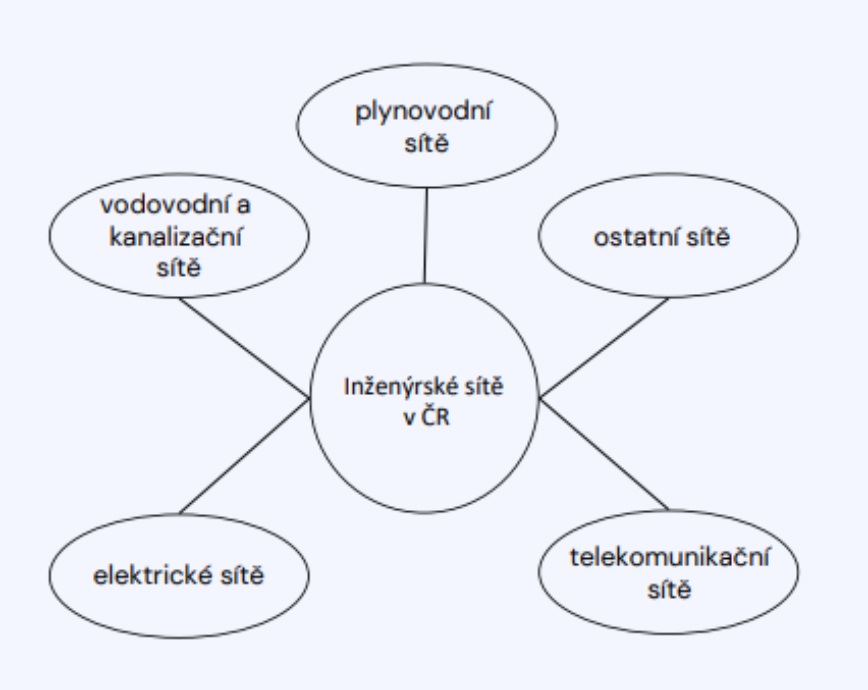
Paní Y si nepřevzala doručovanou nájemní smlouvu, obálka jí byla vhozena do schránky, stejný scénář byl s opakovaným pokusem paní Y kontaktovat.

Návrh řešení

Když ani po opakovaných pokusech písemně kontaktovat vlastníka pozemků není žádná odezva, je možnost poptat se na kontakt na obecním/městském úřadě, nebo za ním vyjet na adresu uvedenou v KN a pokusit se dohodnout, případně zjistit proč vlastník nereaguje, nebo jestli má nějaké výhrady vůči předmětné smlouvě. Pokud se ani tato forma kontaktu nepodaří, je i tady potřeba projednat potřebnost dočasného záboru. Pokud je nezbytně nutný, a není možné s ním „nepočítat“, dochází k opatření na sousedním pozemku.

7.4 Zřízení věcných břemen

Věcné břemena se v rámci MPV zřizují nejčastěji pro inženýrské sítě, kdy tyto sítě nebo jejich vyvolané přeložky omezují vlastnické práva vlastníka nemovité věci ve prospěch správce inženýrské sítě, který může od vlastníka vyžadovat, aby kvůli zřízení VB něco toleroval, strpěl nebo se něčeho zdržel.



Obr. 25: Inženýrské sítě v ČR[zdroj: vlastní zpracování]

7.4.1 Příprava geometrických plánů pro vytýčení rozsahu věcného břemene

Podobně jako při výkupu jsou potřebné geometrické plány pro oddělení pozemků, tak jsou potřebné geometrické plány pro správné vymezení a vyznačení přesné polohy a rozsahu při věcných břemenech.

7.4.2 Smlouvy o zřízení věcného břemene

Jsou to v podstatě ostré smlouvy, které se uzavírají mezi vlastníkem pozemku, investorem a vlastníkem/správcem sítě, kdy se vytváří omezení na vlastnické právo k pozemku ve prospěch třetí strany, tedy správce sítě. Tato smlouva umožní provozovateli inženýrské sítě využívat danou část nemovitosti pro umístění, přeložení a údržbu sítě.

Při smlouvě o zřízení věcného břemene je důležitý podklad pro vymezení samotného věcného břemene – geometrický plán.

Tím, že smlouva je „ostrá“, je nutno doložit úředně ověřený podpis všech zúčastněných stran.

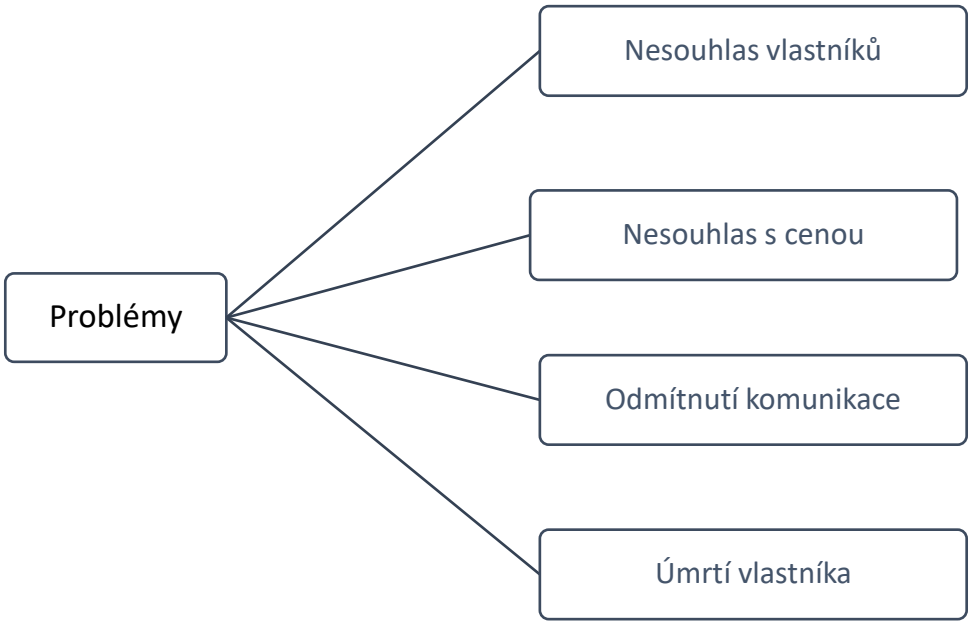
7.4.3 Smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene

Budoucí smlouva má podobné náležitosti jako ostrá smlouva, stanovuje ovšem závazky všech stran týkajících se budoucího zřízení věcného břemene na daných pozemcích.

Rozdíl je obzvláště v tom, že přesné vyznačení polohy a rozsah budou zaměřeny až po realizaci stavby, a na základě vymezení skutečné polohy a rozsahu věcného břemene bude uzavřena ostrá smlouva o zřízení věcného břemene. Smlouvu o smlouvě budoucí lze brát jako závazek k podepsání ostré smlouvy v budoucnu.

Jelikož je to smlouva budoucí, není potřeba ji úředně ověřit.

7.4.4 Problémy při podpisu smluv o zřízení věcného břemene a návrh řešení



Obr. 26: Nejčastěji se vyskytující problémy při věcných břemenech[zdroj: vlastní zpracování]

1. Problém – Nesouhlas vlastníků

   Nejčetnějším problémem při zřizování věcných břemen bývá prostý nesouhlas vlastníka, kdy má být zatížen jeho pozemek. Jenomže někdy není jiné řešení a věcné břemeno nebo jeho přeložky vyvolány stavbou musí ovlivnit vlastníka a jeho pozemek/pozemky.

   Praktický příklad

   Podle projektové dokumentace prochází přeložka plynovodu přes 3 pozemky, které patří paní Y, která nesouhlasí se zřízením tohoto věcného břemene na své nemovitosti a odmítá podepsat smlouvu, na základě které by byla tato přeložka zřízena a zapsána na dotčený list vlastnictví.

   Návrh řešení

   První a důležitou věcí při problému tohohle typu je pokusit se s vlastníkem dohodnout na schůzce, kde by byly projednány případné podněty a připomínky od vlastníka, proč nesouhlasí, v případě potřeby také k jednání přizvat také zástupce zhotovitele a investora stavby. Pokud by na základě takového setkání nedošlo

ke kladnému vyřešení problému, další možností je nechat prověřit vedení této přeložky, jestli je možnost posunutí nebo přeložení jinam (což není úplně přijatelné řešení, jelikož se změna trasy přeložky/věcného břemene dotýká i jiných vlastníků nebo subjektů, kteří již smlouvy mohli podepsat), možnost prověření dodatečného přeložení vedení sítě je ale spíš tou krajní možností.

Pokud ani po projednání důvodů nesouhlasu a připomínkách ze strany vlastníka nedojde k úspěšnému podpisu smlouvy o zřízení věcného břemene, bude po splnění všech potřebných náležitostí podána žádost o vyvlastnění věcného břemene na dotčené nemovitosti.

2. Problém – Nesouhlas s cenou

   Taktéž častým problémem je nesouhlas s cenou za zřízení nebo přeložení věcného břemene. Podle zákona č. 416/2009 Sb., zjednodušeně liniového zákona je cena za věcné břemeno určena v sumě 10 000,- Kč za jeden pozemek. Jestli se břemeno nachází na vícero pozemcích, vlastník má nárok na násobek podle počtu těchto pozemků, když se jedná o podílové vlastnictví, suma se dělí podle výše daného vlastnického podílu. Suma 10 000,- Kč za pozemek se může vlastníkovi zdát nízká, jenomže cena určena znaleckým posudkem vůbec negarantuje, že by ocenění převýšilo původní nabízenou náhradu.

Praktický příklad

Po doručení návrhu smlouvy o zřízení věcného břemene se obrátila paní Y na referenta s požadavkem na navýšení ceny za věcné břemeno, které by mělo být zřízené na jejím pozemku. Podle ní je nabízená cena 10 000,- Kč opravdu nízká a na základě požadavku prosí o navýšení této sumy.

Návrh řešení – varianta A

V rámci komunikace s vlastníkem je nutno ozřejmit a vysvětlit, že nabízená suma 10 000,- Kč/1 pozemek je daná zákonem, a tedy není možné s ní nějakým způsobem „hýbat“ směrem nahoru. V této situaci je proto důležité dospět k dohodě s vlastníkem, kdy bude souhlasit s nabízenou sumou, jinak by se po splnění všech

podmínek muselo přistoupit k vyvlastňovacímu řízení, kde by se vyvlastňovalo jenom to dané břemeno, nikoli celý pozemek.

Návrh řešení – varianta B

Další variantou řešení může být znalecký posudek, na jehož zpracování má vlastník nárok. Ve znaleckém posudku bude oceněno samotné věcné břemeno, a výsledná určená cena se vynásobí navyšovacím koeficientem (x8 nebo x1,5, závisí od druhu daného pozemku – jestli je to pozemek stavební nebo zemědělský) a na základě tohoto ZP se zpracuje nová smlouva, která bude nabídnuta vlastníkovi. Pokud vlastník s cenou souhlasí, může dojít k dohodě, v opačném případě, kdy nedojde k dohodě bude přistoupeno k vyvlastňovacímu řízení.

Tady je nutno podotknout, pokud vlastník nesouhlasí se sumou danou zákonem, tedy 10 000,- Kč, ale požádá o ocenění věcného břemene znaleckým posudkem, po zpracování ZP není možné se vrátit k původní nabízené sumě podle zákona, tudíž by musel souhlasit s cenou dle ZP, která může, ale také nemusí být vyšší než 10 000,- Kč.

3. Problém – odmítnutí komunikace

   Nejběžnějším problémem v rámci majetkové činnosti je nepřebírání a odmítání korespondence z různých důvodů, ať už je to nepřebírání pošty jen z principu nebo nezastižení adresáta.

Praktický příklad

Panu X byl zaslán návrh smlouvy o zřízení věcného břemene, ale po 15 dnech se vrátila zpět dodejka s informací o nepřevzetí pošty a teda po uplynutí doručovací lhůty byla smlouva vhozena do schránky, a žádný jiný kontakt než-li adresa vlastníka není k dispozici.

Návrh řešení

Pro případné splnění podmínek k vyvlastnění je potřeba vlastníka kontaktovat tzv. urgencí. Ve zlomku případů vlastnící na urgenci reagují a může dojít k následné komunikaci a případné dohodě. V případě, kdy se po uplynutí úložní doby a

neúspěšném doručování korespondence znova urgence vrátí zpět, bude zahájeno vyvlastňovací řízení.

4. Problém – Úmrtí vlastníka

   Nejméně příjemným a těžko řešitelným problémem je úmrtí vlastníka, kdy veškerá komunikace a řešení daného případu se zastaví a je potřeba určit další postup, který závisí na mnoha aspektech. Tento problém je možno rozdělit na více menších problémů – těch lehčích a těch těžších.

   Mezi lehčí případ lze zařadit tu situaci, kdy sice vlastník zemřel, ale jsou známi následní dědicové nebo už probíhá samotné dědické řízení, a tedy je možná následná komunikace už s novým majitelem nemovitosti.

   Těžší případ k řešení se může definovat jako stav, kdy po zemřelém vlastníkovi nejsou známi dědicové, nebo druhá varianta těžšího případu, kdy zemřel jeden ze spoluvlastníků nemovitosti.

   Praktický příklad – „lehčí“ varianta

   Po odeslání smluv o zřízení věcného břemene panu X se celá korespondence vrátila zpět odesílatelovi z důvodu nedoručení - úmrtí vlastníka. Následně však byl referent, který řeší majetkové vypořádání, osloven synem pana X, který mu sdělil skutečnosti o probíhajícím dědickém řízení.

   Návrh řešení

   V takovým případě, kdy je známá skutečnost probíhajícího dědického řízení je potřeba počkat na jeho skončení a zapsaní nových vlastníků na příslušný list vlastnictví. Nové smlouvy je možno vyhotovit až po přepsání vlastníků v KN. Následně je prioritou uzavřít smlouvy.

   Praktický příklad – „těžší“ varianta A

   Podobně jako v předchozím případě byly paní Y zaslány smlouvy o zřízení věcného břemene, ale korespondence se vrátila zpět.

Návrh řešení

Za těchto okolností, kdy není možné uzavřít smlouvu s vlastníkem, protože zemřel, je důležité pokusit se zjistit, jestli po něm zůstali nějací dědici. V praxi to znamená oslovit zástupce obecního nebo městského úřadu v místě trvalého bydliště zemřelé osoby a požádat o dostupné informace, případně o kontakt na rodinné příslušníky, pokud jsou k dispozici.

Pokud se nepodaří získat potřebné informace o dědicích, a tedy není možné dospět k podepsání smlouvy, po odsouhlasení investorem se přistoupí k vyvlastňovacímu řízení. Jelikož pracovník na vyvlastňovacím úřadě má povinnost oznámit zahájení řízení všem zúčastněným stranám, musí se také pokusit zjistit totožnost potenciálních dědiců. Když je hledání úspěšné, může tyto skutečnosti oznámit investorovi, který zahájí jednání s budoucími vlastníky. V opačném případě se pokračuje ve vyvlastňovacím řízení. Za předpokladu kladného vyřízení žádosti o vyvlastnění se náhrada za vyvlastnění ukládá na nemovitostní fond nebo účet.

Mohou ovšem nastat i takové případy, kdy jsou dotčeny pozemky vlastníka, který nemá uvedený trvalý pobyt v KN. V tomto případě je možné požádat o součinnost Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových a pokusit se s jejich pomocí zjistit informace o vlastníkovi.

Praktický příklad – „těžší“ varianta B

Věcné břemeno bude vedeno přes pozemek, který mají ve spoluvlastnictví dva vlastníci. Vzhledem k tomu, že pozemek je ve spoluvlastnictví, musí se podepsat jedna smlouva, na které budou podpisy obou vlastníků. Paní Y byla odeslána smlouva o zřízení věcného břemene, ale vrátila se zpět. Jelikož se pošta vrátila jenom jako nedoručená, tak celá smlouva byla odeslána k podpisu dalšímu vlastníkovi – panu X. Po doručení smlouvy se pan X ozval s informací, že paní Y zemřela už před několika lety.

Návrh řešení

Při věcném břemeni, které podléhá zápisu a následnému vkladu do KN, je potřeba mít podpisy od všech stran na jedné smlouvě. V tomto případě se investor dostává do nepříznivé situace, nakolik nemůže zabezpečit podpisy od obou dotčených vlastníků.

Řešením může být oslovení možných dědiců, jestli vůbec nějací jsou, a počkat na dořešení dědického řízení.

Pokud se z nějakého důvodu toto dědické řízení neuskutečnilo, nebo nejsou známi dědici, existují dvě možnosti řešení vzniklé situace:

- podat žádost o vyvlastnění věcného břemene, i přesto, že žijící vlastník má vůli smlouvu podepsat (zákon nedovoluje vyvlastnit jenom podíl na věcném břemeni, musí se vyvlastnit celé věcné břemeno a cena za náhradu za věcné břemeno může být nižší než-li nabízená původní suma ve smlouvě, protože náhrada se určuje na základě znaleckého posudku)
- odkoupit část pozemku, na kterém se nachází a je vymezeno věcné břemeno – tato možnost je optimálnější, protože žijící vlastník bude mít nárok na náhradu za svou část podílu v plné výši na základě znaleckého posudku a v případě zemřelého vlastníka se bude pokračovat jako při vyvlastnění trvalého záboru.

7.4.5 Vyvlastnění věcného břemene

Když není možné dospět k dohodě s vlastníkem a následnému podpisu smlouvy, může se i při věcném břemeni využít institut vyvlastnění, kdy stát nebo jiný oprávněný subjekt přenese nebo omezí některá práva na cizím pozemku ve veřejném zájmu. Vyvlastnitel tedy může získat omezená práva k využívání nebo omezení vlastnických práv na daném pozemku.

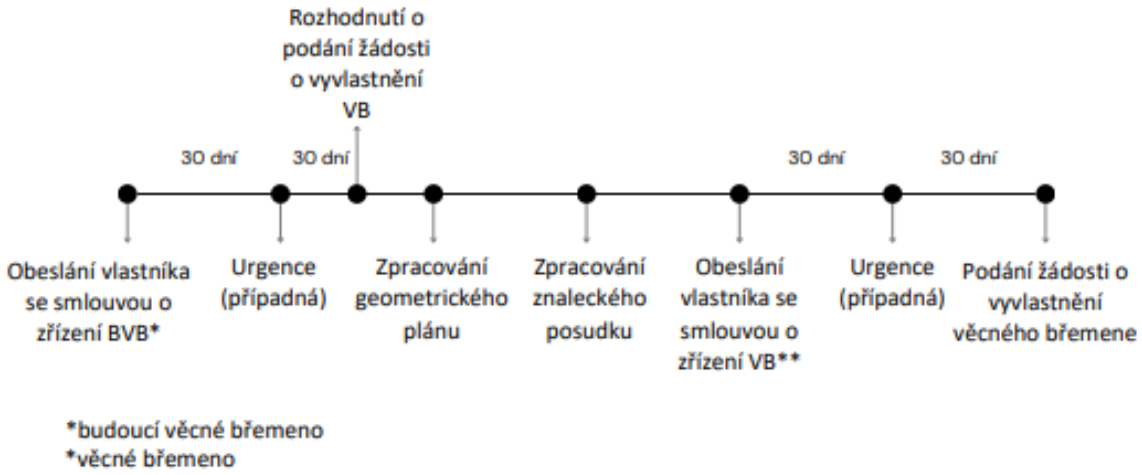
Podání žádosti o vyvlastnění věcného břemene musí splňovat stejné náležitosti jako při vyvlastňovaní trvalého záboru.

Věcné břemeno se musí brát jako celek, a tudíž není možné v případě podílových vlastnických práv na pozemku vyvlastnit jenom daný podíl, co v praxi může způsobit nemalé problémy a nepříjemnosti.

7.4.6 Vyvlastnění v případě smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene

Uzavírání smluv na věcná břemena možno řešit dvěma smlouvami – ostrou smlouvou, jejíž přílohou je geometrický plán, ve kterém je přesně vymezen rozsah a poloha věcného břemene, nebo budoucí smlouvou, kterou možno brát jako závazek k podepsání ostré smlouvě, kdy bude přesný rozsah a poloha věcného břemene určena až po realizaci stavby.

Když ale nastane situace, kdy není možné podepsat smlouvu z různých důvodů, či už je to nesouhlas vlastníka, nemožnost podepsání smlouvy například kvůli úmrtí vlastníka nebo nesouhlas se zřízením, změnou nebo zrušením práva odpovídající věcnému břemenu nebyl vyjádřen explicitně – neuzavření smlouvy ve stanovené lhůtě, může taktéž dojít k situaci, která směruje k vyvlastnění. Jenomže vyvlastnění na základě budoucí smlouvy není možné, což tedy znamená, že se budoucí smlouva musí změnit na ostrou smlouvu, se všema náležitostmi.



Obr. 27: Vyvlastnění v případě, kdy se uzavírá smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene [zdroj: vlastní zpracování]

Jako první věc se musí nechat zpracovat geometrický plán, který vytyčí polohu a rozsah věcného břemene, a následně po jeho zpracování je možné sepsat ostrou smlouvu o zřízení věcného břemene. Jako je výše zmíněné, náhrada za zřízení VB v rámci veřejně prospěšné stavby je podle zákona č. 416/2009 Sb. (ZUV) stanovena na 10 000,- Kč/1 pozemek, ale když předpokládáme, že vlastník s jeho dotčenými pozemky bude podán na vyvlastnění, je logičtějším řešení přímo nechat zpracovat i znalecký posudek, kterým bude věcné břemeno

oceněno. Tímto krokem bude udělána předpříprava k vyvlastňovacímu řízení, kdy je potřeba dodat aktuální znalecký posudek vytvořen ke dni podání žádosti o vyvlastnění.

Nakolik se nedá vyvlastňovat VB na základě budoucí smlouvy o zřízení věcného břemene, je nutno absolvovat obesílání vlastníka danou smlouvou s dodržením všech zákonných lhůt znova.

V praxi celý tento proces znamená výrazné prodloužení majetkové činnosti v řešeném případě, jelikož zpracování geometrických plánu, znaleckých posudků a následné obesílání vlastníka trvá delší čas, který klidně můžeme počítat v řádu týdnů, hlavně když si uvědomíme, že je potřeba znovu absolvovat prvotní „kolečko“ obesílání vlastníka se smlouvou o zřízení věcného břemene a nutnosti dodržení doručovacích lhůt.

Po následném obeslání vlastníka, v tom horším, neúspěšném případě a dodržení všech zákonných lhůt a náležitostí je možné podat žádost o vyvlastnění daného věcného břemene.

	Dohoda (podpis smlouvy)	**Vyvlastnění**
Smlouva o zřízení věcného břemene	10 000,- Kč / pozemek podle zákona č. 416/2009 Sb.	náhrada určena znaleckým posudkem

Tab. 4: Rozdíl mezi dohodou a vyvlastněním ve vyplacení náhrady – věcné břemeno [zdroj: vlastní zpracování]

7.5 Porosty a jich odstranění

Na pozemcích potřebných pro výstavbu dopravní infrastruktury se častokrát nacházejí porosty, a jelikož pozemek je potřeba mít „čistý“, musí se porosty a dřeviny na něm odstranit. Kácení dřevin předchází dendrologický průzkum a také dokumentace, která určuje rozsah potřebného kácení.

7.5.1 Porosty na trvalém záboru a jejich ocenění

Ocenění porostů, které se nacházejí na trvalém záboru se oceňuje přímo ve znaleckém posudku pro výkup nemovitosti náhrada za smýcení porostů je poměrně zohledněna v konečné určené ceně.

Může nastat situace, kdy má vlastník zájem si ponechat odstraněné porosty. V tomto případě se musí upravit znalecký posudek, protože se oceňuje porost v rámci ZP, a cena se nerozděluje, jelikož se nepředpokládá, že si vlastník porosty bude chtít nechat.

7.5.2 Porosty na dočasném záboru a jejich oceněné

Porosty, které jsou na dočasném záboru, se oceňují samostatným znaleckým posudkem. Tento znalecký posudek je podkladem pro Dohodu o odkoupení a odstranění porostů, které jsou na dané nemovitosti. Dohoda je dvojstranná, uzavírá se mezi vlastníkem a investorem.

I při porostech na dočasném záboru se může stát, že vlastník bude požadovat smýcené porosty. Tady je řešení jednodušší, nebude se uzavírat žádná dohoda, a vlastník si pokácené porosty ponechá.

7.5.3 Problémy při kácení porostů a návrh jejich řešení

Problémy mohou nastat všude, námitky při kácení porostů nejsou výjimkou. Nejčastějším problémem je cena určená za porosty.

Nakolik cena za odstranění porostů v rámci dočasného záboru je určena znaleckým posudkem, jediným řešením v případě nesouhlasu vlastníka s cenou je vypracování oponentského znaleckého posudku, který hradí vlastník nemovitosti. Po předložení oponentského posudku zůstává rozhodnutí na investorovi, zda bude ZP akceptovat. Pokud by došlo k nesouhlasu z jeho strany, případně by nedošlo k dohodě s vlastníkem, nejlepším řešením je nechat zpracovat další nezávislý znalecký posudek.

7.6 Smlouvy o vypořádání práv se státními organizacemi

V rámci majetkoprávního vypořádání se také uzavírají smlouvy se státními organizacemi. V tomto případě, kdy smlouvy uzavíráme jako státní investor, se jedná o nakládání s majetkem státu a daný převod práv může znamenat změnu příslušnosti hospodaření s majetkem státu (podle zákona č. 2019/2000 Sb., o majetku ČR).

Převod práv může být:

- Úplatným převodem
- Bezúplatným převodem
- Směnou

Další smlouvy upravující práva k pozemkům:

- Smlouva o výpůjčce pozemků
- Smlouva o zřízení věcného břemene

Státní organizace ve většině případů připravují návrhy smluv samy, což může znamenat určitou časovou prodlevu, protože na znění smlouvy se musí shodnout všechny smluvní strany. [44]

7.6.1 Trvalé odnětí pozemků určených k plnění funkci lesa

Odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále „PUPFL“) znamená využití těchto pozemků na jiný účel. Trvalé odnětí přestavuje trvalou změnu tohoto využití, dočasné odnětí znamená využití pozemků pro jiný účel jenom po určitou dobu. Proces odnětí z PUPFL je zpoplatněn.

Odnětí z PUPFL předchází podání žádosti, kterou musí schválit a povolit ní dané odnětí příslušný krajský úřad. Dalším účastníkem tohoto řízení jsou Lesy ČR, které musí souhlasit s odnětím pozemků na základě vyjádření.

7.6.2 Vyjmutí pozemků ze Zemědělského půdního fondu

Pozemky, které jsou běžně užívané jako zemědělská půda, se před dalším nakládáním (použití půdy pro nezemědělské účely – stavba, zalesnění, změna využití na ostatní plochu) musí vyjmout ze Zemědělského půdního fondu (dále „ZPF“). Typově jsou to pozemky, které jsou v KN určeny jako orná půda, vinice, zahrady, chmelnice, ovocné sady nebo trvalé travní porosty, ale také například i rybníky s chovem ryb, nezemědělská půda zajišťující výrobu - polní cesty, závlahové vodní nádrže, hráze sloužící jako ochrana před zátopou, apod.

Vyjmutí ze ZPF podléhá podání žádosti a odnětí ze ZPF je také zpoplatněno. [45]

Tyto a i další možné vynětí se vyřizují již v územním řízení, no jsou i dále potřeby pro vypořádání vlastnických práv mezi státními organizacemi při uzavírání dohod v rámci stavebního řízení.

Závěr

Diplomová práce poukazuje na důležitost majetkoprávního vypořádání veřejně prospěšných staveb, s důrazem na rozvoj dopravní infrastruktury v České republice a toto vypořádání představuje klíčový a komplexní proces. Právě v této souvislosti je zřejmé, že rozvoj dopravní sítě hraje důležitou roli v ekonomickém růstu, konkurenceschopnosti a celkovém společenském rozvoji země.

Zaměření se na otázku majetkoprávního vypořádání vytváří základ pro efektivní řešení daného vypořádání majetkových vztahů a vlastnických práv, zejména v situacích, kdy jsou pozemky dotčeny veřejně prospěšnými stavbami.

V teoretické části práce jsem se zaměřila na klíčové silniční a železniční stavby jako nosné prvky pozemní infrastruktury. Pokračovala jsem vytvořením komplexního přehledu základních pojmů spojených s dopravní infrastrukturou, především veřejně prospěšnými stavbami a jejich umísťováním. Součástí tohoto přehledu byl také legislativní rámec, přičemž byly zdůrazněny rozdíly mezi stavebním a liniovým zákonem, což může poskytovat pevný právní základ pro majetkoprávní vypořádání.

Samostatná kapitola orientovaná na vyvlastňování a vyvlastňovací řízení zdůrazňuje důležitost a je klíčová pro pochopení procesů, které mohou zásadním způsobem ovlivnit majetkové vztahy. Rozsáhlý přehled pojmů a postupu vyvlastnění poskytuje hlubší vhled do náročných aspektů spojených s tímto právním institutem.

Je nutno ovšem zdůraznit, že institut vyvlastnění v majetkoprávním pořádání by se měl použít až jako poslední možnost, kdy už není možné žádným jiným způsobem dojít k dohodě.

Cílem a výstupem této práce bylo vytvoření „manuálu“ a průvodce postupu pro majetkoprávní vypořádání s uvedením příkladů z praxe, který by mohl sloužit jako užitečný nástroj při řešení nejčastěji vyskytujících se problémech spojených s tímto procesem, což by mohlo přispět k efektivnějšímu průběhu projektů. Minimalizace časových prodlev a správný postup celého vypořádání jsou klíčovými prvky, které by mohly přispět k úspěšnému dokončení daného infrastrukturního projektu.

Celkově lze konstatovat, že efektivní majetkoprávní vypořádání představuje klíčový prvek pro úspěšný rozvoj dopravní infrastruktury. Tato diplomová práce poskytuje relevantní

doporučení a poznatky, které mohou být prakticky využity při řešení konkrétních situací v oblasti veřejně prospěšných staveb a dopravní infrastruktury, nebo sloužit jenom jako inspirace pro budoucí projekty.

Seznam obrázků

Obr. 1: Použitá legislativa v diplomové práci

Obr. 2: Rozdělení příjmů rozpočtu SFDI pro rok 2023

Obr. 3: Rozdělení příjmů rozpočtu SFDI pro rok 2023

Obr. 4: Rozdělení příjmů rozpočtu SFDI pro rok 2023

Obr. 5: Dálniční síť ČR (2023) s ukázkou výhledového stavu dálniční sítě v budoucnosti

Obr. 6: Celková délka silniční sítě ČR (2023)

Obr. 7: Železniční síť ČR

Obr 8: Celková délka železniční sítě ČR (2022)

Obr. 9: Silnice I. třídy a dálnice 2023/2024 - zprovoznění

Obr. 10: Silnice I. třídy a dálnice 2023/2024 – zahájení stavby

Obr. 11: Rozdělení dopravní infrastruktury

Obr. 12: Typy smluv

Obr. 13: Seznam potřebných příloh ke kupní smlouvě

Obr. 14: Zobrazení hladkého průběhu pro výkup pozemku

Obr. 15: Nejčastěji se vyskytující problémy při výkupu

Obr. 16: Časový harmonogram v případě potřeby zveřejnění smlouvy v registru smluv

Obr. 17: Časový harmonogram – nenastává potřeba zveřejnění smlouvy v registru smluv

Obr. 18: Hladký průběh vyvlastňovacího řízení

Obr. 19: Problémový průběh vyvlastňovacího řízení – výzva k doplnění podkladů

Obr. 20: Problémový průběh vyvlastňovacího řízení – žaloba – rozhodnutí soudu ve prospěch vyvlastňovaného

Obr. 21 : Problémový průběh vyvlastňovacího řízení – žaloba – rozhodnutí soudu v neprospěch vyvlastňovaného

Obr. 22: Aktuálního cenový věstník pro rok 2024

Obr. 23: Nejčastěji se vyskytující problémy při nájemních smlouvách

Obr. 24: Rozsah dočasného záboru

Obr. 25: Inženýrské sítě v ČR

Obr. 26: Nejčastěji se vyskytující problémy při věcných břemenech

Obr. 27: Vyvlastnění v případě, kdy se uzavírá smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene

Seznam tabulek

Tab.1: Rozestavěnost a plán otevření a zahájení silnic a dálnic v roce 2024

Tab. 2: Rozdíly v získávání práv k nemovitostem mezi zákonem o vyvlastnění a liniovým zákonem

Tab. 3: Rozdíl mezi dohodou a vyvlastněním ve vyplacení náhrady - pozemek

Tab. 4: Rozdíl mezi dohodou a vyvlastněním ve vyplacení náhrady – věcné břemeno

Seznam použitých zkratek

SFDI	Státní fond dopravní infrastruktury
HDP	hrubý domácí produkt
EU	Evropská unie
DI	dopravní infrastruktura
EIB	Evropská investiční banka
VPS	veřejně prospěšné stavby
Sb.	Sbírky
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
TI	technická infrastruktura
ZUV	zákon o urychlení výstavby
VB	věcné břemeno
OR	obchodní rejstřík
ČR	Česká republika
KN	Katastr nemovitostí
DP	diplomová práce
ŘSD ČR	Ředitelství silnic a dálnic České republiky
SŽ	Správa železnic
DÚR	dokumentace pro územní rozhodnutí
DSP	dokumentace pro stavební povolení
EIA	dokumentace pro posuzování vlivů na životné prostředí (Enviromental Impact Assessment)
MPV	majetkoprávní vypořádání

GP	geometrický plán
ZP	znalecký posudek
DPH	daň z přidané hodnoty
SPÚ	Státní pozemkový úřad
KPÚ	Krajský pozemkový úřad
MF	Ministerstvo financí
k. ú.	katastrální území
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
ZPF	Zemědělský půdní fond

Seznam použitých zdrojů

[1] Rozvoj dopravní infrastruktury do roku 2050. Ministerstvo dopravy ČR [online]. [cit. 2023-20-12]. Dostupné z https://www.mdcr.cz/Dokumenty/Strategie/Rozvoj-dopravni-infrastruktury-do-roku-2050/Rozvoj-dopravni-infrastruktury-do-roku-2050

[2] Financování dopravní infrastruktury z rozpočtu Státního fondu dopravní infrastruktury. Silnice-zeleznice [online]. [cit. 2023-20-12]. Dostupné z https://silnice-zeleznice.cz/finance-a-pravo/financovani-dopravni-infrastruktury-z-rozpoctu-statniho-fondu-dopravni-infrastruktury-730

[3] Financování dopravní infrastruktury. SFDI – 14. Mezinárodní konference [online]. [cit. 2023-20-12]. Dostupné z http://csgk.fce.vutbr.cz/Oakce/A131/sbornik/01_Horelica22_GaKvD22_prez.pdf

[4] Novinky v dopravě pro rok 2024. Ministerstvo dopravy ČR [online]. [cit. 2023-20-12]. Dostupné z https://www.mdcr.cz/Media/Media-a-tiskove-zpravy/PREHLEDNE-Novinky-v-doprave-pro-rok-2024?returl=/Media/Media-a-tiskove-zpravy

[5] Rozvoj dálniční sítě. Stav k 1.1.2023. Ředitelství silnic a dálnic [online]. Dostupné z https://apdos.roadmedia.cz/Upload/Maps/72/rsd-mapa-dalnice-stav+vyhled%202023.pdf?t=

[6] Přehledy z informačního systému o silniční a dálniční síti ČR. Stav k 1.7.2023. Ředitelství silnic a dálnic [online]. Dostupné z https://www.rsd.cz/documents/38144/2134196/prehledy_2023_7_cr.pdf/be899481-571d-4a11-a578-4139fe14cdee?t=1695733946123

[7] Železniční síť České republiky. Stav k 30. dubnu 2021. Wikipedia [online]. Dostupné z https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/0/02/Map_of_Czech_railways.svg

[8] Základní charakteristika železniční sítě. Správa železnic [online]. Dostupné z https://www.spravazeleznic.cz/o-nas/vse-o-sprave-zeleznic/zeleznice-cr/zeleznicni-sit-v-cr

[9] Stát potřebuje do roku 2050 na infrastrukturu v dopravě 5,1 bilionu, řekl Krupka. Deník.cz [online]. [cit. 2023-20-12]. Dostupné z https://www.denik.cz/ekonomika/dopravni-infrastruktura-penize-kupka.html

[10] Během dvou let přibude přes 217 kilometrů silnic a dálnic. Ministerstvo dopravy ČR [online]. Dostupné z https://www.mdcr.cz/Media/Media-a-tiskove-zpravy/Behem-dvou-let-pribude-pres-217-kilometru-silnic-a

[11] Metodické sdělení k veřejně prospěšným stavbám dopravní infrastruktury. Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. [cit. 2023-20-12]. Dostupné z https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-mmr/2-uzemne-planovaci-dokumentace-a-jejich-zmeny/verejne-prospesne-stavby-dopravni-infrastruktury

[12] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Stavební zákon a další předpisy, Úplné znění, Sagit, 2022, ISBN 978-80-7488-527-3

[13] Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu. Metodické doporučení. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. [cit. 2023-20-12]. Dostupné z https://www.uur.cz/media/cpxbxmji/61-mmr-63322_2021_81-koridory-di-a-ti-2021-08-30.pdf

[14] Veřejné zájmy v územním plánování. Deník veřejné správy [online]. [cit. 2023-20-12]. Dostupné z https://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6815922

[15] Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Zákony pro lidi [online]. [cit. 2023-16-12]. Dostupné z https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-13

[16] Silnice. Wikipedia [online]. [cit. 2023-16-12]. Dostupné z https://cs.wikipedia.org/wiki/Silnice

[17] Místní komunikace. Wikipedia [online]. [cit. 2023-16-12]. Dostupné z https://cs.wikipedia.org/wiki/M%C3%ADstn%C3%AD_komunikace

[18] Zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách. Zákony pro lidi [online]. [cit. 2023-16-12]. Dostupné z https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1994-266

[19] Zákon č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě. Zákony pro lidi [online]. [cit. 2023-16-12]. Dostupné z https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1995-114

[20] Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví. Zákony pro lidi [online]. [cit. 2023-16-12]. Dostupné z https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-49

[21] Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon), ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon a další předpisy, Úplné znění, Sagit, 2022, ISBN 978-80-7488-527-3

[22] Výkladové stanovisko č. 5. Vyvlastňování věcných břemen podle liniového zákona. Metodické vedení v oblasti liniového zákona. Ministerstvo dopravy ČR [online]. [cit. 2023-16-12]. Dostupné z https://www.mdcr.cz/getattachment/Dokumenty/Ministerstvo/Kontrolni-a-dozorova-cinnost-(1)/Metodicke-vedeni-v-oblasti-linioveho-zakona/Vykladove_stanovisko_k_vyvlastnovani_vecnych_bremen_podle_linioveho_zakona.pdf.aspx?lang=cs-CZ

[23] Hlavní přínosy novely „liniového zákona“. Zprávy a informace ČKAIT [online]. [cit. 2023-16-12]. Dostupné z https://zpravy.ckait.cz/vydani/2020-06/hlavni-prinosy-novely-linioveho-zakona/

[24] Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace, Územní plán města Brna – koncept – varianty I, II a III. Upmb.brno.cz [online]. [cit. 2023-16-12]. Dostupné z https://upmb.brno.cz/wp-content/uploads/2022/06/15_Verejne_prospesne_stavby_opatreni_a_asanace.pdf

[25] Věcné břemeno. Epravo.cz. Váš partner na cestě právem [online]. [cit. 2023-16-12]. Dostupné z https://www.epravo.cz/top/clanky/vecne-bremeno-2323.html

[26] Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Stavební zákon a další předpisy, Úplné znění, Sagit, 2022, ISBN 978-80-7488-527-3

[27] ZÁSTAVNÍ PRÁVO u nemovitostí. Jak moc vás OMEZÍ při prodeji?. Realitnikonzultace.cz [online]. [cit. 2023-16-12]. Dostupné z https://realitnikonzultace.cz/zastavni-pravo-u-nemovitosti/

[28] Vyvlastnění podle zákona o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury. Frankbold.org [online]. [cit. 2023-16-12]. Dostupné z https://frankbold.org/poradna/spravni-rizeni/spravni-rizeni/vyvlastneni/rada/vyvlastneni-podle-zakona-o-urychleni-vystavby-dopravni-vodni-a-energetick

[29] Vyvlastnění. Frankbold.org [online]. [cit. 2023-16-12]. Dostupné z https://frankbold.org/poradna/spravni-rizeni/spravni-rizeni/vyvlastneni/rada/vyvlastneni#ft5

[30] Výkladové stanovisko č. 7. Postup vyvlastnitele dle § 3 odst. 6 liniového zákona. Ministerstvo dopravy ČR [online]. [cit. 2023-16-12]. Dostupné z https://www.mdcr.cz/getattachment/Dokumenty/Ministerstvo/Kontrolni-a-dozorova-cinnost-(1)/Metodicke-vedeni-v-oblasti-linioveho-zakona/Vykladove_stanovisko_k_postupu_vyvlastnitele_dle_3_odst-_6_linioveho_zakona.pdf.aspx?lang=cs-CZ

[31] Vyvlastnění. Businessinfo.cz [online]. [cit. 2023-16-12]. Dostupné z https://www.businessinfo.cz/navody/vyvlastneni-ppbi/2/

[32] Nařízení Krajského úřadu o potřebných přílohách k žádosti o vyvlastnění [cit. 2023-16-12]

[33] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR. 222Cdo 2187/2013 Kraken.cz [online]. [cit. 2023-16-12]. Dostupné z https://kraken.slv.cz/22Cdo2187/2013

[34] Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád. [online]. [cit. 2023-16-12]. Dostupné z https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-500

[35] ŘSD ČR – Postup majetkoprávního vypořádání liniových staveb. Ředitelství silnic a dálnic [online]. [cit. 2023-23-12]. Dostupné z https://www.youtube.com/watch?v=mJL4aav6Dq8&ab_channel=%C5%98EDITELSTV%C3%8DSILNICAD%C3%81LNIC%C4%8CR

[36] Postup v přípravě výstavby silnic a dálnic. Ministerstvo dopravy ČR [online]. [cit. 2023-23-12]. Dostupné z https://www.mdcr.cz/Dokumenty/Silnicni-doprava/Pozemni-komunikace/Postup-vystavby-silnic-a-dalnic?returl=/Dokumenty/Silnicni-doprava/Pozemni-komunikace

[37] Společné řízení podle § 4c liniového zákona. Vybrané otázky a odpovědi. Ministerstvo dopravy ČR [online]. [cit. 2023-23-12]. Dostupné z https://www.mdcr.cz/getattachment/Dokumenty/Ministerstvo/Kontrolni-a-dozorova-cinnost-(1)/Metodicke-vedeni-v-oblasti-linioveho-zakona/Spolecne-rizeni-podle-%C2%A7-4c_fin.pdf.aspx?lang=cs-CZ

[38] Rozdělení (oddělení části) pozemku. Geodetická kancelář Kolín s.r.o. [online]. [cit. 2023-23-12]. Dostupné z https://www.geodet-katastr.cz/zivotni-situace/rozdeleni-pozemku/

[39] Zákon o registru smluv. Deník veřejné správy [online]. [cit. 2023-23-12]. Dostupné z https://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6909362

[40] Zákon č. 300/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). [online]. [cit. 2023-23-12]. Dostupné z https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2015-340

[41] Co je to pacht a čím se liší od nájmu?. Dostupnyadvokat.cz [online]. [cit. 2023-23-12]. Dostupné z https://dostupnyadvokat.cz/blog/pacht

[42] Základní informace o největším zemědělském registru. O aplikaci Registr půdy. Ministerstvo zemědělství ČR – eagri.cz [online]. [cit. 2023-23-12]. Dostupné z https://eagri.cz/public/portal/mze/farmar/LPIS

[43] Cenový věstník. Výměr MF č. 01/2024 ze dne 14. prosince 2023, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami. Ministerstvo financí ČR [online]. [cit. 2023-23-12]. Dostupné z https://www.mfcr.cz/cs/kontrola-a-regulace/cenova-regulace-a-kontrola/cenovy-vestnik/2023/cenovy-vestnik-16-2023-54120

[44] Odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa. Vodnany.eu [online]. [cit. 2023-23-12]. Dostupné z https://www.vodnany.eu/assets/File.ashx?id_org=18428&id_dokumenty=438522

[45] Jak vyjmout pozemek ze zemědělského půdního fondu. Adol.cz [online]. [cit. 2023-23-12]. Dostupné z https://www.adol.cz/blog-jak-vyjmout-pozemek-ze-zemedelskeho-pudniho-fondu/

[46] Ohlášení změny údajů o pozemku. Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. Dostupné z https://www.cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Formulare-v-resortu-zememerictvi-a-KN/Zapis-(zmena)-jinych-udaju/Zmena-udaju-u-pozemku/Ohlaseni-zmeny-udaju-o-pozemku.aspx?feed=7790643a-3337-42f9-8e8b-115827c5794a

[47] Žádost o realizaci změny nakládání s majetkem státu. Státní pozemkový úřad [online]. Dostupné z https://www.spucr.cz/dokumenty-ke-stazeni/formulare-a-zadosti-dks

[48] Návrh na vklad do katastru nemovitostí podle § 14 zákona č. 256/2013 Sb.. Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. Dostupné z https://www.cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Formulare-v-resortu-zememerictvi-a-KN/Zapis-vkladem/Navrh-na-vklad/Formular-navrhu-na-vklad.aspx

Seznam příloh

Příloha 1: Financování dopravní infrastruktury [3]

Příloha 2: Ohlášení změny údajů o pozemku k zápisu do katastru nemovitostí [46]

Příloha 3: Žádost o realizaci změny nakládání s majetkem státu [47]

Příloha 4: Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí [48]

Příloha 1

Financování dopravní infrastruktury

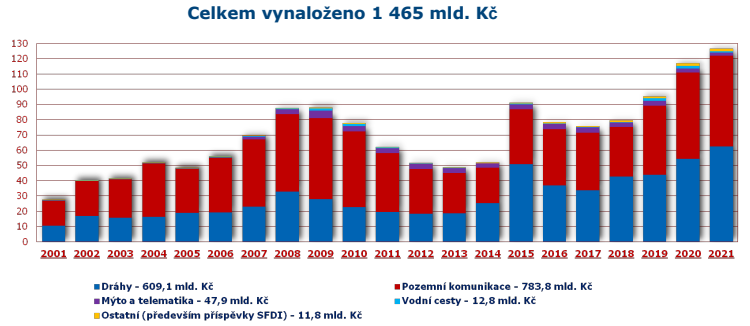
Ing. Zbyněk Hořelica
ředitel SFDI

zbynek.horelica@sfdi.cz
+ 420 266 097 110

11. – 12. 10. 2022, 14. mezinárodní konference
GEODÉZIE A KARTOGRAFIE V DOPRAVĚ

www.sfdi.cz

Financování dopravní infrastruktury z rozpočtu SFDI od r. 2001 — do r. 2021



Čerpání rozpočtu SFDI na rok 2022

- Schválený rozpočet celkem 127,6 mld. Kč
- Upravený rozpočet 133,7 mld. Kč
- Uvolněno z upraveného rozpočtu 92 mld. Kč (68,9%)
  - Investiční výdaje – 61,5 mld. Kč
  - Neinvestiční výdaje – 30,5 mld. Kč
- Vyšší čerpání oproti roku 2021 o 6,4 mld. Kč

Poznámka: údaje čerpání obsahují pouze prostředky uvolněné příjemcům z rozpočtu SFDI

Čerpání dle příjemců 2022

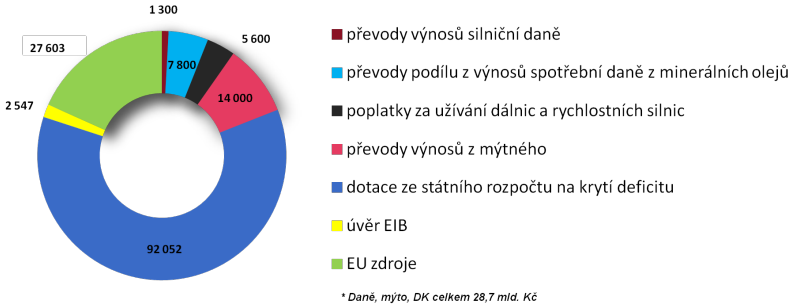
v mil. Kč

Příjemce	Upravený rozpočet	Uvolněno	%
ŘSD ČR	57 759	42 116	72,9
Správa železnic	58 657	41 869	71,4
ŘVC ČR	691	421	60,9
Kraje	7 962	4 726	59,4
Ostatní příjemci	8 596	2 905	33,8
Celkem	**133 665**	**92 037**	**68,9**

Klíčové informace rozpočtu SFDI na rok 2023

- Vyrovnaný rozpočet
- Rozpočet celkem 150,9 mld. Kč
  z toho:
  - Národní zdroje 123,3 mld. Kč
    - z toho 30,7 mld. Kč dluhové financování
  - EU zdroje 27,6 mld. Kč
- Rozdělení výdajů
  - Investice 104,3 mld. Kč
  - Neinvestice 46,6 mld. Kč

Příjmy rozpočtu SFDI na rok 2023 — celkem



** Daně, mýto, DK celkem 28,7 mld. Kč*

Výdaje dle objemově nejvýznamnějších příjemců v roce 2023

v mil. Kč

Příjemce	Národní (vč. EIB)	Zdroje EU	Celkem
ŘSD	56 234	9 229	65 463
SŽ	54 364	16 001	70 364
ŘVC	1 148	0	1 148
Příspěvky	1 600	0	1 600
Kraje	7 608	0	7 608
Ostatní příjemci	2 345	2 374	4 719
Celkem	**123 300**	**27 603**	**150 903**

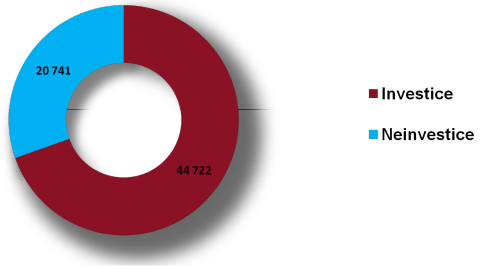
Analytický rozklad akcí ŘSD v roce 2023

v mil. Kč

Druh výdaje	Celkem
Celkem opravy, údržba a provozní výdaje vč. mýta	21 065
v tom: Opravy a údržba	15 634
v tom: Provozní výdaje	3 164
v tom: Mýto a telematika	2 267
Ostatní programy (globální položky)	1 105
Příprava akcí	3 360
Akce v realizaci včetně doplatků	30 784
Akce nově zahajované	9 149
Celkem	**65 463**

Výdaje ŘSD ČR

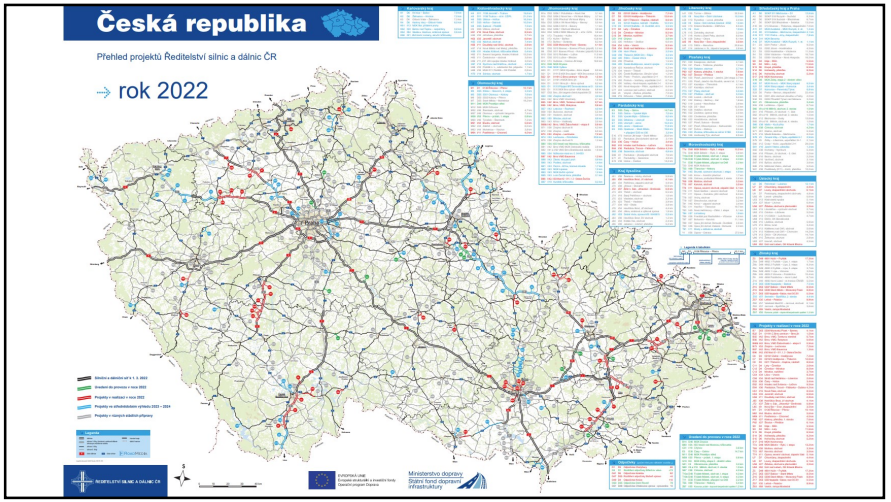
Výdaje celkem 65 463 mil. Kč



Jmenovité investiční akce ŘSD ČR

v mil. Kč

Kraj	Dálnice	Silnice I. třídy	Celkem
Jihočeský kraj	5 297	559	5 856
Jihomoravský kraj	1 160	2 093	3 253
Královéhradecký kraj	1 482	1 176	2 658
Liberecký kraj	0	789	789
Moravskoslezský kraj	1 746	1 360	3 106
Olomoucký kraj	2 014	1 374	3 388
Pardubický kraj	2 357	1 320	3 677
Plzeňský kraj	0	978	978
Hlavní město Praha	1 200	0	1 200
Středočeský kraj	4 879	211	5 090
Ústecký kraj	1 378	91	1 469
Kraj Vysočina	0	783	783
Zlínský kraj	6 649	657	7 306
Celkem	**28 162**	**11 391**	**39 553**



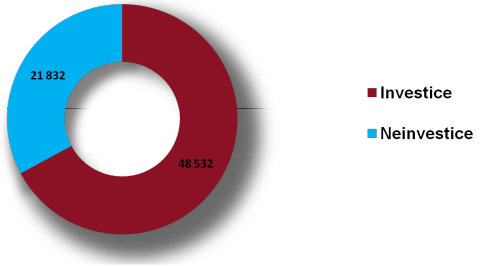
Analytický rozklad akcí Správy železnic v roce 2023

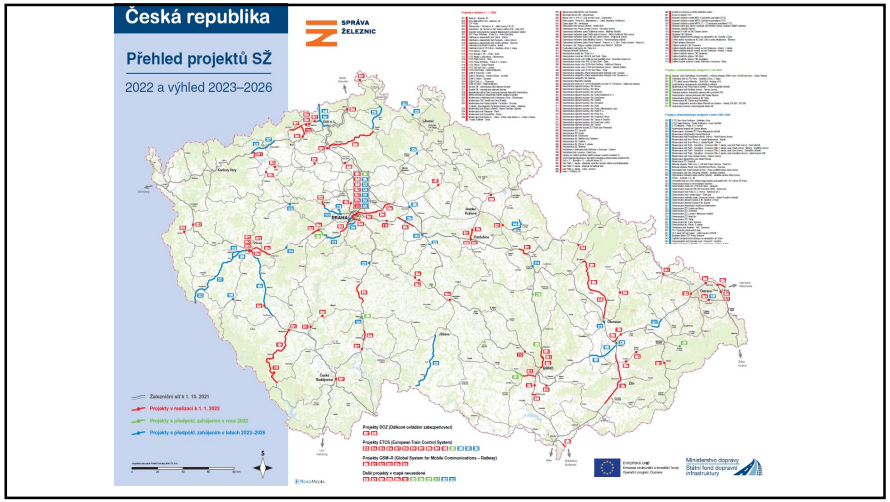
v mil. Kč

Druh výdaje	Celkem
Celkem opravy, údržba a provozní výdaje	21 804
Ostatní programy (globální položky)	3 493
Příprava akcí	4 113
Akce v realizaci včetně doplatků	33 446
Akce nově zahajované	7 508
Celkem	**70 364**

Výdaje Správy železnic

Výdaje celkem 70 364 mil. Kč





Příspěvky SFDI — výdaje rok 2023

v mil. Kč

Název	Celkové výdaje
Příspěvky na zvyšování bezpečnosti a zpřístupňování dopravy	660
Příspěvky na zvyšování bezpečnosti a odstraňování nehodových lokalit na silnicích II. a III. třídy	100
Příspěvky na výstavbu cyklistických stezek	400
Křížení – místní a účelové komunikace	400
Letiště – vybavení prostředky k ochraně před protiprávními činy	40
Celkem	**1 600**

Ostatní výdaje

- PPP realizace pilotního projektu dálnice D4 mezi Prahou a Pískem – dokončení 2024
- Zejména OPD celkem **cca 3,2 mld. Kč** (zejména OPD)
  - Infrastruktura městské drážní dopravy
  - ITS ve městech
  - Vybavení drážních vozidel palubními jednotkami ETCS
  - Modernizace a výstavba překladišť kombinované dopravy
  - Modernizace vnitrozemských přístavů pro nákladní dopravu

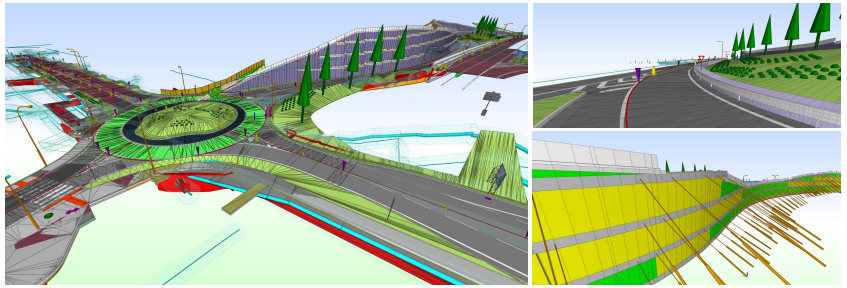
Financování silnic II. a III. třídy

v mil. Kč

Kraj	Opravy a rekonstrukce	%	Ostatní
Středočeský kraj	1 016	17,70%	749
Jihočeský kraj	640	11,15%	6
Plzeňský kraj	544	9,47%	
Karlovarský kraj	217	3,78%	
Ústecký kraj	431	7,51%	
Liberecký kraj	243	4,24%	
Královéhradecký kraj	388	6,75%	360
Pardubický kraj	370	6,44%	450
Kraj Vysočina	537	9,36%	43
Jihomoravský kraj	455	7,93%	
Olomoucký kraj	367	6,40%	
Zlínský kraj	209	3,64%	
Moravskoslezský kraj	324	5,64%	
Hlavní město Praha	261	**	270
Celkem	**6 000**	**100 %**	**1 878**

Ukázka CDE na pilotním projektu BIM u ŘSD

I/69 Vsetín, rampa Mostecká (PDPS)

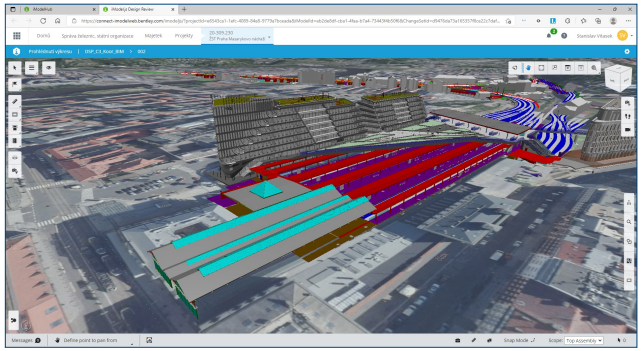


Zhotovitel	Nasazené CDE	Hlavní SW platforma
DOPRAVOPROJEKT Ostrava a.s.	**Bentley ProjectWise**	**Autodesk Civil3D**

www.rsd.cz

ŘSD ČR

Ukázka CDE na pilotním projektu BIM u SŽ



Bentley ProjectWise (Modernizace a dostavba ŽST Praha Masarykovo nádraží - DSP)

sfdi

Děkuji za pozornost

sfdi
STÁTNÍ FOND DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

www.sfdi.cz

Příloha 2

I. Ohlášení změny údajů o pozemku k zápisu do katastru nemovitostí

Spisová značka .....

vyplní katastrální úřad

Ohlášení se podává:

Katastrálnímu úřadu pro .....

Katastrální pracoviště .....

Žádám (žádáme) o zápis změny:

☐ **druhu pozemku**

☐ **způsobu využití pozemku**

☐ **způsobu ochrany nemovitosti**

☐ **geometrického určení hranic pozemků z důvodu rozdělení pozemku*) nebo sloučení dvou a více pozemků*)**

☐ **doplnění pozemku dosud evidovaného zjednodušeným způsobem do souboru geodetických informací (do katastrální mapy)**

podle přiložených podkladů do katastru nemovitostí:

I. Údaje o pozemku

Katastrální území: .....

	parcelní číslo	druh pozemku	způsob využití pozemku	způsob ochrany pozemku
dosavadní stav				
nový stav				
dosavadní stav				
nový stav				
dosavadní stav				
nový stav				

Parcelní číslo	**Bližší popis fyzického stavu pozemku v terénu**

☐ **Prohlašuji podle § 30 odst. 4 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), že změna druhu pozemku*) způsobu využití pozemku*) je v terénu již uskutečněna. Ohlašovaná změna byla uskutečněna**

☐ na základě územního rozhodnutí*) územního souhlasu*) stavebního úřadu, přiloženého k tomuto ohlášení.

☐ bez územního rozhodnutí nebo bez územního souhlasu stavebního úřadu.

V případě ohlašované změny způsobu využití pozemku plantáž dřevin současně prohlašuji, že tento způsob využití pozemku byl

☐ v souladu s § 3 odst. 7 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů *) s přechodným ustanovením uvedeným v čl. II bodu 3 zákona č. 41/2015 Sb. *), oznámen orgánu ochrany zemědělského půdního fondu a pozemek je užíván v souladu s navrhovaným způsobem jeho využití.

II. Údaje o ohlašovateli

1.

příjmení nebo název	jméno	titul před	titul za	RČ / IČ *)

ulice	č.p. / č.e.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)

PSČ	obec	městský obvod v Praze

stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)	e-mail, telefon

2.

příjmení nebo název	jméno	titul před	titul za	RČ / IČ *)

ulice	č.p. / č.e.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)

PSČ	obec	městský obvod v Praze

stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)	e-mail, telefon

Další osoby, které ohlašují změnu, jsou uvedeny na formuláři „Příloha E – Seznam vlastníků a jiných oprávněných“, který je nedílnou součástí tohoto ohlášení ☐ ano ☐ ne

III. Podpisy

V(e) ..... dne .....

1. ..... **2.** .....

IV. Přílohy

◉ geometrický plán č. ..... potvrzený katastrálním úřadem dne .....

◉ souhlas s dělením nebo scelováním pozemků*):

ze dne ..... č. j. .....

◉ listina dokládající ohlašovanou změnu údajů o pozemku*):

.....

*) Nehodící se škrtněte.

1.1. vzor žádosti o změnu nakládání s majetkem státu

ŽÁDOST O REALIZACI ZMĚNY NAKLÁDÁNÍ S MAJETKEM STÁTU
podle zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů

I. Identifikační údaje navrhovatele:

Název:

Adresa sídla: Obec	Ulice	PSČ

IČO	DIČ	Tel.	Fax.	E-mail

Osoba oprávněná jednat za navrhovatele:

Příjmení	Jméno	Titul	Funkce

II. Požadované nemovité věci:

alternativa
Pozemky:

Obec	katastrální území	druh evidence	parcelní číslo	druh pozemku	LV	výměra m^2
celková výměra požadovaných pozemků						

zapsaný (zapsané) na výše uvedeném (uvedených) LV u Katastrálním úřadem pro ……, Katastrální pracoviště v .....
alternativa
který vznikl z pozemku parc. č. ……, *(druh evidence, pokud se jedná o pozemek ve zjednodušené evidenci),* na základě geometrického plánu č. …….., potvrzeného Katastrálním úřadem pro ……, Katastrální pracoviště v ....., dne …… .

alternativa
Budova/stavba:

Obec	katastrální území	druh budovy a stavby (číslo popisné/evidenční)	na parcele číslo	LV

zapsaná (zapsané) na výše uvedeném (uvedených) LV u Katastrálního úřadu pro ……, Katastrální pracoviště v .....

alternativa
Nemovitý majetek, který nepodléhá zápisu do katastru nemovitostí:

Obec	katastrální území	specifikace majetku	na parc. číslo

III. Prohlášení navrhovatele:
Navrhovatel prohlašuje, že výše uvedený majetek potřebuje pro zabezpečení výkonu své působnosti/činnosti nebo vyžaduje-li to veřejný zájem.
Majetek bude využit následovně: ……..*zde uvést řádné odůvodnění*…….

Součástí žádosti je … příloh, … listů.

Datum a místo .....

…….....
název navrhovatele
jméno, příjmení, titul, podpis, razítko

Pozn.: K žádosti o změnu nakládání s majetkem státu je nutné doložit povinné přílohy.

Povinné přílohy k žádosti:

1. Informace o požadovaném majetku z webu ČÚZK.
2. Přehledný situační zákres požadovaného majetku.

Variantně

3. Geometrické plány nebo měřičské náčrty.
4. Kopii pravomocného územního rozhodnutí o umístění stavby nebo stavebního povolení, resp. jiného opatření v souladu se stavebním zákonem
5. Případně další listiny
   .....
   .....

Poučení:

- žádost se podává na místně příslušném Krajském pozemkovém úřadu
- na adresu uvedenou v této žádosti budou zasílány veškeré písemnosti v souvislosti s výše uvedenou změnou nakládání s majetkem státu
- navrhovatel nese náklady spojené s přípravou a realizací změny nakládání s majetkem státu, a to i v případě, že změna nebude realizována. (Tyto náklady jsou zejména na vyhotovení geometrických a zeměměřičských plánů.)
- Navrhovatel prohlašuje, že je plně seznámen se skutečností, že k předmětu převodu může kdykoliv do nabytí dispozičních práv navrhovatelem uplatnit oprávněná osoba podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o půdě“) nárok na vydání náhradního pozemku podle § 11 odst. 2 zákona o půdě formou podání žaloby, kdy podání žaloby nemůže SPÚ ovlivnit. V případě, že se tak stane a převod předmětu převodu na navrhovatele bude v důsledku toho zmařen nebo pozdržen, vzdává se tímto navrhovatel v celém rozsahu práva na náhradu jakékoliv škody nebo újmy, která by mu tím mohla být způsobena.

Příloha 4

Návrh na vklad do katastru nemovitostí podle § 14 zákona č. 256/2013 Sb.

Spisová značka .....
vyplní katastrální úřad

Určeno:

Katastrálnímu úřadu pro .....

Katastrálnímu pracovišti .....

I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. jména	titul před	titul za

rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)	číslo EČI**) dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ EČI**) dokladu

Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)

ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)

PSČ	obec	městský obvod v Praze	stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)

Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu

ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)

PSČ	obec	městský obvod v Praze

příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen	**podpis navrhovatele/zástupce*)**

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. jména	titul před	titul za

rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)	číslo EČI**) dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ EČI**) dokladu

Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)

ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)

PSČ	obec	městský obvod v Praze	stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)

Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu

ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)

PSČ	obec	městský obvod v Praze

příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen	**podpis navrhovatele/zástupce*)**

*) Nehodící se škrtněte.

**) EČI doklad = elektronicky čitelný identifikační doklad

I. Údaje o účastnících řízení – právnických osobách

pořadové číslo	název právnické osoby/organizační složky státu*)	identifikační číslo osoby, bylo-li přiděleno

Adresa sídla

ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)

PSČ	obec	městský obvod v Praze	stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)

ID datové schránky (je-li zřízena)

Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy sídla

ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)

PSČ	obec	městský obvod v Praze

fyzická osoba jednající za účastníka řízení (přímo nebo na základě plné moci)

příjmení, jméno, příp. jména, funkce nebo pracovní zařazení	razítko (pokud je právnická osoba používá)
podpis	

pořadové číslo	název právnické osoby/organizační složky státu*)	identifikační číslo osoby, bylo-li přiděleno

Adresa sídla

ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)

PSČ	obec	městský obvod v Praze	stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)

ID datové schránky (je-li zřízena)

Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy sídla

ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)

PSČ	obec	městský obvod v Praze

fyzická osoba jednající za účastníka řízení (přímo nebo na základě plné moci)

příjmení, jméno, příp. jména, funkce nebo pracovní zařazení	razítko (pokud je právnická osoba používá)
podpis	

*) Nehodící se škrtněte.

III. Sdělení pro katastrální úřad

Kontaktní údaje:
Zde můžete uvést údaje, které v případě potřeby urychlí Vaše kontaktování a řešení případného problému. Uvedení kontaktních údajů je nepovinné. Pokud zároveň žádáte i o zaslání informace o tom, že došlo k vyznačení, že právní vztahy k Vašim nemovitostem jsou dotčeny změnou (zaplombování), na některý z kontaktních údajů (e-mail, telefon), vyjádřete tuto skutečnost zaškrtnutím pole před tímto údajem.

Poř. číslo účastníka	ID datové schránky	e-mail	telefon
		☐	☐
		☐	☐
		☐	☐
		☐	☐
		☐	☐
		☐	☐

Na základě předložené listiny se zároveň žádá o zápis:

- ☐ poznámky o výhradě přednostního pořadí pro jiné právo
- ☐ poznámky o ujednání o tom, že vlastník pozemku nemá předkupní právo k právu stavby
- ☐ poznámky o ujednání o tom, že vlastník práva stavby nemá předkupní právo k pozemku
- ☐ poznámky o výhradě souhlasu se zatížením práva stavby
- ☐ poznámky o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh
- ☐ poznámky o závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého
- ☐ upozornění na závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástavního práva

Další sdělení:

Číslo jednací nebo jiné označení věci na straně vyhotovitele listiny	

IV. Listy formuláře

Počet samostatných listů formuláře:	
Část I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách – pokračování	
Část I. Údaje o účastnících řízení – právnických osobách – pokračování	
Část II.A – Označení práv, která mají být zapsána ke stavbám a pozemkům	
Část II.B – Označení práv, která mají být zapsána k jednotkám vymezeným podle zákona o vlastnictví bytů	
Část II.C – Označení práv, která mají být zapsána k jednotkám vymezeným podle občanského zákoníku	

V. Přílohy návrhu na vklad

Stručný název přílohy:	**v počtu:**