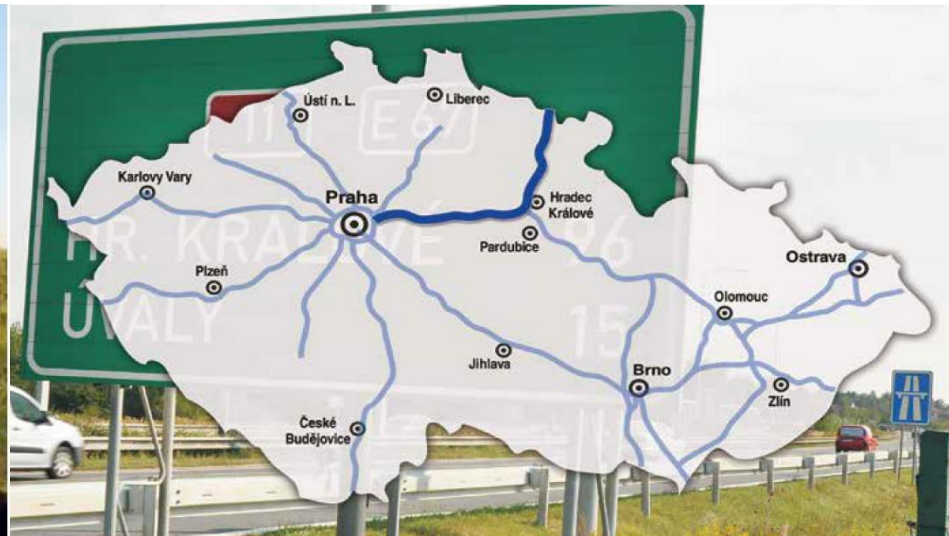


PREZENTACE **ŘSD**



Nabývání pozemků pro výstavbu dopravní infrastruktury

14.11.2018
Mgr. Zuzana Urbancová

Obsah

1. ŘSD ČR
2. Právní rámec
3. Podklady pro výkupy
4. Smluvní typ dle smluvního partnera
5. Nejčastější problémy při nabývání pozemků
6. Řízení o vyvlastnění v režimu zákona o urychlení



Ředitelství silnic a dálnic ČR

- státní příspěvková organizace
- jedná vlastním jménem
- nemá vlastní majetek, vše nabývá do vlastnictví České republiky a ŘSD ČR současně vzniká příslušnost s tímto majetkem státu hospodařit
- takto smí nabývat pouze majetek, který potřebuje pro zabezpečení své činnosti
- do příslušnosti ŘSD ČR spadají dálnice I. třídy, dálnice II. třídy a silnice I.třídy po celé ČR
- při financování využívá veřejné prostředky (SFDI, fondy EU)

= důvody pro specifickou právní úpravu a zvýšenou kontrolu při vynakládání finančních prostředků jak co do důvodu, tak co do výše



Právní rámec

- zákon č.219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (zákon o majetku)
- zákon č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
- zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)
- zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (zákon o urychlení)
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů

nabývání pozemků pro uskutečnění výstavby dálnic I. třídy a II.třídy a silnic I.třídy nebo staveb s nimi souvisejících, pro jejich opravy, úprav, modernizace nebo rekonstrukce probíhá na základě § 1 odst.1 a odst.2 v režimu zákona o urychlení, který v jím upravených ustanoveních představuje zvláštní právní úpravu ke všem ostatním výše uvedeným právním předpisům



Podklady pro výkupy

- rozhodnutí o umístění stavby
- přidělené finance
- geometrické plány pro oddělení pozemků
- sdělení stavebního úřadu dle § 82 odst.3 stavebního zákona v tom smyslu, že se schvaluje dělení nebo scelování pozemků a že není třeba stanovit podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, když tyto jsou schváleny rozhodnutím o umístění stavby
- zápis geometrických plánů do katastru nemovitostí
- záborový elaborát s promítnutím geometrických plánů jako součást Projektové dokumentace pro stavební povolení
- znalecké posudky pro ocenění (cena obvyklá v místě a čase dle oceňovacího předpisu účinného ke dni odeslání návrhu kupní smlouvy, vždy ocenění celku, včetně součástí a příslušenství, určení ceny dle jejich skutečného stavu a účelu užití)



Smluvní typy dle smluvního partnera



Státní subjekt (např. organizační složka státu, státní organizace, státní podnik):

- *smlouva o převodu příslušnosti či práva hospodařit s majetkem státu* nebo
- *smlouva o právu provést stavbu* (smlouva dle § 1746 odst.2 Občanského zákoníku, nikoli právo stavby § 1240 a násl. téhož) *před stavbou a smlouva o převodu příslušnosti po realizaci stavby*
- úplatnost či bezúplatnost vyplývá z dohodnutých metodických postupů nebo závisí na vnitřních normativních předpisech
- při úplatných převodech není dle § 3b odst.2 zákona o urychlení cena navyšována koeficienty dle § 3b odst.1 zákona o urychlení
- **jedná se o časově poměrně dlouhý proces:**
 - lustrace pozemků ze všech myslitelných hledisek (nabývací tituly, životní prostředí, běžné restituce, církevní restituce atp.)
 - v určitých případech smlouva podléhala schválení jedním či oběma zřizovateli – od 31.8.2018 se při převodu majetku v souvislosti s uskutečněním stavby dopravní infrastruktury dle § 2h odst.2 zákona o urychlení schválení zřizovatelem nevyžaduje
- k dalším komplikacím může dojít např. pokud o vydání pozemku jako svého historického majetku požádala církev dle zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi, pozemek nebyl vydán s odkazem na § 8 odst.1 písm.f zákona a církev proti nevydání vede soudní spor



Soukromý subjekt

- **smlouva kupní**, výjimečně **smlouva směnná** (viz. níže) nebo **darovací** (soukromé subjekty obvykle nemají tendenci k bezúplatnému převodu na stát)
- základ kupní smlouvy dle Občanského zákoníku
- doplněno o povinná ustanovení :
 - dle zákona o majetku - ŘSD ČR nabývá pozemky do vlastnictví ČR,
 - dle zákona o urychlení – právo na vrácení převedených práv převádějící straně **až po prodloužené 5leté lhůtě oproti zákonu o vyvlastnění,**
 - stanovení kupní ceny, právo na vrácení převedených práv vzniká převádějící straně dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv - např. prohlášení prodávajícího, že smlouvu uzavírá jako fyzická osoba jednající mimo rámec své podnikatelské činnosti
 - + určitým specifíkem je obvykle 60tídní splatnost kupní ceny – v rámci procesu proplácení je třeba podpisu značného množství osob, splatnost je proto delší, aby nedocházelo k prodlení



Nejčastější problémy při nabývání pozemků:

1) Výše kupní ceny

- ŘSD ČR, jako státní příspěvková organizace, je při sjednávání kupních cen limitována jak co do způsobu jejich stanovení, tak co do výše, tj. v této pro vlastníka nejdůležitější otázce nelze „smlouvat“, existuje limit, který nelze překročit
- důsledkem častých změn způsobu oceňování je situace, kdy se v průběhu přípravy jedné konkrétní stavby nabízí vlastníkům rozdílné ceny za srovnatelné nemovitosti, což ochotu vlastníků uzavřít kupní smlouvu příliš nezvyšuje
- od 1.5.2016 zákon o urychlení (novelizace) = obvyklá cena pozemku podle jeho skutečného stavu a účelu využití bez přihlédnutí k tomu, že je určen k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury navýšená v případě skutečných stavebních pozemků 1,15x a v případě všech ostatních 8x



2) Požadavky na směnu:

- směna obecně dle § 3d zákona o urychlení povolena je a může se týkat pozemků ve vlastnictví ČR nebo právnické osoby zřízené zákonem nebo zřízené nebo založené státem, vůči níž je stát ovládající osobou
- **směnu požadují obvykle:**
 - vlastníci zemědělské nebo lesní půdy, aby nedošlo ke snížení plochy v jejich vlastnictví
 - vlastníci ze spekulčních důvodů – obvyklé požadavky na směny za pozemky např. pod stávajícími odpočívkami – požadované pozemky jsou ovšem pro činnost ŘSD ČR potřebné, směna nepřipadá v úvahu
- problémem je, že ŘSD ČR není příslušné hospodařit s příliš mnoha pozemky přijatelnými pro první skupinu vlastníků a poskytnutí pozemků od ostatních státních subjektů závisí na právních předpisech, kterými jsou povinny se řídit, na potřebnosti pro jejich činnost, na vnitroorganizačních předpisech.



3) Požadavky na odkup tzv. zbytkových pozemků:

- teprve od 31.8.2018 je dle § 3b odst. 6 zákona o urychlení možno rozšířit předmět smlouvy o pozemky, které by v důsledku převodu práv k pozemkům pro stavbu potřebným nebylo možno užívat vůbec nebo jen s nepřiměřenými obtížemi



4) Pozemky ve spoluvlastnictví:

- od 1.1.2018 zavedl Občanský zákoník opět obecné předkupní právo spoluvlastníků
- v případech většího množství spoluvlastníků je téměř nemožné zajistit podpisy všech na jedné kupní smlouvě (některý spoluvlastník prodat nechce, proti některému je vedena exekuce, originál smlouvy s ověřenými podpisy se ztrácí atd.)
- pokud bylo nutné uzavírat kupní smlouvy na jednotlivé podíly a nevystavovat se možnosti jejich napadení, bylo třeba zajistit splnění podmínek v rámci předkupního práva, což značně komplikuje majetkoprávní přípravu
- **proto od 31.8.2018 nové znění § 3a zákona o urychlení, které při převodu práv potřebných pro uskutečnění našich staveb zákonné předkupní právo spoluvlastníka vylučuje**



5) Zatížení pozemků – typicky exekuce

- zkušeností je, že s exekutory se dohodnout téměř nedá – v těchto případech je podáván návrh na vyvlastnění

6) Přejechod stávajících nájemních či pachtovních vztahů spojený s nabytím vlastnického práva

- pokud se nepodařilo ukončit nájemní nebo pachtovní vztah dohodou, výpovědi k 1.10. v lepším případě již následujícího zemědělského roku zbytečně oddalovaly realizaci stavby
- od 31.8.2018 lze dle § 5 zákona o urychlení nájem či pacht vypovědět v 3 měsíční lhůtě



Řízení o vyvlastnění v režimu zákona o urychlení:

Základní rámec vyvlastnění je upraven zákonem o vyvlastnění

- splnění základních podmínek vyvlastnění dle § 3 zákona o vyvlastnění prokazováno obvykle :
 - *účel vyvlastnění dle § 14 odst.2 písm. a) zákona o pozemních komunikacích*
 - *převaha veřejného zájmu nad zachováním práv vyvlastňovaného mimo jiné dle § 14 odst.1 zákona o pozemních komunikacích*
 - *soulad s cíli a úkoly územního plánování rozhodnutím o umístění stavby*



Zákon o urychlení dopadá na vyvlastnění a představuje zvláštní právní úpravu oproti zákonu o vyvlastnění zejména v následujících oblastech:

- **§ 2 odst. 2**
 - ***lhůty pro podání žalob k soudům k přezkoumání nebo nahrazení správních rozhodnutí vydaných v řízeních***, na které se vztahuje zákon o urychlení, **se zkracují na polovinu + o žalobách rozhodne soud ve lhůtě 90 dnů** + platí i pro řízení o opravných prostředcích proti rozhodnutí soudu o žalobě – **oproti zákonu o vyvlastnění**, kde lhůta pro podání žaloby proti výrokům dle § 24 odst.3 (*Výrok o odnětí vlastnického práva*) činí 2 měsíce a kasační stížnosti 2 týdny, a kde lhůta pro podání žaloby proti výrokům dle § 24 odst. 4 (*výrok o náhradě za vyvlastnění*) činí 30 dnů a pro podání odvolání 15 dnů, a soudy nemají dané lhůty pro vyřízení

- **§ 3 odst. 2, 3 a 6**
 - ***pro splnění podmínky, spočívající v povinnosti nejprve učinit návrh dohody a oznámit účel vyvlastnění***, postačí doručení návrhu smlouvy na adresu, kterou vlastník písemně sdělil, nebo u fyzických osob na adresu trvalého pobytu nebo adresu evidovanou v katastru nemovitostí nebo u právnických osob na adresu sídla evidovanou v katastru nemovitostí – jasná konkretizace adresy
 - ***doručení návrhu smlouvy má právní účinky i vůči všem právním nástupcům vyvlastňovaného*** – zamezuje průtahům vznikajícím v případech, kdy vlastník účelově v průběhu lhůty pro akceptaci smlouvy převede pozemek na jiného, kterému musí být zaslán nový návrh s novým počátkem běhu lhůty pro přijetí
 - ***pro splnění podmínky, spočívající v prokázání nemožnosti získat práva dohodou, postačí doručit návrh smlouvy, marné uplynutí 90denní lhůty pro přijetí návrhu a prokazatelný pokus vyvlastnítele o návrhu smlouvy jednat, učiněný nejméně 30 dnů před podáním o vyvlastnění*** – zjednodušení za běžných okolností poměrně komplikované záležitosti, tj. prokazování nemožnosti dohodnout se



- **§ 3a**
 - **právo na vrácení převedených práv**, pokud nebude zahájeno uskutečňování účelu vyvlastnění, jehož založení je povinnou součástí návrhu smlouvy, **vzniká až po 5 letech od uzavření smlouvy** – oproti zákonu o vyvlastnění prodlouženo o 2 roky

- **§ 3c**
 - v rozhodnutí o vyvlastnění **může být stanovena lhůta pro zahájení uskutečňování účelu vyvlastnění až 4 roky od právní moci** – oproti zákonu o vyvlastnění prodlouženo o 2 roky

- **§ 4 odst. 1 a 2**
 - pokud podané odvolání nesměruje proti výrokům dle § 24 odst.3 písm. a) a b) zákona o vyvlastnění, nabývají tyto výroky právní moci - oproti zákonu o vyvlastnění, kdy nesmí být podáno ani odvolání proti výroku dle § 24 odst.3 písm. c), aby výroky o vyvlastnění nabyly právní moci
 - Je-li podána žaloba proti rozhodnutí podle zákona o vyvlastnění, může jí soud za určitých podmínek přiznat odkladný účinek – oproti zákonu o vyvlastnění, kdy má žaloba podaná proti výroku dle § 24 odst. 3 písm. a) odkladný účinek ze zákona



- **od 31.8.2018 byla vyčleněna zvláštní skupina staveb, kde při vyvlastnění potřebných práv lze využít možnosti „mezitímního rozhodnutí“**
 - § 4a
 - jde o stavby splňující současně následující podmínky:
 - ***stavba dopravní infrastruktury***
 - ***stavba vymezená v zásadách územního rozvoje***
 - ***stavba uvedená v příloze k zákonu o urychlení***
 - jsou-li splněny všechny podmínky pro vyvlastnění s výjimkou určení výše náhrady, vydá vyvlastňovací úřad na žádost vyvlastnítele **mezitímní rozhodnutí** obsahující výroky dle § 24 odst. 3 zákona o vyvlastnění (výroky o vyvlastnění)
 - **odvolání proti mezitímnímu rozhodnutí není přípustné**
 - Proti žalobě má soud rozhodnout do 60 dnů, totéž platí pro následující řízení o opravných prostředcích
 - návrh na přiznání odkladného účinku žaloby lze podat pouze společně se žalobou, totéž platí při podání opravného prostředku
 - vyvlastnitel zaplatí vyvlastňovanému zálohu na náhradu za vyvlastnění do 60 dnů od právní moci:
 - mezitímního rozhodnutí,
 - rozhodnutí soudu o žalobě, pokud byla podána a soud mezitímní rozhodnutí nezrušil, nebo
 - rozhodnutí o opravném prostředku, pokud byl podán a soud mezitímní rozhodnutí nezrušil
 - **vyvlastňovací úřad čeká s vydáním rozhodnutí o zbytku věci (o náhradě) na právní moc rozhodnutí o žalobě, popř. o opravném prostředku**
 - **rozdíl mezi výší proplacené zálohy a výší stanovené náhrady za vyvlastnění buď vyvlastnitel doplatí anebo vyvlastňovaný vrátí**



Obecně lze říci, že zákon o urychlení skutečně v mnoha směrech nabývání pozemků pro výstavbu staveb ŘSD ČR usnadňuje a urychluje. Nicméně problematická místa stále ještě existují a realita není vždy taková, jakou zákonodárce očekával, a to zejména v oblasti vyvlastňování (např. námitky systémové podjatosti, prokazování nezbytného rozsahu vyvlastnění, malé personální kapacity stavebních úřadů ve spojení s jejich vysokou pracovní vytížeností, vedoucí k nedodržování lhůt stanovených správním řádem, ne vždy dobrá orientace v oblasti vyvlastnění atd.)



Děkuji za pozornost!

Mgr. Zuzana Urbancová
Vedoucí úseku výstavby D11 a Středočeská D3
Ředitelství silnic a dálnic, Závod Praha
Na Pankráci 546/56
145 05 Praha 4



ŘEDITELSTVÍ SILNIC A DÁLNIC ČR

