V.

**Hodnocení dopadů regulace (RIA) k návrhu zákona o vyvlastnění**

**SHRNUTÍ ZÁVĚREČNÉ ZPRÁVY RIA**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Základní identifikační údaje | |
| Název návrhu: **Návrh zákona o vyvlastnění** | |
| Zpracovatel / zástupce předkladatele:  Ministerstvo pro místní rozvoj | Předpokládaný termín nabytí účinnosti, v případě dělené účinnosti rozveďte  1. 7. 2024 |
| Implementace práva EU: Ne (pokud zvolíte Ano): Ne  - uveďte termín stanovený pro implementaci:  - uveďte, zda jde návrh nad rámec požadavků stanovených předpisem EU?: | |
| 2. Cíl návrhu zákona | |
| Obecné cíle  Ochrana veřejných zájmů; dosažení cílů stanovených v příslušných rezortních koncepčních materiálech; zajištění udržitelného vývoje či konkurenceschopnosti ČR  Konkrétní cíle  **Nastolení optimální situace, kdy není umožněno jednostranné prosazování zájmů vyvlastnitelů reprezentujících zájem společnosti na úkor vlastníků, zároveň však není vlastníkům dovoleno, aby realizaci stavby, s níž nesouhlasí, zmařili, neúměrně ji protahovali či bránili** **stavbám, které mají celospolečenský význam.**  Operativní cíle  Snížení délky vyvlastňovacího řízení; snížení počtu úspěšných odvolání a délky odvolacího řízení; snížení počtu a délky soudních řízení; urychlení zahajování staveb, které jsou na vyvlastňovacích procesech závislé. | |
| 3. Agregované dopady návrhu zákona | |
| 3.1 Dopady na státní rozpočet a ostatní veřejné rozpočty: | |
| Hlavní změnou zde bude přesun nákladů na druhé znalecké posudky z vyvlastnitelů na vyvlastňovací úřady. Pokud by se cena znaleckých posudků pohybovala na úrovni desetitisíců a bylo by jich třeba vyhotovit 100 (1000) ročně, přesun nákladů by byl v úrovni 1 mil. (10 mil.) Kč.  Jednorázovým nákladem bude výdaj na změnu institucionální struktury vyvlastňovacích úřadů. | |
| 3.2 Dopady na mezinárodní konkurenceschopnost ČR: | |
| Zvýšení právní jistoty v oblasti vyvlastňování pozemků a staveb, jejich následná realizace a stavebnictví obecně přispěje k akceleraci ekonomické aktivity a podpoří ekonomický růst v ČR. Akcelerace ekonomické aktivity bude výsledkem zjednodušení procedur, snížení transakčních nákladů a zvýšení právní jistoty při přípravě staveb. Zvýšení investic pak ovlivní i ostatní subjekty a dodavatele v celém hodnotovém řetězci, čímž dojde ke zvýšení výkonnosti celé ekonomiky a posílení její konkurenceschopnosti. | |
| 3.3 Dopady na podnikatelské prostředí: | |
| Po změně regulace mohou být konzervativně očekávány přínosy v roční výši 746 mil. Kč z titulu zkrácení průměrné délky vyvlastňovacího řízení o 2 měsíce*.* Na délku vyvlastňovacího řízení je třeba se dívat optikou celého povolovacího procesu, tj. v případě možného souběhu obou řízení je třeba, aby majetkoprávní vypořádání bylo, pokud možno, vyřešeno v době vydání stavebního povolení. | |
| 3.4 Dopady na územní samosprávné celky (obce, kraje): | |
| Rychlejší realizace veřejně prospěšných staveb. | |
| 3.5 Sociální dopady: | |
| Rychlejší realizace veřejně prospěšných staveb. | |
| 3.6 Dopady na spotřebitele: | |
| Rychlejší realizace veřejně prospěšných staveb. | |
| 3.7 Dopady na životní prostředí: | |
| Pokud budou respektovány platné zákony, není předpokládán negativní vliv na životní prostředí. Naopak budou moci být rychleji realizovány záměr, pro něž vyvlastnění umožňuje např. zákon o ochraně přírody a krajiny apod. | |
| 3.8 Dopady ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti žen a mužů: | |
|  | |
| 3.9 Dopady na výkon státní statistické služby: | |
|  | |
| 3.10 Korupční rizika: | |
| Zvolené varianty by z hlediska korupčních rizik měly mít několik pozitivních dopadů:   * snížení korupčního potenciálu díky eliminaci rizik podjatosti, * snížení korupčního potenciálu díky obecně vyšší profesionalizaci úředníků vyvlastňovacích úřadů, * snížení díky digitalizaci agendy spolu s digitalizací stavebního řízení. | |
| 3.11 Dopady na bezpečnost nebo obranu státu: | |
|  | |

**Obsah**

[1. Důvod předložení a cíle 5](#_Toc256000000)

[1.1 Název 5](#_Toc256000001)

[1.2 Definice problému 5](#_Toc256000002)

[1.2.1 Popis současného stavu 5](#_Toc256000003)

[1.2.2 Definice problému 1](#_Toc256000004)

[1.3 Popis existujícího právního stavu v dané oblasti 28](#_Toc256000005)

[1.4 Identifikace dotčených subjektů 30](#_Toc256000006)

[1.5 Popis cílového stavu 31](#_Toc256000007)

[1.6 Zhodnocení rizik 32](#_Toc256000008)

[2–3 Návrh variant řešení, vyhodnocení nákladů a přínosů – hodnocení dopadů opatření jednotlivých věcně souvisejících okruhů 33](#_Toc256000009)

[A. Účel vyvlastnění 33](#_Toc256000010)

[B. Veřejný zájem 34](#_Toc256000011)

[C. Rozsah vyvlastnění 36](#_Toc256000012)

[D. Směna 39](#_Toc256000013)

[E. Smlouva o získání práv k pozemku nebo ke stavbě 40](#_Toc256000014)

[F. Doručování návrhu smlouvy 48](#_Toc256000015)

[G. Posloupnost znaleckých posudků (ZP) 50](#_Toc256000016)

[H. Náhrady při vyvlastnění 56](#_Toc256000017)

[I. Vyvlastňovací úřady 63](#_Toc256000018)

[J. Vyvlastňovací řízení - proces 67](#_Toc256000019)

[K. Vyvlastňovací řízení - souběh vyvlastňovacího a dalších řízení 76](#_Toc256000020)

[L. Výjimky pro strategické stavby 93](#_Toc256000021)

[M. Soudní přezkum 94](#_Toc256000022)

[4 Návrh řešení 94](#_Toc256000023)

[5 Implementace doporučené varianty a vynucování 95](#_Toc256000024)

[6 Přezkum účinnosti regulace 95](#_Toc256000025)

[7 Konzultace a zdroje dat 96](#_Toc256000026)

[8 Kontakt na zpracovatele RIA 97](#_Toc256000027)

1. Důvod předložení a cíle

## Název

Hodnocení dopadů regulace k paragrafovému znění nového zákona o vyvlastnění

## Definice problému

### Popis současného stavu

Institut vyvlastnění představuje nucené odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni v důsledku individuálního právního aktu, nejčastěji pak rozhodnutím správního orgánu. Vyvlastnění tak představuje závažný zásah do vlastnických práv přiznaných ústavním pořádkem ČR. Na ústavní úrovni upravuje vyvlastnění čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod (dále též „LZPS“), který stanovuje kumulativní podmínky přípustnosti nuceného zbavení nebo omezení vlastnického práva v takových případech, kdy je vyvlastnění nezbytné ve veřejném zájmu, na základě zákonného zmocnění a vždy za náhradu.

Právní úprava institutu vyvlastnění není obsažena komplexně v jednom právním předpise, neboť VyvlZ je sice samostatný vyvlastňovací předpis, ale plní pouze funkci předpisu obecného.

Základní zákonné zmocnění k vyvlastnění tedy představuje zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (VyvlZ). VyvlZ upravuje jak postup vyvlastnitele před vyvlastněním, tak samotný průběh vyvlastňovacího řízení. Vyvlastnění ve smyslu tohoto zákona je odnětí, ale i omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. Zákon o vyvlastnění obsahuje normy hmotněprávní i procesně právní. Hmotněprávní úprava se týká ustanovení například o podmínkách vyvlastnění, práv třetích osob či náhrad při vyvlastnění. Procesně je zde upraveno vyvlastňovací řízení, které má statut zvláštního správního řízení.

Aby mohlo dojít k vyvlastnění, musí být současně naplněny podmínky uvedené v zákoně o vyvlastnění. Vyvlastnění je tedy přípustné:

* jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem;
* jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného;
* pokud stanoveného účelu nelze dosáhnout jinak;
* účel vyvlastnění musí být v souladu s cíli a úkoly územního plánování v případě, že se vyvlastnění týká staveb;
* pouze v takovém rozsahu, který je nezbytný pro dosažení jeho účelu;
* za náhradu.

Samotné vedení řízení je pak ze zákona svěřeno vyvlastňovacímu úřadu, a to takovému, který bude k tomuto řízení místně, věcně a funkčně příslušný. V rámci své úpravy vyvlastňovací zákon stanoví, že jako vyvlastňovací úřad je možno označovat:

* obecní úřad obce s rozšířenou působností,
* Magistrát hlavního města Prahy,
* magistrát územně členěného statutárního města,

v jejichž správním obvodu se nachází předmětný pozemek nebo stavba. Tyto správní obvody jsou stanoveny na základě vyhlášky Ministerstva vnitra. V situacích, kdy se potenciálně vyvlastňované pozemky nebo stavby nacházejí ve správních obvodech více úřadů, zákon přináší řešení, jež spočívá v rozhodnutí nejblíže společného nadřízeného správního orgánu a v jeho určení, který vyvlastňovací úřad příslušné řízení provede.

Tabulka 1: Definice činnostních rolí pro kategorie OVM

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Název činnosti | ORP | Kraje a hl. m. Praha | Statutární města | HLAVNÍ MĚSTO PRAHA | MMR |
| Rozhodování o určení vyvlastňovacího úřadu, který provede vyvlastňovací řízení na území více vyvlastňovacích úřadů | Ne | Ano | Ne | Ne | Ano |
| Pověření jiného vyvlastňovacího úřadu ve správním obvodu kraje provedením vyvlastňovacího řízení | Ne | Ano | Ne | Ne | Ne |
| Pověření jiného vyvlastňovacího úřadu než Magistrátu hlavního města Prahy provedením vyvlastňovacího řízení | Ne | Ne | Ne | Q+Ne | SD |
| Pověření jiného odvolacího správního orgánu provedením odvolacího řízení | Ne | Ne | Ne | Ne | Ano |
| Vedení vyvlastňovacího řízení včetně stanovení náhrady za vyvlastnění | Ano | Ne | Ano | Ano | Ne |
| Zrušení vyvlastnění | Ano | Ne | Ano | Ano | Ne |

Zdroj: RPP

Dle zákona vykonávají tyto orgány svoji funkci vyvlastňovacího úřadu v přenesené působnosti.

**Specifika řízení**

* po zahájení řízení jsou právní úkony, kterými by se vyvlastňovaný pokusil vyvlastňovaný pozemek nebo stavbu převést, pronajmout nebo jinak zatížit neplatné;
* za omezení vlastníka v dispozici s předmětem vyvlastnění ukládá zákon vyvlastniteli povinnost poskytnout vyvlastňovanému náhradu v prokázané výši újmy způsobené tímto omezením;
* výroková část rozhodnutí je rozdělena do dvou skupin výroků, a to na výroky o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě a na výroky o náhradě za vyvlastnění;
* ve výrocích týkajících se vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě rozhodne vyvlastňovací úřad o rozsahu, v jakém se vyvlastňuje;
* výrokové části týkající se náhrady za vyvlastnění stanoví výši náhrady pro vyvlastňovaného a oprávněného z věcného břemene, jejichž práva daným rozhodnutím zanikají;
* v případě, že bude podáno odvolání proti výrokům týkajícím se náhrady, nemá toto odvolání na rozdíl od případu týkajícího se výrokové části vztahující se k vyvlastnění práv, odkladný účinek na ostatní výroky rozhodnutí.

Zákon o vyvlastnění připouští možnost zrušení vyvlastnění, a to na žádost vyvlastňovaného. V případě, že vyvlastňovací úřad vydá rozhodnutí o vyvlastnění a následné odvolání účastníka je neúspěšné, má účastník dále možnost projednání vyvlastnění v řízení před soudem. Pokud podá žalobu proti výrokům vztahujícím se k vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě vyvlastňovaný, má tato žaloba automaticky odkladný účinek. Jestliže bude žaloba podána jinými účastníky řízení než vyvlastňovaným, odkladný účinek nemá, čímž ovšem není dotčena možnost soudu tento odkladný účinek usnesením žalobě přiznat.

Pokud nedojde k zamítnutí žaloby, mohou soudy rozhodnout tímto způsobem:

* žalobě proti výrokům vztahujícím se k vyvlastnění soud vyhoví, napadené rozhodnutí zruší a věc vrátí vyvlastňovacímu úřadu se závazným právním názorem k dalšímu řízení;
* v případě žaloby podané proti výrokům o náhradě soud rozhodne ve věci samé rozsudkem, který nahrazuje rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu v takovém rozsahu, v jakém je rozsudkem soudu dotčeno.

Dalším prostředkem ochrany může být ústavní stížnost, a to s ohledem na fakt, že institut vyvlastnění zasahuje do vlastnického práva, které je jedním ze základních lidských práv. (*Zdroj: Hodnocení dopadů regulace (RIA) k novele zákona stávajícího stavebního zákona (2016*))

Odchylně od zákona o vyvlastnění upravuje některé aspekty vyvlastňovacího řízení pro vybrané stavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní, energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací.

Zákon o urychlení výstavby upravuje odchylně od zákona o vyvlastnění zejména následující záležitosti:

1. K vedení vyvlastňovacího řízení pro dopravní infrastrukturu je v prvním stupni příslušný krajský úřad kraje, na jehož území se má stavba uskutečnit, odvolacím a přezkumným orgánem pro rozhodnutí o vyvlastnění pro dopravní infrastrukturu ve vlastnictví státu (dálnice, silnice I. tř., celostátní dráhy) je Ministerstvo dopravy v ostatních případech Ministerstvo pro místní rozvoj.
2. Postačídoručení návrhu smlouvy na získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě na adresu, kterou vlastník nemovitosti předem písemně sdělil, na adresu místa trvalého pobytu vlastníka nemovitosti, na jeho adresu bydliště v cizině nebo na adresu evidovanou v katastru nemovitostí, jde-li o fyzickou osobu, nebo na adresu sídla evidovanou v katastru nemovitostí, jde-li o právnickou osobu, a tím vyvlastnitel prokáže, že se pokusil získat potřebná práva dohodou, pokud se mu v 90denní lhůtě, která uplyne od doručení na uvedené adresy, nepodaří smlouvu uzavřít. Toto ustanovení bylo doplněno zákonem č. 403/2020 Sb., který nabyl účinnosti dnem 1. 1. 2021. Nově platí, že pokud se doručuje do ciziny, platí, že dnem doručení je třicátý den ode dne, kdy vyvlastnitel odeslal návrh na uzavření smlouvy prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.
3. Získávají-li se práva smlouvou o získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě, předkupní právo spoluvlastníka vzniklé ze zákona nebo zřízené smlouvou se neuplatní. Podle obecné úpravy se předkupní právo vzniklé ze zákona nebo smluvně neuplatní až při vyvlastňovacím řízení.
4. Jde-li o vyvlastnění pro stavby dopravní, vodní nebo energetické infrastruktury, musí se vyvlastnitel prokazatelně snažit jednat s vyvlastňovaným, a to minimálně posledních 30 dnů před podáním žádosti o vyvlastnění. Obecná úprava nebrání vyvlastniteli v tom, aby s vyvlastňovaným kdykoli před podáním žádosti jednal, ale nestanoví mu takovou povinnost.
5. Byla-li práva převedena smlouvou za účelem realizace infrastruktury dopravní, energetické   
   a infrastruktury elektronických komunikací lhůta pro navrácení práv činí 5 let od uzavření smlouvy. Obecná úprava stanoví, bez ohledu na účel, lhůtu 3 roky.
6. Pro dopravní infrastrukturu a infrastruktury elektronických komunikací nebo energetické infrastruktury upravuje stanovení kupní ceny § 3b zákona:

Získávají-li se potřebná práva koupí, sjednává se v kupní smlouvě kupní cena ve výši

1. ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 8 v případě pozemku s výjimkou stavebního pozemku), nebo
2. ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 1,5 v případě stavebního pozemku nebo stavby.

Získávají-li se potřebná práva smlouvou o zřízení, změně nebo zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu nebo práva stavby, sjednává se výše úplaty ve výši 10 000 Kč.

Získávají-li se potřebná práva za úplatu od právnické osoby zřízené zákonem nebo zřízené nebo založené státem, vůči níž je stát ovládající osobou, násobky se nepoužijí.

Předchozí odstavce se použijí na získávání potřebných práv, je-li jejich nabyvatelem Česká republika nebo právnická osoba zřízená zákonem nebo zřízená nebo založená státem, vůči níž je stát ovládající osobou, nebo jde-li o zřízení, změnu nebo zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu nebo práva stavby za účelem provedení přeložky inženýrské sítě v souvislosti se stavbou dálnice nebo silnice I. třídy.

Předchozí postup lze rozšířit i na právo k pozemku nebo stavbě, které není nezbytné pro uskutečnění stavby dopravní infrastruktury, pokud by v důsledku převodu práv tento pozemek nebo stavbu nebylo možné užívat vůbec nebo jen s nepřiměřenými obtížemi.

1. U stavby dopravní infrastruktury, energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací nesmí být lhůta stanovená pro zahájení uskutečňování účelu vyvlastnění delší než 4 roky od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění; na žádost vyvlastňovaného lze tuto lhůtu jedenkrát prodloužit maximálně o 2 roky – (obecná úprava stanoví obě lhůty maximálně 2 roky).
2. Použití instrumentu vyvlastnění mezitímním rozhodnutím je omezeno na dopravní, vodní nebo energetickou infrastrukturu, vymezenou v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje, a to pouze pro konkrétní záměry stanovené v příloze zákona o urychlení výstavby. Jde o stavby dálnic, silnic, drah, infrastruktury pro vodní a pro leteckou dopravu konkrétně uvedené v příloze k zákonu. Dojde-li vyvlastňovací úřad ve vyvlastňovacím řízení, které se týká práva k pozemku nebo ke stavbě potřebného k uskutečnění uvedených staveb k závěru, že podmínky pro vyvlastnění jsou splněny, vydá rozhodnutí, kterým uvedená práva vyvlastní – mezitímní rozhodnutí, ale nerozhoduje zároveň o náhradě. Proti mezitímnímu rozhodnutí se nelze odvolat, pouze podat správní žalobu.

Zákonem č. 403/2020 Sb., účinným od 1. 1. 2021 a novelizujícím zákon č. 416/2020 Sb., byl režim vyvlastnění mezitímním rozhodnutím rozšířen na další stavby dopravní infrastruktury a také na stavby energetické a vodní infrastruktury doplněné do přílohy. Jde například o nový jaderný zdroj v lokalitě Temelín nebo nový jaderný zdroj v lokalitě Dukovany, z vodní infrastruktury je to například vodní dílo Nové Heřminovy nebo vodní dílo Senomaty. Možnost vyvlastnit s použitím mezitímního rozhodnutí byla rozšířena také na další stavby energetické infrastruktury neuvedené v příloze, avšak v těchto případech je odvolání proti mezitímnímu rozhodnutí přípustné (§ 4b). U strategických dopravních staveb (stavby dálnic nebo silnic I. třídy nebo stavby s nimi související, stavby dráhy celostátní nebo stavby s nimi související,) může oprávněný investor společně s žádostí o vydání rozhodnutí podle stavebního zákona, kterým se umisťuje stavba dopravní infrastruktury (například stavba dálnice, silnice I. třídy nebo celostátní dráhy) požádat příslušný stavební úřad o vydání mezitímního rozhodnutí o vyvlastnění práv potřebných k realizaci těchto staveb. Stavební úřad pak vede vyvlastňovací řízení společně s řízením o umístění nebo povolení stavby, jehož výsledkem je společné rozhodnutí, kterým se stavba povolí a zároveň se mezitímním rozhodnutím práva potřebné při její realizaci vyvlastní. Spojit řízení o povolení stavby s vyvlastněním práv potřebných pro její realizaci je možné také pro stavbu energetické infrastruktury (stavby a zařízení přenosové soustavy nebo výrobny elektřiny o celkovém instalovaném výkonu 100 MW a více). Je např. též v úpravě znaleckého posudku a v určování ceny pozemku nebo stavby.

1. Do 60 dnů od právní moci mezitímního rozhodnutí musí vyvlastnitel zaplatit vyvlastňovanému zálohu na náhradu za vyvlastnění ve výši stanovené znaleckým posudkem, který připojil k návrhu smlouvy o získání práv k pozemku nebo ke stavbě. Teprve na základě rozhodnutí ve zbytku věci mezi nimi dojde k definitivnímu finančnímu vyrovnání. Stavba však může být zahájena ihned po nabytí právní moci mezitímního rozhodnutí. Je-li náhrada za vyvlastnění stanovená v rozhodnutí o zbytku věci vyšší než zaplacená záloha na náhradu za vyvlastnění, vyvlastnitel vyrovná rozdíl nejpozději do 60 dnů od právní moci rozhodnutí o zbytku věci. Je-li náhrada za vyvlastnění stanovená v rozhodnutí o zbytku věci nižší než zaplacená záloha na náhradu za vyvlastnění, vyvlastňovaný vrátí rozdíl nejpozději do 60 dnů od právní moci rozhodnutí o zbytku věci.

V praxi přináší problém již samotná existence zákona č. 416/2009 Sb. a roztříštěnost právní úpravy, která z tohoto vyplývá. V zákoně č. 416/2009 Sb. je obtížná orientace. Některá ustanovení týkající se vyvlastnění se vztahují pouze na dopravní infrastrukturu, jiná na dopravní, vodní a energetickou infrastrukturu, další zahrnují také infrastrukturu elektronických komunikací. Mezitímní rozhodnutí může být užito pro vyvlastnění práv potřebných k uskutečnění staveb dopravní infrastruktury uvedených v příloze k zákonu; po novele (zákon č. 403/2020 Sb.) také k uskutečnění staveb energetické a vodní infrastruktury do přílohy doplněných. V těchto případech jde o mezitímní rozhodnutí o vyvlastnění, proti kterému je odvolání nepřípustné a vyvlastňovaný může přímo podat žalobu ke správnímu soudu. Pro ostatní stavby energetické infrastruktury, v příloze k tomuto zákonu neuvedené, může být využito mezitímní rozhodnutí rovněž, avšak v těchto případech je již odvolání přípustné. Novela přinesla další specifickou úpravu umožňující vést společné řízení o povolení stavby a mezitímní rozhodnutí o vyvlastnění týkající se vymezených staveb dopravní infrastruktury a infrastruktury energetické. I v těchto případech jsou rozdíly týkající se znaleckého posudku. Proto často dochází k pochybení při jeho aplikaci. Řešením by mohlo být speciální úpravu vyvlastnění z tohoto zákona úplně vypustit a instituty, které mají být zachovány, včlenit přímo do nového zákona o vyvlastnění. Výhody a nevýhody tohoto řešení budou diskutovány dále.

**Účel vyvlastnění**

Konkrétní účel představuje další zákonnou podmínku, která musí být splněna, aby mohlo být na základě rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu přistoupeno k vyvlastnění, tedy k odnětí, případně k omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni k pozemku nebo ke stavbě. Důvody jsou občas relativně široce vymezené (např. jde-li o úpravu v zákoně o ochraně přírody a krajiny), jejich realizace je ale předpokladem pro to, aby vlastník, popř. oprávněný z věcného břemene, ustoupil ve svých majetkových právech. Lze to chápat jako konkretizaci podmínky veřejného zájmu. Zákon o vyvlastnění tak ve svém ust. § 3 sice hovoří o účelu vyvlastnění jakožto o jedné z podmínek samotného procesu vyvlastnění, avšak co se týká konkrétních účelů samotných, odkazuje již na jejich úpravu ve zvláštních zákonech.

Účely vyvlastnění podle nového stavebního zákona

V tomto předpise je obsažena úprava některých konkrétních účelů, pro které je možné k vyvlastnění přistoupit. Jsou vymezeny v jeho ust. § 170, ve kterém je stanoveno, že:

*(1) Práva k pozemkům a stavbám lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny v územně plánovací dokumentaci a jde-li o*

*a) uskutečnění veřejně prospěšné stavby,*

*b) uskutečnění veřejně prospěšného opatření,*

*c) realizaci stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, nebo*

*d) asanaci území.*

*(2) Právo k pozemku nebo stavbě lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku nebo stavbě, a pro řádné užívání veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření.*

a) Veřejně prospěšná stavba dopravní a technické infrastruktury

Veřejně prospěšnou stavbou se rozumí stavba nebo zařízení pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu vymezená v územně plánovací dokumentaci a stavby a zařízení s ní související nebo podmiňující její realizaci. Veřejnou infrastrukturou se rozumí pozemky, stavby a zařízení sloužící veřejné potřebě. Veřejná infrastruktura je pak dále dělena na dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, zelenou infrastrukturu, občanské vybavení a veřejné prostranství.

b) Veřejně prospěšné opatření

Druhým možným účelem, kvůli kterému je možno přistoupit k vyvlastnění, je nutnost provedení veřejně prospěšného opatření. Veřejně prospěšným opatřením se rozumí opatření nestavební povahy sloužící ke snižování nebezpečí v území, vytváření prvků územního systému ekologické stability a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené v územně plánovací dokumentaci.

c) Stavby a opatření sloužící k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Jde o ustanovení, jež najde své využití pouze v období míru, protože v případě vyvlastnění za stavu ohrožení státu, případně za válečného stavu, se postupuje podle předpisu jiného. V souvislosti s možnými krizovými situacemi lze zmínit i možnost pouhého omezení vlastnického práva, a to v okamžiku, kdy byl vyhlášen nouzový stav. Za takovéhoto stavu lze na nezbytnou dobu a pouze v nezbytné míře použít vlastníkovu věc, jestliže není možné stejného účelu dosáhnout jiným způsobem.

d) Asanace (ozdravění) území

Asanací se rozumí soubor opatření sloužících k ozdravění území, které vykazuje závady, zejména z důvodů hospodářských změn anebo postižení živelní pohromou nebo závažnou havárií.

Jako zcela samostatný je pak v rámci stavebního zákona uveden další konkrétní důvod, na jehož základě lze přistoupit v krajních případech až k vyvlastnění. Stavební zákon stanovuje, že právo k pozemku nebo stavbě lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku nebo stavbě, a pro řádné užívání veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření.

Účely vyvlastnění dle zákona o pozemních komunikacích

Tato problematika je upravena v rámci § 17 zákona o pozemních komunikacích, kde je uvedeno, že:

*(1) Dálnice, silnice a místní komunikace I. třídy, jejich součásti, příslušenství a stavby související jsou veřejně prospěšné. Za související stavbu se pro tyto účely považuje i stezka pro cyklisty a stezka pro chodce a cyklisty souběžná se silnicí nebo místní komunikací I. třídy.*

*(2) Podle zvláštního právního předpisu lze odejmout nebo omezit*

*a) vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě potřebným k uskutečnění výstavby, opravy, úpravy, modernizace nebo rekonstrukce dálnice, silnice, místní komunikace I. třídy, jejich součástí, příslušenství nebo staveb souvisejících,*

*b) vlastnické právo k pozemku, jestliže byla dálnice, silnice nebo místní komunikace zřízena na cizím pozemku.*

*(3) Pokud se vlastnické právo k pozemku nebo stavbě potřebným k uskutečnění výstavby, opravy, úpravy, modernizace nebo rekonstrukce staveb uvedených v odstavci 1 omezuje smlouvou, sjednává se výše úplaty ve výši 10 000 Kč. Nesouhlasí-li vyvlastňovaný s částkou podle předchozí věty, sjednává se úplata ve výši odpovídající ocenění tohoto omezení stanovené znaleckým posudkem.*

Pojem veřejné prospěšnosti je však zde nutný chápat jako snahu o deklaraci veřejného zájmu, avšak v každém konkrétním případě musí být jeho samotná existence vždy prokázána ve vyvlastňovacím řízení.

Stanovení veřejné prospěšnosti přímo zákonem pak bude mít ten důsledek, že na rozdíl od obecné úpravy ve stavebním zákoně (týkající se obecně dopravní infrastruktury) bude moci pro realizaci výše uvedených typů pozemních komunikací dojít k vyvlastnění, aniž by musely být nejdříve vymezeny v rámci územně-plánovací dokumentace jakožto veřejně prospěšné stavby, resp. opatření. Cílem zde bylo reagovat zejména na situace, kdy u vybraných, avšak celospolečensky velice významných, záměrů bude územně-plánovací dokumentace z nejrůznějších důvodů chybět.

V případě postupu při vyvlastňování zákon o pozemních komunikacích odkazuje na zákon o vyvlastnění. Postup podle zákona o vyvlastnění však může být v určitých případech modifikován, a to především dle zákona o urychlení výstavby.

Účely vyvlastnění dle lázeňského zákona

Jedním z dalších zvláštních zákonů, kde lze najít konkrétní účel vyvlastnění, je zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lázeňský zákon“).

Pro účely případného vyvlastnění se jeví jako relevantní oblast přírodních léčivých zdrojů, příp. zdrojů přírodních minerálních vod. Dle ust. § 4 lázeňského zákona *přírodní léčivý zdroj podle § 2 odst. 1 a zdroj přírodní minerální vody podle § 2 odst. 2 (dále jen "zdroj") nejsou součástí ani příslušenstvím pozemků a nejsou předmětem vlastnictví.* *Výtěžek ze zdroje se stane předmětem vlastnictví, jakmile jej osoba, která má podle tohoto zákona povolení k využívání zdroje, odejme ze zdroje.*

Znění § 33 pak říká:

*(1) Vlastnická práva k nemovitostem lze omezit nebo nemovitosti lze vyvlastnit pouze ve veřejném zájmu. Veřejným zájmem se pro tyto účely rozumí zájem na vyhledávání a využití zdroje k léčebným účelům a zájem na ochraně zdrojů v zájmu zachování jejich kvalitativních a kvantitativních vlastností a zdravotní nezávadnosti.*

*(2) Pokud vlastník nemovitosti brání*

*a) vyhledávání přírodního léčivého zdroje, lze vlastnická práva k nemovitosti omezit,*

*b) využívání nebo ochraně přírodního léčivého zdroje a ochraně zdroje přírodní minerální vody, lze vlastnická práva omezit nebo nemovitost vyvlastnit.*

Dalším účelem, pro který je možno přistoupit k vyvlastnění, je tak vyhledávání a využívání zdrojů k jejich léčebným účelům, a dále ochrana zdrojů v zájmu zachování jejich kvalitativních a kvantitativních vlastností včetně zdravotní nezávadnosti. Veřejný zájem samotný je v konkrétním případě opět nutno prokázat ve vyvlastňovacím řízení. V odstavci druhém pak zákon uvádí přípustné formy vyvlastnění v případech, kdy vlastník nemovitosti brání realizací určité konkrétní činnosti. V situacích, kdy je touto činností vyhledávání přírodního zdroje, umožňuje zákon vlastnická práva k nemovitosti pouze omezit, neboť v případě vyhledávání nejde o činnost trvalou, a tudíž není nutné přistupovat přímo k odnětí vlastnického práva, které naopak povahy trvalé je. Naproti tomu v situacích, kdy vlastník nemovitosti brání využívání nebo ochraně konkrétního přírodního léčivého zdroje, případně ochraně zdroje přírodní minerální vody, může být vlastnické právo konkrétní osoby k nemovitosti jak omezeno, tak i odňato.

Samotné vyvlastňovací řízení probíhá dle procesní úpravy zákona o vyvlastnění, kdy jediným ze zákona oprávněným subjektem k podání žádosti na jeho zahájení je ministerstvo zdravotnictví.

Účely vyvlastnění dle zákona o ochraně přírody a krajiny

K mimořádným zásahům do majetkových práv ve formě vyvlastnění může dojít i na základě zvláštního účelu, jenž je upraven v zákoně o ochraně přírody a krajiny.

Tomuto konkrétnímu účelu je v rámci textu zákona o ochraně přírody a krajiny věnován § 60, který říká, že

*(1) Vyvlastnit nemovitost či práva k ní za účelem ochrany přírody a krajiny lze v případech stanovených zvláštním předpisem.*

*(2) Při vyvlastňování podle odstavce 1 se postupuje podle zvláštních předpisů o vyvlastnění, a to na návrh orgánu ochrany přírody.*

*(3) Příslušnost hospodařit s majetkem k nemovitosti ve státním vlastnictví může převést orgán ochrany přírody z důvodů a v rozsahu uvedeném v odstavci 1 na sebe. Převod příslušnosti hospodařit s majetkem je bezúplatný; úplatně lze příslušnost hospodařit s majetkem převést pouze v případech, kdy převádějící nabyl nemovitost úplatně.*

*(4) Podrobnosti postupu při převodech příslušnosti hospodařit s majetkem podle odstavce 3 upraví ministerstvo životního prostředí obecně závazným právním předpisem.*

Účely vyvlastnění dle zákona o státní památkové péči

Oproti jiným zvláštním zákonům v zákoně o státní památkové péči nejsou účely vyvlastnění explicitně vyjádřeny v rámci jednoho konkrétního ustanovení. Tyto účely souvisí se státní ochranou kulturního dědictví. Prvním případem je situace, kdy vlastník nemovité KP či NKP trvale zanedbává své povinnosti, jež mu ukládá památkový zákon, a v důsledku tohoto jednání dochází k ohrožení jejich zachování. Ve druhém možném případě je možno odejmout vlastnické právo tomu vlastníkovi, který kulturní památku užívá v rozporu s jejím kulturně-politickým významem, památkovou hodnotou, popř. technickým stavem.

I v takovýchto případech však zákon preferuje možnost dohody o převodu vlastnického práva a vyvlastnění samotné je zakotveno pouze jako krajní prostředek. Pokud je však nutno k vyvlastnění přece jen přistoupit, návrh na zahájení příslušného řízení ze zákona podává v případě nemovité KP obecní úřad obce s rozšířenou působností, v případě nemovité NKP pak úřad krajský.

Další účel je následně třeba hledat v ust. § 17 zákona o státní památkové péči, který říká, že

*(1) Vyžaduje-li to ochrana nemovité kulturní památky nebo jejího prostředí, vydá obecní úřad obce s rozšířenou působností po vyjádření odborné organizace státní památkové péče územní rozhodnutí o ochranném pásmu a určí, u kterých nemovitostí v ochranném pásmu, nejsou-li kulturní památkou, nebo u jakých druhů prací na nich, včetně úpravy dřevin, je vyloučena povinnost vyžádat si předem závazné stanovisko podle § 14 odst. 2; tato povinnost je vyloučena vždy, jde-li o stavbu, změnu stavby, udržovací práce, umístění nebo odstranění zařízení, jejichž provedením se nezasahuje žádným způsobem do vnějšího vzhledu této nemovitosti. Obecní úřad obce s rozšířenou působností může v ochranném pásmu omezit nebo zakázat určitou činnost nebo učinit jiná vhodná opatření na základě závazného stanoviska dotčeného orgánu.*

*(2) Je-li nezbytné k vytvoření ochranného pásma získat některé pozemky nebo stavby, popřípadě provést jejich odstranění a nedojde-li k dohodě s vlastníkem, lze pozemky a stavby vyvlastnit. Lze také nařídit nezbytné úpravy stavby, jiného zařízení nebo pozemku.*

I zde je však možné tento institut využít pouze v případech, kdy nedojde k dohodě s vlastníky konkrétních pozemků a staveb.

Účely vyvlastnění dle zákona o drahách

Zákon o drahách umožňuje vést pouze takové vyvlastňovací řízení, jehož výsledkem bude nucené omezení vlastnického práva ve formě zřízení věcného břemene; nemůže tedy dojít k jeho odnětí. *Dráhou je cesta určená k pohybu drážních vozidel včetně pevných zařízení potřebných pro zajištění bezpečnosti a plynulosti drážní dopravy.* Ve svém ust. § 5a odst. 2 zákon o drahách stanoví, že:

*(2) Sítě technického vybavení mohou být umísťovány v obvodu železniční dráhy jen na základě písemné smlouvy o zřízení věcného břemene, uzavřené mezi vlastníkem dráhy a vlastníkem sítě technického vybavení, a to za úhradu. Nedojde-li k uzavření smlouvy, lze vlastnická práva omezit jen rozhodnutím speciálního stavebního úřadu. V řízení o omezení vlastnických práv postupuje speciální stavební úřad podle zvláštního zákona.*

Nedojde-li tedy k uzavření výše uvedené smlouvy, může být vlastnické právo konkrétního subjektu omezeno, avšak nikoliv na základě rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu dle zákona o vyvlastnění, nýbrž pouze rozhodnutím speciálního stavebního úřadu.

Účely vyvlastnění dle energetického zákona

Konkrétní účely vyvlastnění lze najít i v energetickém zákoně. Tento zákon stanovuje, že p*řenos elektřiny, přeprava plynu, distribuce elektřiny, výroba elektřiny ve výrobně elektřiny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 MW a více s možností poskytovat podpůrné služby k zajištění provozu elektrizační soustavy, distribuce plynu, uskladňování plynu, výroba zemního plynu, provozování těžebního plynovodu, výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie se uskutečňují ve veřejném zájmu.*

Energetický zákon zakotvuje, že provozovatelé soustav mají v rámci svého podnikání právo zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech zařízení přenosové soustavy, přetínat tyto nemovitosti vodiči a umísťovat v nich vedení, zařízení distribuční soustavy, přetínat tyto nemovitosti vodiči a umísťovat v nich vedení, těžební plynovody nebo výrobny plynu, plynárenská zařízení či rozvodná tepelná zařízení, stavět podpěrné body a přetínat tyto nemovitosti potrubními trasami, a to na podkladě příslušného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Pokud se podobný zásah jeví jako nutný, je příslušný podnikatel povinen uzavřít s vlastníkem konkrétní nemovitosti smlouvu, jejímž smyslem bude zřízení věcného břemene. Pokud však k uzavření takové dohody mezi stranami nedojde, ať už z důvodu, že daný vlastník není znám nebo není určen anebo proto, že je prokazatelně nedosažitelný, příp. nečinný, eventuálně že s ním nebylo tuto dohodu možno uzavřít, může být při splnění zákonných podmínek podán návrh na vyvlastnění.

Účely vyvlastnění dle zákona o elektronických komunikacích

Účelem zákona o elektronických komunikacích je upravit pravidla pro zajišťování veřejné komunikační sítě, kterou tento zákon chápe jako *„síť elektronických komunikací, která slouží zcela nebo převážně k poskytování veřejně dostupných služeb elektronických komunikací a která podporuje přenos informací mezi koncovými body sítě, nebo síť elektronických komunikací, jejímž prostřednictvím je poskytovaná služba šíření rozhlasového a televizního vysílání“*.

Podnikající osobě, jež disponuje oprávněním veřejnou komunikační síť zajišťovat, přiznává tento zákon právo na využívání cizích nemovitostí. Konkrétně stanovuje, že

*(1) Podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť, který podle § 8 odst. 2 oznámil podnikání, je oprávněn v souladu s podmínkami stanovenými v rozhodnutí vydaném podle stavebního zákona a za splnění dále stanovených podmínek zřizovat a provozovat na cizím pozemku nebo v něm*

*a) nadzemní nebo podzemní komunikační vedení veřejné komunikační sítě, včetně jejich opěrných bodů nadzemního nebo vytyčovacích bodů podzemního komunikačního vedení, telefonní budky a přípojná komunikační vedení veřejné komunikační sítě, přetínat tyto pozemky vodiči a zřizovat v nich vedení veřejné komunikační sítě, jakož i související elektrické přípojky,*

*b) anténní stožáry včetně antén rádiových zařízení veřejné komunikační sítě, související elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě a související elektrické přípojky,*

*c) anténní stožáry včetně antén rádiových směrových spojů veřejné komunikační sítě, související elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě a související elektrické přípojky.*

*(2) Podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť, který podle § 8 odst. 2 oznámil podnikání, je oprávněn za splnění dále stanovených podmínek zřizovat a provozovat na cizí stavbě nebo v ní*

*a) vnitřní komunikační vedení veřejné komunikační sítě včetně koncových bodů veřejné komunikační sítě a souvisejících rozvaděčů, veřejné telefonní automaty a přípojná komunikační vedení veřejné komunikační sítě, jakož i související elektrické přípojky,*

*b) anténní stožáry nebo anténní nosiče včetně antén rádiových zařízení veřejné komunikační sítě a jejich přípojných komunikačních vedení, související elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, připojení na vnitřní elektrické rozvody a související elektrické přípojky,*

*c) anténní stožáry nebo anténní nosiče včetně antén rádiových směrových spojů veřejné komunikační sítě a jejich přípojných komunikačních vedení, související elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, připojení na vnitřní elektrické rozvody a související elektrické přípojky.*

*(3) Pro zajištění výkonu oprávnění uvedených v odstavcích 1 a 2 uzavře podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť s vlastníkem dotčené nemovité věci písemnou smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti k části dotčené nemovité věci za jednorázovou náhradu a po ukončení výstavby a zaměření polohy vedení smlouvu o zřízení služebnosti ke skutečně dotčené části nemovité věci. Na návrh podnikatele zajišťujícího veřejnou komunikační síť je možno k zajištění výkonu oprávnění uvedených v odstavcích 1 a 2 s vlastníkem dotčené nemovité věci uzavřít i jinou písemnou smlouvu. K výkonu oprávnění podle odstavce 2 písm. a) postačuje k umístění vnitřních komunikačních vedení a komunikačních zařízení písemný souhlas vlastníka nemovité věci. Maximální výše jednorázové náhrady za zřízení služebnosti se stanoví jako cena zjištěná podle zákona upravujícího oceňování majetku. V případě, že vlastníkem dotčené nemovité věci je stát nebo územní samosprávný celek, který je zároveň vlastníkem anebo provozovatelem veřejné komunikační sítě nebo poskytovatelem veřejně dostupné služby elektronických komunikací, je povinen zajistit, aby výkon činností spojených s provozováním veřejné komunikační sítě nebo poskytováním veřejně dostupné služby elektronických komunikací byl účinně strukturálně oddělen od výkonu pravomocí týkajících se oprávnění podle odstavců 1 a 2.*

*(4) Nedojde-li s vlastníkem dotčené nemovité věci k uzavření písemné smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti nebo smlouvy o zřízení služebnosti podle odstavce 3 nebo prokáže-li podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť, že vlastník dotčené nemovité věci není znám nebo není určen anebo proto, že je prokazatelně nedosažitelný nebo nečinný nebo je-li vlastnictví nemovité věci sporné, či vlastník v dispozici s ní omezen, rozhodne o návrhu podnikatele zajišťujícího veřejnou komunikační síť na zřízení služebnosti vyvlastňovací úřad podle zvláštního právního předpisu nejpozději do 6 měsíců. To platí i v případě, kdy je stavba, pro kterou se právo vyvlastňuje, zřizována nebo již byla zřízena a zřízení služebnosti nezmařil podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť. Podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť může vykonávat oprávnění uvedená v rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu o omezení vlastnického práva k dotčené nemovité věci ode dne vykonatelnosti tohoto rozhodnutí.*

*(5) Omezení vlastnického práva nesmí být provedeno ve větším rozsahu, než je k dosažení účelu uvedeného v odstavcích 1 a 2 nezbytné.*

Tj. zákonem je připuštěna možnost krajního řešení celé situace, a to v případech, kdy s vlastníkem dotčené nemovitosti nedojde k uzavření konkrétní písemné smlouvy o smlouvě budoucí, případně prokáže-li podnikající osoba, jež zajišťuje veřejnou komunikační síť, že vlastník dotčené nemovitosti není znám nebo není určen, anebo že jde o vlastníka prokazatelně nedosažitelného nebo nečinného atd.

Účely vyvlastnění dle vodního zákona

Účely vyvlastnění se vyskytují i v právní úpravě vodního zákona.

V případech zvláštního nakládání vodní zákon v § 11 stanoví, že pokud dojde k situaci, že určité nakládání s vodami, k němuž bylo konkrétní osobě vydáno povolení, je nezbytné s ohledem na veřejný zájem, může vodoprávní úřad uložit využití vodního díla nebo zařízení k povolenému nakládání s vodami další fyzické nebo právnické osobě, jež bude odlišná od osoby, které bylo takové povolení původně vydáno. K takovému postupu je možno přistoupit za situace, kdy původní oprávněný toto své povolení nevyužívá zcela nebo zčásti. Na základě tohoto rozhodnutí vodoprávního úřadu pak musí původní oprávněný takovéto nakládání s vodami v rámci jednání třetích osob strpět, avšak náleží mu za to přiměřená náhrada. Platnost výše uvedeného rozhodnutí je však omezena pouze na dobu nezbytně nutnou, případně do doby rozhodnutí o vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva.

Druhý účel případného vyvlastnění je upraven v § 55a vodního zákona. Dle tohoto ustanovení *práva k pozemkům a stavbám, potřebným pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb na ochranu před povodněmi, lze odejmout nebo omezit postupem podle zákona o vyvlastnění.*[[1]](#footnote-1)

Zákon č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, o řešení stavů ropné nouze a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o nouzových zásobách ropy), umožňuje provozovatelům skladovacího zařízení, produktovodu nebo ropovodu dosáhnout zřízení věcného břemene k cizím nemovitostem umožňujícího zřízení a provozování uvedené technické infrastruktury, za splnění podmínek podle zákona o vyvlastnění.

Zákonem č. 498/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“), byl s účinností od 15. ledna 2013 (v návaznosti na změnu § 31 odst. 4) vypuštěn odstavec 4, který umožňoval vyvlastnění nemovitostí dotčených využíváním výhradních ložisek nerostů (odstavec 4 zněl: *"Nedojde-li k dohodě mezi organizací a fyzickými nebo právnickými osobami, které jsou vlastníky dotčených pozemků a nemovitostí a převažuje-li veřejný zájem na využití výhradního ložiska nad oprávněným zájmem vlastníka pozemků a jiných nemovitostí, postupuje se podle § 31 odst. 4."*). Stalo se tak z politických zájmů při hledání potřebné většiny pro přijetí církevních restitucí proti „vetu prezidenta republiky ze dne 19. listopadu 2012.

Odstraněním možnosti vyvlastnit nemovitosti, pod kterými se nachází výhradní ložiska, vznikla disproporce mezi postavením státu jako vlastníka nerostného bohatství a postavením vlastníků příslušných nemovitostí. Naplnění povinnosti státu dbát o šetrné využívání přírodních zdrojů a ochranu přírodního bohatství podle čl. 7 Ústavy tak bylo ztíženo a v praxi mohou nastat případy, kdy by celé ložisko nerostu nemohlo být řádně vydobyto ani ochráněno. Stát se na základě zákona č. 498/2012 Sb. zbavil obecného právního nástroje, který mu v případě potřeby zajišťoval přístup k jeho vlastnictví, tj. k nerostnému bohatství.

Osm let aplikace řešení zvoleného v roce 2012 dalo prezidentskému vetu za pravdu a přináší problémy pro další rozvoj ekonomiky a společnosti. Vážně hrozí např. nedostatek stavebních materiálů, zejména pro Hlavní město Prahu, ale i pro další města, pro výstavbu dálnic, rychlostních silnic a železničních koridorů atd. Tím je vyvolána nutnost ekologicky nešetrných a v podstatě zbytečných dovozů stavebních surovin z velkých vzdáleností. Obdobné problémy detekují práce na regionálních surovinových politikách pro jednotlivé kraje i u dalších nerostů nezbytných pro žádoucí rozvoj zpracovatelského průmyslu s vážnými ekonomickými a sociálními dopady. Je pociťována veřejná objednávka na znovuzavedení možnosti vyvlastnění ve veřejném zájmu.

Absence možnosti vyvlastnění nemovitostí dotčených využíváním výhradních ložisek nerostů neumožňuje zcela naplnit tu část programového prohlášení vlády, ve kterém se vláda zavázala „*důsledně hájit vlastnické, ekonomické a environmentální zájmy státu při využívání ložisek nerostných surovin České republiky, především strategických surovin. Cílem je, aby maximální efekt z těžby všech nerostných surovin zůstal v rukou státu. V tomto smyslu se neprodleně upraví Surovinová strategie České republiky a následně také příslušná legislativa, především horní zákon a geologický zákon“.*

Vláda také ve svém usnesení č. 713 ze dne 11. října 2017 vyjádřila souhlas se zvýšením kontroly státu nad využíváním kritických superstrategických surovin Evropské unie mj. s tím, že veřejným zájmem státu je získání přímé kontroly nad hájením vlastnických, ekonomických a environmentálních zájmů státu při osvojování ložisek strategických nerostných surovin České republiky, což se jeví v případě nemožnosti vyvlastnění nemovitostí dotčených využíváním strategických nerostných surovin jako velmi problematické. (*Zdroj: MPO*)

Výše uvedené odstavce samozřejmě nepopisují všechna potenciálně potřebná omezení vlastnických práv v souvislosti s dobýváním. Dále by bylo možné doplnit např. právo vstupu na cizí pozemky, právo vypouštět důlní vody, povinnost strpět umístění měřických značek a jiných měřických zařízení na nemovitostech a další instituty směřující k ochraně nerostného bohatství.

**Statistická data**

**Data získaná ze strany vyvlastňovacích úřadů**

Statistiku počtu vyvlastňovacích řízení lze prozatím přiblížit na následujících údajích, dodaných jednotlivými vyvlastňovacími úřady v různé míře detailu. Nicméně i přesto lze ze zaslaných dat vyčíst informace o počtu či distribuci vedených vyvlastňovacích řízení.

Souhrnná data

Tabulka 2: Počty vedených vyvlastňovacích řízení v letech 2019–2021

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| KRAJ | ORP | | | Krajský úřad | | | | | |
|  | **2019** | **2020** | **2021** | **2019** | | **2020** | | **2021** | |
|  |  |  |  | odvolací | PI\* | odvolací | PI\* | odvolací | PI\* |
| Hl. m. Praha |  |  |  |  | 8 |  | 4 |  | 10 |
| Středočeský | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Jihočeský | 50 | 27 | 35 | 5 | 0 | 2 | 17 | 2 | 9 |
| Plzeňský | 15 | 7 | 3[[2]](#footnote-2) | 1 | 6 | 1 | 6 | 7 | 12 |
| Karlovarský | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Ústecký | 58 | 6 | 2 | 13 | 19 | 5 | 0 | 2 | 0[[3]](#footnote-3) |
| Liberecký | 6 | 1 | 24 | 0 | 0 | 0 | 2 | 3 | 3[[4]](#footnote-4) |
| Královehradecký | 55 | 24 | 30 | 0 | 23 | 7 | 43 | 6 | 32 |
| Pardubický | 26 | 4 | 1 | 2 | 7 | 3 | 29 | 5 | 5 |
| Vysočina | 9 | 11 | 7 | 5 | 1 | 1 | 1 | 4 | 0 |
| Jihomoravský | 91 | 82 | 86 | 8 | 2 | 19 | 14 | 7 | 52 |
| Olomoucký | 61 | 25 | 17 | 2 | 14 | 1 | 22 | 2 | 18 |
| Moravskoslezský | 70 | 56 | 55 | 14 | 0 | 12 | 3 | 11 | 5 |
| Zlínský | 80 | 90 | 60 | 7 | 5 | 6 | 29 | 2 | 14 |
| CELKEM | 463 | 327 | 318 | 44 | 66 | 52 | 171 | 49 | 160 |

\*PI - prvoinstanční

Vybrané detailnější hodnoty

Tabulka 3: ORP jako prvoinstanční vyvlastňovací úřad podle § 15 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., Jihomoravský KÚ

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| rok | Počet vedených vyvlastňovacích řízení | Počet pravomocně ukončených řízení | Počet rozhodnutí o vyvlastnění | Počet rozhodnutí o zamítnutí žádosti/zastavení řízení | Počet mezitímních rozhodnutí (dle § 4a a § 4b zákona č. 416/2009 Sb.) |
| 2019 | 91 | 50 | 50 | 6 | 0 |
| 2020 | 82 | 48 | 33 | 7 | 0 |
| 2021 | 86 | 24 | 18 | 7 | 0 |

Tabulka 4: Krajský úřad jako prvoinstanční vyvlastňovací úřad podle § 2e zákona č. 416/2009 Sb., Jihomoravský KÚ

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| rok | Počet vedených  vyvlastňovacích řízení | Počet pravomocně ukončených řízení | Počet  rozhodnutí  o vyvlastnění | Počet  rozhodnutí  o zamítnutí žádosti/zastavení řízení | Počet mezitímních rozhodnutí  (dle § 4a a § 4b zákona č. 416/2009 Sb.) |
| 2019 | 2 | 2 | 1 | 1 | 0 |
| 2020 | 14 | 6 | 2 | 4 | 0 |
| 2021[[5]](#footnote-5) | 52 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Tabulka 5: Počet provedených odvolacích řízení, Jihomoravský KÚ

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Rok | počet | zrušeno | potvrzeno | soud |
| 2019 | 8 | 6 | 2 | 0 |
| 2020 | 19 | 12 | 7 | 0 |
| 2021 | 7 | 0 | 5 | 1 |

Tabulka 6: Počet vedených vyvlastňovacích řízení v letech 2019, 2020 a 2021, data ze dne 6.10.2021, dle ORP, Moravskoslezský kraj

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Vyvlastňovací úřad – ORP | | rok 2019 | rok 2020 | rok 2021 |
| 1 | Magistrát města Frýdku-Místku | 14 | 6 | 6 |
| 2 | Magistrát města Havířova | 6 | 1 | 2 |
| 3 | Magistrát města Karviné | 5 | 2 | 2 |
| 4 | Magistrát města Opavy | 7 | 3 | 3 |
| 5 | Magistrát města Ostravy | 12 | 7 | 7 |
| 6 | Magistrát města Třince | 3 | 4 | 3 |
| 7 | Městský úřad Bílovec | 7 | 0 | 2 |
| 8 | Městský úřad Bohumín | 9 | 8 | 5 |
| 9 | Městský úřad Bruntál | 0 | 2 | 2 |
| 10 | Městský úřad Český Těšín | 0 | 2 | 1 |
| 11 | Městský úřad Frenštát pod Radhoštěm | 0 | 10 | 0 |
| 12 | Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí | 0 | 1 | 2 |
| 13 | Městský úřad Hlučín | 0 | 1 | 1 |
| 14 | Městský úřad Jablunkov | 0 | 0 | 1 |
| 15 | Městský úřad Kopřivnice | 2 | 2 | 2 |
| 16 | Městský úřad Kravaře | 0 | 0 | 2 |
| 17 | Městský úřad Krnov | 1 | 0 | 0 |
| 18 | Městský úřad Nový Jičín | 1 | 2 | 1 |
| 19 | Městský úřad Odry | 2 | 2 | 2 |
| 20 | Městský úřad Orlová | - | - | - |
| 21 | Městský úřad Rýmařov | 0 | 2 | 1 |
| 22 | Městský úřad Vítkov | 1 | 1 | 8 |

Tabulka 7: Statistické údaje Ministerstva spravedlnosti k soudním řízením o vyvlastnění

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Rozhodování správních soudů (SŘS) | Rok | MS Praha | KS Praha | KS Č. Budě-jovice | KS Plzeň | KS Ústí n. L. | KS Hradec Králové | KS  Brno | KS Ostrava | ČR |
| Počet rozhodnutí vydaných v daném roce | 2016 | 1 | 2 | 1 | - | - | 1 | - | 4 | 9 |
| 2017 | - | - | 5 | 1 | - | 2 | - | 2 | 10 |
| 2018 | - | 2 | 1 | - | - | - | - | 1 | 4 |
| 2019 | - | - | 1 | 1 | - | 2 | - | 2 | 6 |
| 2020 | - | 3 | 4 | - | - | 3 | - |  | 10 |
| Průměrná délka řízení (od zahájení řízení do nabytí právní moci rozhodnutí) v letech\* | 2016 | 5,1 | 1,5 | 0,4 | - | - | 1,2 | - | 0,8 | 1,4 |
| 2017 | - | - | 0,6 | 1,0 | - | 0,9 | - | 0,5 | 0,7 |
| 2018 | - | 1,1 | 0,3 | - | - | - | - | 1,8 | 1,1 |
| 2019 | - | - | 0,3 | 0,3 | - | 1,4 | - | 1,2 | 1,0 |
| 2020 | - | 1,8 | 0,6 | - | - | 0,9 | - | - | 1,0 |
| Rozhodování civilních soudů (OSŘ) | **Rok** | **MS Praha** | **KS Praha** | **KS Č. Budě-jovice** | **KS Plzeň** | **KS Ústí n. L.** | **KS Hradec Králové** | **KS**  **Brno** | **KS Ostrava** | **Celkem** |
| Počet rozhodnutí vydaných v daném roce | 2016 | - | - | - | - | - | - | - | - | 0 |
| 2017 | - | - | - | - | - | - | - | 3 | 3 |
| 2018 | 1 | 1 | - | - | - | - | - | 3 | 5 |
| 2019 | - | 1 | - | - | - | - | 1 | 4 | 6 |
| 2020 | - | - | - | - | - | 1 | - | 3 | 4 |
| Průměrná délka řízení (od zahájení řízení do nabytí právní moci rozhodnutí) v letech | 2016 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2017 | - | - | - | - | - | - | - | 2,1 | 2,1 |
| 2018 | 0,8 | 0,7 | - | - | - | - | - | 3,1 | 2,1 |
| 2019 | - | 0,7 | - | - | - | - | 0,5 | 4,0 | 2,9 |
| 2020 | - | - | - | - | - | 1,4 | - | 6,0 | 4,8 |

\*Pro doplnění – polovina řízení ve správním soudnictví skončila od zahájení do 1 roku, a až na 2 případy vydaly správní soudy všechna rozhodnutí do 2 let od zahájení řízení.

Dotazníkové šetření

Vzhledem k tomu, že do té doby nebyla sbírána data za vyvlastňovací řízení, byli na počátku roku 2020 osloveni tajemníci jednotlivých úřadů, jejichž součástí jsou i úřady vyvlastňovací, s žádostí o vyplnění tabulky s detaily za jednotlivá vyvlastňovací řízení Aby kvantitativní výzkum nebyl pro jednotlivé úřady příliš zatěžující, byla data sbírána za posledních 10 vyvlastňovacích řízení, která úřad vedl. Vyvlastňovacími úřady jsou podle § 15 VyvlZ obecní úřady obcí s rozšířenou působností, kterých je 205 a Magistrát hlavního města Prahy, tj. celkem 206 vyvlastňovacích úřadů v ČR. Protože vyvlastňovací úřady nemají žádnou zákonnou povinnost na obdobné dotazy odpovídat, zpět bylo zasláno celkem 24 odpovědí[[6]](#footnote-6) (míra návratnosti cca 12 %) a informace získány za 146 vyvlastňovacích řízení. Vybrané údaje jsou obsaženy v následující tabulce, ze které je zřejmé, za jakým účelem se nejčastěji přistupuje k vyvlastnění, kdo jsou hlavní stakeholdeři či jaký je důvod, příp. jakým je třeba čelit problémům.

Tabulka 8: Výsledky dotazníkového šetření mezi vyvlastňovacími úřady

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Předmět vyvlast-nění | Popis předmětu vyvlastnění | Popis záměru | V čí prospěch bylo vyvlastňováno | Celkem vlast. | Důvod pro vyvl. řízení | Proč se nepodařilo uzavřít smlouvu? | Výše náhrady – dle § 10 odst. 1 VyvlZ (Kč) |
| P | orná půda | umístění a užívání již existující silnice č. II/647, je ve vlastnictví vyvlastnitele | Moravskoslezský kraj | 1 | A |  | 1 023 960 |
| P | pole | stavba dálnice | ŘSD | 2 | A |  | 40 |
| P | vedení NN | vedení NN | ČEZ Distribuce | 1 | A | neuvedeno | 1 467 |
| P | vedení VN | vedení VN | PO | 1 | A | neuvedeno |  |
| P | silnice I/13 | silnice I/13 | ŘSD | 1 | A | neuvedeno | 5 820 |
| P | most na I/13 | most na I/13 | ŘSD | 1 | A | neuvedeno | 2 300 |
| P | ostatní komunikace | umístění stavby elektro vedení | ČEZ Distribuce | 2 | A | nebyla možná 100% dohoda | 5 000 |
| P | orná půda | stavba přenosové soustavy | ČEPS | 1 | A | vlastník nereagoval |  |
| P | orná půda | Přeložka silnice II/464 km 3,8 - 5,59 Studénka  Přeložka přípojky VN | ČEZ Distribuce | 1 | A |  | 8 780 |
| P | pole | stavba dálnice | Č. Budějovice | 1 | A |  | 10 300 |
| P | pole | stavba dálnice | ŘSD | 1 | A |  |  |
| P | pole | stavba dálnice | Č. Budějovice | 1 | A |  |  |
| P | louka |  |  | 1 |  |  |  |
| P | louka | stavba dálnice | ŘSD | 4 | A |  | 80 |
| P | pole | stavba dálnice | ŘSD | 1 | A |  | 570 |
| P | louka | stavba dálnice | ČR SPÚ | 1 | A |  | 1 000 |
| P | pole | stavba dálnice | ČR SPÚ | 4 | A |  | 2 000 |
| P | pole | stavba dálnice | ŘSD | 1 | A |  | 10 630 |
| P | přístup k TS | přístup k TS | ČEZ Distribuce | 1 | A | neuvedeno |  |
| P | přístup k TS | přístup k TS | ČEZ Distribuce | 1 | A | neuvedeno |  |
| P | přístup ke garáži | přístup ke garáži | FO | 4 | A | neuvedeno |  |
| P | přístup k objektu | přístup a příjezd k objektu | PO | 1 | A | neuvedeno |  |
| P | přístup a příjezd k RD | přístup a příjezd k RD | FO | 1 | A | neuvedeno |  |
| P | přeložka plynu | přeložka plynu | ŘSD | 1 | A | neuvedeno |  |
| P | pole | venkov. vedení 110 kV | ČEZ Distribuce | 2 | A | není známo |  |
| P | pole | venkov. vedení 110 kV | ČEZ Distribuce | 2 | A | není známo | 60 |
| P | pole | venkov. vedení 110 kV | ČEZ Distribuce | 1 | A | není známo |  |
| P | pole | venkov. vedení 110 kV | ČEZ Distribuce | 1 | A | není známo | 20 |
| P | pole | venkov. vedení 110 kV | ČEZ Distribuce | 1 | A | není známo |  |
| P | les | venkov. vedení 110 kV | ČEZ Distribuce | 2 | A | není známo | 410 |
| P | pole | venkov. vedení 110 kV | ČEZ Distribuce | 1 | A | není známo |  |
| P | pole | venkov. vedení 110 kV | ČEZ Distribuce | 1 | A | není známo |  |
| P | pole | venkov. vedení 110 kV | ČEZ Distribuce | 2 | A | není známo | 90 |
| P | zahrada | venkov. vedení 110 kV | ČEZ Distribuce | 1 | A | není známo |  |
| P | zastav. pl., nádvoří | kabelové vední NN | ČEZ Distribuce | 2 | A | odmítnutí převzetí a podpisu smlouvy | 820 |
| P | pozemek pod existující silnicí I/55 | pozemek pod VPS | ŘSD | 3 | B | vlastník nedostatečně identifikován v KN | 11 663 |
| P | návrh na zřízení věcného břemene na část pozemků pro uložení vedení telekomunikační sítě | držitel telekomunikační licence žádá o uvalení věcného břemene na část pozemku za účelem uložení podzemního vedení | TransgasNet | 1 | Jiné | vlastník z KN na uvedené adrese nebydlí, RD na uvedené adrese zdemolován, původní obyvatel RD dle stanoviska obce byl někdo jiný než vlastník z KN, toho obec nezná | znalecký posudek nedoložen |
| P | dtto | dtto | TransgasNet | 3 | Jiné | se dvěma spoluvlast. sepsána smlouva, třetí zemřel a dědic. řízení neproběhlo | znalecký posudek nedoložen |
| P | dtto | dtto | TransgasNet | 4 | Jiné | se dvěma spoluvlast. sepsána smlouva, třetí zemřel a dědic. řízení neproběhlo | znalecký posudek nedoložen |
| P | vyvlastnění parcely potřebné pro přístup do nemovitosti | obec odprodala pozemek žadatelům, kteří ji uvedli v omyl – vydávali se za vlastníky; odprodejem skuteční vlastníci stavby přišli o přístup k nemovitosti | vlastníci nemovitosti | 2 | A | nechtějí prodat | znalecký posudek nedoložen |
| P | or. půda, pole | Stavba dálnice D35 | ŘSD | 2 | B |  | 11 096 |
| P | or. půda, pole | Stavba dálnice D35 | ŘSD | 1 | B |  | 38 321 |
| P | or. půda, pole | Stavba dálnice D35 | ŘSD | 1 | B |  | 24 450 |
| P | trvalý travní porost - louka | Stavba dálnice D35 | ŘSD | 2 | A | vyvlastň. nereagoval na žádnou zaslanou písemnost | 32 452 |
| P | or. půda, pole | Stavba dálnice D35 | ŘSD | 1 | B |  | 10 160 |
| P | or. půda, pole | Stavba dálnice D35 | ŘSD | 2 | B |  | 6 770 |
| P | or. půda, pole | Stavba dálnice D35 | ŘSD | 2 | B |  | 15 975 |
| P | or. půda, pole | Stavba dálnice D35 | ŘSD | 1 | B |  | 29 850 |
| P | část zahrádek za RD | Příjezd ke skladu ovoce a zeleniny | Vlastník RD | 4 | A | nesouhlas vyvlastňovaných |  |
| P | zeměděl. p. | rozliv u suchého poldru | Povodí Labe | 3 | A |  |  |
| P | zeměděl. p. | distribuční vedení | ČEZ Distribuce | 2 | A |  |  |
| P | zeměděl. p. | distribuční vedení | ČEZ Distribuce | 2 | A |  |  |
| P | zeměděl. p. | rozliv u suchého poldru | Povodí Labe | 1 | B |  |  |
| P | zeměděl. p. | distribuční vedení | ČEZ Distribuce | 3 | A |  |  |
| P | zeměděl. p. | distribuční vedení | ČEZ Distribuce | 2 | A |  |  |
| P | zeměděl. p. | distribuční vedení | ČEZ Distribuce | 2 | A |  |  |
| P | zeměděl. p. | distribuční vedení | ČEZ Distribuce | 2 | A |  |  |
| P | zeměděl. p. | distribuční vedení | ČEZ Distribuce | 3 | A |  |  |
| P | zeměděl. p. | distribuční vedení | ČEZ Distribuce | 4 | A |  |  |
| P | pole | obchvat Chrudimi | ŘSD | 1 | A | Adresát není na adrese znám |  |
| P | pole | dálnice D35 Časy-Ostr. | ŘSD | 1 | A | Vyvlastň. požadoval vyšší částku |  |
| P | pole | dálnice D35 Časy-Ostr. | ŘSD | 2 | A | Vyvlastň. nereag. na návrh |  |
| P | ostatní plocha | dálnice D35 Časy-Ostr. | ŘSD | 1 | A | Vyvlastň. nereagoval na návrh |  |
| P | pole | dálnice D35 Časy-Ostr. | ŘSD | 6 | B |  |  |
| P | ostatní plocha | přeložka plynovodu | GasNet, s.r.o. | 1 | C | Vyvlastň. má několik exekucí | 10 100 |
| P | trvalý travní porost | dálnice D35 Časy-Ostr. | ŘSD | 1 | A | Vyvlastň. nereag. na návrh |  |
| P | pole | dálnice D35 Časy-Ostr. | ŘSD | 1 | B |  |  |
| P | pole | dálnice D35 Časy-Ostr. | ŘSD | 1 | B |  |  |
| P | různé pozemky | Krounka, Kutřín, výstavba poldru | ČR - právo hospodařit pro Povodí Labe | 1 | A | Vyvlastň. nechtěl podepsat smlouvu |  |
| P | pozemek pod pilířem mostu D/6 | oprava státního mostu | ŘSD | 1 | A | nesouhlas vyvlastň. | 156 327 |
| P | zahrada | stavba nadzemního vedení 2x110 kV | PREdistribuce | 1 | A | omezení užívání zhrady u RD | 79 260 |
| P | ost. plocha | přístup na pozemek | vlastník sousedního pozemku | 1 | A | nečinnost |  |
| P | louka | přístup ke stavbě | ZD Vacov | 1 | A | nesouhlas vlast. | 0 |
| P | zahrada | přístup k pozemku | FO | 2 | A | nesouhlas vlast. | 0 |
| P | pole | uložení kabelu NN distrib. sítě | E.ON Distribuce | 1 | A | nesouhlas vlast. |  |
| P | louka | pozemek pod přeložku silnice | ŘSD | 1 |  | nesouhlas vlast. |  |
| P | nádvoří | přístup ke stavbě |  | 4 |  | nesouhlas vlast. | 1 000 |
| P | silnice | Ltm, VN, TS, kabelové NN vývody | ČEZ Distribuce | 2 | A |  | 5 800 |
| P | ostatní plocha, zeleň | Reko MS Litoměřice Družstevní +2 | Gas Net | 66 | C | exekuce spoluvlastníka | 162 120 |
| P | zastavěná plocha a nádvoří, zahrada | veřejná komunikace | Úštěk | 2 | A |  | 0 |
| P | orná půda | Vedení 400kV | ČEPS | 1 | A |  | 1 |
| P | ostatní komunikace | umístění el. vedení | ČEZ Distribuce | 8 | A | nebyla možná 100% dohoda | 1 330 |
| P | ostatní komunikace | umístění el. vedení | ČEZ Distribuce | 41 | A | nebyla možná 100% dohoda | 1 370 |
| P | pole | umístění el. vedení | ČEZ Distribuce | 1 | A | nesouhlas s výší náhrady | 12 512 |
| P | pole | zřízení a provozování VTL plynovodu | držitel licence na distribuci plynu | 1 | A | nesouhlas s trasou plynovodu; výší ceny za zřízení služebnosti | 14 280, k vyvl. nedošlo |
| P | pole | zřízení a provozování VTL plynovodu | dtto | 3 | A | nesouhlas s výší ceny za zřízení služebnosti | 7 931, k vyvl. nedošlo |
| P | pole | zřízení a provozování VTL plynovodu | dtto | 1 | A | nesouhlas s trasou plynovodu; výší ceny za zřízení služebnosti | 8 620, k vyvl. nedošlo |
| P | pole | zřízení a provozování VTL plynovodu | dtto | 2 | A | nesouhlas s výší ceny za zřízení služebnosti | 22 320, k vyvl. nedošlo |
| P | pole | zřízení a provozování VTL plynovodu | dtto | 7 | C |  | 7 950 |
| P | pole | zřízení a provozování VTL plynovodu | dtto | 1 | A | vyvlastňovaný nereagoval na návrh na uzavření smlouvy | 1 530 |
| P | pole | zřízení a provozování VTL plynovodu | dtto | 1 | A | vyvlastňovaný nereagoval na návrh na uzavření smlouvy | 18 830 |
| P | pole | realizace stavby silnice II. třídy | Olomoucký kraj | 2 | B |  | 12 650 |
| P | pole | realizace stavby silnice II. třídy | Olomoucký kraj | 1 | B |  | 4 800 |
| P | cesta | realizace stavby silnice II. třídy | Olomoucký kraj | 2 | B |  | 32 870 |
| P | orná půda | stavba přen. soustavy | ČEPS | 1 | B | vl. nezn. pobytu | 4 |
| P | orná půda | stavba přen. soustavy | ČEPS | 1 | B | vl. nezn. pobytu | 990 |
| P | orná půda, vodní plocha | stavba přen. soustavy | ČEPS | 1 | A | vlast. nereagoval | 4 100 |
| P | orná půda | stavba přen. soustavy | ČEPS | 1 | A | vlast. nereagoval | 2 060 |
| P | orná půda | stavba přen. soustavy | ČEPS | 2 | A | vlast. nereagovali |  |
| P | orná půda, trv. tr. porost | stavba přen. soustavy | ČEPS | 1 | A | vlast. nereagoval |  |
| P | orná půda | stavba přen. soustavy | ČEPS | 1 | A | vlast. nesouhlasil |  |
| P | ostatní plocha, zahrada | věcné břemeno chůze a jízdy pro nezbytný přístup k pozemku | FO | 2 | A | nesouhlas vyvlastňovaných |  |
| P | TTP | Chůze a jízda | FO | 1 | A | NE | NE |
| P | orná půda | vedení elektrické energie | ČEZ Distribuce | 1 | A | Nesouhlas s výší náhrady | 6 000 |
| P | orná půda | vedení elektrické energie | ČEZ Distribuce | 1 | A | Nesouhlas s výší náhrady | 2 550 |
| P | ostatní plocha, orná půda, ostatní komunikace | realizace silnice I/42 Brno | Brno | 1 | A | Bezvýsledný pokus o uzavření sml. | 5 163 500 |
| P | trvalý travní porost | venkov. vedení VN 22 kV | E.ON Distribuce | 3 | A | Bezvýsledný pokus o uzavření sml. | 3 417 |
| P | trvalý travní porost | venkov. vedení VN 22 kV | E.ON Distribuce | 1 | A | Bezvýsledný pokus o uzavření sml. | 7 000 |
| P | ostatní plocha | kabelové vedení NN | E.ON Distribuce | 1 | A | vlastník pozemku zemřel, dědictví nebylo vypoř. | 2 340 |
| P | ostatní plocha | kabelové vedení NN | E.ON Distribuce | 4 | A | 3 z vlastníků pozemku zemřeli a dědictví nebylo vypoř.; zbývajícímu 1 z vlastníků se nedařilo doručovat - osoba neznámého pobytu | 3 480 |
| P | ostatní plocha | kabelové vedení NN | E.ON Distribuce | 2 | A | vlastníci pozemku zemřeli, dědictví nebylo vypoř. | 1 760 |
| P | ostatní plocha | kabelové vedení NN | E.ON Distribuce | 1 | A | vlastník pozemku zemřel, dědictví nebylo vypoř. | 2 340 |
| P | pole | zemní kab. vedení NN | ČEZ Distribuce | 1 | A |  |  |
| P | pole | zemní kab. vedení NN | ČEZ Distribuce | 1 | A |  |  |
| P | pole | zemní kab. vedení NN | ČEZ Distribuce | 2 | A |  |  |
| P | pole | Přeložka STL plynovodu | Obec | 1 | A |  | 190 |
| P | pole | Přeložka sdělovacích kabelů | zemní kab. vedení NN | 1 | C |  | 100 |
| P | les | Přeložka VTL plynovodu | RWE GasNet | 4 | B |  | 90 |
| P | pole | Přeložka sdělovacích kabelů přístupové sítě | CETIN | 1 | A |  | 1 700 |
| P | les | dtto | O2 | 1 | A |  |  |
| P | zahrada | Přeložka STL plynovodu | RWE GasNet | 2 | C |  |  |
| P | zahrada | Silnice I/68 Třanovice - Nebory | ŘSD | 2 | A |  | 199 940 |
| P | orná půda | VTL plynovod | GasNet | 1 | A |  | 395 |
| P | ostatní plocha | silnice II/490, zejména příkop a propustek | Ředitelství silnic Zlínského kraje | 3 | A |  | 27 430 |
| P | orná půda | kanalizace a čistírna | Obec Korytná | 1 | A |  | 200 000 |
| P | orná půda | stavba D55 | ŘSD | 3 | C |  | 2 127 |
| P | orná půda | stavba D55 | ŘSD | 3 | A | Návrh dohody bez odezvy | 2 127 |
| P | orná půda | stavba D55 | ŘSD | 2 | A | dtt | 0 |
| P | orná půda | stavba D55 | ŘSD | 2 | A | dtto | 323 |
| P | orná půda | stavba D55 | ŘSD | 2 | A | dtto | 11 915 |
| P | orná půda | stavba D55 | ŘSD | 1 | A | Odmítal prodej, požadoval směnu, jež nebyla možná | 0 |
| P | orná půda | stavba D55 | ŘSD | 1 | A | Požadavek na vyšší odkupní cenu | 0 |
| P | orná půda | stavba D55 | ŘSD | 1 | B |  | 16 620 |
| P | orná půda | stavba D55 | ŘSD | 1 | B |  | 11 560 |
| P | orná půda | stavba D55 | ŘSD | 1 | B |  | 12 700 |
| P | silnice I/57 | silnice byla zřízena na cizím pozemku | ŘSD | 1 | A | vyvl. na dohodu nereagoval | 13 400 |
| P | silnice I/57 | silnice byla zřízena na cizím pozemku | ŘSD |  | B | neznámý vlastník | 0 |
| P | silnice I/57 | silnice byla zřízena na cizím pozemku | ŘSD | 1 | A | vyvl. na dohodu nereagoval | 0 |
| P | Silnice II/462 | Silnice II/462 Jelenice - Lesní Albrechtice | Moravskoslezský kraj | 2 | A | vyvlastň. je zemědělec, nesouhlas s prodejem | 200 |
| P | přeložení plynovodu v rámci stavby silnice | Silnice II/462 Vítkov - Větřkovice | SMP Net, s.r.o. | 3 | A | vyvl. na dohodu nereagoval | 0 |
| P | silnice II/462 | Silnice II/462 Vítkov - Větřkovice | Moravskoslezský kraj | 1 | Jiné | z důvodu předkup. práva ČR | 74 673 |
| P | silnice II/462 | Silnice II/462 Vítkov - Větřkovice | Moravskoslezský kraj | 1 | Jiné | z důvodu předkup. práva ČR | 26 052 |
| P | silnice II/462 | Silnice II/462 Jelenice - Lesní Albrechtice | Moravskoslezský kraj | 2 | A | vyvl. na dohodu nereagoval | 181 600 |
| P | silnice II/462 | Silnice II/462 Vítkov - Větřkovice | Moravskoslezský kraj | 1 | A | vyvl. na dohodu nereagoval | 8 370 |
| P | silnice II/462 | Silnice II/462 Vítkov - Větřkovice |  | 3 | A | náhrada za vyvlastnění | 779 000 |
| S | návrh na zřízení věcného břemene na stavbě | držitel telekom. licence žádá o uvalení věc. břemene na byt. dům, kde umístil v roce 2005 stožár s anténami na internet | PO | 16 | A | vlastníci stožár na střeše nechtějí | znalecký posudek nedoložen |

Pozn.: P=Pozemek/S=Stavba; A/ Nepodařilo se uzavřít smlouvu; B/ Vyvlastň. není znám aj. dle § 5 odst. 5a); C/ Vyvlastň. je omezen ve smluvní volnosti dle § 5 odst. 5b)

### Definice problému

Konkrétní identifikované problémy v rámci konzultací jsou následující:

**Vyvlastňovací úřady** – nedostatečný počet pracovníků versus velké množství žádostí podaných nárazově; málo zkušeností – jde o vzácnější agendu, co se týče počtu řízení; minimum či absence metodických pokynů, odborné literatury nebo pořádaných školení na dané téma aj., v některých případech velmi nízké částky náhrad, problémy v případech, pokud je k předmětům vyvlastnění vedena exekuce, dohledávání účastníků po zemřelých osobách, problémy v případě osob s neznámou adresou, nemožnost dohody ohledně výše úhrady, problém s doručováním.

* *„Od vyvlastňování věcných břemen na venkovní vedení 110 kV už žádné další vyvlastňovací řízení nevedeme. K této akci jsme vedli 18 vyvlastňovacích řízení. V jednom řízení jsme měli výši náhrady 1,- Kč, což bylo směšné.“*
* *„Jedná se o nárazové žádosti, takže s nimi máme málo zkušeností, což přináší zpomalení do celého procesu povolování, protože si sami prvně musíme nastudovat legislativu. V minulých letech 2000-2018 se jednalo o cca 15 podaných žádostí. V loňském roce 2019 jsme zaznamenali zvýšený počet žádostí - 5 za účelem majetkoprávního vyrovnání pozemků pod rychlostní komunikací I55, žádalo ŘSD ČR. Další vlna nás jistě čeká, protože od novely stavebního a energetického zákona jsme opakovaně žádáni (zejména u rozšíření distribuční soustavy elektrické energie) o vydání ÚR bez souhlasu vlastníka pozemku. Tato ÚR o umístění stavby budou tedy podkladem pro vyvlastňovací řízení.“*
* *„Nedostatek zkušeností a praxe (od roku 1990 bylo vedeno pouze jedno vyvlastňovací řízení na základě sousedského sporu, které bylo zastaveno, neboť nebyly splněny podmínky podle § 3 VyvlZ); v současné době vyvlastňovací úřad kromě uvedených osmi vede ještě dalších 10 vyvlastňovacích řízení (od 1. 8. 2019 je příslušným vyvlastňovacím úřadem pro stavby dopravní infrastruktury krajský úřad), ta však dosud nebyla ukončena pravomocným rozhodnutím.“*
* *„Aktuálně nevedeme vyvlastňovací řízení. Nejčastějším problémem je skutečnost, že vyvlastnitel osobně nekomunikuje s vyvlastňovaným. Pouze zašle a očekává automatické uzavření smlouvy. Po svolaném jednání a vysvětlení záležitosti dojde většinou k dohodě a uzavření smlouvy.“*
* *„V zákoně o vyvlastnění by mělo být upraveno, že není povinností konat ústní jednání v případě vyvlastnění – věcného břemene, když jeden z vyvlastňovaných má exekuce – protože kvůli tomu nemohou ostatní podepsat smlouvu, i když chtějí, a ústní jednání tedy nic nevyřeší, akorát se tím prodlužuje vyvlastňovací řízení.“*
* *„Problémem je zákonem daná lhůta 60 dní na stanovení termínu jednání, po převzetí oznámení vyvlastnitelem i vyvlastňovaným.“*
* *„Není metodika, není prováděcí vyhláška, není dostatečná teoretická příprava (školení), odkud plyne nezkušenost.“*
* *„Největší problémy představuje dohledávání účastníků po zemřelých osobách.“*
* *„Nejčastějším problémem jsou osoby, které mají v KN uvedou adresu neznámou, ve většině případů se jedná o zesnulé osoby, s nedořešeným dědickým řízením; je nutné se tak dotazovat u soudů, notářů a prodlužuje se tak značně délka řízení. Dalším důvodem je neschopnost dohodnout se na výši úhrady za věcné břemeno.“*
* *„S ohledem na celkovou délku řízení: dohledávání/ověřování osob, které jsou neznámé, průtahy ze strany účastníků – vyvlastňovaných týkající se odvolávání proti všem usnesením/rozhodnutím, která jsou v průběhu řízení vydávána.“*
* *„Aktuálně úřad nevede žádné vyvlastňovací řízení. Obecně je problémem nízká četnost vedených vyvlastňovacích řízení (u nás cca jednou za 10 let – toto byla naprostá výjimka) a s tím související nutnost vždy znovu kompletně nastudovat pravidla poměrně složitého správního řízení.“*
* *„Návrhy na vyvlastnění řeší náš úřad velmi výjimečně.“*
* *„Špatná komunikace s účastníky řízení (vyvlastňovanými), nemožnost doručování, častá nevypořádaná dědictví, a tedy účastníci již několik let mrtví s následnou nutností ustanovování opatrovníka v řízení.“*
* *„Otázka, zda u stavby silnice zřízené na cizím pozemku vyvlastňované "do minula" podle ust. § 17 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích, je třeba připojit k žádosti jako podklad územní rozhodnutí podle ust. § 18 odst. 3 písm. b) zákona o vyvlastnění, když vyvlastnitel často takové rozhodnutí nemá, protože se např. jedná o stavbu starou 50 let.“*
* *„Minimum či naprostá absence metodických pokynů, odborné literatury nebo pořádaných školení na dané téma. Nedostatečné personální obsazení. Velké množství žádostí podaných nárazově (v roce 2019 podáno v průběhu jednoho měsíce cca 30 žádostí o vyvlastnění), aj.“*
* *„Vyvlastňovacím úřadům odebrat rozhodování o výši náhrady. Výrok o výši náhrady téměř vždy skončí u soudu, který má podle zákona dospět k náhradě spravedlivé. Ať je tedy výše náhrady (nedojde-li k dohodě) rovnou v kompetenci soudů. S tím souvisí i omezená možnost pracovníků správního orgánu posuzovat správnost znaleckých posudků zpracovaných pro výši náhrady. Znalecké posudky zpracovává soudní znalec s kulatým razítkem, úředník správního orgánu (není-li náhodou sám znalcem), těžko může posuzovat správnost tohoto posudku. Obtížně jsou také pracovníky správního orgánu zpracovávána zadání pro vyhotovení znaleckého posudku. Odvolací důvody v rámci řízení jsou pak převážně vůči ceně.“*

**Názory vyvlastňovacích úřadů na možnost rozšíření institutu mezitímního rozhodnutí na** **více kategorií staveb a jednoinstančnosti vyvlastňovacího řízení (Q4 2021)**

|  |  |
| --- | --- |
| Mezitímní rozhodnutí pro více kategorií staveb | Jednoinstančnost |
| ANO – I = 1 | ANO – I = 1 |
| NE – III = 3 | NE – IIIII = 5 |
| BEZ ZKUŠENOSTI, NELZE POSOUDIT – IIII = 4 | JINÉ – III = 3 |
| Tento institut by měl zůstat zachován jako jedna z důležitých procesních možností, které má vyvlastnitel k dispozici. Integrace mezitímního rozhodnutí přímo do vyvlastňovacího zákona pak může být správným krokem pro širší užití zmíněného institutu (i pro stavby, u kterých ho momentálně nebylo možné využít), a tedy do budoucna i jeho lepší uchopení a zpracování, myšleno s odkazem jak na rozvoj příslušné judikatury, tak na vznik více odborných článků, případně komentované literatury věnující se tomuto tématu. | Se zrušením odvolání a ponecháním pouze soudního přezkumu se z naší strany nelze zcela ztotožnit. Nejen s ohledem na rozsah a závažnost zásahů, které vyvlastnění přináší, máme za to, že by vyvlastňovaní měli mít k dispozici dostatečné možnosti, jak se vyvlastnění bránit. Ačkoliv to není pravidlem a nelze nijak paušalizovat, jsme také názoru, že v rámci odvolacího řízení dochází k vydání rozhodnutí o předmětném opravném prostředku, a někdy tím pádem i k vyřízení a uzavření celé věci, rychleji, než je tomu u žalob projednávaných civilními či správními soudy.  Zároveň lze konstatovat, ačkoliv ani to není pravidlem, že hlavním bodem, kolem kterého vzniká nejvíce sporů, nepředstavuje samotné odnětí nebo omezení vlastnického práva, ale otázka náhrady za vyvlastnění. V mnoha případech, ve kterých je dnes v rámci vyvlastňovacího řízení podáváno odvolání, tak nemusí vůbec dojít k nástupu odkladného účinku výroků o vyvlastnění na základě podaného odvolání (§ 25 odst. 2 vyvlastňovacího zákona) a jakémukoliv zpoždění realizace účelu, kvůli kterému bylo vyvlastňovací řízení vedeno. |
| Není zatím v praxi téměř vůbec využíváno. Z rozhodovací praxe úřadu jako prvoinstančního orgánu nicméně vyplývá, že většina námitek nesměřuje do vyvlastnění jako takového, ale především do výše náhrady. Řízení jsou pak i vedena z důvodu nemožnosti dosáhnout dohody, neboť vyvlastňované osoby nejsou známy. | Ohledně možnosti vedení řízení pouze v jednom stupni s následujícím soudním přezkumem se domníváme, že tento postup není vyloučen, avšak doporučovali bychom, aby byl nastaven jednotný proces pro všechna vyvlastňovací řízení. Situaci, kdy by byl takto markantně rozdílný proces mezi vyvlastňovacím řízení pro „běžné stavby“ – tj. dvojinstanční řízení a pro stavby dopravní infrastruktury, které by bylo pouze jednoinstanční, nepovažujeme za optimální. |
| Podání žádosti o mezitímní rozhodnutí žádný z investorů v kraji dosud nevyužil, a proto se k této problematice z hlediska praxe nemůžeme vyjádřit. | Podle zkušeností, které máme zejména z odvolacích, ale i z prvoinstančních řízení ve věci vyvlastnění, se domníváme, že by vedení vyvlastňovacího řízení jako jednoinstančního řízení s následným soudním přezkumem nebylo ani ku prospěchu věci a ve výsledku by nevedlo ani ke zrychlení vyvlastňovacího procesu. Ve smyslu ust. § 2 odst. 2 liniového zákona má soud již v současné době rozhodnout o podané žalobě ve věci vyvlastnění ve lhůtě 90 dnů, a v případě mezitímního rozhodnutí dokonce ve lhůtě 60 dnů. Naše konkrétní zkušenost: Žaloba byla podána 07/07/20 a dosud o ní nebylo rozhodnuto. Pokud by řízení o vyvlastnění bylo jednoinstanční, pouze s možností žaloby proti výslednému rozhodnutí, hrozí naopak zpomalení výstavby, neboť pokud správní soud rozhodne po letech o zrušení rozhodnutí pro pochybení, které odvolací orgán mohl napravit v odvolacím řízení, např. i změnou rozhodnutí, pak se může stát, že stavba bude sice povolenou, ale neoprávněnou. |
| Mezitímní rozhodnutí je institut, který dlouhodobě kritizujeme, a to především s ohledem na porušování základních zásad vyvlastňovacího řízení, které jsou ostatně i uvedeny v ústavní stížnosti PL. ÚS 39/18. Současně je však třeba přiznat, že jsme ještě žádné řízení nevedli, kde bychom toto rozhodnutí museli vydávat. Ještě větší zkrácení práv plyne z § 4c a 4d liniového zákona (není třeba vyjednávat, rovnou se vydává mezitímní rozhodnutí). | Je otázka, jestli se proces urychlí, pokud bude vyvlastňovací řízení pouze jednostupňové. Ze zkušenosti vidíme, že množství vad se dá zhojit buď v odvolacím řízení nebo novým projednáním po vrácení věci. Též je nutné pracovat s vytížeností soudů, která je dnes prezentována jako enormní. Pokud by se soudům přiřadil větší rozsah agendy, nebudou ji soudy schopné projednat. Je třeba předejít „ping-pongu“ mezi správním orgánem a soudem. |
| Největší šanci ustát pravděpodobné spory ohledně ústavnosti takového řešení má varianta zachování mezitímního rozhodnutí pouze pro vybrané stavby podle liniového zákona. | Jednoinstanční řízení v tak citlivé otázce, jakou je vyvlastnění, není na místě, navíc by se daly očekávat problémy s ústavností takového řešení.  Problém není ve druhé instanci správního řízení, ale vpříliš často formalistickém a úzkostlivém rozhodování soudů. Pro případ vyvlastňovacích řízení nemá úřad dostatečný vzorek, ale pokud to bude obdobné jako vpřípadě běžných správních žalob proti rozhodnutím dle stavebního zákona, skončí téměř každý případ po zrušení soudem nakonec věcně stejným výsledkem, jaký byl původně, pouze se rozhodnutí rozroste o další odůvodnění |
| Úřad jej bude vydávat poprvé, takže zatím je bez zkušeností – v roce 2021 bylo prvně požádáno o vydání mezitímního rozhodnutí.  Pro běžné vlastníky je nově konstruovaná obrana vůči mezitímnímu rozhodnutí (pouze soudní) matoucí, neboť zde není řádný opravný prostředek.  Na druhou stranu je pravda, že námitky a požadavky vlastníků jsou ve vyvlastňovacích řízeních k liniovým stavbám často nesmyslné. | Neumíme posoudit v širších souvislostech, zda stanovit jednoinstanční řízení u liniových staveb. |
| Institut mezitímního rozhodnutí navrhujeme ponechat pouze v liniovém zákoně, tedy pouze pro skutečně výjimečné případy, u nichž je zákonem definována jejich maximální naléhavost. | Nemyslíme si, že by jednoinstančnost byla správná cesta. Oproti jiným řízením vedených stavebními úřady (u všech ORP v našem kraji vykonává činnost vyvlastňovacího úřadu odbor stavebního úřadu) zůstává vyvlastňovací řízení výjimečným a ojedinělým postupem. Více jak třetina ORP v našem kraji za poslední tři roky nevedla dokonce žádné vyvlastňovací řízení a nepovažujeme tak za důvodné, aby se zrovna tento typ správního řízení, u kterého často chybí prvoinstančním úřadům předchozí zkušenosti, vyjímal z obecné zásady dvojinstančnosti. Dopady rozhodnutí o vyvlastnění do práv účastníků řízení jsou nadto zcela zásadní povahy, a i z tohoto důvodu tak nepovažujeme za správné, aby zrovna u tohoto typu správního řízení byla účastníkům odňata možnost odvolání. |
| S mezitímním rozhodnutím nemáme zatím žádnou praktickou zkušenost, abychom mohli tento proces objektivně posoudit |  |
|  | Dle našeho názoru by mohla být jednoinstančnost vyvlastňovacího řízení stanovena jako obecný princip vyvlastňovacího zákona, což by do jisté míry mohlo zefektivnit a urychlit celý proces vyvlastnění, to vše za předpokladu, že v soudním přezkumu bude uplatněn plný apelační princip. |
|  | Na našem odboru jsme se shodli na názoru, že upravení vyvlastňovacího řízení jako jednoinstančního procesu s následným soudním přezkumem bychom preferovali spíše jen u těch vyhrazených staveb, nikoli jako obecný princip. |

**Vyvlastnitelé obecně**

* Doba průběhu vyvlastňovacího řízení se započítává do lhůt platnosti rozhodnutí k povolení stavby – dochází k situacím, kdy v důsledku obtížného získávání vlastnických práv k dotčeným pozemkům vyprší platnost rozhodnutí a žadatel musí absolvovat celý proces znovu;
* U nemovitostí s více vlastníky (často zemědělská půda) je problém se dohodnout se všemi;
* U řady nemovitostí činí problém neprojednaná dědictví a také obtížná dostupnost některých vlastníků, kteří jsou v zahraničí;
* U nemovitostí, které podléhají vyjádření vlastníků – státních podniků, eventuálně státních organizací (vlastnické právo ČR) – jde o složitý a zdlouhavý proces;
* V případě nemožnosti zabřemenění stavby je nutnost výkupu pozemků – potom bývá problémem cena, neochota prodat, někdy je řešením volba jiné trasy, což znamená dopad na termíny a financování;
* Nejasnosti v oblasti metod oceňování věcných břemen (neexistence jednotné metodiky oceňování věcného břemene – relevantní především pro liniové energetické stavby – obsahující návod pro odpovídající rozsah omezení vlastnického práva, metody ocenění, zdůvodnění metod atp.);
* Historická nestabilita procesu způsobující, že relevantní osoby odmítají zřízení věcného břemene (příp. prodej dotčených pozemků) s případným očekáváním změny ceny;
* Nereálné požadavky na kupní cenu ze strany vyvlastňovaných;
  + V případech, kdy je výkup pozemků nutný např. pro investiční výstavbu a rekonstrukce silnic financovaných především z dotací, dochází k situaci, která jde řešit pouze dvěma způsoby. Pokud není požadavek zcela přehnaný, kraj (investor) na něj přistoupí. Čím dál častější je však druhá varianta, což je vyvlastnění za cenu dle znaleckého posudku. Tato možnost sice ve výsledku vede k získání pozemku, ale jde o proces časově velmi náročný, trvající i jeden až dva roky;
  + Od 1. 8. 2019 jsou vyvlastňovací řízení v případě staveb dopravní infrastruktury v kompetenci krajských úřadů. V případě, že vyvlastnitelem je kraj a vyvlastňovací řízení by měl vést stejný krajský úřad, musí ministerstvo případem pověřit jiný krajský úřad. Z toho plyne, že zde bude delší časová lhůta na vyřízení případu.
* Výkup pozemků je vždy první volbou. Je však časově, finančně a administrativně náročný. Často se nepodaří vykoupit všechny pozemky. Jako příklad lze uvést snahu konkrétní obce postavit protipovodňové opatření. Z 500 vlastníků potřebných pozemků byla uzavřena dohoda se všemi vyjma 2. Následovalo vyvlastnění, čímž však došlo k prodražení stavby.
* Jako příklad problémů lze uvést i např. nevypořádané vlastnické vztahy v kauze budoucího nového terminálu v Chlumci nad Cidlinou. Projekt zde dlouhodobě brzdí nevyřešené vlastnické vztahy na části pozemku o rozloze 300 m2, které město spoluvlastní s podílem ideální jedné poloviny. Druhá polovina pozemku patří dávno zemřelému vlastníkovi, který v minulosti odešel do Francie[[7]](#footnote-7).
* Řada pozemků je zatížena exekucemi. Velmi často se investor potýká s tím, že na vlastníka pozemku je uvalena celá řada exekucí, což velmi komplikuje jejich vymazávání na listech vlastnictví. Dohledávání exekucí, komunikace s exekutory, častá neochota vlastníků, to vše významně prodlužuje výkup pozemků.
* „Byla by potřeba revize počtu, případně zpřesnění definic titulů pro vyvlastnění. V současnosti je totiž stanovuje víc než deset zvláštních zákonů“.
* Nevyhovující praxe zadávání znaleckých posudků k určení náhrady za vyvlastnění – vyvlastnitel je povinen předložit k návrhu smlouvy na zřízení věcného břemene znalecký posudek, a následně ve vyvlastňovacím řízení musí splnění této povinnosti prokázat, zpravidla založením znaleckého posudku spolu s návrhem smlouvy o věcném břemeni do spisu vyvlastňovacího řízení. Tento znalecký posudek je pro účely vyvlastňovacího řízení prakticky vždy nevyužitelný, protože k jeho zpracování vyvlastňovaný nedal souhlas (§ 20 odst. 1 VyvlZ). Pro účely vyvlastňovacího řízení tak zpravidla vyvlastňovací úřad musí opatřit další znalecký posudek od znalce ustanoveného ve vyvlastňovacím řízení. Tento další znalecký posudek musí opět hradit vyvlastnitel.

ŘSD ČR jako jeden z nejčastějších vyvlastnitelů

*„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 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 dle zákona o urychlení výstavby se obvyklá cena pozemku stanovuje 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;*
* *Rozdílné ceny ve znaleckých posudcích – v posudcích investora je cena obvyklá, cena zjištěná podle cenový předpisů, a v posudcích vyvlastňovacího úřadu se uvádí i cena tržní, která je obvykle vyšší, a proto nakonec vyvlastňovací úřad stanoví náhradu za tuto cenu. K vyvlastňovacímu řízení často dochází právě kvůli neshodě v metodě stanovení kupní ceny, i když nakonec vyvlastněný dostane náhradu ve výši tržní ceny.*
* *Dle názoru vlastníků jsou nabízené ceny za nemovité věci nízké a nekopírují současný vývoj cen v oblasti realitního trhu. Vlastníci rozporují ceny nemovitostí stanovené znaleckými posudky; někdy předloží svůj, účelově vyhotovený posudek, s několikanásobně vyšší cenou.*
* *Postup při úhradě náhrady za vyvlastnění vyvlastňovanému: Rozhodnutím o vyvlastnění vzniká povinnost uhradit náhradu za vyvlastnění nemovitosti – většinou poštovní poukázkou (vyvlastňovaný nespolupracuje nebo není ochoten poskytnout bankovní spojení). V případě, že se jedná o nižší finanční částku, vždy po druhém vrácení nevyplacené poukázky jsme nuceni požádat příslušný soud o soudní úschovu. V mnoha případech finanční náhrada ze soudní úschovy propadne po uplynutí zákonné lhůty státu. Všechny tyto úkony, správní a soudní poplatky, poštovné a jiné jsou ve výsledku několikanásobně nákladnější než výše samotné náhrady.*
* *Velké časové prodlevy při oznámení o nabytí právní moci vyvlastnění (14 dní - 1 měsíc) z důvodu nepřebírání pošty vyvlastňovaným – závisí na vracení doručenek – investorovi běží lhůta pro platbu 60 dní od nabytí právní moci (vyznačuje se zpětně) - v případě zasílání platby složenkou a při jejím nepřevzetí, čeká složenka na poště 4 týdny; pak je problém zajistit včasné zaplacení při nepřevzetí složenky; bylo by vhodné zavést úpravu zaplacení náhrady "do 60 dnů od vyznačení právní moci".*
* *Vyvlastňovací úřad nezjišťuje čísla bankovních účtů pro zaplacení náhrady, investor pak musí platby posílat složenkami (problém u vyšších částek nad 270 tis.) - byl by vhodný požadavek na vyvlastňovací úřad, aby uváděl čísla bankovních účtů do rozhodnutí. Pro případ, že vyvlastňovaný odmítá přebírat poštu, nekomunikuje, by bylo vhodné uvádět bankovní účet do rozhodnutí.*
* *Stanovení náhrady za vyvlastnění: § 5/2 a) zákona o vyvlastnění a § 3b liniového zákona – k návrhu smlouvy přikládá vyvlastnitel posudek, dle kterého nabídl cenu - tj. cenu obvyklou stanovenou ke dni nabytí právní moci povolení či odeslání návrhu kupní smlouvy. Tento znalecký posudek pak vyvlastnitel přikládá k žádosti na zahájení vyvlastňovacího řízení (§ 18/3 d) zákona o vyvlastnění – zde zůstalo navíc původní znění před novelou § 20/1), zákon vyžaduje již i cenu zjištěnou. Náhrada za vyvlastnění se pak stanoví dle oceňovacího předpisu účinného ke dni rozhodování. Vyvlastňovací úřad tak vyžaduje aktualizaci posudku (z důvodu časové prodlevy mezi vyhotovením znaleckého posudku pro účely zaslání návrhu kupní smlouvy a rozhodováním o vyvlastnění a z důvodu potřeby zjistit cenu zjištěnou). U nově vyhotovených znaleckých posudků je v těchto dle § 1c/1 oceňovací vyhlášky již zapracována i cena zjištěná. Do budoucna zůstává tedy problematika "časové platnosti" stanovené ceny obvyklé v případě ocenění dle posudku vyvlastnitele. § 3b/4 liniového zákona – lhůta 3 let se vztahuje pouze k nabídce kupní ceny, nikoli k určení náhrady za vyvlastnění – bylo by vhodné stanovit časovou platnost znaleckého posudku i pro účel vyvlastnění.*

*Požadavky na směnu:*

* *Směna obecně dle § 3 d zákona o urychlení výstavby dovolena 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, na níž mohou podnikat – 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;*
* *Vlastníci ze spekulačních důvodů, kteří mají obvykle požadavek na směnu za pozemky např. pod stávajícími odpočívkami; tyto požadované pozemky jsou ovšem pro činnost ŘSD ČR potřebné, tj. směna nepřipadá v úvahu;*

*Požadavky na odkup tzv. zbytkových pozemků:*

* *Teprve od 31. 8. 2018 je dle § 3 b odst. 6 zákona o urychlení výstavby 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, problém zde tak byl částečně vyřešen;*

*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 byla potřeba uzavírat kupní smlouvy na jednotlivé podíly a nevystavovat se možnosti jejich napadení, bylo třeba zajistit splnění podmínek v rámci předkupního práva, což značně komplikovalo majetkoprávní přípravu. Proto od 31. 8. 2018 obsahuje zákon o urychlení výstavby nové znění § 3a, které při převodu práv potřebných pro uskutečnění našich staveb zákonné předkupní právo spoluvlastníka vylučuje;*

*Zatížení pozemků typicky exekuce – zkušeností je, že s exekutory se dohodnout téměř nedá. V těchto případech je podáván návrh na vyvlastnění;*

*Přechod 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 tříměsíční lhůtě. Problém tak zde byl též částečně vyřešen.“*

*Postup před započetím správního řízení:*

* *V některých případech se vlastníci nechtějí dohodnout bez bližšího udání důvodu, procesně pak prodlužují i vyvlastňovací řízení.*

*Proces:*

* *V rámci vyvlastňovacích řízení dohledávají vyvlastňovací úřady dědice, což vyvlastňovací řízení prodlužuje (až řádově na roky)- návrh postupu v souladu s § 2 odst. 6, liniového zákona, ustanovili opatrovníka a následně vydali rozhodnutí (Zemřela-li osoba, která byla nebo by měla být účastníkem řízení podle stavebního zákona, jemuž má být doručena písemnost jednotlivě, nebo účastníkem vyvlastňovacího řízení, a úřadu příslušnému k vedení tohoto řízení se do 30 dnů ode dne, kdy zjistil, že zemřela, nepodaří zjistit osoby, které by se v důsledku její smrti staly účastníky řízení, ustanoví jim opatrovníka; to neplatí, má-li být namísto ustanovení opatrovníka písemnost doručena veřejnou vyhláškou.).*
* *Odvolací řízení, které je postoupeno na kraj – dlouhé doby vyřízení.*
* *Nečinnost, neznalost vyvlastňovacích úřadů.*

*Další problémy*

* *Zákon o vyvlastnění, § 13/3, nereflektuje novelu zákona o zvláštních řízeních soudních – nelze již tedy v případě zemřelé osoby složit peníze do úschovy soudu příslušnému k projednání dědictví. Musí se vyvolat dodatečné projednání dědictví (náklady mnohdy větší než samotná náhrada za vyvlastnění), příp. vyplatit "majetkovou fikcí" vypraviteli pohřbu apod. = obsoletní ustanovení – uvést zákony do souladu.*
* *§ 6 zákona o vyvlastnění – zánik účinků exekučních příkazů – katastrální úřad odmítá sám jen na základě rozhodnutí o vyvlastnění poznámky o exekucích k vyvlastněnému pozemku vymazat, požaduje sdělení exekutora, exekutoři jsou nečinní, investor je musí obesílat a urgovat = zavést povinnost pro katastrální úřad reflektovat účinky vyvlastnění a provést zápis do katastru nemovitostí****.***
* *Dle § 25/6 povinnost zaslání pravomocného rozhodnutí vyvlastňovacím úřadem k zápisu na katastrální úřad – katastrální úřad již rozhodnutí nepřijímá a právo takto nezapíše, vyžaduje podání návrhu na vklad práva vyvlastnitelem -* *obsoletní ustanovení – uvést zákony do souladu, zavést povinnost pro katastrální úřad reflektovat účinky vyvlastnění a provést zápis do katastru nemovitostí.*
* *Liniový zákon při oceňování stanoví, že "při ocenění se rovněž nepřihlédne k navýšení obvyklé ceny jiného pozemku nebo stavby koeficienty podle odstavce 1". Toto se ale týká jen oceňování pro určení smluvní ceny, nikoli při vyvlastnění, v zákoně o vyvlastnění v § 10/5, příp. ve speciálním ustanovení liniového zákona toto chybí. Musí se dovozovat výkladem, znalci toto nezohledňují, mnohdy o daném nejsou ani od zadavatele posudku (úřad, vyvlastňovaný) při zadání znaleckého úkolu uvědomění - ujasnit, že se týká i oceňování pro účely vyvlastnění.*
* *§ 18/3 b) - Dokládání územního rozhodnutí (byť jen elektronicky) ke každému případu vyvlastnění – na témže úřadě jsou podávány desítky žádostí týkající se téže stavby - možnost odkázat na již na úřad doložené územní rozhodnutí – obdoba správního deníku soudu.*
* *Nedohledatelné podklady dokazující vlastnictví (územní, stavební rozhodnutí) jsou problémem při vyvlastnění pozemků pod stávajícími silnicemi. Lze vyvlastnit bez příslušných dokumentů, investor doložil pasport vyvlastňovaného úseku silnice ověřený příslušným silničně správním úřadem – rozšířit tuto praxi.*

*Obecně lze říci, že zákon o urychlení v mnoha směrech nabývání pozemků pro výstavbu staveb ŘSD ČR usnadňuje a urychluje. Nicméně problematická místa stále ještě existují a realita není vždy taková, jaká se očekávala … (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.) (Zdroj: Materiály ŘSD)*

Tabulka 9: Souhrnná data ŘSD za vyvlastňovací řízení

|  |  |
| --- | --- |
| **Počet nově zahájených vyvlastňovacích řízení v roce/z těchto počet problematických vyvlastňovacích řízení (tj. jiný než optimální scénář – přijetí žádosti, vydání rozhodnutí v zákonné lhůtě a následné nabytí právní moci, řízení nebylo přerušeno, nebylo podáno odvolání)** |  |
| **2015** | 25/9 (36 %) |
| **2016** | 95/33 (35 %) |
| **2017** | 111/33 (30 %) |
| **2018** | 215/164 (76 %) |
| **2019** | 273/192 (70 %) |
| **2020** | 10/1 (10 %) |
| **2021** | 14/0 (0 %) |
| **Odhad průměrného ročního navýšení nákladů na výstavbu z důvodů průtahů při vyvlastňovacím řízení (CZK)** | V desítkách až stovkách tisíc korun (za externí právní služby)  Úprava v důsledku změn nákladů (valorizace) - cca o 2 %; za předpokladu ročního prodlení s roční fakturací 500 mil. Kč v průběhu realizace se jedná o 10 mil. Kč/rok. |
| **Odhad průměrné roční ztráty z pozdějšího uvedení stavby do provozu z důvodů průtahů při vyvlastňovacím řízení (na základě průměrné IRR projektů) (CZK)** | Průměrná finanční hodnota ztráty může činit 100 000 Kč bez DPH/den. Roční ztráta by byla vypočítána z celkového počtu dní zdržení. |

Tabulka 10: Údaje za vybraná vyvlastňovací řízení ŘSD

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Popis záměru | Popis předmětu VV | Forma VV | Účel VV dle zákona | Vlastníci P nebo S/ počet, kterým byla odnímána, omezována práva | Důvod pro vyvl. řízení | Proč se nepodařilo uzavřít smlouvu dle § 5 odst. 1 VyvlZ? | Výše náhrady – dle § 10 odst. 1 VyvlZ (Kč) | Podání žádosti o zahájení vyvl. řízení | Datum ústního jednání | Datum vydání rozhodnutí | Odvolání | Datum podání odvolání | Datum vydání rozhodnutí o odvolání | Datum vydání nového rozhodnutí | Původ. rozhodnutí potvrzeno | Datum nabytí právní moci rozhodnutí | Žaloba proti rozhodnutí správního orgánu dle § 28 odst. 1 VyvlZ | Občanské soudní řízení dle § 28 odst. 1 VyvlZ | KOMENTÁŘ |
| I/44 Bludov – obchvat | Pole | Odnětí práva odpovídajícího věcnému břemenu | 416/2009 | 6/6 | Nepodařilo se uzavřít smlouvu | Vlastníci nereagovali | 1 594 | 12/08/20 | 10/11/20 | 10/08/21 | NE |  |  |  |  | 25/08/21 | NE | NE | Optimální scénář |
| D55 Olomouc – Kokory | Pole | Odnětí vlastnického práva | 416/2009 | 2/1 | Vyvlastňo-vaný není znám aj. dle § 5 odst. 5a) | Vyvlastňovaný byl zemřelý, ale u KN stále zapsaný jako vlastník pozemku | 6 720 | 17/12/20 | 21/04/21 | 22/09/21 | NE |  |  |  |  | 27/09/21 | NE | NE | Optimální scénář |
| I/36 Pardubice Trnová-Fáblovka-Dubina | Orná půda | Odnětí vlastnického práva | 416/2009 | 6/2 | Nepodařilo se uzavřít smlouvu | Obvyklá cena | 143 734 | 28/01/19 | 09/07/19 | 19/06/20 | Odvolání proti oběma výrokům | 03/07/20 | 23/11/20 |  | NE |  |  |  | Případ složitější povahy (souběžně probíhá soudní řízení) - odvolání proti rozhodnutí řešil KÚ, MMR, 23/11/20 rozhodnutí KÚ = zrušení rozhodnutí z 19/06/20 - vráceno k novému projednání. 9/12/20 pokračování řízení. 03/05/21 výzva k předložení posudku – odvolání ze dne 18/05/21 - odvolání řeší KÚ. |
| I/36 Sezemice obchvat | Orná půda | Odnětí vlastnického práva | 416/2009 | 1/1 | Vyvlastňo-vaný není znám aj. dle § 5 odst. 5a) | Adresát na uvedené adrese neznámý | 33 320 | 13/02/20 | 24/11/20 | 17/12/20 | NE |  |  |  |  | 20/01/21 |  |  |  |
| D6 Hořesedly přeložka | Vodní plocha | Odnětí vlastnického práva | 416/2009 | 3/2 | Nepodařilo se uzavřít smlouvu | Nesouhlas vlastníka | 108 | 26/05/20 | 10/11/20 | 15/02/21 | NE |  |  |  |  | 24/03/21 | NE | NE |  |
| D6 Krupá, přeložka | Orná půda | Odnětí vlastnického práva | 416/2009 | 4/2 | Jiné | Vyvlastňovaný nežije | 2 344 | 24/04/19 | Nebylo nařízeno | Dosud nerozhod-nuto |  |  |  |  |  | Dosud nerozhod-nuto |  |  | Stále se dohledávají dědicové |
| Stavba I/58 Mošnov-obchvat | Orná půda | Odnětí vlastnického práva | 416/2009 | 2/2 | Nepodařilo se uzavřít smlouvu | Úmrtí vlastníků | 27 620 | 29/11/19 | 02/10/20 | 18/11/20 | NE |  |  |  |  | 04/12/20 | NE | NE |  |
| I/33 Jaroměř obchvat | Orná půda | Odnětí vlastnického práva | 416/2009 | 1/1 | Vyvlastňo-vaný není znám aj. dle § 5 odst. 5a) | Osoba evidovaná v KN bez identifikátoru, nepodařilo se ji dohledat | 52 180 | 29/04/19 | 21/04/20 | 27/05/20 | NE |  |  |  |  | 13/06/20 | NE | NE | Standardní případ Došlo k odnětí vlastnického práva ve prospěch ČR s příslušností hospodařit pro ŘSD, složení financí do úschovy soudu. |
| Dálnice D55, stavba 5507 | Orná půda 1 m2 | Odnětí vlastnického práva | 416/2009 | 1/1 | Vyvlastňo-vaný je omezen ve smluvní volnosti | Zástavní právo smluvní, zástavní věřitel odmítl dát s uzavřením smlouvy souhlas | 30 | 11/05/18 | 04/07/19 (Až 24/10/18 ustanoven znalec VÚ, až na 04/07/19 nařízeno úst. j.) | 10/09/19 | NE |  |  |  |  | 29/10/19 | NE | NE | Klasický bezproblémový případ |
| Dálnice D55, stavba 5507 | Orná půda, podíl 1/40 | Odnětí vlastnického práva | 416/2009 | 2/1 | Nepodařilo se uzavřít smlouvu | [[8]](#footnote-8)Obstrukce | 31 030 | 07/02/17 | 06/02/18 | 13/02/18 Řízení nebylo přerušeno, vyvlastňovaný ale opakovaně žádá o nahlížení do spisu, zasílá na VÚ zmatečné dopisy a požadavky, se kterými se musí úřad vypořádat. | Odvolání proti oběma výrokům | 22/02/18 | 14/05/18 | 10/06/19 | ANO | 06/10/19 | NE | NE | [[9]](#footnote-9)Obstrukce |
| I/3 Olbramovice obchvat | Pole | Odnětí vlastnického práva | 416/2009 | 1/1 | Nepodařilo se uzavřít smlouvu | Z důvodu vyšší finanční náhrady, nesouhlas s obchvatem | 59 950 | 30/06/15 |  | 18/04/17 | Odvolání proti oběma výrokům |  |  |  |  | 23/05/18 | ANO | NE | Exemplární případ Výsledek: Zamítnutí žaloby z důvodu opožděného podání, dále zamítnutí kasační stížnosti |
| Okružní křižovatka I/38 a II/408 v k.ú. Přímětice | Ostatní plocha | Odnětí vlastnického práva | 416/2009 | 11/3 | Vyvlastňo-vaný není znám aj. dle § 5 odst. 5a) |  | 18 090 | 07/01/20 | 28/06/21 | 15/09/21 (přerušeno od 12/02/20 do 27/03/20 kvůli doplnění podkladů) | NE |  |  |  |  | 01/10/21 | NE | NE | Standardní případ |
| Dálnice D4 – Křižovatka II/118 Milín – trvalý zábor | Dva pozemky – orná půda + druhý dle KN také, jedná se ale o zpevněný silniční sjezd ze silnice III. třídy | Odnětí vlastnického práva | 184/2006 416/2009 13/1997 | 1/1 | Nepodařilo se uzavřít smlouvu | [[10]](#footnote-10)Obstrukce | Dle znaleckého posudku 18 320 Kč, v předvyvl.procesu cca 113 000 Kč (násobek koeficientu) | 11/09/19 | 23/06/20, 08/07/20 | Přerušeno od 25/08/20 (opakované námitky podjatosti) | NE | Řízení přerušeno |  |  |  | Řízení přerušeno | NE | NE | [[11]](#footnote-11)Obstrukce |
| Dálnice D4 Milín – Lety, trvalý zábor pozemků | Orná půda | Odnětí vlastnického práva | 184/2006 | 2/1 | Nepodařilo se uzavřít smlouvu | Vlastník odmítl pozemek prodat bez udání relevantního důvodu. | 66 | 12/09/16 | 11/02/20 | 01/06/20 | NE |  |  |  |  | 27/06/20 | NE | NE | Nečinnost VÚ |
| D48 Rychaltice – Frýdek Místek | RD včetně přísluš. | Odnětí vlastnického práva | 184/2006 | 2/2 | Nepodařilo se uzavřít smlouvu | Nesouhlas s cenou v kupní smlouvě | 1 875 630 | 11/07/08 | 02/08/10 | 22/08/10 | Odvolání proti oběma výrokům | 01/11/10 | 08/02/11 | 01/02/12 | NE | 20/07/17 | ANO | NE | Výsledek: Zamítnutí žaloby vyvlastňovaných (ve věci vyvlastnění nemovitostí); o výši náhrady za vyvlastněné nemovitosti bylo pravomocně rozhodnuto až v r. 2021.  Vyvlastňovaní po celou dobu řízení požadovali "dům za dům", což nemohlo ŘSD akceptovat. |
| Dálnice D3 0310/I | Provozovna stavebnin + pozemek | Odnětí vlastnického práva | 184/2006 | 1/1 | Nepodařilo se uzavřít smlouvu | Nesouhlas se stavbou | 57 270 260 | 22/02/17 | 18/07/17 | 18/10/17 | Odvolání proti výroku o náhradě za vyvlastnění | 01/11/17 | 06/02/18 - pro vybrané výroky |  |  |  | NE | NE | Exemplární případ V současné době pokračuje řízení o stanovení náhrady za ukončení nájemní smlouvy (odstupné 7 mil) a náhrady za odstupné zaměstnancům (276 tis.) |
| I/19 Chýnov | P Pozemek – orná půda | Odnětí vlastnického práva | 184/2006 | 1/1 | Vyvlastňo-vaný je omezen ve smluvní volnosti dle § 5 odst. 5b) - exekuce | Exekuce | 64 335 | 29/06/16 | 18/08/16 | 01/11/16 |  |  |  |  | ANO | 06/12/16 | NE | NE | Standardní případ |
| Stavba dálnice D7 Chlumčany | P Pole | Odnětí vlastnického práva | 183/2006+416/2009 | 2/1 | Nepodařilo se uzavřít smlouvu | Odmítnutí podepsat smlouvu | 7 200 | 06/10/17 | 17/11/17 | 17/01/18 | Odvolání proti oběma výrokům | 21/11/18 |  | 30/07/19 |  | 16/08/19 | NE | NE | Vlastník odmítl vypořádání a dále se odvolával |
| Dálnice D7 Louny | P Pole | Odnětí vlastnického práva | 183/2006 416/2009 | 2/1 | Vyvlastňo-vaný je omezen ve smluvní volnosti dle § 5 odst. 5b) |  | 8 325 | 23/07/19 | 03/03/20 | 21/04/20 | NE |  |  |  |  | 05/06/20 | NE | NE |  |
| Dálnice D3, stavba 0309/II | Pozemek pod dálnicí | Odnětí vlastnického práva | 13/1997 | 1/1 | Nepodařilo se uzavřít smlouvu | Neshoda o kupní ceně | 578 000 | 10/04/18 | 12/09/18 | 01/11/18 | Odvolání proti oběma výrokům | 26/11/18 | 30/01/19 |  | ANO | 05/02/19 | ANO | ANO | Žaloba byla zamítnuta a rozhodnutí o odvolání potvrzeno |
| Dálnice D11, stavba 1107 | Pole | Odnětí vlastnického práva | 13/1997 | 1/1 | Nepodařilo se uzavřít smlouvu | Neshoda o kupní ceně | 30 190 | 14/06/16 | 25/10/19; 24/06/21 | 02/12/19; 30/07/21 | Odvolání proti oběma výrokům | 23/12/19; 25/08/21 | 25/02/20; 12/10/21 |  | ANO | 06/03/20; 21/10/21 | ANO | ANO | Rozhodnutí o odvolání bylo zrušeno a věc vrácena k novému projednání |
| Vypořádání staré zátěže –opravy komunikace bez nutnosti jednat s cizími vlastníky | Těleso silnice včetně příkopu | Odnětí vlastnického práva | 13/1997 | 19/3 | Nepodařilo se uzavřít smlouvu | Žádná reakce ze strany spoluvlastníka | 1 580 | 27/10/20 | 23/03/21 | 31/05/21 | NE |  |  |  |  | 29/06/21 | NE | NE | Standardní |
| Vypořádání staré zátěže, vypořádání pozemků pod komunikacemi silnic I. třídy | Silnice | Odnětí vlastnického práva | 13/1997 | 1/1 | Jiné | Nesouhlas s cenou z návrhu kupní smlouvy | 13 540 | 15/10/19 |  | 02/04/20 | NE |  |  |  |  | 30/04/20 | NE | NE | Standardní případ |
| I/33 Jaroměř, obchvat | Orná půda | Odnětí vlastnického práva + Omezení vlastnického práva | 416/2009 | 2/2 | Nepodařilo se uzavřít smlouvu |  | 134 300 | 02/06/20 | 07/04/21 | 10/05/21 | NE |  |  |  |  | 13/05/21 | ANO | ANO | Exemplární případ Mezitímní rozhodnutí bylo zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21/07/21 a věc byla vrácena žalovanému k dalšímu řízení.  Proti rozhodnutí KS v Hradci Králové podal jak žalovaný, tak ŘSD kasační stížnosti 30/08/21, zatím bez rozhodnutí. |
| Silnice I/35 Bílý Kostel – Hrádek nad Nisou – II. etapa | Orná půda | Odnětí vlastnického práva + Omezení vlastnického práva + Odnětí práva odpovídajícího věcnému břemenu + Omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu | 416/2009 183/2006 | 1/1 | Nepodařilo se uzavřít smlouvu |  | 14 600 000 | 08/02/10 | 03/06/10 | 26/11/10 | Odvolání proti výroku o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě |  |  | 29/04/11 | ANO | 31/10/16 | ANO | ANO | Vyvlastňovaný podával žaloby a odvolání prostřednictvím právních zástupců ke Krajskému úřadu LK, Krajskému soudu v Liberci, Vrchnímu soudu v Praze, MD, Nejvyššímu soudu v Brně. Během řízení zemřel a dále se projednávalo jeho dědictví, náhrada za vyvlastnění byla vyplacena až 30/01/20 |
| Dálnice D4 Mirotice – rozšíření, věcné břemeno | Orná půda | Omezení vlastnického práva | 184/2006 416/2009 13/1997 | 1/1 | Nepodařilo se uzavřít smlouvu | [[12]](#footnote-12)Problém s dohodou o náhradě | Ve spojení se z. č. 416/2009 Sb., 10 000 Kč, v předvyvl. procesu necelých 14 000 Kč. | 18/03/20 | 19/08/20, 01/12/20, 19/04/21 | [[13]](#footnote-13)Obstrukce | NE | Proti mezitímnímu rozhodnutí se nelze odvolat |  |  |  | NE – obě vydaná rozhodnutí zrušena Krajský soudem | ANO | NE | Viz bod datum vydání rozhodnutí |

Následující tabulka uvádí vybrané stavby a detailně řešené problémy pro konkrétní ilustraci výše uvedeného. Data se vztahují ke stavu v roce 2019.

Tabulka 11: Konkrétní problémy ŘSD ČR

|  |  |
| --- | --- |
| Název projektu | Aktuální problémy přípravy |
| I/18 Příbram, JV obchvat - 2. část | ÚR – podaná žádost dne 12.12.2017. ÚR přerušeno max. do 31.12.2018.- nutno doplnit podklady dle požadavku stavebního odboru. Doplněno 13.12.2018. ÚR přerušeno do 30.04.2019 z důvodu stanovení opatrovníků.2019 - čeká se na vydání ÚR. |
| I/38 Církvice obchvat | Řešeno vykoupení pozemku od nezletilého vlastníka, kdy byla nezbytná koordinace postupu a jeho schválení opatrovnickým soudem. |
| I/3 Olbramovice přeložka | Zahájení prací na výstavbě přeložky samotné, brzdilo následující. ŘSD ČR jako stavebník nedisponoval majetkovými právy k některým pozemkům jednoho subjektu v hlavní trase přeložky. Rozhodnutím Krajského soudu v Praze bylo zrušeno vyvlastnění DAVO Corporation a.s. a řízení bylo navráceno zpět na stavební úřad do Votic. Jednalo se o pozemek v hlavní trase přeložky o celkové výměře takřka 4000 m2, bez kterého nešlo stavbu smysluplně zahájit natož dílo zprovoznit. |
| I/38 Havlíčkův Brod JV obchvat | 7.7.2015 Krajský úřad Kraje Vysočina vydal rozhodnutí o zamítnutí odvolání a potvrzení rozhodnutí na prodloužení termínu platnosti ÚR. 8.9.2015 podána žaloba na neplatnost ÚR u Krajského soudu v Hradci Králové proti KrÚ Kraje Vysočina. 15.2.2016 podán návrh na zahájení vyvlastňovacího řízení. 12/2017 dokončena majetkoprávní příprava – poslední vyvlastnění 01 / 2018. Podána žádost o stavební povolení. 21.11.2018 vydáno stavební povolení na hlavní trasu. 31.12.2018 podáno odvolání vlastníka. |
| I/16 Nová Paka – obchvat | 2016 - zahájeno vyvlastňovací řízení na pozemek p.p.č. x. Do 30.9.2016 přerušeno vyvlastňovací řízení. 30.9.2016 uzavřena kupní smlouva dne. Zahájeno vyvlastňovací řízení na pozemky p.p.č. xx. Vydáno rozhodnutí o odejmutí vlastnického práva k pozemkům 22. 8. 2016. Dle sdělení vyvlastňovacího úřadu, vyvlastňovaný podal odvolání po lhůtě. Zahájeno vyvlastňovací řízení na pozemky p.p.č. xxx. Vydáno rozhodnutí o odejmutí vlastnického práva k pozemkům dne 31. 8. 2016. 2017 vyvlastňovací řízení ukončena. Soudní spor o určení vlastnického práva k pozemku iv – žalobu podala ČR – ÚZSVM. Požádáno o SP bylo 08/2018. |
| I/11 Doudleby nad Orlicí obchvat | Zahájeno vyvlastnění PO a FO. PO nesouhlasí se stavbou za předpokladu nerealizace obslužných komunikací; vlastník požaduje cenu dle jeho zpracovaného znaleckého posudku 361 960,- Kč (2935 m2 x 100 Kč/m2, 455 m2 x 150,47 Kč/m2) vynásobenou koeficientem 16,0 - výsledná cena 5 791 360,- Kč. 28.10.2015 vypršela lhůta 90 dnů pro vyjádření. 27. 7. 2016 podán návrh na vyvlastnění.  FO1 – nesouhlasí s cenou; požaduje cenu cca 600 Kč/m2; poté souhlasí se směnou pozemku, ale požadují směnu i zbytkového pozemku.  FO2 – nesouhlasí s cenou; souhlasí se směnou pozemku; požaduje sjezdy na pozemky, a i částečně obslužné komunikace – z důvodu nákladů na pohonné hmoty při objíždění stavby po realizaci. 27. 7. 2016 podán návrh na vyvlastnění.  FO3 – nesouhlasí s cenou; nesouhlasí s cenou 8 ani 16násobku; nesouhlasí se směnou pozemků; požaduje cenu 1600 Kč/m2; vlastník podal nabídku bezúplatného převodu pozemků za podmínky vybudování parkoviště pro tranzitní dopravu. 28. 10. 2015 vypršela lhůta 90 dnů pro vyjádření. 27. 7. 2016 byl podán návrh na vyvlastnění.  2017 přerušeno vyvlastňovací řízení FO1 a PO a vlastníci vyzváni k předložení znaleckých posudků ke dni 30. 4. 2017. Proběhlo zjišťování realizovaných prodejů.  29. 3. 2019 byla podána žádost o SP.  16. 7. 2019 byla podepsána smlouva o odkupu pozemku PO. |
| I/53 Lechovice obchvat | V průběhu majetkoprávní přípravy stavby se ukázalo, že objekt x nemůže být proveden v plném rozsahu, protože nelze získat souhlasy vlastníků se stavbou případně získat dotčené pozemky. Vznikl tak nový objekt xx, který zajistí potřebný přístup k zemědělským pozemkům. V 08/2015 vydáno ÚR, v 07/2016 vydáno pravomocné SP. |
| I/55 Břeclav obchvat | 09/2019 - Trase musí ustoupit léta fungující betonárna. ŘSD se jako investor obchvatu zavázalo firmě Cemex Czech Republic, že do pěti let postaví novou fabriku. Současná betonárna stojí v areálu společnosti Fosfa. Nově se má přesunout jen o pár set metrů dál, směrem k místní části Poštorná. ŘSD si vytyčilo termín „startu“ mezi lety 2022 a 2025. Hotovo musí mít do roka od zahájení výstavby. „Jde o jediný průmyslový objekt, který obchvatu ustoupí. Náklady na řešení betonárny jsou zhruba 17 milionů korun a půjdou na vrub ŘSD.“…Vykoupeny už jsou také tři čtvrtiny pozemků. …Velký otazník tak nad stavbou visí už „jen“ v souvislosti s žalobami knížecího rodu Lichtenštejnů. Ti se u českých soudů domáhají vrácení svého někdejšího majetku, včetně některých pozemků v trase obchvatu. Kvůli tomu jsou parcely v katastru zaplombované. Vedení Břeclavi se už spojilo s právními zástupci knížecího rodu a věří, že u zhruba deseti hektarů klíčových pozemků vyjedná dohodu. *Zdroj: https://www.idnes.cz/brno/zpravy/obchvat-stavba-zahajeni-breclav-znojmo.A190830\_498750\_brno-zpravy\_mos1* |
| I/57 Krnov SV obchvat | K úspěšnému zahájení realizace bylo potřeba mimo jiné dořešit výkup obytného domu v těsném sousedství budoucí stavby – město Krnov dům vykoupilo koncem roku 2014 - poté následovala demolice. Vyskytl se však další problém z hlediska zákona o navrácení církevních restitucí, kdy Konvent minoritů v Krnově sdělil, že část pozemků pro výstavbu byla získána od nevlastníků, a tudíž nebylo postupováno podle zákona. |
| I/53 Znojmo – Lechovice | V důsledku digitalizace katastru nemovitostí došlo ke změnám, které vyvolaly změny v záboru vlastnických vztahů. |
| D6 Řevničov, obchvat | 1 list vlastnictví (LV) (1 vlastník) v jednání – pro podíl 1/2 neukončené dědické řízení |
| D6 Krupá, přeložka | S vlastníky je průběžně jednáno: 3 LV žádají směnu, 2 LV – spoluvlastníci se nemohou dohodnout o výkupu, 6 LV (omezená práva – exekuce, zástavní a předkupní práva atp.), 12 vlastníků vykoupeno |
| D7 Postoloprty zkapacitnění obchvatu | Město Postoloprty – řešena náhrada škody za budovy dotčené stavbou komunikace (zázemí fotbalového klubu) |
| D11 1107 Smiřice – Jaroměř | U 2 LV byl blokován převod ze Státního pozemkového úřadu (SPÚ) žalobou podanou v souvislosti s nevydáním pozemků dle zákona o majetkovém vyrovnání s církvemi. S Římskokatolickou farností – děkanství Jaroměř I. má ŘSD podepsanou Smlouvu o právu provést stavbu a s SPÚ Smlouvu o předání majetku státu a o změně příslušnosti hospodařit s tímto majetkem. Všem vlastníkům byly předloženy smlouvy o věcných břemenech (služebnosti) a smlouvy o nájmech. |
| D3 0309/I Bošilec – Ševětín | Majetkoprávní přípravu řešil Pragoprojekt – trvalý zábor 164 LV, věcná břemena 113 LV, nájemní smlouvy. |
| D3 0310/I Úsilné – Hodějovice | 29. 1. 2019 - zásadní problém vyvlastnění spol. OBB Střechy (požadavek na směnu areálu) - vydáno rozhodnutí o vyvlastnění (odvolání vyvlastňovaného i ŘSD), vyvlastnění bylo s výjimkou náhrady škody za pronájem ze strany KÚ Jčk potvrzeno – podána soudní žaloba  *Zdroj: https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/zablokovane-stavby-novych-dalnic/r~488942f2cbb611e89f96ac1f6b220ee8/v~sl:b5ca667e2f6c503a41f3e75fcf1e6d5b/* |
| D1 0136 Říkovice-Přerov | Někteří majitelé pozemků potřebných pro výstavbu odmítají pozemky prodat nebo nejsou dosažitelní, a proto byly podány návrhy pro vyvlastnění nebo se návrhy připravují. Počet případů, u kterých se předpokládalo zahájení vyvlastňovacího řízení, bylo 25. |
| D7 MÚK Aviatická – MÚK Ruzyně | Ulice Lipská přechází na R7. Stávající část komunikace je v současné době ve vlastnictví hl. m. Prahy. Je nutno ji převést na Českou republiku, s právem hospodaření ŘSD, aby mohlo ŘSD s tímto majetkem nakládat. |
| D10 MÚK Kosmonosy | Majetkoprávní příprava: počet vlastníků 78, počet LV 34, trvalý zábor 48,504 ha, dočasný zábor 2,766 ha. Pro výkup pozemků předpoklad 101 mil. Kč. |
| D35 Hořice – Sadová | Problémy se vstupy na pozemky kvůli zpracování geologických průzkumů, zemědělci nechtěli povolovat vstupy před sklizněmi. |
| D35 Časy – Ostrov; D35 Opatovice nad Labem – Časy | Dokončuje se majetkoprávní příprava stavby. Byly problémy s nájemci, přerušeny archeologické práce do sklizně, po sklizni práce obnoveny. |
| I/45 Nové Heřminovy – Zátor, I. etapa | Povodí vykupuje pozemky pod I/45 na základě odsouhlaseného záborového elaborátu. Ze strany Povodí probíhá projednávání s jednotlivými vlastníky pozemků a výkupy do konce roku 2019 (dle vládního usnesení), ŘSD poté vyvlastní. |

Obdobné problémy se týkají v menší míře i SŽ, protože SŽ se týkají především rekonstrukce stávajících staveb v původní stopě. Ve chvíli, kdy by bylo třeba započít řízení ve věci výstavby vysokorychlostních tratí, problémy by samozřejmě nabraly na větším významu.

Zástupci energetických společností

*ES1*

Následující tabulka uvádí údaje za poslední vyvlastňovací řízení do r. 2020, kdy byla data sbírána. Účel vyvlastnění je vždy dán zákonem č. 458/2000 Sb., předmětem vyvlastnění vždy pozemek, ve všech uvedených případech se jednalo o omezení vlastnického práva a v žádném z případů nebyla podána žaloba.

Tabulka 12: Údaje za poslední vyvlastňovací řízení

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Záměr1 (Z1) | Z1 | Z2 | Z2 | Z2 | Z2 | Z2 | Z2 |
| Záměr | Technická infr. | Technická infr. | Technická infr. | Technická infr. | Technická infr. | Technická infr. | Technická infr. | Technická infr. |
| Předmět vyvlastnění | orná půda | vodní plocha | orná půda | orná půda | orná půda | les | zahrada | orná půda |
| Počet vlastníků | 1 | 1 | 2 | 2 | 3 | 1 | 3 | 3 |
| Důvod pro vyvlastňovací řízení | A | B | A | C | B | A | A | B |
| Proč se nepodařilo uzavřít smlouvu? | nečinnost vyvlastňované |  | nečinnost 1.vyvlastňované | exekuce | úmrtí 3. vyvl. v průběhu VŘ | nedohoda | nedohoda | úmrtí 3. vyvl. v průběhu VŘ |
| Výše náhrady – dle § 10 odst. 1 VyvlZ (Kč) |  | 3 | 17 360 | 4 490 |  | 570 | 19 182 |  |
| Náhrada dalších nákladů dle § 10 od. 2, § 11 a § 12 VyvlZ | NE | | | | | | | |
| Byl poskytnut jiný pozemek nebo stavba dle VyvlZ | NE | | | | | | | |
| Datum podání žádosti o zahájení vyvlast. řízení | 10.09.2019 | 19.07.2019 | 29.06.2018 | 29.06.2018 | 29.06.2018 | 29.06.2018 | 29.06.2018 | 29.06.2018 |
| Datum ústního jednání |  | 15.10.2019 | 03.01.2019 | 20.02.2019 |  | 03.01.2019 | 03.01.2019 |  |
| Datum zastavení řízení | 11.12.2019 |  |  |  | 18.01.2019 |  |  | 18.01.2019 |
| Důvod zastavení | dohoda-uzavření SoVB |  |  |  | dohoda-uzavření SoVB |  |  | dohoda-uzavření SoVB |
| Datum vydání rozhodnutí |  | 01.11.2019 | 16.01.2019 | 25.02.2019 |  | 16.01.2019 | 09.01.2019 |  |
| Odvolání | NE | | | | | | | |
| Datum nabytí právní moci rozhodnutí | 27.12.2019 | 19.11.2019 | 07.02.2019 | 21.03.2019 | 08.02.2019 | 07.02.2019 | 05.02.2019 | 08.02.2019 |
| KOMENTÁŘ | doručování do zahraničí (USA) |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **Z2** | **Z2** | **Z2** | **Z2** | **Z2** | **Z3** | **Z3** |  |
| Záměr | Technická infr. | Technická infr. | Technická infr. | Technická infr. | Technická infr. | Technická infr. | Technická infr. |  |
| Předmět vyvlastnění | orná půda | orná půda | ostatní plocha | orná půda | zahrada | orná půda | orná půda |  |
| Počet vlastníků | 1 | 3 | 25 | 4 | 1 | 1 | 1 |  |
| Důvod pro vyvlastňovací řízení | A | B | B | B | A | B | B |  |
| Proč se nepodařilo uzavřít smlouvu? | nedohoda | úmrtí 3. vyvl. v průběhu VŘ | neznámí dědici po 2 zemřelých | neznámí dědici po 1 zemřelém | nedohoda | neznámý vyvl. | neznámý vyvl. |  |
| Výše náhrady – dle § 10 odst. 1 VyvlZ (Kč) |  |  | 25 465 | 14 227 | 6 410 | 990 | 4 |  |
| Náhrada dalších nákladů dle § 10 od. 2, § 11 a § 12 VyvlZ | NE | NE | NE | NE | NE | NE | NE |  |
| Byl poskytnut jiný pozemek nebo stavba dle VyvlZ | NE | NE | NE | NE | NE | NE | NE |  |
| Datum podání žádosti o zahájení vyvlast. řízení | 29.06.2018 | 29.06.2018 | 29.06.2018 | 29.06.2018 | 02.07.2018 | 21.05.2018 | 21.05.2018 |  |
| Datum ústního jednání | xxx | xxx | 13.03.2019 | 20.02.2019 | 03.01.2019 | 10.07.2019 | 10.07.2019 |  |
| Datum zastavení řízení | 26.02.2019 | 17.01.2019 |  |  |  |  |  |  |
| Důvod zastavení | dohoda-uzavření SoVB | dohoda-uzavření SoVB |  |  |  |  |  |  |
| Datum vydání rozhodnutí |  |  | 18.03.2019 | 25.02.2019 | 10.01.2019 | 14.08.2019 | 14.08.2019 |  |
| Odvolání | NE | | | | Odvolání proti oběma výrokům | NE | |  |
| Datum podání/ vydání rozhodnutí o odvolání |  |  |  |  | 26.01.2019/02.04.2019 |  |  |  |
| Původní rozhodnutí potvrzen |  |  |  |  | ANO (zastavení OŘ-zpětvzetí odvolání) |  |  |  |
| Datum nabytí právní moci rozhodnutí | 15.03.2019 | 12.02.2019 | 29.05.2019 | 16.03.2019 | 29.03.2019 | 30.08.2019 | 30.08.2019 |  |
| KOMENTÁŘ |  |  |  |  |  | Poznamenáno sporem VÚ a znalce (zrušení ustanovení x odvolání znalce x rozhodnutí KÚPK o zrušení rozhodnutí VÚ) | |  |

Pozn.: A/ Nepodařilo se uzavřít smlouvu; B/ Vyvlastň. není znám aj. dle § 5 odst. 5a); C/ Vyvlastň. je omezen ve smluvní volnosti dle § 5 odst. 5b)

K výše uvedeným problémům byly dále při konzultacích uvedeny následující:

* časová zdržení v průběhu vyvlastňovacích řízení: vymezení účastenství dle § 17 VyvlZ – vyvlastňovací úřad se u zemřelých dotazuje soudů na stav dědického řízení a vymezení okruhu potencionálních dědic; soud není vázán žádnou lhůtou, často odpovídá s odstupem 1-4 měsíce od dotazu úřadu – řešením by bylo zavázat soud lhůtou pro odpověď vyvlastňovacímu úřadu;
* časová zdržení v průběhu vyvlastňovacích řízení: vyvlastňovací úřad bývá v úzkých s výběrem znalce, znalci odmítají vypracovat znalecké posudky, které by pak museli obhajovat při vyvlastňovacím řízení, případně žádají zbytečně dlouhé lhůty pro vypracování znaleckého posudku (2 měsíce) - částečně bylo řešeno návrhem novely zákona o urychlení výstavby ;
* doručování do zahraničí: zejména do anglosaských zemí, kde místní pošta (např. Royal Mail) vhazuje výhradně do schránky na určené adrese, neodpovídá za doručení do vlastních rukou. Česká pošta není následně schopna vyřídit reklamaci nevrácené dodejky – návrh novely zákona o urychlení výstavby řeší popsaný problém pouze při pokusu o dohodu (odesílatel je vyvlastnitel), ale neřeší doručování vyvlastňovacího úřadu.

*ES2*

Největší problémy v současné době, které pozorují v souvislosti s vyvlastňovacím řízením, jsou v oblasti znaleckých posudků. *„Chybějící transparentní pravidla pro stanovení ocenění věcného břemene pro naše stavby jsou výraznou brzdou celého procesu výstavby našich staveb. Řešením daného stavu vidíme ve stanovení transparentního postupu oceňování věcného břemene pro naše stavby (resp. pro stavby energetické infrastruktury) přímo v právním předpisu (zákon o oceňování majetku a jeho prováděcím právním předpisu).*

* ***Chybná interpretace pojmu „ochranné pásmo“ a jeho zaměňování za věcné břemeno.*** *Bylo by vhodné konstatovat, že ochranné pásmo není věcným břemenem, nelze jej oceňovat jako věcné břemeno. Jedná se o zcela odlišné a nezávislé instituty. Územní rozsah věcného břemene je zcela nezávislý na rozsahu ochranného pásma a měl by odpovídat konkrétní situaci na daném místě tak, aby umožňoval uložení zařízení distribuční soustavy, přístup k tomuto zařízení a jeho opravy.*
* ***Chybný rozsah věcného břemene při oceňování.*** *Při zřizování věcného břemene respektovat geometrický plán a oceňovat věcné břemeno v rozsahu geometrického plánu. V praxi mnohdy dochází k ocenění celého pozemku, ke kterému má být věcné břemeno zřízeno, aniž je respektováno, že není zabřemeněn celý pozemek. Případně znalec ohodnotí zatížení pozemku 100 %, a to i v případech, kdy jde o podzemní kabelové vedení, navíc mnohdy umístěné v chodnících či přilehlých pásech zeleně. Jaké je tedy pak omezení v užívání takového pozemku? Někdy jsou výsledné ceny za věcné břemeno vyšší, než by byla kupní cena dotčeného pozemku.*
* ***Chybné používání metody***
* *Metody jsou různé a je jen na rozhodnutí znalců, kterou použijí, přestože jde stále o tutéž věc, resp. ocenění věcného břemene. Největší problém vidíme v již výše zmíněném, problematickém a často neobjektivním, hodnocení znalce z hlediska stanovení míry omezení v užívání nemovité věci a nesprávném použití či opomenutí použití příslušných koeficientů, které výslednou cenu VB upravují.*
* ***Ve znaleckých posudcích chybí „odůvodnění stanovení“ a „odůvodnění aplikace“ hodnot konkrétních jednotlivých koeficientů******(případně dalších faktorů) se vlivem na zvýšení či snížení oceňovaných složek, z nichž se následně sestává celková cena věcného břemene.*** *Znalec podá výčet charakterů a vlastností pozemku, následně napíše vyčíslené x% snížení/zvýšení hodnoty pozemku, ale: mezi těmito znaleckými informacemi nelze nalézt vztah, resp. konkrétní odůvodnění, proč to je nutně x% a nikoli xy% plus či mínus ocenění. Znalec podá výčet obsahu věcného břemene (zpravidla neúplný či nadsazený o ochranné pásmo), většinou plave ve výčtu rozsahu omezení konkrétního vlastnického práva majitele pozemku,  znalci v poslední době podávají výčet toho, co by eventuálně obecně mohl vlastník konat podnikatelsky na předmětném pozemku, ale co z toho je reálné již pomíjí,  ale: znalec zpravidla vůbec neurčí hodnotu vlastnického práva mínus hodnotu odpovídající právu věcného břemene, resp. mínus hodnotu oč přichází vlastník - břemeno zatěžuje/omezuje vlastníka "nikoli dává vývar oprávněnému z břemene". Tj. znalec pracuje s hodnotou pozemku (věci), a nikoli už s hodnotami spektra vlastnického práva. Potom mnohdy nastává zkreslení situace tak, že vlastník pozemku pro naše břemeno svůj pozemek nemůže užívat vůbec, což ale není pravda.*
* ***Existence omylu z pojmosloví „ocenění věcného břemene“, přičemž by mělo být spíše oceňováno „právo, které vlastníku pozemku ušlo“ z důvodu zřízení našeho věcného břemene.*** *Tato práva nejsou totožná. To je ocenit ten konkrétní výsek práva vlastníka příp. jeho výkonu, který nemůže konzumovat sám, že se jej vzdal ve prospěch užití jiným subjektem. Jak efektivně či regulovaně (např. za kolik apod.) jej užije?*
* ***Tam, kde je zákonem stanoveno, že se věcné břemeno oceňuje znaleckým posudkem, ocenění provádí znalec. Nikoli odhadce.“***

*ES3*

Ze společností skupiny se s problematikou vyvlastňování v praktické rovině setkává zejména provozovatel distribuční soustavy. Dochází k tomu v rámci plnění zákonné povinnosti zřídit věcné břemeno s vlastníky pozemků dotčených stavbami distribuční soustavy na svém vymezeném distribučním území. Jedná se o 65 vyvlastňovacích úřadů a stovky případů ročně. Předmětem vyvlastnění je omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene.

Největší problém představují lhůty u vyvlastňovacích úřadů. Ve vyvlastňovacím zákoně nejsou lhůty konkrétně stanoveny a pouze podpůrně je užíván správní řád. Pro určité úkony by bylo vhodné tyto lhůty do nového zákona zanést – minimálně pro povinnost úřadu zahájit vyvlastňovací řízení alespoň do 30 dnů od podání návrhu včetně informování příslušného katastrálního úřadu ve stejné lhůtě, aby nedocházelo k účelovým převodům majetku ve snaze ztížit vyvlastňovací řízení. Další vhodná lhůta by mohla být stanovena k vypracování znaleckého posudku. Nyní je povinností vyvlastnitele poskytnout vyvlastňovanému znalecký posudek, a pokud tento nesouhlasí, má možnost nechat si zpracovat vlastní znalecký posudek. Nedojde-li k tomuto kroku, měl by znalecký posudek zadat bezodkladně úřad. Často dochází k tomu, že úřad opakovaně vlastníka vyzývá, ten nereaguje, stále se nic neděje a řízení se neúměrně prodlužuje. Poslední lhůtou, kterou bychom ocenili, je lhůta pro vydání rozhodnutí, která by měla být rovněž časově nastavena, např. úřad je povinen vydat rozhodnutí do 30 dnů od ústního jednání, kde platí koncentrace řízení a poslední námitky obou účastníků jsou uplatněny právě tady. Pak není ani důvod řízení dále protahovat. Stejný problém se lhůtami je pak i v rámci odvolacího řízení a případné správní žaloby – i tady se většinou řízení protahuje velmi dlouho.

Nový vyvlastňovací zákon by měl aktualizovat přílohy, které se dávají s návrhem na vyvlastnění. Stále se například přikládají tři vyhotovení geometrického plánu. Nyní je toto zcela zbytečné, protože v návaznosti na změnu katastrálního zákona nespadá povinnost vložit rozhodnutí o vyvlastnění na úřad, ale na vyvlastnitele. Tři geometrické plány jsou tak pro úřad zcela zbytečné a většinou zůstávají pouze založeny ve spisu.

Do vyvlastňovacího zákona by bylo vhodné doplnit chybějící pasáže, např. u neidentifikovaného účastníka postup při ustanovení opatrovníka. Stejně tak do vyvlastňovacího zákona doplnit úpravu podobnou v zákoně o urychlení výstavby pro případ zemřelých vlastníků. Velmi vhodnou se jeví úprava, kdy po dobu vyvlastňovacího řízení se staví běh lhůty platnosti územního rozhodnutí, aby nedocházelo v rámci probíhajícího vyvlastňovacího řízení k propadnutí platnosti titulu, na jehož základě bylo vyvlastňovací řízení iniciováno. Ani toto stávající vyvlastňovací zákon neobsahuje.

Pokud jde o náhrady za odnětí či omezení vlastnického práva je toto také často problematické, neboť každý znalec používá svůj vlastní výpočet a často dochází k tomu, že se výsledné částky výrazně liší. Bylo by dobré toto nastavit a sjednotit.

*ES4*

V téměř všech případech vyvlastňovacích řízení, které v závěru vedly k vyvlastnění práva věcného břemene, se jednalo o umístění nadzemního vedení VVN. Od roku 2014 společnost podávala várku několika návrhů na vyvlastnění v řádu dvou až tří let. Většina těchto vyvlastňovacích řízení nedošla do fáze vydání rozhodnutí o vyvlastnění, neboť se společnost za pomoci vyvlastňovacího úřadu jako mediátora dokázala dohodnout na podmínkám smluvně zřízeného věcného břemene.

Tabulka 13: Délka vyvlastňovacích řízení dle dat distributora

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Fáze největšího zpoždění |  |
| Z1 | Podaná žádost 16.7.2014 | Vyvlastněno 22.4.2016 |
| Z2 | Podaná žádost 3.11.2011 | Vyvlastněno 26.7.2012 |
| Z3 | Podaná žádost 31.10.2012 | 30.4.2018 IZ odložení spisu |
| Z4 | Zahájení vyvlastnění 14.12.2012 | 4.6. 2015 ukončení řízení na základě rozhodnutí distributora |
| Z5 | Zahájení vyvlastnění 1.2.2011 | Vyvlastněno 24.11.2011 |
| Z6 | Rozhodnutí o vyvlastnění 20.3.2008 | Potvrzení rozsudku 13.4.2015 (řešeno soudně) |
| Z7 | Zahájení vyvlastnění 7.2.2012 | Vyvlastnění 5.9.2012 |
| Z8 | Rozhodnutí o vyvlastnění 13.7.2009 | Vyvlastnění 26.5.2010 - prodloužení termínu do 26.5.2014 |
| Z9 | Zahájení vyvlastnění 12.2.2008 | Vyvlastnění 16.9.2015 |
| Z10 | Rozhodnutí o vyvlastnění 25.6.2008 | Vyvlastnění 9.4.2009 - prodloužení termínu do 9.4.2013 |
| Z11 | Rozhodnutí o vyvlastnění 13.8.2008 | Vyvlastnění 17.2.2009 - prodloužení termínu do 17.2.2013 |
| Z12 | Rozhodnutí o vyvlastnění 3.3.2008 | Vyvlastnění 4.4.2008 - prodloužení termínu do 4.4.2012 |
| Z13 | Žádost o vyvlastnění 27.1.2009 | Vyvlastnění 27.1.2009 - prodloužení termínu do 27.1.2013 |
| Z14 | Žádost o vyvlastnění 15.2.2008 | Vyvlastnění 12.1.2009 |
| Z15 | Žádost o vyvlastnění 7.4.2008 | Vyvlastnění 30.4.2009 - prodloužení termínu do 30.4.2013 |
| Z16 | Zahájení vyvlastnění 18.3.2008 | Vyvlastnění 17.2.2009 - prodloužení termínu do 17.2.2013 |
| Z17 - kVN a optotrubka | Datum podání žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení: 4. 7. 2018 | Oznámení o zahájení vyvlastňovacího řízení ze dne 28. 11. 2018. Žádný další úkon ve věci nebyl dosud proveden. |
| Z18 - kVN a optotrubka | Datum podání žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení: 4. 7. 2018 | Oznámení o zahájení vyvlastňovacího řízení ze dne 28. 11. 2018. Žádný další úkon ve věci nebyl dosud proveden. |

Investoři do budování elektronických sítí

*Duplicitní projednávání práva k cizím pozemkům*

* *V územním řízení se řeší umístění staveb takových sítí, kdy jsou práva vlastníků plně garantována až po správní a soudní přezkum. Pravomocné územní rozhodnutí z územního řízení vzešlé by tedy mělo být pro investora zárukou, že stavba bude moci být realizována na konkrétních pozemcích, neboť případné námitky vlastníků byly tímto rozhodnutím vypořádány. Ve druhé etapě – přímém jednání s vlastníky dotčených nemovitostí – už by mělo jít pouze o projednání výše náhrady za omezení vlastnického práva. Výkon oprávnění vzniklých na základě pravomocného územního rozhodnutí by tímto projednáváním neměl být omezen. Skutečnost je však jiná. Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, (dále ZoeK) v § 104, popřípadě § 147 stanoví povinnost před zahájením výstavby na konkrétním pozemku znovu projednávat právo umístit na něj síť (uzavřít písemnou smlouvu s vlastníkem nemovitosti) nebo před zahájením prací na něm vyvolat vyvlastňovací řízení, opět s možností odvolání, příp. soudního přezkumu, tentokrát však již za situace, kdy na jiných pozemcích došlo k dohodě a práce byly již zahájeny či provedeny. Do uzavření smlouvy, popř. vyvlastnění jsou oprávnění investora vzniklá na základě pravomocného územního rozhodnutí neuplatnitelná. Jde o duplicitu, která nemá odůvodnění, neboť vlastně činí z pravomocného územního rozhodnutí nezávazný dokument. Přitom nejde jen o problém nesouhlasících vlastníků, ale také o problém vlastníků nedosažitelných, nekomunikujících, dosud neznámých (pozemkové úpravy), duplicitních, v exekuci, problém neuzavřených dědických řízení atd. Všude tam je uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, která je uvedeným ustanovením vyžadována, v rozumném čase právně či prakticky nereálné. Stavební úřady v řadě případů tento problém obcházejí tím, že vyžadují smlouvy s vlastníky dotčených nemovitostí již v rámci územního řízení. Podle § 104 odst. 3 ZoeK se vyžaduje: „Pro zajištění výkonu oprávnění uvedených v odstavcích 1 a 2 písm. b) a c) uzavře podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť s vlastníkem dotčené nemovitosti písemnou smlouvu…“ Z toho vyplývá, že než k výkonu oprávnění realizovat podzemní komunikační vedení dojde, musí se uzavřít smlouva o smlouvě budoucí, tak jak je v tomto ustanovení uvedeno. Nedojde-li k dohodě o ní, je podle odst. 4 téhož § možno o zřízení takového titulu požádat vyvlastňovací úřad. Ten ale jedná vlastně (kromě výše náhrady) o tomtéž, o čem bylo již rozhodnuto v územním řízení.*

*Obtíže s aplikací vyvlastňovacího zákona*

* *Podle § 147 v odst. 2 zákona o elektronických komunikacích může vyvlastňovací úřad – nedojde-li k dohodě – rozhodnout jen do doby, než bylo s výkonem oprávnění započato. Není tedy možné na sporném pozemku stavbu realizovat a poté, až vyvlastňovací úřad zjistí vlastníka, dořešit jeho prostřednictvím výši náhrady. Přitom však řešení cestou vyvlastňovacího řízení není rovněž schůdné. Poslední novela vyvlastňovacího zákona č. 405/2012 Sb. uložila navrhovatelům vyvlastnění v § 18 odst. 3 písm. a) in fine předkládat k návrhu v případech, že se s vlastníky nepodaří dojít k dohodě nebo – což je častý případ shora uvedených komplikací – není-li dohoda z jiných důvodů možná, povinně geometrický plán vymezující s geodetickou přesností rozsah věcného břemene. To je možné předložit u staveb silnic, železnic, přehrad, kde je možné přesné vymezení pozemků, jež mají být plně vyvlastněny, tj. má dojít k odnětí vlastnického práva předem. U podzemních komunikačních vedení je však vedení konkrétní sítě možno upřesnit s geodetickou přesností až po výstavbě. Za této nové situace je využití vyvlastňovacího zákona pro sítě technické infrastruktury po poslední novele zcela nepoužitelné.*

*Spory o veřejný zájem*

* *Konečně je třeba zmínit i další významnou skutečnost, kterou je třeba dořešit, a to spory o veřejný zájem. Ačkoliv stavby elektronických komunikací jako stavby ve veřejném zájmu označuje v souladu s výše citovanou směrnicí EU přímo zákon o elektronických komunikacích, není toto ustanovení zákona samo o sobě pokládáno některými stavebními úřady za dostatečné pro aplikaci tohoto veřejného zájmu v případě konkrétní stavby. Přitom dochází ke kurióznímu výkladu právního předpisu. Zákon o elektronických komunikacích stanoví: § 7 (2) Zajišťování veřejné komunikační sítě, poskytování veřejně dostupné služby elektronických komunikací a zajišťování sítí elektronických komunikací pro účely bezpečnosti státu se uskutečňují ve veřejném zájmu. Zákon vyjmenovává dvě oblasti – jednak veřejné sítě, jednak speciální sítě pro účely bezpečnosti státu. Některé stavební úřady však mylně vykládají, že podmínka „pro účely bezpečnosti státu“ se vztahuje obecně na oba případy, tj. ke všem sítím elektronických komunikací, a tedy nepokládají realizaci staveb veřejné komunikační sítě nebo stavby zajišťující veřejně dostupnou službu elektronických komunikací za stavby ve veřejném zájmu, pokud současně nesplňují podmínku „pro účely bezpečnosti státu“. Tento gramaticky i systematicky chybný výklad způsobuje, že stavební úřady jsou při rozhodování o veřejném zájmu v případě staveb elektronické infrastruktury v územních a vyvlastňovacích řízeních nejednotné. Z toho důvodu někdy dokonce v rozporu s § 86 odst. 3 stavebního zákona ve vazbě na § 104 odst. 4 zákona o elektronických komunikacích vyžadují, aby žadatel o územní rozhodnutí předkládal k návrhu na jeho vydání souhlasy vlastníků dotčených pozemků, včetně všech i zcela minoritních spoluvlastníků. Znění § 86 odst. 3 stavebního zákona: Jestliže žadatel nemá vlastnické právo, smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemku nebo stavbě, předloží souhlas jejich vlastníka; to neplatí, lze-li pozemek nebo stavbu vyvlastnit.*

*Dopad na výstavbu sítí*

* *Duplicita, kdy se dvakrát jedná o stejném problému oprávněnosti stavby na konkrétních pozemcích, znamená podstatné prodloužení přípravy staveb násobené tím, že podmínky vytvoření předpokladů pro stavbu jsou silně zkomplikovány problémy s identifikací a nedosažitelností vlastníků a spoluvlastníků. Vznikají rozpory se stavebními úřady, pokud jde o aplikaci veřejného zájmu i pokud jde o výraz „lze-li vyvlastnit“ v textu stavebního zákona, a tím komplikace v územním řízení. V mezních případech nastává stav, že již rozestavěnou stavbu nelze dokončit, neboť v důsledku nedohody byť jen s jedním vlastníkem či dokonce minoritním spoluvlastníkem je vstup na pozemek před zabezpečením občanskoprávního titulu neoprávněný, a to přesto, že existuje veřejnoprávní titul z pravomocného územního rozhodnutí. Pokud přesto bylo vedení na pozemku položeno, vyvlastňovací úřad odmítne se věcí zabývat, protože již bylo započato s výkonem oprávnění. Vlastník pozemku může s ohledem na to, že bylo v takovém případě položeno neoprávněně, dokonce požadovat odstranění vedení z pozemku. (Zdroj: Digitální Česko 2.0, Výstavba vysokorychlostních přístupových sítí, Poziční dokument ICT UNIE 2014)*

CETIN

*Všechna řízení byla zastavena na návrh vyvlastnitele, vyvlastnitel vždy dosáhl s vyvlastňovaným dohody ještě před skončením řízení.*

*Zdaleka největším problémem je, aby vyvlastňovací úřad vůbec započal s řízením ve věci - ve všech shora uváděných řízeních, vyvlastňovací úřad požadoval s odvoláním na ustanovení § 4 odst. 2 ZoV prokázání veřejného zájmu na vyvlastnění, ve všech shora uvedených řízeních pro neprokázání veřejného zájmu v tom kterém konkrétním případě vyvlastňovací úřad vyzýval k doplnění žádosti. Vyvlastňovací úřad nezohledňuje a nebere v potaz, že veřejný zájem je v případě podnikatele dle ZEK dán a) ZEK s odvoláním na jeho příslušná ustanovení, b) bylo-li pro stavbu, pro jejíž umístění je získáváno právo ve vyvlastňovacím řízení, vydáno pravomocně veřejnoprávní povolení dle StavZ, již samotným veřejnoprávním povolením. K doplnění žádosti je vyvlastnitel vyzván po uplynutí neúměrné doby od podání žádosti (řády měsíců), doba a náklady které vyvlastnitel vynaloží na to, aby dosáhl argumentačně toho, že žádost splňuje všechny náležitosti, že vyvlastňovací úřad požaduje něco, co právními předpisy není dovoleno, je dlouhá, vyvlastňovací úřad ve většině případů nekoná, nebo koná ve lhůtách zcela mimo zákonný rámec, řízení, dojde-li k němu je tak neúměrně protahováno. Postavit legislativně najisto, co je veřejným zájmem, jakým způsobem jej lze v řízení prokázat. Stanovit pro jednotlivé fáze řízení, počínaje od podání žádosti vyvlastňovacímu úřadu zákonné lhůty, ve kterých jednotlivé úkony v řízení činí a činit má.*

*Zjednodušeně řečeno – případy nemáme, protože proces vyvlastnění je předem prohraná bitva již jen svojí délkou. Navíc hraje roli rovina vztahů se samosprávou, což je v liberalizovaném odvětví elektronických komunikací nezanedbatelné.*

Státní podniky Povodí

*Povodí Vltavy*

*Povodí Vltavy, státní podnik, ve své dosavadní činnosti dosud nevyužil institut vyvlastnění. Pro provozování a údržbu stávajících vodních děl v majetku státu, k nimž má právo hospodařit, má práva přímo v zákoně č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů - § 49 odst. 2, § 50 písm. c), § 59a, § 60. Stavby nových děl realizuje státní podnik Povodí Vltavy až v případě, že má zajištěna dostatečná práva k potřebným pozemkům a stavbám. Povodí Vltavy, státní podnik, nemá proto praktickou zkušenost s institutem vyvlastnění.*

*Pro přípravu novely zákona č. 184/2006 Sb. nebo nového zákona o vyvlastnění je vhodné doplnit další účely, pro něž lze potřebné pozemky a stavby v oblasti vodního hospodářství vyvlastnit:*

* *Doplnit účel vyvlastnění* 
  + *Pro stavby a opatření k prevenci a zmírnění sucha;*
  + *Pro terénní úpravy a zařízení ke zmírnění vodní eroze a pro zadržování vody v krajině;*
* *Umožnit vyvlastnění pozemků a staveb mimo zastavěná území pro realizaci opatření přijatých v platných plánech povodí.*
* *Vodní díla, zvláště na ochranu před povodněmi, suchem, k zadržování vody v krajině musí být často umístěna mimo zastavěná území a mimo území, pro něž je zpracováván územní plán. Nutnost zpracovat nejprve územní plán pro území, v němž bude umístěna stavba – vodní dílo, a potom teprve řešit práva k cizím pozemkům, je zbytečně složité.*

*Doporučujeme zvážit, zda rovněž nepředložit návrh na vyvlastnění k zajištění práv k pozemkům, jejichž součástí jsou vodní díla nebo jejich části – např. pozemky pod vodními nádržemi, pozemky pod úpravami koryt vodních toků, pozemky pod protipovodňovými sypanými hrázemi atd., je-li to nezbytné pro řádnou funkci těchto vodních děl.*

*Jde-li o vodní díla vybudovaná před 1. 1. 2002, která jsou vlastníci pozemků povinni strpět na svých pozemcích - § 50 písm. c), § 59a VZ, je problematická otázka práv a povinností jejich vlastníků, zejména v případě, že takové vodní dílo leží na více pozemcích různých vlastníků.*

*Proto, aby tato vodní díla byla průběžně udržována v řádném stavu a řádně provozována tak, aby plnila svůj účel, je nezbytné jejich vlastnickou strukturu vyřešit, a to případně i proti vůli vlastníků jejich částí.*

*Povodí Labe*

*Státní podnik Povodí Labe již byl při majetkoprávní přípravě výstavby poldrů Kutřín, Mlýnec a Bukovina, které jsou v územně plánovací dokumentaci vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, pro jejichž uskutečnění lze práva k dotčeným pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit, nucen v několika případech využít institutu vyvlastnění, tudíž může uvést několik aspektů, které vnímá v procesu vyvlastnění jako problematické.*

*Současná právní úprava vyvlastnění není v případě přípravy vodních staveb vymezena pouze zákonem č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ale současně i ustanoveními § 3 - § 4a zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, oba ve znění pozdějších předpisů. Je nutno zmínit, že stavby vodní infrastruktury nejsou z pohledu druhého jmenovaného zákona postaveny do stejné pozice, jakou mají stavby dopravní infrastruktury, energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací. Tento rozdílný přístup při získávání potřebných práv k pozemkům nebo stavbám potřebným pro uskutečnění staveb vodní infrastruktury vyplývá zejména z ustanovení § 3a, § 3b a § 3c zákona č. 416/2009 Sb.*

*Na základě zkušeností s procesem vyvlastnění bychom tedy preferovali, aby smlouvy o získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě musely založit právo vyvlastňovaného na vrácení převedených práv, pokud nebude zahájeno uskutečňování účelu převodu, ne do tří let od uzavření smlouvy, jak praví §5 odst. 4 zákona č. 184/2006 Sb., nýbrž do pěti let dle znění § 3a zákona č. 416/2009 Sb. Vzhledem k časové náročnosti majetkoprávní a projekční přípravy složitých staveb vodních děl, např. již zmíněných staveb poldrů, a následně výběru zhotovitele se lhůta 3 let od prvních uzavřených smluvních vztahů jeví v některých případech jako ne zcela dostačující. S tím souvisí i rozdílný režim určených lhůt, v nichž je vyvlastnitel povinen na základě rozhodnutí o vyvlastnění zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění, konkrétně se jedná o nesoulad plynoucí z ustanovení § 24 odst. 3 písm. c) a § 25 odst. 6 zákona č. 184/2006 Sb., který platí pro stavby vodní infrastruktury, a z ustanovení § 3c zákona č. 416/2009 Sb., vztahující se na stavby dopravní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací.*

*Motivujícím faktorem zejména pro výkupy pozemků jsou pro jejich vlastníky koeficienty cen stanovených znaleckým posudkem dle § 3b odst. 1 zákona č. 416/2009 Sb., pro výstavbu vodní infrastruktury jich však nelze využít. Za předpokladu, že rovněž náklady na majetkoprávní vypořádání by bylo možné hradit z dotačních prostředků, by jistě i tento „motivující“ aspekt při jednání s vlastníky o výši kupní ceny mohl zrychlit proces získávání práv k pozemkům. V opačném případě, tedy pokud by tyto náklady měl státní podnik hradit jako dosud z vlastních zdrojů, by se ovšem pro podnik jednalo o neúměrnou finanční zátěž.*

*Posledním problémem, na nějž bychom z vlastních zkušeností chtěli upozornit, je fakt, že zákon č. 184/2006 Sb. nestanovuje lhůtu, v níž má vyvlastňovací úřad po podání žádosti o vyvlastnění začít konat, vymezuje pouze lhůty ohledně vypracování znaleckých posudků (§ 20 odst. 2) a uvědomění účastníků ústního jednání (§ 22 odst. 1). U některých úřadů tato absence lhůty vymezené k zahájení procesních kroků vede k liknavosti jejich přístupu, což následně prodlužuje celý proces vyvlastnění.*

*Povodí Ohře*

*K části z pohledu odborných ředitelů byly vzneseny tyto připomínky či podněty:*

* *Přehlednost a srozumitelnost celého aktu (zda je zvládnutelný zaměstnancem vyvlastnitele nebo bude třeba expertů, zda je přehledný pro běžného občana, který se může stát vyvlastňovaným, zda bude možné postup lidem vysvětlit)*
* *Zvýšení motivačních prvků, aby bylo zamezeno případným spekulacím, tj. motivační příplatek nepřidělit, pokud by ho osoba získala v určitém časově omezeném předstihu před vlastním projednáváním výkupu (např. po zahájení projednání změny územního plánu apod.).*
* *Jednotný přístup k vyvlastnění u všech účelů. Dopravní stavby mají jiný režim. V mnoha ohledech lepší než vodní stavby*
* *Rozšířit působnost ZUV i na další veřejně prospěšné stavby.*
* *Není zcela srozumitelné, zda se do ceny vyvlastňovaného práva promítá jak zhodnocení, tak případné znehodnocení okolních pozemků*
* *Není zcela srozumitelné, zda je stanoven postup při ocenění „ušlého zisku“ při ztrátě vlastnictví, či práv k vyvlastňovanému pozemku*

*K části z právního pohledu:*

* *Přijetí a účinnost občanského zákoníku vyvolává problémy mimo jiné v oblasti aplikace zákona o vyvlastnění. Občanský zákoník též vrátil do právního řádu právo stavby.*
* *V dosavadním znění umožňuje zákon o vyvlastnění autoritativní zásahy do vlastnického práva k pozemkům a stavbám, a také zásahy do práv odpovídajících věcným břemenům. Z tohoto hlediska je nezbytné upozornit, že zákon tím pádem neumožňuje autoritativní zásah do práv k něčemu, co není ani pozemkem, ani stavbou. Konkrétně tedy jde o jednotky podle ustanovení § 1159 občanského zákoníku. Jednotka, zahrnující i společné části, není ani stavbou, ani pozemkem, a tedy nemůže být předmětem vyvlastnění.*

*Povodí Moravy*

*Předně si dovolíme navrhnout v souvislosti s připravovaným záměrem nového zákona o vyvlastnění doplnění samotného stěžejního zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v ust. § 55a, který ve svém aktuálním znění upravuje možnost odejmutí nebo omezení vlastnického práva jen pro stavby na ochranu před povodněmi. S ohledem na klimatické podmínky a na významu nabírající aktuální otázky sucha, navrhujeme předmětné ustanovení doplnit následovně:*

* *§ 55a (návrh nového znění): Práva k pozemkům a stavbám, potřebným pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb na ochranu před povodněmi, k prevenci nebo zmírnění následků sucha, lze odejmout nebo omezit postupem podle zákona o vyvlastnění. Další návrh ke zvážení podáváme doplnění téhož ustanovení § 55a vodního zákona o obdobnou právní úpravu, kterou má zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění. Ve svém § 17 odst. 2 připouští podle zvláštního právního předpisu (zákon o vyvlastnění) odejmout nebo omezit pod písm. b) vlastnické právo k pozemku, jestliže byla dálnice, silnice nebo místní komunikace zřízena na cizím pozemku. V podmínkách správců povodí by se jednalo o rozšíření zákonné definice omezení vlastnického práva k pozemku, na kterém bylo vybudováno vodní dílo. Jsme si vědomí, že návrh takovéhoto rozšíření může vyvolat rozporuplnost právních názorů zejm. s ohledem na status vodního díla jako samostatné věci dle NOZ. Nicméně v praxi státních podniků v okamžiku přípravy zejména investičních akcí dochází ke střetům veřejného zájmu s nelibostí vlastníků dotčených pozemků a krajní variantou by mohlo být vyvlastnění pro již existující stavbu vodního díla.*

*Stran samotného zákona o vyvlastnění navrhujeme, aby vyvlastňovacím úřadem dle ust. § 15 odst. 1 byl krajský úřad na místo současného obecního úřadu s rozšířenou působností. V praxi je bohužel toto správní řízení často vedeno úřadem (ORP), který nemá zkušenosti a dostatečné odborné kapacity a s vyvlastňovacím řízením se setká nezřídka poprvé. Řízení jsou tak často protahována a postižena lidskou chybou.*

*Otevřenou otázku nového zákona o vyvlastnění uzavíráme s tím, že je žádoucí, aby bylo vyvlastnění zásadně vždy méně výhodné než dohoda (zejm. s ohledem na náklady a zdlouhavost řízení). Proto by bylo vhodné, mimo doprecizování nedostatků současného zákona (blíže materiál MMR: Kompenzace za odnětí a omezení vlastnického práva dle zákona o vyvlastnění rozeslaný MZE v září 2019) promítnout do nové právní úpravy, rozšíření působnosti ust. § 3b zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní, energetické a komunikační infrastruktury, na další účely vyvlastnění, tj. i pro vodní infrastrukturu a upravit pravidla nabývání majetku u státního podniku se zakotvením výjimky pro nabývání majetku dle této speciální právní úpravy.*

Ministerstvo kultury

*„Vyvlastnění kulturní památky z titulu památkové péče nebylo dosud v ČR aplikováno, byť se o něm výjimečně v konkrétních případech hovoří jako o možném řešení. Jde o extrémní řešení, které i v zahraničí bývá používáno naprosto výlučně. Historicky první rozsudek ve věci vyvlastnění kulturní památky z titulu památkové péče ve Spolkové republice Německo padl poprvé v Durynsku v prosinci 2019, tj. teprve na konci loňského roku. Zatím tak i v Německu chybí právnická literatura, která by se rozborem této kauzy a jejím zobecněním zabývala. Na druhou stranu jako takováto výjimečná koncovka extrémního případu má vyvlastnění v právní úpravě svůj smysl, byť si tato úprava zajisté vyžádá zásadní změnu ve vlastním textu zákona o státní památkové péči, včetně zakotvení pojistek proti zneužití tohoto titulu. Zde by mohla být durynská zkušenost zcela zásadní.“*

Zámecký areál Reinhardsbrunn v durynském okrese Gotha byl vyvlastněn v červenci 2018 s cílem jeho záchrany. V listopadu soud v Meiningenu rozhodnutí potvrdil. Odvolání bylo podáno hypotéčními věřiteli, jejichž nároky by měly vyvlastněním též zaniknout. V lednu 2020 byl rozsudek napaden. Převod zámku a jeho renovace se tak i nadále oddaluje.

Zámecký areál Reinhardsbrunn má pro Durynsko kulturní a historický význam, avšak již téměř dvě desetiletí chátrá. Náklady na renovaci jsou nyní odhadovány na 20 milionů EUR. Stát již poskytuje 2 miliony EUR na nezbytné udržovací práce.

## Popis existujícího právního stavu v dané oblasti

Základní zákonné zmocnění k vyvlastnění představuje zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění, dále také jako „VyvlZ”), který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2007. Před přijetím VyvlZ byla problematika odnětí a omezení vlastnického práva upravena v zákoně č. 50/1976 Sb., stavební zákon, který pozbyl účinnosti ke dni 31. 12. 2006.

VyvlZ upravuje jak postup vyvlastnitele před vyvlastněním, tak samotný průběh vyvlastňovacího řízení. Obecnou úpravu správního procesu představuje zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, přičemž VyvlZ stanovuje některé odchylky od obecného postupu. Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury pak umožňuje zkrátit řízení o vyvlastnění za předpokladu splnění zde definovaných podmínek. Zcela mimo VyvlZ jsou pak vymezeny účely, pro které může být vyvlastnění provedeno. Tyto účely jsou vymezeny zvláštními zákony, a to například zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (zrušen k 1. 7. 2023), po jeho zrušení zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, který nabývá, s výjimkou vybraných ustanovení, účinnosti dnem 1. 7. 2023; zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, zákonem č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů, zákonem č. 254/2001 Sb., vodní zákon a o změně některých zákonů, zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů či zákonem č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů.

Veškerá rozhodnutí vydaná v rámci vyvlastňovacího řízení je v současné době možné přezkoumat ve dvojím režimu, a to v závislosti na tom, čeho se stěžovatel dovolává. Žaloby proti samotnému výroku o vyvlastnění spadají pod soudní přezkum z oblasti veřejného práva, pravomoc tak mají soudy v rámci správního soudnictví. Základním předpisem v dané věci je pak zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní. Naopak žaloba, kterou se osoba domáhá přezkumu výše náhrady za vyvlastnění, představuje soukromoprávní nárok, který je přezkoumáván civilními soudy. Základním předpisem v této oblasti je pak zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.

Tento „duální“ model soudního přezkumu byl zaveden novelou zákona o vyvlastnění (zákonem č. 405/2012 Sb.), která nabyla účinnosti 1. 2. 2013. Před tímto datem, tedy v období od 1. 1. 2007 do 31. 1. 2013 byly civilní soudy příslušné k přezkumu všech výroků v řízení o vyvlastnění. I v rozhodnutích vydaných civilními soudy ve sledovaném období let 2016-2018 se tak stále setkáváme s řízeními, která byla zahájená před účinností novely č. 405/2012 Sb., a civilní soudy tak přezkoumávaly rozhodnutí vyvlastňovacích úřadů v celé šíři.[[14]](#footnote-14)

Důvodová zpráva k novele zákona o vyvlastnění (zákonu č. 405/2012 Sb.), která nabyla účinnosti 1. 2. 2013, k výše uvedenému říká následující: „Od 1. 1. 2003 do podzimu 2004 se pokládalo rozhodnutí o vyvlastnění za rozhodnutí ve věci soukromého práva, o níž se má rozhodovat podle části páté občanského soudního řádu. Od roku 2004 až do účinnosti zákona o vyvlastnění (tj. 1. 1. 2007) se uplatňoval duální model soudního přezkumu, kdy se vycházelo z rozhodnutí rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 10. 2004, č. j. 4 As 47/2003-125, Sb. NSS č. 448/2005 a na něj navazujícího rozhodnutí zvláštního senátu č. j. Konf 81/2004-12 ze dne 5. 5. 2005, Sb. NSS č. 676/2005. Podle nich bylo rozhodnutí správního orgánu o vyvlastnění nebo nuceném omezení vlastnického práva kvalifikováno jako rozhodnutí veřejnoprávní povahy, k jehož přezkumu jsou příslušné soudy ve správním soudnictví podle soudního řádu správního, kdežto rozhodnutí o náhradě je naopak rozhodnutím ve věci soukromoprávní, k jehož přezkumu jsou příslušné soudy v občanském soudním řízení podle části páté občanského soudního řádu. K věci se vyjádřil také Ústavní soud v rozhodnutí Pl.ÚS 14/06 ze dne 7. 12. 2006, který uvedl, že *„pro určení toho, zda se určitá věc bude projednávat a rozhodovat v civilním nebo ve správním soudnictví, je rozhodující soukromoprávní nebo veřejnoprávní povaha zásahu do vlastnického práva, nikoliv právní povaha vlastnického práva samotného. Napadá-li žalobce rozhodnutí o vyvlastnění nebo o nuceném omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene, není předmětem soudního řízení sama otázka vlastnického práva (není zde spor o vlastnické právo), nýbrž jeho předmětem je přezkum rozhodnutí o vyvlastnění nebo o nuceném omezení vlastnického práva. … Rozhodnutí správního orgánu o zřízení věcného břemene nepochybně zasahuje do vlastnického práva. To, že vlastnické právo je právem soukromým, však současně neznamená, že by i rozhodování o jakémkoli zásahu do tohoto práva mělo tutéž povahu“*. Dnem 1. 1. 2007 nabyl účinnosti zákon o vyvlastnění, jehož § 28 odst. 1 zněl: *„K řízení ve věci vyvlastnění, která má být projednána v občanském soudním řízení, je v prvním stupni příslušný krajský soud.“* Toto ustanovení bylo na základě rozhodnutí zvláštního senátu pro rozhodování některých kompetenčních sporů č. j. Konf 4/2007 - 6 z 8. 6. 2007, Sb. NSS č. 1312/2007 vykládáno tak, že *„počínaje účinností zákona o vyvlastnění … zanikla příslušnost správních soudů k přezkumu zákonnosti rozhodnutí o vyvlastnění ve správním soudnictví. K řízení jsou příslušné soudy v občanském soudním řízení, a to soudy krajské, které přitom procesně postupují podle části páté občanského soudního řádu ….“*. Tento závěr byl později potvrzen např. rozhodnutími zvláštního senátu č. j. Konf 34/2007 - 15 z 21. 5. 2008, Sb. NSS č. 1677/2008 nebo č. j. Konf 9/2009 - 4 ze 14. 9. 2009, Sb. NSS č. 2196/2011 a rovněž rozhodnutím Ústavního soudu č. j. Pl. ÚS 26/08 ze 7. 4. 2009. Ústavní soud uvedl, že *„přijetím zákona o vyvlastnění se právní stav výchozí pro soudní přezkum podle něho vydaných rozhodnutí zásadně změnil. Pravomoc projednávat a rozhodovat tyto věci byla svěřena soudům konajícím občanské soudní řízení“*. Důvodová práva pak vyjmenovává problémy a uvádí, že „dřívější duální model soudního přezkumu rozhodnutí vyvlastňovacího orgánu rozdělující tento přezkum mezi soudní řád správní a část pátou občanského soudního řádu také nebyl bez problémů, šlo však o problémy rázu v zásadě procedurálního vyplývající z toho, že se o žalobách rozhodovalo odděleně a u různých soudů – právě to ale zřejmě bylo důvodem úpravy obsažené v § 28 odst. 1 zákona o vyvlastnění, která měla sjednotit soudní přezkum obou částí téhož rozhodnutí alespoň u stejného soudu, byť v různých procesních režimech, což mělo (přinejmenším mohlo) umožnit obě řízení koordinovat – jinak by v řízení podle části páté občanského soudního řádu rozhodoval soud okresní a v řízení o správní žalobě soud krajský.“ Navržená a přijatá právní úprava se pak novelizací zákona o vyvlastňování vrátila od roku 2013 ke stavu před 1. 1. 2007, tzn. k duálnímu modelu soudního přezkumu, který tu dle Důvodové zprávy k novele byl a **je vyzkoušený**.

Specifika vyvlastňovacího řízení dle zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní, energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací jsou uvedena v kap. 1.2.1.

## Identifikace dotčených subjektů

Návrh právní úpravy se dotkne především níže uvedených subjektů a institucí:

* Vyvlastňovací úřady
* Vyvlastnitelé

Podle § 2 písm. c) VyvlZ je vyvlastnitelem ten, kdo se domáhá, aby na něj přešlo vlastnické právo k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě, aby v jeho prospěch bylo k pozemku nebo stavbě zřízeno věcné břemeno nebo aby k nim bylo zrušeno nebo omezeno právo vyvlastňovaného odpovídající věcnému břemenu. Vyvlastnitelem může být osoba veřejného práva (např. stát či obec) i osoba soukromého práva.

* Stát – podmínky, za kterých může stát nabýt vlastnické právo k nemovitostem, upravuje zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, čímž se snaží zajistit, aby se s veřejnými prostředky nakládalo hospodárně. Tato ustanovení významně ovlivňují i vyvlastňovací řízení, protože se vyvlastnitel musí nejprve pokusit s vlastníkem dohodnout na získání práv.
* Územně samosprávné celky – Obce a kraje jsou stejně jako stát vyvlastniteli běžně. Zpravidla realizují účely s regionálním nebo místním významem, což odpovídá jejich poslání i finančním možnostem. Hlavním specifikem je v jejich případě nutnost při uzavírání kupní smlouvy dodržet vedle obecných požadavků v občanském zákoníku také podmínky stanovené zákonem o obcích, resp. o krajích.
* Soukromí investoři (provoz kanalizací či zařízení pro nakládání s odpady aj.).
* Potenciální vyvlastňovaní
* Soukromé osoby – nejčastěji jsou vyvlastňováni občané a právnické osoby, protože vlastní dominantní část pozemků v ČR
* Územně samosprávné celky (výběr lokality pro hlubinné úložiště radioaktivního odpadu)
* Stát
* Specificky např. církve – pozemky, na které se vztahuje ustanovení § 13 odst. 1 zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů (zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi) mohou být též vyvlastněny
* Oprávnění z věcného práva váznoucího na předmětu vyvlastnění, povinní ze zajišťovacího převodu práva, zajištění věřitelé v insolvenčním řízení, účastníci incidenčního sporu týkajícího se předmětu vyvlastnění, účastníci řízení o žalobě o určení vlastnického práva k předmětu vyvlastnění nebo řízení, v jehož důsledku může dojít ke změně vlastníka předmětu vyvlastnění, správce dědictví, opatrovník, je-li nezbytné ho ve vyvlastňovacím řízení jmenovat
* Uživatelé služeb infrastruktury aj.

Mezi dotčenými stranami budou nepřímo benefitovat ze změny regulace například i stavební firmy aj.

## Popis cílového stavu

Obecné cíle

Ochrana veřejných zájmů; dosažení cílů stanovených v příslušných rezortních koncepčních materiálech; zajištění udržitelného rozvoje či konkurenceschopnosti ČR

Konkrétní cíle

Nastolení optimální situace, kdy není umožněno jednostranné prosazování zájmů vyvlastnitelů reprezentujících zájem společnosti na úkor vlastníků, zároveň však není vlastníkům dovoleno, aby realizaci stavby, s níž nesouhlasí, zmařili, neúměrně ji protahovali či bránili stavbám, které mají celospolečenský význam.

Operativní cíle

Operativní cíle jsou obvykle vyjadřovány z hlediska výstupů – zboží nebo služeb, jež by změna mohla vytvořit. Dosažení těchto cílů (nebo výstupů) podléhá obvykle přímé kontrole těch, kteří činnost řídí, a může tak být přímo ověřováno.

Pro přezkum účinnosti na operativní úrovni je vhodné sledovat následující ukazatele:

* délku vyvlastňovacího řízení;
* věcnou náplň problémů, které musí být v rámci vyvlastňovacího řízení řešeny;
* počet úspěšných odvolání a délku odvolacího řízení;
* počet a délku soudních řízení
* obecně zkrácení přípravy staveb, které jsou na vyvlastnění závislé aj.

## Zhodnocení rizik

Průtahy v přípravě investičních akcí by nadále vedly ke ztrátám soukromých i veřejných zdrojů. U prostředků ze státního rozpočtu by vznikaly ztráty vlivem snížené efektivity vydávaných prostředků. Neřešení stávajícího stavu by vedlo k ohrožování či přímo ztrátám finančních prostředků ze strukturálních fondů EU, které by nebylo možné včas čerpat z důvodu nepřipravenosti staveb, na které byly alokovány. Zpožďování výstavby by způsobovalo celospolečenské ztráty, které přináší negativní dopady na kvalitu života.

# 2–3 Návrh variant řešení, vyhodnocení nákladů a přínosů – hodnocení dopadů opatření jednotlivých věcně souvisejících okruhů

* 1. Účel vyvlastnění

**Popis současného stavu:**

Vyvlastnění může být provedeno pouze za přesně vymezeným účelem. Tento účel však nestanoví přímo zákon o vyvlastnění, nýbrž jej svěřuje zvláštním zákonům – viz kapitola Popis současného stavu, podkapitola Účel vyvlastnění. Vyvlastnění je přípustné právě jen pro dosažení takového účelu. Účel vyvlastnění se označuje také jako expropriační titul.

**Definice problému:**

Zda je třeba v reakci na měnící se podmínky upravit účely v rezortních zákonech, by mělo vyplynout z konzultací s jednotlivými ministerstvy, které mají příslušné předpisy v gesci. Indikována byla tato potřeba především u zákonů v gesci MŽP, MZe a MPO.

**Cíl:** Zvýšení právní jistoty; zvýšená ochrana aktuálních veřejných zájmů

**Návrh variant řešení:**

***Varianta 0:*** *Zachování současného stavu*

***Varianta 1:*** *Dle konzultací s příslušnými rezorty, indikována byla tato potřeba především u zákonů v gesci MŽP, MZe či MPO*

**Identifikace a kvantifikace nákladů a přínosů**

Tabulka 14: Identifikace nákladů a přínosů:

|  |  |
| --- | --- |
| Dotčená strana | Náklady a přínosy |
| Vyvlastnitelé | *Zvýšení právní jistoty; úspory na nákladech způsobených zpožděními při realizaci staveb.* |
| Vyvlastňovaní | *Zvýšení právní jistoty* |
| Vyvlastňovací úřady | *Zvýšení právní jistoty* |
| Ostatní | *Ochrana veřejných zájmů v reakci na aktuální problémy společnosti* |

**Volba varianty a její implementace**

Zákon o vyvlastnění v platném znění představuje obecnou úpravu podmínek vyvlastnění, vyvlastňovacího řízení i soudního přezkumu. Mají-li být pro některé specifické stavby upraveny některé věci jinak, pak je třeba takové řešení zahrnout do příslušného gesčního zákona, nikoli do obecné úpravy.

Vhodné by bylo znovuzavést možnost vyvlastnění nemovitostí dotčených využíváním výhradních ložisek nerostů do horního zákona pro účely stanovení dobývacího prostoru a povolení hornické činnosti (příp. doplnit právo vstupu na cizí pozemky, právo vypouštět důlní vody, povinnost strpět umístění měřických značek a jiných měřických zařízení na nemovitostech a další instituty směřující k ochraně nerostného bohatství), v rámci energetického zákona – pro těžební plynovod či do zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích – pro účely vyhledávání a průzkumu ložisek vyhrazených nerostů. Dále může jít o zákon č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, ze kterého vyplývá, že pro skladovací zařízení ani pro produktovody a ropovody neumožňuje tento zákon vyvlastnit samotné vlastnické právo, ale pouze jej omezit věcným břemenem.

Na zvážení je i sjednocení vyvlastňovacích titulů u obdobné technické infrastruktury např. srovnáním vyvlastňovacích titulů podle energetického zákona.

K případné úpravě účelů vyvlastnění by mělo dojít unifikovaně s jednotným pojmoslovím.

Protože by se změna týkala dalších rezortních předpisů, může k případné úpravě těchto jednotlivých zákonů dojít jen po dohodě s jejich gestory, přičemž co se týče přímo zákona o vyvlastnění, může být předmětem dohody pouze to, zda úprava účelů vyvlastnění v jiných zákonech bude provedena společně s návrhem nového zákona o vyvlastnění. Je na příslušných ministerstvech a ústředních orgánech, zda zvolí tento postup nebo budou právní úpravu připravovat samostatně, v souladu s potřebami rozvoje jim svěřených odvětví řešení stěžejních otázek společenské problematiky v okruhu jejich působnosti.

* 1. Veřejný zájem

**Popis současného stavu:**

Existence veřejného zájmu je jednou ze základních podmínek, za kterých může být vyvlastnění provedeno. Při realizaci účelu vyvlastnění je třeba prokázat veřejný zájem. Veřejný zájem je přitom jedním z neurčitých právních pojmů, který zůstává i přes hojný výskyt v různých legislativních aktech bez legální definice. Veřejný zájem nejenom nelze uspokojivě definovat, ale obvykle jej nelze v konkrétním případě ani hodnověrně přezkoumat. Veřejný zájem představuje snahu o udržování a ochranu celospolečensky významných hodnot.

Dle zákona o vyvlastnění je nutné, aby veřejný zájem na dosažení účelu vyvlastnění převažoval nad právy vyvlastňovaného.

Existenci veřejného zájmu a jeho převahu nad individuálními právy vlastníka pozemku nebo stavby posuzuje vždy v konkrétním případě vyvlastňovací úřad. Z tohoto pohledu je pak prokázání existence veřejného zájmu ústředním bodem odůvodnění rozhodnutí o vyvlastnění.

Veřejný zájem na vyvlastnění není vždy pouze v zájmu orgánů veřejné moci. Naopak může být přítomen i tehdy, je-li nutné umožnit užívání věci soukromou osobou. Vždy musí být přihlédnuto ke konkrétním okolnostem každého jednotlivého případu a se zřetelem k němu zkoumat, zda je veřejný zájem ve věci dán a dosahuje-li takového stupně, aby mohlo být příslušné zákonné ustanovení aplikováno. Nejde o otázku, která by byla závislá na volné úvaze příslušného vyvlastňovacího úřadu, ale vždy se pouze hledá odpověď na otázku, zda lze vyvlastňovací normu aplikovat, a to po zvážení všech skutkových okolností případu.

Zde je vhodné uvést, že zákonodárná moc se již několikrát snažila o potvrzení veřejného zájmu v určitých oblastech tím, že označí konkrétní činnosti jako veřejný zájem. Například podle § 3 odst. 2 energetického zákona přenos a distribuce elektřiny, přeprava a distribuce plynu, uskladňování plynu, výroba a rozvod tepelné energie se uskutečňují ve veřejném zájmu.

Za účelem zrychlení vyvlastňovacího řízení byl v minulosti označen zákonem určitý investiční záměr a řízení s ním související za veřejný zájem. V § 1 zákona č. 168/2001 Sb., o dálničním obchvatu Plzně, byly všechny stavby v rámci výstavby dálnice D5 v úseku Ejpovice – Sulkov (dálniční obchvat Plzně) vymezeny jako veřejný zájem. Správní řízení prováděná správními úřady ve věcech stavby obchvatu byla stanovena jako řízení ve veřejném zájmu. Ustanovení § 1 zákona č. 544/2005 Sb., o výstavbě vzletové a přistávací dráhy 06R – 24L letiště Praha Ruzyně, pak stanovilo, že vzletová a přistávací dráha 06R – 24L, a dále všechny stavby, které budou v oblasti technické infrastruktury zajišťovat její provoz, jsou veřejným zájmem. Tento postup označení konkrétní stavby byl odmítnut Ústavním soudem. Pokud by byla stavba určena jako veřejný zájem zákonem, nebylo by pak možné veřejný zájem soudně přezkoumat v rámci posuzování podmínek vyvlastnění. Nálezem Ústavního soudu ze dne 28. 6. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04, byl zákon č. 544/2005 Sb., o výstavbě vzletové a přistávací dráhy 06R – 24L letiště Praha Ruzyně zrušen.[[15]](#footnote-15)

Vyplývá-li určitý veřejný zájem přímo ze zákona, jak je tomu mimo jiné i u staveb zřízených podle energetického zákona, není jeho dokazování předmětem vyvlastňovacího řízení. I v takovém případě však musí být v řízení prokázána převaha tohoto veřejného zájmu na dosažení požadovaného účelu nad zachováním práv vyvlastňovaného.[[16]](#footnote-16)

**Definice problému:**

V rámci konzultací bylo v této oblasti zmíněno pouze nedostatečné metodické vedení a proškolování úředníků. Variantu detailnější konkretizace záměrů ve veřejném zájmu mj. i na základě judikatury předem zamítáme.

Nelze např. přistoupit na to, že vydáním povolení ke stavbě, pro kterou zákon stanoví účel vyvlastnění, je již prokázán veřejný zájem nezbytný pro vyvlastnění práv potřebných pro uskutečnění této stavby. V územním, stavebním či společném řízení zjišťuje a hájí stavební úřad v součinnosti s dotčenými orgány veřejné zájmy chráněné řadou zákonů z toho hlediska, zda navrhovaná stavba může být podle žádosti stavebníka umístěna a realizována. Nezkoumá ale, zda v konkrétním případě jde o tak zásadní potřebu společnosti, tak silný veřejný zájem na realizaci tohoto záměru, v daném místě a čase, že to odůvodňuje nucený zásah do vlastnického práva, které je základním lidským právem a že veřejný zájem na dosažení účelu vyvlastnění v převažuje nad zachováním dosavadních práv vlastníka.

**Cíl:** Zefektivnění činnosti úředníků na vyvlastňovacích úřadech

**Návrh variant řešení:**

***Varianta 0:*** *Zachování současného stavu*

***Varianta 1:*** *Zpracování metodických pokynů; pravidelné školení odpovědných úředníků*

**Identifikace a kvantifikace nákladů a přínosů**

Tabulka 15: Identifikace nákladů a přínosů:

|  |  |
| --- | --- |
| Dotčená strana | Náklady a přínosy |
| Vyvlastnitelé | *Přínosy ve formě zvýšení právní jistoty* |
| Vyvlastňovaní | *Přínosy ve formě zvýšení právní jistoty* |
| Vyvlastňovací úřady | *Přínosy ve formě zvýšení právní jistoty* |
| Stát | *Náklady na zpracování metodiky – jednorázové*  *Náklady na školení úředníků – pravidelné* |

Na základě získaných odpovědí v dotaznících lze říci, že agendou vyvlastňovacího úřadu se v průměru zabývají 2 úřední osoby na úřad. V ČR je 206 prvoinstančních a 15 druhoinstančních vyvlastňovacích úřadů. Při výdajích 3 000 Kč ročně na školení jedné osoby by celkové náklady dosáhly 1,32 mil. Kč. Pokud by se první instance posunula na krajskou úroveň, mohlo by dojít ke specializaci úředníků a koncentraci znalostí o rozhodujících osob. Náklady na školení by tak výrazně klesly. Tyto náklady budou započteny v kapitole Vyvlastňovací úřady.

Co se týče metodických pokynů – pokud by tyto pokyny zpracovávaly 3 úřední osoby 4 týdny, náklady na zpracování by se pohybovaly okolo 0,2 mil. Kč. V této částce není započtena případná účast právního experta.

V porovnání s možnou způsobenou újmou jsou tyto náklady nízké.

**Volba varianty a její implementace**

Existence veřejného zájmu je stěžejní podmínkou vyvlastnění, která je zakotvena na úrovni ústavní v čl. 11 odst. 4 LZPS. Dle § 3 odst. 1 VyvlZ je vyvlastnění přípustné jen v případě, že veřejný zájem na dosažení účelu vyvlastnění převažuje nad dosavadním zachováním práv vyvlastňovaného. V zásadě tak platí, že v každém vyvlastňovacím řízení musí být existence veřejného zájmu prokázána, stejně jako skutečnost, že tento veřejný zájem v konkrétním případě převažuje zájmy vyvlastňovaného.

Protože se jedná relativně o jednu z klíčových věcí, v níž je při správním řízení rozhodováno, lze předpokládat, že přínosy z vyšší právní jistoty a kvality rozhodování budou vyšší než náklady na zpracování metodických pokynů a školení zaměstnanců. Předpokladem pro volbu této varianty však je, že případné pravidelné školení zaměstnanců povede k vyšší kvalitě rozhodování.

* 1. Rozsah vyvlastnění

**Popis současného stavu:**

Co se týče velikosti vyvlastňovaného pozemku nebo stavby, odejmout vlastnické právo nebo omezit výkon vlastnického práva lze jen k části nezbytně nutné k dosažení účelu vyvlastnění. Pokud by však nebylo možné pozemek, stavbu nebo jejich část, popřípadě právo odpovídající věcnému břemenu užívat bez vyvlastňovaného pozemku, stavby nebo jejich částí či věcného břemene buď vůbec nebo jen s nepřiměřenými obtížemi, lze na ně rozšířit vyvlastnění, jestliže o to vyvlastňovaný požádá, i když není nezbytné k dosažení daného účelu.

Vlastníci za pomoci § 4 odst. 3 VyvlZ reagují i na snížení hodnoty zbývajících (okolních) pozemků.

Vyvlastňovaní takový požadavek dle konzultací uplatňují poměrně často, což se odráží i v judikatuře soudů. K posouzení, zda je požadavek vyvlastňovaného důvodný, musí vyvlastňovaný předložit důkazy o svých tvrzeních, případně je rovněž třeba provést i další zjištění (např. na místě), pokud s ohledem na umístění pozemku nelze vyloučit, že zbývající pozemek nebude možné užívat.

**Definice problému:**

Sporným se ukázalo být zejména ustanovení § 4 odst. 1 VyvlZ, neboť muselo být na rovinu postaveno, „co je nezbytné k dosažení účelu vyvlastnění“, zda jen samotný účel nebo i okolnosti s účelem související. Dále také bylo nutné provést výklad ustanovení § 4 odst. 3 VyvlZ, tedy za jakých okolností může dojít k rozšíření vyvlastnění, resp. čím je dáno kritérium nemožnosti užívat nebo užívání s nepřiměřenými obtížemi.[[17]](#footnote-17)

Hladký průběh procesu dle literatury i konzultací dále komplikuje absence podrobnějších pravidel řešení požadavků vlastníků na rozšíření výkupu. Závisí výhradně na ochotě a právních možnostech vyvlastnitelů. Těm zároveň často právní předpisy ani neumožňují nabývat vlastnické právo k pozemkům, které nepotřebují ke své činnosti. Vyvlastnitelé tak nejsou příliš ochotni podstupovat riziko obvinění z nehospodárnosti, a proto tyto raději požadavky zamítnou a posouzení obtížnosti užívání zbývající části pozemku tak ponechají raději na vyvlastňovacích úřadech, i když to znamená zpoždění realizace stavby.

Příklady problému z praxe:

Řada environmentálních důvodů vyžaduje výstavbu stavebního díla, které může značným způsobem změnit dosavadní podmínky v území: např. se zhorší přístup k pozemku, vzniknou menší pozemky, naruší se odtokové poměry apod. Současní vlastníci proto mnohdy neodmítají vyvlastnění jako takové, mají však námitky k jeho vlastnímu provedení či požadují vykoupení i jiných částí, než navrhuje vyvlastnitel.

Dále lze uvést výrok jednoho ze zemědělců v trase silnice R35: „Mně by R35 rozdělila pozemky a zkomplikovala přejezdy zemědělské techniky. Jestli prodám dva tisíce metrů, nebo půl hektaru a jestli za stovku, nebo za tři stovky za metr čtverečný, to pro mě není ani tak důležité, jako to, aby mně silnice nerozbila velké pozemky a nezbyly z nich malé kousky, které se jen těžce budou dát obdělávat.“[[18]](#footnote-18)

**Cíl:** Zefektivnění procesu získávání potřebných vlastnických práv vyvlastnitelem, příp. jejich omezení; zvýšení právní jistoty

**Návrh variant řešení:**

***Varianta 0:*** *Zachování současného stavu*

***Varianta 1:*** *Podpora motivace k uzavření dohody před započetím vyvlastňovacího řízení uvolněním regulace v oblasti rozsahu vyvlastnění ve prospěch vyvlastňovaných*

**Identifikace a kvantifikace nákladů a přínosů**

Tabulka 16: Identifikace nákladů a přínosů:

|  |  |
| --- | --- |
| Dotčená strana | Náklady a přínosy |
| Vyvlastnitelé | *Jednorázové náklady na dodatečné výkupy*  *Pravidelné personální náklady na zajištění kvality řízení procesů majetkoprávní přípravy, náklady na správu dalšího majetku*  *Přínosy ve formě úspor ze zkrácení procesu majetkoprávní přípravy* |
| Vyvlastňovaní | *Jednorázové příjmy z dodatečných výkupů*  *Nižší pravidelné náklady na správu nově „neužitečného“ majetku* |
| Vyvlastňovací úřady | *Nižší administrativní náklady* |

**Volba varianty a její implementace**

V průběhu konzultací nebylo nalezeno řešení, jakým způsobem by bylo možné variantu 1 jednoduše a efektivně legislativně zpracovat. Na jednu stranu je třeba po veřejných subjektech požadovat respektování zásad péče řádného hospodáře, na stranu druhou by bylo třeba jim pro rozhodování ponechat relativně široké pole působnosti – jednotlivé případy se od sebe výrazně liší a konkrétní podmínky je třeba vždy individuálně posoudit. Vzhledem k tomu, že volbou varianty 1 by též mohla vzrůst korupční rizika, jako vhodnější se nyní jeví varianta 0.

* 1. Směna

**Popis současného stavu:**

Současný VyvlZ stanoví, že místo náhrady ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim, se vyvlastňovanému poskytne jiný pozemek nebo stavba, dohodne-li se na tom s vyvlastnitelem; právo na vyrovnání rozdílu v ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby není dotčeno.

Zákon tak nevylučuje naturální náhradu ve formě směny pozemku nebo poskytnutí náhradní stavby, záleží však na dohodě mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným. Obecná úprava subjekty směnné smlouvy nijak neomezuje.

**Definice problému:**

Protože není stanovena povinnost vyvlastnitele přistoupit na dohodu o směně pozemků, pokud tomu nic nebrání, právní úprava v tomto směru nemotivuje vyvlastnitele ke skutečnému jednání s vyvlastňovaným.

**Cíl:** Zefektivnění procesu získávání potřebných vlastnických práv vyvlastnitelem, příp. jejich omezení; zvýšení právní jistoty

**Návrh variant řešení:**

***Varianta 0:*** *Zachování současného stavu*

***Varianta 1:*** *Zpřísnění regulace ve prospěch vyvlastňovaného*

**Identifikace a kvantifikace nákladů a přínosů**

Tabulka 17: Identifikace nákladů a přínosů:

|  |  |
| --- | --- |
| Dotčená strana | Náklady a přínosy |
| Vyvlastnitelé | *Varianta 1*  *Vyšší administrativní náklady ve fázi před vyvlastňovacím řízením; naopak nižší administrativní náklady díky tomu, že nebude třeba vést vyvlastňovací řízení*  *Vyšší pravděpodobnost dosažení dohody, a tudíž zkrácení fáze získávání potřebných vlastnických titulů*  *Zvýšení právní jistoty* |
| Vyvlastňovaní | *Varianta 1*  *Vyšší pravděpodobnost dosažení dohody, vyšší užitek z dosažení preferovaného řešení* |
| Vyvlastňovací úřady | *Varianta 1*  *Nižší administrativní náklady* |

**Volba varianty a její implementace**

Varianta 1 by na jedné straně mohla přinést více sporů, kdy se vyvlastňovaní budou dovolávat naturální náhrady, čímž by mohlo dojít k navýšení administrativní zátěže a časovým průtahům. Na druhou stranu může Varianta 1 zvýšit pravděpodobnost uzavření dohody před vlastním vyvlastňovacím řízením. Výhodou naturální náhrady je i možnost zajištění srovnatelné nemovité věci (např. u zemědělských pozemků, kde je tato forma náhrady vhodnější a vítanější).

Pokud tedy bude stanovena podmínka, že budou-li vyvlastniteli v uskutečnění směny bránit vážné důvody, bude moci v případě neuzavření dohody s vyvlastňovaným zažádat o vyvlastnění, volíme Variantu 1 jako více motivační a potenciálně méně nákladnou. (Při porovnávání s Variantou 0 je poměřována možnost jednat o směně a povinnost ze strany vyvlastnitele; spory vznikají již dnes a lze předpokládat, že změna regulace nepovede k takovému navýšení jejich počtu, že by náklady převýšily přínosy z vyššího počtu uzavřených dohod a úspor díky tomu, že se nepovede vyvlastňovací řízení.)

Požádá-li tedy vyvlastňovaný před uzavřením smlouvy o získání práv k předmětu vyvlastnění koupí, bude muset dle Varianty 1 vyvlastnitel vést s vyvlastňovaným jednání o směně předmětu vyvlastnění za nemovitou věc ve vlastnictví vyvlastnitele, kterou vyvlastňovaný označí. Budou-li předmět vyvlastnění a nemovitá věc, o níž bude vedeno jednání, stejného druhu a obdobného účelového určení a vyvlastniteli nebudou v uskutečnění směny bránit podstatné důvody, bude muset vyvlastnitel směnu umožnit, jinak nebude splněna podmínka přípustnosti vyvlastnění.

Bude-li vyvlastnitelem stát nebo právnická osoba příslušná hospodařit s majetkem státu, předmětem směny bude buď nemovitá věc, jež vyvlastňovaný označí a se kterou hospodaří Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových jako s trvale nepotřebnou nemovitou věcí, nebo pozemek, se kterým hospodaří Státní pozemkový úřad.

Pro fungování tohoto institutu je třeba dále uložit povinnost vyvlastniteli poskytnout vyvlastňovanému přiměřenou součinnost, zejména sdělit vyvlastňovanému údaje o nemovitých věcech ve vlastnictví vyvlastnitele.

* 1. Smlouva o získání práv k pozemku nebo ke stavbě

**Popis současného stavu:**

Vyvlastňovací proces je možné zahájit až v krajním případě, pokud se nepodaří dosáhnout dohody s vlastníkem o získání práv k pozemku nebo stavbě. V první řadě je nutné vlastníka dotčeného pozemku nebo stavby informovat o účelu, pro který je nutné do vlastnického práva zasáhnout. Další fází je nabídka smlouvy, která v míře potřebné pro realizaci veřejně prospěšného účelu omezuje nebo zbavuje vlastníka práv k pozemku nebo stavbě. Smlouva zahrnuje převod pozemku nebo stavby, či vznik, zánik nebo změnu věcného břemene.

K návrhu smlouvy je vyvlastnitel povinen předložit znalecký posudek, podle kterého navrhl vyvlastňovanému cenu za získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě, a informaci o účelu vyvlastnění, tedy o konkrétním záměru, který nelze uskutečnit bez získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě od vyvlastňovaného, s upozorněním, že nedojde-li k uzavření smlouvy, je možné ve veřejném zájmu získat tato práva vyvlastněním. Účel vyvlastnění nesmí být definován pouze obecně, ale je nutné vymezit konkrétní záměr a zároveň vysvětlit, proč nemůže být tento účel realizován bez získání práv k pozemku nebo stavbě. Pokud je předmětem smlouvy část pozemku, je nedílnou součástí návrhu smlouvy geometrický plán tuto část pozemku vymezující. Smlouva o získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě musí založit právo vyvlastňovaného na vrácení převedených práv, pokud nebude zahájeno uskutečňování účelu převodu do 3 let od uzavření smlouvy.

Vyvlastnitel je též povinen k návrhu na uzavření smlouvy přiložit informaci o možnosti vyvlastňovaného předložit vyvlastňovacímu úřadu vlastní znalecký posudek. Náhrada za vyvlastnění se pak stanovuje na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, pokud jej předloží vyvlastňovacímu úřadu do 30 dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení. Pokud tak vyvlastňovaný neučiní, stanoví se náhrada na základě znaleckého posudku přiloženého vyvlastnitelem k návrhu na uzavření smlouvy. Vyvlastňovací úřad v rámci správního řízení zjišťuje, zda dojde k předložení znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného. Povinnost hradit náklady spojené s vyhotovením takového znaleckého posudku plní vyvlastnitel.

Návrh na uzavření smlouvy je třeba doručit vyvlastňovanému. Dnem následujícím po doručení počíná běžet lhůta 90 dnů, které jsou určeny k vyjednávání o podmínkách smlouvy mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným.

Předložení návrhu smlouvy k získání práv k pozemku, stavbě nebo k věcnému břemeni a uplynutí zákonem požadované lhůty, aniž se podařilo dosáhnout dohody, představuje nutný předpoklad pro to, aby bylo možné přistoupit k vyvlastnění. Přesto však zákon o vyvlastnění upravuje některé výjimky, kdy není nutné návrh smlouvy předložit. Jedná se především o situace, kdy by doručení návrhu smlouvy bylo problematické a docházelo by tak k neúměrným průtahům, které by mohly zmařit konkrétní záměr vyvlastnitele.

Návrh smlouvy není v první řadě nutné předkládat v případě, kdy je vyvlastňovaný neznámý. Danou problematiku reprezentují zejména pozemky a stavby, které jsou v katastru nemovitostí evidovány s tím, že jejich vlastník není znám, či jejichž vlastníci vedení v katastru nemovitostí již zřejmě nežijí, nebo pokud je jako vlastník zapsána osoba, kterou nelze identifikovat (je označena například pouze jménem a příjmením a chybí datum narození). Obdobně není nutné návrh smlouvy vyvlastňovanému předkládat v případě, že je neznámého pobytu, nebo pokud nepřebírá písemnosti na známé adrese.

Předložení návrhu smlouvy se nevyžaduje také v případě, kdy by stejně nemohlo dojít k jejímu uzavření z důvodu, že vlastník pozemku nebo stavby či oprávněný z věcného břemene je omezen ve smluvní volnosti, což mu zabraňuje v převodu pozemku nebo stavby. K omezení smluvní volnosti může dojít na základě právního předpisu, nebo na základě rozhodnutí soudu či jiného orgánu. Naopak se nepřihlíží k případnému omezení obligačnímu, tedy smluvně sjednanému závazku nepřevést nebo nezatížit pozemek nebo stavbu, která je předmětem vyvlastnění.

Jako příklad zákonného omezení lze uvést omezení vlastníka s dispozicí s majetkem náležejícím do majetkové podstaty dle insolvenčního zákona.

Příkladem omezení ve smluvní volnosti z rozhodnutí správního orgánu může být nařízení exekuce dle exekučního řádu.[[19]](#footnote-19)

**Definice problému:**

1. Vyvlastnitel se musí na koupi nemovitosti dohodnout se všemi spoluvlastníky, pokud má dojít k jejímu odkoupení jako celku. Neuplatní se princip majorizace pro hospodaření se společnou věcí. Stejné pravidlo platí také v případě zřízení věcného břemene[[20]](#footnote-20).
2. Z pohledu vlastníka – na změnu soukromých či podnikatelských plánů jsou 3 měsíce (90 dnů), což může být málo. Pro vlastníky obhospodařující půdu po generace nebo provozující na nemovitostech podnikatelskou činnost, může jít s ohledem na náročnost rozhodování o dobu velmi krátkou. I když zákon nebrání vyvlastniteli, aby ponechal vlastníkovi lhůtu delší; stejně tak není vyloučena ani pozdější dohoda v rámci vyvlastňovacího řízení. Vlastník pozemků se dozví o plánované realizaci veřejně prospěšné stavby na jeho pozemku alespoň v územním řízení. Plochy pro veřejně prospěšné stavby jsou však již vymezovány v průběhu pořizování územně plánovacích dokumentací – napravit by se proto měl spíše informační deficit. Málokdo se pravidelně seznamuje s obsahem úřední desky.

Na druhou stranu aplikační praxe ukazuje, že má-li vlastník dotčené nemovitosti zájem na uzavření dohody, dochází k uzavření smlouvy zpravidla ve lhůtě 30 dnů; v poslední třetině lhůty (tj. mezi 60. a 90. dnem) je uzavíráno pouze minimum smluv (MPO). Kratší lhůta tedy může být plně postačující. Lhůta o delším trvání (tedy stávajících 90 dnů) již pravděpodobnost uzavření smlouvy k získání potřebných práv nijak podstatně nezvyšuje. Představuje však prodloužení procesu majetkoprávní přípravy investic staveb prováděných ve veřejném zájmu.

1. K prokázání nemožnosti dohody v obecné úpravě nestačí pouze uplynutí lhůty. Je třeba splnit také obsahové požadavky návrhu, ale také adekvátně reagovat na protinávrhy vyvlastňovaného. Stále však platí, že pokud vyvlastnitel nevlastní silnici za účelem dosažení zisku, ale k bezplatnému uspokojování veřejné potřeby, z čehož plyne i zcela odlišná představa o ceně pozemku, tak nedosažení majetkoprávního vypořádání s vlastníkem pozemku pro velký rozdíl v představě o tom, jaká je přiměřená cena vyvlastňovaného pozemku, dostačuje k prokázání této podmínky pro vyvlastnění.[[21]](#footnote-21)
2. Jednou z povinných součástí návrhu na koupi pozemku je upozornění, že nedojde-li k uzavření smlouvy, je možné ve veřejném zájmu získat tato práva vyvlastněním. Přestože je toto upozornění zákonný požadavek (představuje obdobu poučení účastníka řízení) a je v praxi formulováno velmi diplomaticky, tak jeho význam je dvousečný, protože řada vlastníků jej považuje za vyhrůžku a nátlak.
3. Nejsou upraveny případy, kdy vlastník, případně každý, kdo stavbu nebo pozemek užívá, neumožní znalci prohlídku pozemku nebo stavby za účelem vypracování znaleckého posudku pro účely návrhu smlouvy k získání práv k pozemku nebo stavbě potřebných pro uskutečnění účelu vyvlastnění. Znalec pak nemůže vypracovat znalecký posudek a vyvlastnitel tak není schopen naplnit podmínky pro vyvlastnění.
4. Jednání mezi těmito subjekty předcházející uzavření smlouvy zákon podrobněji neupravuje, nijak neomezuje iniciativu vyvlastnitele, nestanoví formu jednání, resp. vyjednávání – písemná, ústní, kolik pokusů o dohodu má vyvlastnitel učinit, neuvádí ani výši ceny, která má být vyvlastňovanému nabídnuta. Zákon nijak nestanoví délku doby, po kterou má vyvlastnitel s vyvlastňovaným o získání práv k pozemku nebo stavbě potřebných k tomu, aby mohl realizovat účel vyvlastnění, vyjednávat. Nevedou-li jednání k cíli, pak nastupuje zákonem předepsaný postup, při kterém se prokazuje, že lze přikročit k nucenému přechodu práv.

**Cíl:** Zefektivnění procesu získávání potřebných vlastnických práv vyvlastnitelem, příp. jejich omezení; zvýšení právní jistoty

**Návrh variant řešení:**

***Varianta 0:*** *Zachování současného stavu*

***Varianta 1a****: Prodloužení lhůty v písm. B/*

***Varianta 1b:*** *Zkrácení lhůty v písm. B/*

***Varianta 2a:*** *Spoluvlastnictví - bude postačovat, aby vyvlastnitel prokazatelně učinil návrh na uzavření smlouvy pouze vůči jedinému spoluvlastníkovi*

***Varianta 2b:*** *Spoluvlastnictví - bude postačovat, aby podmínka podle § 5 odst. 1 („nepodařilo se uzavřít smlouvu“) byla splněna, pokud bude prokázána alespoň u jednoho ze spoluvlastníků, a podmínky podle § 5 odst. 5 („uzavření smlouvy není požadováno, není-li vyvlastňovaný znám, není-li znám jeho pobyt, nebo nepodařilo-li se mu doručit na známou adresu, nebo je-li vyvlastňovaný omezen ve smluvní volnosti“) byly splněny, pokud budou prokázány alespoň např. u třetiny spoluvlastníků (nejméně však u dvou).*

***Varianta 3:*** *Není třeba snažit se o uzavření dohody, pokud vyvlastňovaný nebo ten, kdo pozemek nebo stavbu užívá, neumožní znalci za účelem vypracování znaleckého posudku pro účely návrhu smlouvy prohlídku pozemku nebo stavby potřebnou k vypracování posudku, protože znalecký posudek se povinně přikládá k návrhu smlouvy.*

***Varianta 4a****: Vydání pokynů s určením základních prvků správného vyjednávání o dohodě*

***Varianta 4b****: Detailnější pokyny ohledně postupu vyjednávání dohody ve VyvlZ*

**Identifikace a kvantifikace nákladů a přínosů**

Tabulka 18: Identifikace nákladů a přínosů:

|  |  |
| --- | --- |
| Dotčená strana | Náklady a přínosy |
| Vyvlastnitelé | *Varianta 1a – Prolongace fáze získávání potřebných vlastnických titulů*  *Varianta 1b – Zkrácení fáze získávání potřebných vlastnických titulů*  *Varianta 2a – Větší zkrácení fáze získávání potřebných vlastnických titulů než u Varianty 2b*  *Varianta 2b – Zkrácení fáze získávání potřebných vlastnických titulů*  *Varianta 3 – Zkrácení fáze získávání potřebných vlastnických titulů*  *Varianta 4a – Vyšší právní jistota*  *Varianta 4b – Vyšší právní jistota; nižší míra smluvní volnosti* |
| Vyvlastňovaní | *Varianta 1a – Přínosy plynoucí z možnosti přizpůsobit se (své podnikání) novým podmínkám*  *Varianta 1b – Náklady plynoucí z nemožnosti se přizpůsobit (své podnikání) novým podmínkám*  *Varianta 2a – Potenciální újma dalších spoluvlastníků*  *Varianta 2b – Vyšší riziko potenciální újmy dalších spoluvlastníků než ve Variantě 3a*  *Varianta 3 – Náklady ve formě rizika případné újmy*  *Varianta 4a – Vyšší právní jistota*  *Varianta 4b – Vyšší právní jistota; nižší míra smluvní volnosti* |
| Vyvlastňovací úřady | *Varianta 4a – Náklady na vydání pokynů*  *Varianta 4b – Vyšší právní jistota* |

**Volba varianty a její implementace**

U variant 1 se problematické případy, které vyvlastnitelé zmiňovali, týkaly spíše vyhledávání a kontaktování účastníků v rámci správního řízení. To bude řešeno v některé z následujících kapitol. Co se týče **Varianty 1a**, cíle tohoto věcného okruhu lze splnit i snížením informačního deficitu na straně vlastníků již v průběhu pořizování územně plánovacích dokumentací. Konkrétní řešení v tomto směru musí být dáno do souladu se zněním nového stavebního zákona. Bylo by tak spíše vhodné uvažovat o **Variantě 1b**, která může být podpořena některým z motivačních opatření pro preferenci dohod jak na straně vyvlastňovaných, tak na straně vyvlastnitelů. Nicméně protože se nelze z pohledu kvantitativních nákladů a přínosů výrazněji přiklonit ani k jedné z variant (kratší lhůta by nemusela stačit k tomu, aby vyvlastňovaný zvážil svůj další postup, nechal si své pozemky, stavby, jednotky či práva sám ocenit, vyhledal nové místo pro své podnikání, vytipoval v součinnosti s vyvlastnitelem pozemky vhodné pro směnu atd.), doporučujeme ponechání současného stavu.

Vyvlastnění je krajním zásahem do vlastnictví, právní řád pro něj stanoví zvlášť přísné podmínky. Zároveň není vhodné, aby se podmínky vyvlastnění u nemovitých věcí ve spoluvlastnictví více osob jakkoli odchylovaly od pravidel spoluvlastnictví podle občanského zákoníku. Bude-li tak pozemek či stavba ve spoluvlastnictví více osob, měl by vyvlastnitel zaslat návrh všem spoluvlastníkům. Půjde-li o zatížení pozemku věcným břemenem či právem stavby, měly by o záležitostech zatížení společné věci opět rozhodnout všichni spoluvlastníci. Možné zahájit vyvlastňovací řízení by mělo být teprve tehdy, pokud by se dohoda nezdařila nebo by vlastník nebyl zastižen nebo nemohl s vlastnictvím disponovat. To by přitom mělo platit pro každého spoluvlastníka zvlášť.

Podle **Varianty 2a** by mohl vyvlastňovatel kontaktovat jen jednoho ze spoluvlastníků a jen vůči tomuto vlastníku by se zkoumalo splnění podmínek vyvlastnění. Ostatní spoluvlastníci by tím byli vyloučení z užívání a rozhodování o jejich vlastnictví. Navíc Varianta 2a obsahuje zneužitelnou možnost, pokud se vyvlastniteli nepodařilo ve lhůtě 90 dnů uzavřít smlouvu o získání práv k pozemku nebo ke stavbě. Lhůta k uzavření smlouvy s vyvlastňovaným počíná běžet dnem následujícím po doručení návrhu na uzavření smlouvy vyvlastňovanému. Podle § 5 odst. 5 se splnění podmínky podle odstavce 1 se nevyžaduje, (a) není-li vyvlastňovaný znám, není-li znám jeho pobyt, nebo nepodařilo-li se mu doručit na adresu zapsanou do katastru nemovitostí, nebo (b) je-li vyvlastňovaný omezen ve smluvní volnosti právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím jiného orgánu veřejné moci, kterým mu bylo zakázáno převést vyvlastňované právo na někoho jiného. Problém by tak mohl nastat tehdy, pokud by byla předmětem vyvlastňovacího řízení nemovitost ve spoluvlastnictví osob, z nichž nejméně jedna by měla trvalé bydliště na obecním, resp. městském úřadě. Takovým osobám se velmi často doručovat nedaří.

Tomuto riziku se snaží předejít **Varianta 2b**, nicméně i pro ni je validní druhý předcházející odstavec. Bylo by zároveň velmi sporné, jak nastavit podmínku vhodného počtu spoluvlastníků k oslovení. K tomuto by bylo třeba získat data za všechna vyvlastňovací řízení a na jejich základě zvolit spravedlivou hodnotu tak, aby k neoslovení všech vlastníků nedocházelo příliš často, avšak na druhou stranu bylo vyvlastniteli umožněno neoslovovat vlastníka, který je „problematický“ v tom směru, že dohledávání jeho místa pobytu je časově i administrativně náročné až nemožné.

Jako nejvhodnější se tak jeví **zachování současného stavu**. Navíc možnost získat spoluvlastnický podíl usnadnila novela občanského zákoníku, která nově formulovala ustanovení § 1124 a 1125 a upustila, až na výjimky tam uvedené, od zákonného předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu. Zákon č. 163/2020 Sb., nabyl účinnosti 1. 7. 2020.

**Variantu 3** lze zhodnotit následovně: ve fázi, kdy jde o zpracování znaleckého posudku, podle kterého je navrhována potenciálně vyvlastňovanému cena za získání potřebných práv dohodou, jde o podklad pro právní jednání v oblasti soukromého práva. Znalci nelze zákonem o vyvlastnění zřizovat právo vstupu na cizí nemovitosti a ukládat povinnosti jejich vlastníkům či uživatelům a zasahovat tak do pokojného užívání majetku, aniž to nezbytně vyžaduje veřejný zájem. Takové oprávnění pro zpracování znaleckých posudků pro účely právního jednání v oblasti soukromého práva neplyne ani z občanského soudního řádu a znalcům je neposkytuje ani zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. Požadovaná úprava by byla v rozporu s čl. 1 dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, podle kterého má každá fyzická nebo právnická osoba právo pokojně užívat svůj majetek, protože takový zásah vůbec není přiměřený a nutný. **Variantu 3 tak zamítáme.** Vzhledem k případům, kdy se vlastník pozemku či stavby rozhodne se znalcem či odhadcem nespolupracovat a vstup na pozemek či do stavby jim neumožnit, však bude výslovně stanoveno, že v takovém případě znalec či odhadce vypracují posudek či ocenění podle údajů, které lze opatřit jinak.

Vyvlastnění je krajním zásahem do vlastnictví, právní řád pro něj stanoví zvlášť přísné podmínky. K vyvlastnění je možné přistoupit až v případě prokázání nemožnosti získání potřebných práv dohodou. Je proto třeba mít upřesněný postup vyvlastnitele před podáním žádosti o vyvlastnění, zejména pravidla pokusu o získání práv potřebných k realizaci účelu vyvlastnění dohodou. Zároveň je však třeba respektovat, že jde o jednání soukromoprávního charakteru, a neomezovat příslušné subjekty ve smluvní volnosti. I na základě výstupů z konzultací se proto **Varianta 4b** zamítá. Odhad nákladů **Varianty 4a** lze učinit obdobně jako u věcného okruhu B. Protože jednorázové náklady na tvorbu pokynů jsou při jejich rozpuštění v čase zanedbatelné, přínosy mohou být vzhledem k závažnosti tématu pro vyvlastňovaného značné. **Varianta 4a** se tak jeví jako **vhodná.**

Zákon by tak mohl především stanovit,

* že vyvlastnitel musí pro uzavření smlouvy vyvíjet snahu, kterou po něm lze rozumně požadovat, a při neúspěchu pak k žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení přiložit
  + návrh smlouvy o získání práv včetně jeho příloh,
  + doklad prokazující, že návrh smlouvy o získání práv byl vyvlastňovanému doručen, popřípadě doklad prokazující, že vyvlastňovaný odmítl návrh smlouvy o získání práv převzít,
  + doklad prokazující odeslání návrhu smlouvy o získání práv vyvlastňovanému, jestliže se návrh smlouvy o získání práv doručuje do ciziny,
  + doklad prokazující, že vyvlastnitel vyvíjel snahu, kterou po něm lze rozumně požadovat, o uzavření smlouvy o získání práv,
  + v případě, že vyvlastňovaný na návrh smlouvy o získání práv neodpověděl, čestné prohlášení vyvlastnitele, že se mu nepodařilo uzavřít smlouvu o získání práv proto, že vyvlastňovaný na návrh smlouvy o získání práv neodpověděl.

Stávající právní úprava vymezuje tyto náležitosti dostatečně, v novém zákoně je však ještě prostor k jejich upřesnění, nicméně ne v konkrétním módu. Obsah žádosti, resp. její rozsah, tím může podstatně narůst. Vyvlastňovací úřad však bude mít přesné informace o tom, jak kontraktační proces probíhal, o tom, jak vyvlastnitel o získání práv dohodou usiloval, a tím pádem i o tom, zda je podmínka nemožnosti získat práva dohodou splněna. Zvýší se tak právní jistota všech stran, příp. sníží administrativní náklady spojené s případnými opravnými prostředky.

* že smlouva musí vyřešit majetkové vztahy mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným dlouhodobě, což splňují např. smlouvy kupní či o smlouvy zřízení služebnosti nebo práva stavby, a naopak nesplňují smlouvy o smlouvě budoucí;
* že smlouva musí založit vyvlastňovanému právo na vrácení práv, nezahájí-li vyvlastnitel realizaci záměru do 2 let od uzavření smlouvy (přičemž již dle současné praxe k tomu, aby vyvlastnitel tomuto následku předešel, nemusí nutně zahájit realizaci záměru na pozemcích či stavbách vyvlastňovaného, ale bude-li záměr součástí většího celku povoleného jedním úkonem dle stavebního zákona, bude realizace účelu vyvlastnění zahájena provedením jakýchkoliv prací, které stavební úřad povolil a které jsou součástí tohoto záměru; není třeba na tomto řešení nic měnit).

Metodické pokyny pak mohou obsahovat konkrétně, že

* vyvíjení snahy se neprokáže, pokud:
  + se vyvlastnitel omezí na odeslání návrhu vyvlastňovanému a poté s ním již dále nejedná, ač má protistrana o jednání zájem,
  + vyvlastnitel nereaguje na alternativní požadavky vyvlastňovaného, např. požadavek vyšší kupní ceny, nebo reaguje jen zástupnými důvody,
  + vyvlastnitel odmítne návrh vyvlastňovaného na směnu nemovitostí, ač vhodnými nemovitostmi disponuje a neexistuje důvod, aby je nesměnil
  + příp. další požadavky na obsah jednání.
* jestliže vyvlastňovaný jasně sdělí, že nemá zájem přistoupit na žádné nabízené řešení a uzavřít s vyvlastnitelem dohodu, nemusí vyvlastnitel zbytečně vynakládat další prostředky na jednání s vyvlastňovaným atp.

Nová právní úprava stejně jako ta stávající musí stanovit, v jakých výjimečných případech nebude nutné, aby vyvlastnitel ke své žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení přikládal informaci o neúspěšném jednání s vyvlastňovaným, a to pokud vyvlastňovaný není znám; není znám jeho pobyt; nepodařilo se mu doručit na adresu trvalého bydliště nebo sídla či je omezen ve smluvní volnosti (pokud nemá vyvlastňovaný ustanoveného nebo zákonného zástupce, s nímž může vyvlastnitel jednat o dohodě).

V rámci pokynů doporučujeme návodně a z pohledu vyvlastňovaného přívětivě zformulovat upozornění, že nedojde-li k uzavření smlouvy, je možné ve veřejném zájmu získat tato práva vyvlastněním.

* 1. Doručování návrhu smlouvy

**Popis současného stavu:**

Vyvlastňovací proces je možné zahájit až v krajním případě, pokud se nepodaří dosáhnout dohody s vlastníkem o získání práv k pozemku nebo stavbě. Prvním krokem v procesu uzavírání smlouvy je návrh, který vyvlastnitel zašle vyvlastňovanému a jímž navrhne uzavření smlouvy. Vyvlastnitel je v tomto směru odpovědný za prokazatelné odeslání návrhu vyvlastňovanému. Návrh smlouvy se pak musí k vyvlastňovanému dostat, neboť jen tak vyvlastňovanému dána možnost se s obsahem návrhu seznámit. Z povinnosti prokazatelného odeslání, resp. doručení, návrhu plyne, že nejčastěji je využíváno doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb do vlastních rukou.

Možnosti vyvlastnitele zjišťovat údaje potřebné pro komunikaci s vyvlastňovaným jsou omezené. Jelikož není vyvlastňovacím úřadem, nemá oprávnění využívat údaje ze základního registru obyvatel, z informačního systému evidence obyvatel ani z informačního systému cizinců. Protože povinnými údaji zapisovanými do katastru nemovitostí, který je veřejným seznamem, jsou u fyzické osoby adresa místa trvalého pobytu, a nemá-li ji, adresa bydliště, u právnické osoby se zapisuje sídlo, pracují vyvlastnitelé s těmito údaji.

S ohledem na rozvoj elektronické komunikace existuje i možnost zaslání do datové schránky, mají-li ji vyvlastňovaný a vyvlastnitel zřízenou.

Doručování do zahraničí je komplikovanější. Provozovatelé poštovních služeb v zahraničí totiž nemusí být vždy schopni písemnosti určené do vlastních rukou doručit. Nicméně v souladu s principem ochrany zájmů vyvlastňovaného a zejména s ohledem na důsledky vyvlastňovacího řízení (v kontextu čl. 11 Listiny základních práv a svobod) by se měl vyvlastnitel o doručení návrhu vždy pokusit a toto úřadu doložit. Tam, kde není možné prostřednictvím provozovatele poštovních služeb prokázat doručení do vlastních rukou, uplatní se v případě cizího státu pravidlo, že zásilka došla třicátý den po odeslání.

**Definice problému:**

Administrativní zátěž spojená s doručováním, časové průtahy, problémy doručování do zahraničí

**Cíl:** Zefektivnění procesu získávání potřebných vlastnických práv vyvlastnitelem, příp. jejich omezení; zvýšení právní jistoty

**Návrh variant řešení:**

***Varianta 0:*** *Zachování současného stavu*

***Varianta 1:*** *Zpřesnění, na jakou adresu se má doručovat*

***Varianta 2:*** *Preference datových schránek*

**Identifikace a kvantifikace nákladů a přínosů**

Tabulka 19: Identifikace nákladů a přínosů:

|  |  |
| --- | --- |
| Dotčená strana | Náklady a přínosy |
| Vyvlastnitelé | *Varianta 1 – Vyšší právní jistota*  *Varianta 2 – Vyšší právní jistota, nižší administrativní náklady* |
| Vyvlastňovaní | *Varianta 1 – Vyšší pravděpodobnost, že se návrh smlouvy nedostane k vyvlastňovanému*  *Varianta 2 – Vyšší pravděpodobnost, že se návrh smlouvy nedostane k vyvlastňovanému* |
| Vyvlastňovací úřady | *Varianta 1 – Vyšší právní jistota*  *Varianta 2 – Vyšší právní jistota, nižší administrativní náklady* |

**Volba varianty a její implementace**

K Variantě 1 – V současné době zákon o vyvlastnění obsahuje spojení doručení na „známou adresu“, které je velice široké. Dohledávání adres vlastníků pak přináší mj. vysokou administrativní zátěž a znění zákona nízkou právní jistotu. U fyzické osoby se tak pro dosažení cíle jeví jako vhodné stanovení povinnosti doručit návrh smlouvy na adresu trvalého bydliště, u právnické osoby pak na adresu sídla společnosti. Při volbě Varianty 1 vycházíme ze skutečnosti, že v rámci jiných agend a zákonných předpisů je stanovena povinnost nahlásit změnu trvalého bydliště. Pokud tuto povinnost vyvlastňovaný neplní, neměly by být náklady z tohoto neplnění přenášeny na jiné subjekty (zde konkrétně vyvlastnitele.

Vzhledem k soukromoprávnímu charakteru jednání není vhodné v návrhu zákona zavádět referenci doručování návrhu smlouvy do datových schránek. Variantu 2 tak zamítáme.

* 1. Posloupnost znaleckých posudků (ZP)

**Popis současného stavu:**

Do účinnosti novely č. 403/2020 Sb., kterou se mění liniový zákon a další související zákony, platilo dle ustanovení § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění pravidlo posloupnosti znaleckých posudků, která pro stanovení výše náhrady ve vyvlastňovacím řízení určovala první místo ZP vyhotovenému na žádost vyvlastňovaného. Pouze v případě, kdy vyvlastňovaný vyslovil souhlas s užitím ZP předloženého vyvlastnitelem, se stanovila náhrada dle ZP vyvlastnitele. Konečnou variantou bylo stanovení náhrady na základě posudku znalce ustanoveného vyvlastňovacím úřadem. K této možnosti bylo ze strany vyvlastňovacího úřadu přistupováno často právě kvůli nesouhlasu vyvlastňovaného s užitím ZP předloženého vyvlastnitelem.

Dalším důvodem, proč vyvlastňovací úřad nemohl stanovit náhradu na základě ZP vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného či vyvlastnitele, byla neaktuálnost závěrů ZP předloženého vyvlastnitelem. I za předpokladu, že vyvlastňovaný udělil souhlas se stanovením náhrady na základě ZP zhotoveného na žádost vyvlastnitele, nebylo totiž často možné pro účely stanovení náhrady ve vyvlastňovacím řízení použít ZP, který vyvlastnitel přiložil k návrhu na uzavření smlouvy o získání práv k pozemku nebo ke stavbě vyvlastňovanému, protože:

* cena pozemku nebo stavby se pro účely stanovení náhrady dle ustanovení § 10  
  odst. 5 určí vždy podle jejich skutečného stavu ke dni podání žádosti o vyvlastnění; fáze předcházející podání žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení však často trvala výrazně déle než 90 dnů ode dne následujícího doručení návrhu (jak stanoví zákon o vyvlastnění), a ZP zhotovený vyvlastnitelem k návrhu smlouvy vyvlastňovanému tak nemohl již být při stanovení náhrady ve vyvlastňovacím řízení použit;
* při stanovení náhrady je dle ustanovení § 10 odst. 4 zákona o vyvlastnění nutné, aby ocenění bylo provedeno podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění; vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, se však velmi často mění (téměř každý rok); s ohledem na délku vyvlastňovacího řízení je velmi obtížné, aby byla shodná právní úprava v době zhotovení ZP i při rozhodování o vyvlastnění – tento stav pak byl řešen buď dodatkem ke ZP, ve kterých bylo konstatováno, že i přes novelizaci oceňovacích předpisů zůstávají závěry stejné, nebo bylo přistoupeno k zadání a vyhotovení ZP nového.

Z výše uvedených důvodů tak vyvlastnitel často musel v průběhu vyvlastňovacího řízení zadat ZP nový, který již odrážel ocenění podle skutečného stavu ke dni podání žádosti a současně byl proveden podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění.

V neposlední řadě byly problémem ZP se zjevnými vadami, spočívajícími především v nesprávném způsobu určení ceny. Pokud vyvlastňovací úřad na základě kontroly obecných náležitostí ZP dle zákona o vyvlastnění zjistil, že takovými vadami trpí ZP předložený vyvlastnitelem, náhrada za vyvlastnění se stanovila na základě ZP vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, neboť ten měl v posloupnosti ZP přednost. Pokud ZP vyhotovený na žádost vyvlastňovaného nebyl zpracován a vyvlastňovaný současně neavizoval, že jej předkládat bude, byl vyvlastňovací úřad oprávněn ustanovit znalce a na základě jeho posudku náhradu za vyvlastnění stanovit.

Komplikovanější situace nastala, pokud zjevnými vadami trpěl ZP vyhotovený na žádost vyvlastňovaného, který trval na jeho užití pro stanovení náhrady. Některé z vyvlastňovacích úřadů vyvlastňované vyzývaly k předložení ZP, ve kterých požadovaly uvedení ZP do souladu se zákonem o vyvlastnění, aby při stanovení náhrady dostály zákonné posloupnosti. V jiných případech vyvlastňovací úřady vydávaly usnesení o stanovení lhůty k předložení ZP, ve kterých náležitě vyčetly a popsaly vady, pro které nelze původně předloženého ZP využít pro stanovení náhrady za vyvlastnění. Oba uvedené postupy vyvlastňovacích úřadů mohly narážet na obstrukční jednání ze strany vyvlastňovaného, který mohl několikrát žádat o prodloužení lhůty a následně sice předložil nový ZP, avšak od téhož znalce, který výtky vyvlastňovacího úřadu do nového ZP nezapracoval a dospěl ke stejným závěrům jako u ZP předchozího. Vyvlastňovací úřad pak mohl přistoupit ke stanovení náhrady na základě vadného, avšak zákonem o vyvlastnění preferovaného ZP předloženého vyvlastňovaným nebo odhlédnout od speciální úpravy zákona o vyvlastnění a stanovit náhradu na základě ZP vyhotoveného znalcem ustanoveného vyvlastňovacím úřadem dle ustanovení § 56 správního řádu[[22]](#footnote-22).

Novela ponechala pro účely stanovení náhrady první místo ZP vyhotovenému na žádost vyvlastňovaného. Uvedené ovšem ohraničila zavedením 30denní lhůty počínající doručením uvědomění o zahájení řízení, ve které je nyní vyvlastňovaný povinen ZP předložit. Pokud tak neučiní, stanoví se náhrada na základě ZP vyvlastnitele. Částečné omezení práv vyvlastňovaného zavedením lhůty bylo kompenzováno povinností vyvlastnitele informovat vyvlastňovaného již v návrhu smlouvy o získání práv k pozemku nebo ke stavbě o skutečnosti, že vyvlastňovaný má právo předložit vyvlastňovacímu úřadu ZP. Tato informační povinnost má poskytovat vyvlastňovanému čas na to, aby v případě zahájení řízení o vyvlastnění zajistil vypracování vlastního ZP, pokud bude požadovat, aby byla na jeho základě stanovena náhrada za vyvlastnění.

Stále přitom zůstává zachována možnost vyvlastňovaného žádat o navrácení v předešlý stav dle ustanovení § 41 správního řádu[[23]](#footnote-23), ovšem vyvlastňovací úřad může prominout zmeškání úkonu pouze, prokáže-li vyvlastňovaný, že překážkou byly závažné důvody, které nastaly bez jeho zavinění. Naopak vyvlastňovací úřad zmeškání úkonu nepromine, je-li zjevné, že by újma, která by byla způsobena dotčením práv nabytých v dobré víře nebo dotčením veřejného zájmu, převýšila újmu hrozící vyvlastňovanému.

Zavedením zákonných lhůt do vyvlastňovacího řízení měla být řešena i problematika neaktuálnosti závěrů ZP, tj. splnění požadavku, aby ocenění bylo provedeno podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění. (*https://www.epravo.cz/top/clanky/zakonna-posloupnost-znaleckych-posudku-ve-vyvlastnovacim-rizeni-od-1-ledna-2021-113082.html*)

**Definice problému:**

1. Finanční náročnost opakovaného zpracovávání znaleckých posudků
2. Nevyjasněnost otázky aktuálnosti závěrů ZP vyplývající ze vzájemného vztahu ustanovení § 20 odst. 1, § 5 odst. 2 písm. a) a § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění.

* Dle ustanovení § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění platí: „Náhrada se stanoví na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, pokud jej vyvlastňovaný předloží vyvlastňovacímu úřadu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo vyvlastňovanému doručeno uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení, v opačném případě se náhrada stanoví na základě znaleckého posudku podle § 5 odst. 2 písm. a) vyhotoveného na žádost vyvlastnitele; ustanovení § 10 odst. 4 tím není dotčeno“.
* Pokud ale vyvlastňovaný ZP nepředloží, bude náhrada stanovena na základě ZP přiloženého vyvlastnitelem k návrhu smlouvy, podle kterého navrhl vyvlastnitel vyvlastňovanému cenu za získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě (dle § 5 odst. 2 písm. a)).
* Současně je však ustanovením § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění požadováno, aby se cena pozemku nebo stavby pro účely stanovení náhrady určila vždy podle jejich skutečného stavu ke dni podání žádosti o vyvlastnění…“.

Shodně jako v úpravě zákona o vyvlastnění před novelizací nemůže ZP, který tvořil přílohu návrhu smlouvy vyvlastňovanému, splňovat podmínku dle ustanovení § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění. Explicitním zakomponováním ZP, jež tvořil přílohu návrhu smlouvy o získání práv k pozemku nebo ke stavbě vyvlastňovanému, do zákonné posloupnosti vzniká otázka, kdy je ještě možné ZP, který nesplňuje požadavky ustanovení § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění, užít pro stanovení náhrady za vyvlastnění a kdy již bude jeho neaktuálnost natolik značná, že bude nutné vyhotovit nový. (*https://www.epravo.cz/top/clanky/zakonna-posloupnost-znaleckych-posudku-ve-vyvlastnovacim-rizeni-od-1-ledna-2021-113082.html*)

**Cíl:** Snížení administrativní zátěže, snížení možnosti obstrukcí; řešení otázky aktuálnosti ZP

**Návrh variant řešení:**

***Varianta 0:*** *Zachování současného stavu*

***Varianta 1:*** *K návrhu smlouvy vyvlastnitel nebude muset předkládat ZP, ale pouze ocenění, ZP vyvlastnitel předloží až k žádosti o vyvlastnění*

**Identifikace a kvantifikace nákladů a přínosů**

Tabulka 20: Identifikace nákladů a přínosů:

|  |  |
| --- | --- |
| Dotčená strana | Náklady a přínosy |
| Vyvlastnitelé | *Varianta 1 – Snížení nákladů na ZP, vyšší právní jistota* |
| Vyvlastňovaní | *Varianta 1 – Vyšší míra nedůvěry v závěry ocenění*  *Varianta 1 – Vyšší právní jistota* |
| Vyvlastňovací úřady | *Varianta 1 – Vyšší právní jistota* |

**Volba varianty a její implementace**

Úvodem hodnocení uveďme stručně rozdíl mezi oceněním (odhadem) a znaleckým posudkem.

Znalec je osoba jmenovaná Ministrem spravedlnosti nebo jím pověřeným předsedou krajského soudu v souladu se zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a je vždy jmenovaný pro konkrétní obor (v tomto případě ekonomika – ceny a odhady nemovitostí). Znalci jsou na rozdíl od odhadců jsou za vypracované posudky trestně odpovědní. Znalecký ústav, v novější úpravě i znalecká kancelář, je dalším možným zpracovatelem znaleckého posudku. Jedná se o buď o podnikatelské subjekty se statutárními zástupci nebo zaměstnanci, kteří mají status znalce. V některých případech jako znalecký ústav vystupují vzdělávací instituce – vysoké školy. K 21. 3. 2022 bylo v ČR 285 znalců v řešeném oboru.

Znalecký posudek má danou zákonnou formální úpravu. Obsahuje znaleckou doložku, s označením seznamu, v němž je znalec zapsán, označením oboru, v němž je oprávněn podávat posudky, a číslem položky, pod kterou je úkon zapsán ve znaleckém deníku. Je finančně nejnáročnějším oceněním nemovitosti. Ceny za posudky si znalci stanovují sami. Cenové rozpětí poměrně široké s tím, že záleží především na typu nemovitosti a složitosti případu. U bytu se dle internetové rešerše může cena posudku pohybovat od 2 500 Kč do 5 000 Kč, u jiných nemovitostí rámcově od 3 000 Kč do 8 000 Kč.

Odhadce je osoba, které byl vydán živnostenský list na vázanou činnost Oceňování majetku. Odhadce není, na rozdíl od znalce, jmenován státním orgánem, byl mu pouze vydán živnostenský list na činnost „Oceňování majetku“. Do 1. července 2008 se jednalo o činnost koncesovanou, po tomto datu již byly podmínky pro udělení zmírněny a jedná se jen o činnost vázanou na předchozí vzdělání, například technického nebo ekonomického směru. Odhadci nemohou zpracovávat znalecké posudky, nemohou se vyjadřovat kupř. k ceně zjištěné podle zvláštních předpisů (stanovení základu majetkových daní) a působí tedy jako spíše cenoví nebo techničtí poradci. K poslednímu dni 4. čtvrtletí 2021 činil počet živností *Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, obchodní závod* 5 899.

Odhad nemá na rozdíl od znaleckého posudku zákonnou formální úpravu, i když se obecně dodržují určité standardy ohledně popisu nemovitosti, metodiky výpočtu, výpočtu samotného a příloh. Odhad odhadce se formou a výpočtem nemusí významně lišit od znaleckého posudku. Protože je jejich počet vyšší, jsou odhadci dostupnější než znalci. U bytu se dle internetové rešerše může cena posudku pohybovat od 2 000 Kč do 4 000 Kč, u jiných nemovitostí rámcově od 2 500 Kč do 7 000 Kč.

Status znalce je poměrně prestižní a je poměrně obtížné ho získat. Být jmenován znalcem vyžaduje nejen formální vzdělání, několikaletou praxi, zkoušky, obhajobu případů ale znalec musí projít i procesem jmenování. Díky tomu je znalců oproti odhadců relativně málo (odhadci mají svoji vázanou živnost poněkud dostupnější). Z tohoto důvodu jsou i sazby znalců vyšší.

Na základě konzultací a porovnání nákladů a přínosů volíme Variantu 1. K návrhu smlouvy vyvlastnitel nebude muset předkládat znalecký posudek, ale pouze ocenění a teprve v průběhu řízení bude obstarán znalecký posudek pro určení náhrady za vyvlastnění. Tímto se sníží náklady na vyhotovení znaleckého posudku v případech dosažení dohody mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným před započetím vyvlastňovacího řízení. Zároveň bude časově ZP přikládán až k žádosti o vyvlastnění a bude moci být stanoveno, že náhrady za vyvlastnění bude stanovena podle skutečného stavu předmětu vyvlastnění ke dni podání žádosti o vyvlastnění.

Procesně tak ZP přiloží vyvlastnitel až k žádosti o vyvlastnění. Vyvlastňovaný pak bude oprávněn předložit ve lhůtě stanovené vyvlastňovacím úřadem ve vyrozumění o zahájení vyvlastňovacího řízení vlastní znalecký posudek, z něhož bude vyvlastňovací úřad vycházet. Vyvlastňovaný se bude moci práva předložit znalecký posudek vzdát.

Nepředloží-li vyvlastňovaný znalecký posudek oceňující předmět vyvlastnění ve stanovené lhůtě, nebo vzdá-li se práva předložit znalecký posudek, bude vyvlastňovací úřad pro stanovení náhrady za vyvlastnění vycházet ze znaleckého posudku, který vyvlastnitel přiložil k žádosti o vyvlastnění.

Proti znaleckému posudku oceňujícímu předmět vyvlastnění bude možné vznést námitku, ne však proti tomu znaleckému posudku předloženému, který vyvlastnitel nebo vyvlastňovaný sami předložili. Posoudí-li vyvlastňovací úřad námitku jako důvodnou, ustanoví znalce a zajistí zpracování revizního posudku. Náklady spojené s vyhotovením a přezkoumáním znaleckého posudku uhradí vyvlastnitel. Náklady spojené s přezkoumáním znaleckého posudku předloženého vyvlastňovaným uhradí vyvlastňovací úřad.

* 1. Náhrady při vyvlastnění

**Popis současného stavu:**

Druhy náhrad

Náhrada za vyvlastnění

Náhrada za vyvlastnění by měla být v každém případě vždy spravedlivá a přiměřená. Tento požadavek odpovídá dikci ustanovení čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Zákon ukládá, aby náhrada za vyvlastňovaná (odnímaná, rušená či omezovaná) práva k pozemkům a stavbám byla stanovena takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídala majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění.

Pokud dojde k odnětí vlastnického práva, náleží tedy vyvlastňovanému náhrada za pozemek nebo stavbu ve výši ceny obvyklé. Cenu obvyklou vymezuje zákon o oceňování majetku jako cenu, která by byla dosažena při prodejích stejného nebo obdobného pozemku nebo stavby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při určování ceny obvyklé se berou v úvahu všechny relevantní okolnosti, které ji mohou ovlivnit. Naopak se neberou v úvahu mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího a kupujícího a zvláštní obliba věci. Cena pozemku nebo stavby se určuje vždy s ohledem na jejich aktuální stav a účel užití. Rozhodným dnem pro určení ceny je den podání žádosti o vyvlastnění. Při oceňování se nebere v úvahu případná změna hodnoty pozemku nebo stavby v souvislosti se záměrem je vyvlastnit, resp. v souvislosti s účelem, pro který bude po provedení vyvlastnění pozemek nebo stavba využívána.

Pokud dojde k odnětí práva odpovídajícího věcnému břemenu nebo k omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene na pozemku nebo stavbě, určuje se cena opět dle zákona o oceňování majetku. Pro výpočet výše náhrady se používá výnosová metoda, a to na základě ročního užitku při zohlednění doby jeho trvání nebo pevnou částkou, nelze-li určit roční užitek z věcného břemene. V ročním užitku se zohledňuje míra omezení užívání nemovité věci. Právo z vykupitelné služebnosti se ocení ve výši náhrady uvedené ve smlouvě. Jsou-li ve smlouvě uvedené pouze podmínky zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění. Využít lze i cenu věcného břemene z rozhodnutí příslušného orgánu.

Další náhrady

Vyvlastňovaný má též právo na náhradu dalších nákladů, které musel vynaložit v souvislosti s provedeným vyvlastněním. Patří sem například náklady spojené se stěhováním, se změnou místa podnikání, jakož i další podobné náklady, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním. Je povinností vyvlastňovaného, aby tyto náklady ve vyvlastňovacím řízení prokázal, a to i pomocí znaleckého posudku. Důvod pro takovou úpravu je, aby provedené vyvlastnění, které je již tak významným zásahem do vlastnického práva, nemělo pro vyvlastňovaného negativní finanční dopady. Jakákoli majetková újma tak musí být vyvlastňovanému ze strany vyvlastnitele kompenzována.

Problémy v praxi způsobuje, že o náhradě stěhovacích nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním, má být rozhodnuto v rozhodnutí o vyvlastnění, ačkoli některé takové náklady mohou vznikat a vznikají teprve poté, co toto rozhodnutí nabude právní moci. Řešením, které předpokládala neuskutečněná novela zákona o vyvlastnění z roku 2016, by byla možnost usnesením vyloučit řízení o náhradě těchto nákladů z vyvlastňovacího řízení a rozhodnout o náhradě nákladů samostatně.

Současná právní úprava dále stanovuje, že vyvlastňovanému náleží také náhrada v prokázané výši újmy způsobené, po doručení uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení, zákazem nakládání s pozemkem nebo stavbou, kdy vyvlastňovaný nesmí tyto nemovité věci převést, pronajmout nebo jinak zatížit, a to v rozsahu, kterého se vyvlastnění týká. Nejde o součást náhrady za vyvlastnění podle § 10 odst. 2 zákona, tedy o náklady, které vznikly vyvlastňovanému následkem a v souvislosti s vyvlastněním.

Bude-li vyvlastňovací řízení zastaveno z důvodu zpětvzetí žádosti, je vyvlastnitel povinen nahradit vyvlastňovanému škodu a jinou újmu, která mu vznikla v souvislosti s podáním žádosti, ledaže by ke škodě nebo jiné újmě došlo i jinak. Náhrada škody nebo jiné újmy též není součástí náhrady za vyvlastnění podle § 10 odst. 2 zákona, a nebude proto o ní rozhodovat vyvlastňovací úřad. Vyvlastňovaný se bude muset obrátit na obecný soud, pokud se s vyvlastnitelem nedohodne.

Náhrada pro třetí osoby

Vyvlastnitel je povinen poskytnout náhradu nejen vyvlastňovanému, ale také oprávněnému z věcného břemene, které vyvlastněním zaniklo, a to ve výši ceny tohoto práva. V tomto případě není oprávněný z věcného břemene vyvlastňovaným, ale je v postavení třetí osoby. Současné znění zákona výslovně neřeší zánik práva stavby váznoucího na vyvlastňovaném pozemku, neřeší tedy ani náhradu za zánik tohoto práva.

Náhrady stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů účelně vynaložených následkem a v souvislosti se zánikem práv třetích osob, která vázla na vyvlastňovaném pozemku či stavbě, zákonem upraveny nejsou, stávající zákon o vyvlastnění s nimi nepočítá.

Výplata náhrad

Vyvlastnitel poskytne vyvlastňovanému určenou náhradu v plné výši, neváznou-li na vyvlastňovaném pozemku nebo stavbě věcná práva, která vyvlastněním zanikají a pokud z jeho náhrady nemají být zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo oprávněnému ze zajišťovacího převodu práva uhrazeny dosud nesplacené pohledávky. Vyvlastnitel poskytne určenou náhradu oprávněnému z věcného břemene, které vyvlastněním zanikne, vždy samostatně.

Váznou-li na pozemku nebo stavbě věcná práva, která vyvlastněním zanikají, a mají-li být z náhrady pro vyvlastňovaného uhrazeny zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo oprávněnému ze zajišťovacího převodu práva dosud nesplacené pohledávky, vyvlastňovací úřad rozhodne o náhradě pro vyvlastňovaného a určí, jakou část z této náhrady vyvlastnitel poskytne uvedeným osobám na základě předložené dohody o rozdělení náhrady s úředně ověřenými podpisy smluvních stran. Pokud se takovou dohodu o rozdělení náhrady nepodaří uzavřít, zprostí se vyvlastnitel své povinnosti k náhradě za vyvlastnění složením částky odpovídající této náhradě do soudní úschovy. Místně příslušný k přijetí úschovy je soud, v jehož obvodu je předmětný pozemek nebo stavba.

Náhrada se vyplácí jednorázově, a to ve lhůtě určené v rozhodnutí o vyvlastnění. Délka této lhůty je nejvýše 2 měsíce.

Pokud je vyvlastňovaný neznámý, nebrání to samotnému vyvlastnění. To, že je vyvlastňovaný osobou neznámou, nebo je osobou neznámého pobytu, však nezbavuje vyvlastnitele povinnosti k vyplacení náhrady. Vzhledem k tomu, že věřitel neví, komu má náhradu vyplatit, nebo neví, jaký je pobyt vyvlastňovaného, musí svou povinnost k výplatě kompenzace splnit náhradním způsobem. Částku určenou rozhodnutím coby náhradu za vyvlastnění uhradí vyvlastnitel do úschovy soudu. Obdobný postup se uplatní v případě, kdy je vyvlastňovaný v prodlení, tj. nepřijal řádně nabídnuté plnění nebo pokud neposkytl dlužníku (vyvlastniteli) součinnost potřebnou ke splnění dluhu. Řízení o soudní úschově upravuje § 289 a násl. ZŘS.

Pokud osoba oprávněná k náhradě zemře, je nutné náhradu v rámci dědického řízení vyplatit správci dědictví nebo dědicům. Pokud takový postup není možný, je vyvlastnitel povinen složit částku odpovídající náhradě u soudu, který dědictví po oprávněné osobě projednává, nebo přímo k pověřenému soudnímu komisaři.

Specifika v oblasti náhrad pro vybrané stavby dle zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací jsou popsána v kap. 1.2.1.

**Definice problému:**

1. Povinnost odškodnit vlastníka je dnes považována za nutnou podmínku vyvlastnění. Náhrada za vyvlastnění by měla být spravedlivá a přiměřená. Za spravedlivou (přiměřenou) náhradu je dnes dle platného zákona považováno vyplacení:
   1. obvyklé (tržní) ceny vyvlastněné nemovité věci, resp. poskytnutí náhradní věci,
   2. některých nákladů vyvolaných vyvlastněním (především stěhovacích),
   3. „odškodnění“ za přílišnou tvrdost vyvlastnění; může však dle § 28 VyvlZ přiznat až soud v rámci soudního přezkumu výroku o náhradě za vyvlastnění.

Způsob určování výše náhrady je klíčovým prvkem, jehož nastavováním lze měnit úroveň motivace a zainteresovanosti jednotlivých stakeholderů, a tím i stupeň naplnění cílů stanovených pro tuto oblast.

Motivace k uzavření dohod je však u vlastníků pozemků nižší nebo stejná jako motivace k vedení vyvlastňovacího řízení. Tento fakt je značným nedostatkem současné úpravy a přináší značné náklady (administrativní, časové, finanční), kterým se chce v praxi předcházet.

1. Výše náhrady je v režimu zákona o vyvlastnění vždy individuálně určenou. Do jisté míry by bylo možné uvažovat o zavedení úpravy paušalizované náhrady. V případě přijetí úpravy paušalizovaných náhrad by mohlo dojít ke zrychlení vyvlastňovacích řízení. Mohlo by dojít ke zvýšení motivace k uzavírání dohod tam, kde náhrady ve vyvlastňovacím řízení neodpovídají újmě způsobené vyvlastněním. Nebylo by nutné pro pozemky s nejmenší rozlohou potřebné vést zdlouhavé vyvlastňovací řízení, kdy určená náhrada bude příliš nízká a výše nákladů na řízení bude tuto částku převyšovat. Na druhou stranu je nutné počítat s někdy nespravedlivou náhradou za vyvlastnění.
2. Současná právní úprava počítá s tím, že obvyklou cenu lze určit náhradu u všech nemovitých věcí. Tak tomu však v praxi není. U unikátních či atypických nemovitých věcí není možné obvyklou cenu určit vůbec, neboť na trhu chybí srovnatelná nemovitá věc. Tato skutečnost by se tak měla promítnout v rekodifikaci a znění zákona by umožnilo ocenit tyto unikátní a atypické nemovité věci odlišně tak, aby se náhrada rovnala majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného v důsledku vyvlastnění projeví, vždy s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu.
3. Náhrady za omezení práv jsou v praxi stanovovány v částkách, které jsou několikanásobně nižší než náklady na jejich určení (viz i údaje v tabulkách v kapitole Popis současného stavu), a to i proto, že zjištěná cena věcného břemene nevyjadřuje majetkovou újmu vyvlastňovaného (povinného z věcného břemene); způsobuje to požadavek na použití výnosové metody, kdy se v potaz bere roční užitek z věcného břemene, který však v některých případech neodpovídá újmě spojené s omezením dané nemovité věci (v praxi má pozemek bez věcného břemene pro účely případného prodeje vyšší hodnotu a je snáze zcizitelný; rozdíl mezi cenou pozemku se zatížením a bez něj může být v řádech desítkách procent).
4. Při stanovení ceny se nepřihlíží ke zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění. Tento přístup má za cíl eliminovat spekulativní návrhy a obstrukce. V praxi často dochází k vyvlastnění pouze části nemovité věci, což vede k znehodnocení zbylé části pozemku. Současná úprava umožňuje nahradit v rámci vyvlastnění újmu dle obvyklé ceny, a to pouze ve vztahu k vyvlastňované části pozemku. V potaz již však není brána zbylá část pozemku, které se vyvlastnění negativně dotýká i přes to, že sama není předmětem vyvlastňovacího řízení. Pokud je cílem spravedlivé řešení, náhrada by měla být poskytována za celkovou způsobenou újmu.
5. Problémem je i kapitola „vedlejších“ náhrad (stěhování, změna sídla firmy apod.). Svou složitostí může např. v důsledku obstrukcí mařit účel řízení, kterým je něco jiného, a proto by bylo vhodné mít v zákoně zvláštní ustanovení, které by umožnilo přikázat tuto problematiku k samostatnému projednání. Výhodou by byla i možnost vyčkat na proběhnutí stěhování apod. a následně rozhodnout na základě předloženého vyúčtování apod.
6. Zvážit lze uvedení dalších nejběžnějších nákladů, které vyvlastňovanému mohou vznikat, v zákoně (např. náklady na zajištění jiné nemovité věci, náklady právního zastoupení, které umožňuje efektivní ochranu práv vyvlastňovaného). Tato úprava by mohla přinést větší přehlednost pro vyvlastňovaného, který je v rámci vyvlastnění v pozici tzv. slabší strany.
7. Problémem současné úpravy může být skutečnost, že náhrada dalších nákladů je poskytována pouze v případě nedobrovolné fáze vyvlastnění (v rámci vyvlastňovacího řízení). Náhrada těchto nákladů v rámci dobrovolné fáze řízení je tak čistě věcí vyjednávajících stran a u veřejných subjektů může narážet na problém, zda je jejich náhrada v souladu s principem řádného hospodaření s majetkem. V praxi pak dochází k tomu, že tato náhrada není přiznávána systematicky a nedává tak vyvlastňovaným dostatečný důvod pro vyjednání dohody namísto podstoupení finančně a časově náročného řízení o vyvlastnění.
8. Současná právní úprava dále stanovuje, že vyvlastňovanému náleží také náhrada v prokázané výši újmy způsobené zákazem nakládání s pozemkem nebo stavbou. Zde by bylo vhodné zvážit zpřesnění podmínek, neboť v praxi dochází ke vznášení spekulativních nároků (nejčastěji v případě újmy způsobené nemožností pronájmu nemovité věci).
9. Lze zvážit možnost hromadného ocenění v případě plošného vyvlastnění s vysokým počtem osob. Mohlo by tak být zajištěno nabídnutí obdobné ceny za obdobné nemovité věci potřebné pro stejný účel vyvlastnění. Snížil by se tak počet sporných situací i administrativní náročnost procesu vyvlastnění. Musí však být zaručeno, že bude dosaženo spravedlivého ocenění pro veškeré dotčené nemovité věci s přihlédnutím k okolnostem u každé z nich.
10. V současném znění zákona o vyvlastnění chybí úprava náhrad u práva stavby, je ji tak třeba doplnit. Je však zapotřebí upozornit na to, že se jedná o problematiku novou, která může především v oblasti oceňování způsobit problém.

**Cíl:** Vyšší míra právní jistoty; předcházení vyvlastňovacím řízením s preferencí uzavírání dohod

**Návrh variant řešení:**

***Varianta 0:*** *Zachování současného stavu*

***Varianta 1a:*** *Stanovit definici ceny tak, aby obsahově odpovídala tržní hodnotě*

***Varianta 1b:*** *Zavést úpravu paušalizované náhrady v zákoně o vyvlastnění (po vzoru zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a naturální náhrady)*

***Varianta 2:*** *Zrevidovat příslušné předpisy a upravit pravidla pro stanovování náhrad za jednotlivé účely a kategorie vyvlastnitelů tak, aby motivace uzavřít dohodu před započetím vyvlastňovacího řízení byla vyšší než motivace vést vyvlastňovací řízení*

**Identifikace a kvantifikace nákladů a přínosů**

Tabulka 21: Identifikace nákladů a přínosů:

|  |  |
| --- | --- |
| Dotčená strana | Náklady a přínosy |
| Vyvlastnitelé | *Varianty 1 – Dodatečné náklady na výplatu náhrad; Přínosy ve formě úspor plynoucích z rychlejší realizace veřejně prospěšných staveb*  *Varianta 2 – Přínosy ve formě úspor plynoucích z rychlejší realizace veřejně prospěšných staveb* |
| Vyvlastňovaní | *Varianty 1 – Dodatečné přínosy z výplaty náhrad; Férové ocenění – srovnatelný přístup v obdobných případech*  *Varianta 2 – Férová náhrada* |
| Vyvlastňovací úřady | *Varianta 1 – Nižší administrativní zátěž při správním řízení*  *Varianta 2 – Úspory díky nižšímu počtu vyvlastňovacích řízení* |

**Volba varianty a její implementace**

*Varianta 1a*

Definici tržní hodnoty lze najít v rámci návrhu novely zákona o oceňování majetku, a to jako odhadovanou částku, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Proto v rámci vyvlastňovacího řízení nelze použít tržní hodnotu, neboť zde není ochotný kupující ani ochotný prodávající. Naopak cena obvyklá je správně použita v rámci ocenění náhrady za pozemek či stavbu při odnětí vlastnického práva. Variantu 1a zamítáme.

Existují však výjimky. Současná právní úprava počítá s tím, že obvyklou cenu lze určit u všech nemovitých věcí. Tak tomu však v praxi není. U unikátních či atypických nemovitých věcí není možné obvyklou cenu určit vůbec, neboť na trhu chybí srovnatelná nemovitá věc. Tato skutečnost by se tak měla promítnout v návrhu zákona, který by měl umožnit ocenit tyto unikátní a atypické nemovité věci odlišně tak, aby se náhrada rovnala majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného v důsledku vyvlastnění projeví. Tato změna by se nejvíce dotkla samotného zákona o oceňování majetku, na který zákon o vyvlastnění pro účely určení obvyklé ceny odkazuje. Návrh zákona o vyvlastnění by musel obsahovat úpravu, jež by umožňovala namísto ceny obvyklé či zjištěné použít pro tento případ cenu jinou, vhodnější, případně by v ojedinělých případech umožňovala navýšit náhradu nad cenu obvyklou přímo vyvlastňovacímu orgánu. Bez této úpravy je ocenění těchto unikátních a atypických nemovitých věcí čistě otázkou znalců, jejichž ocenění se může výrazně lišit. O podobném postupu by bylo možné uvažovat také v případě odnětí práv k objektům k bydlení a podnikání. Vyvlastnění těchto nemovitých věcí představuje značný zásah do ekonomického, osobního i rodinného života. Řešení této problematiky by mohlo najít inspiraci ve slovenském zákoně, který již v dobrovolné fázi vyvlastnění (ve fázi jednání o dohodě) umožňuje nabídnout vlastníku pozemku náhradní bydlení formou pronájmu po určitou dobu, kdy tento pronájem hradí vyvlastnitel. Dále by se u těchto případů dalo uvažovat o procentuálním navýšení náhrady.

V případě, že se jedná o náhradu za omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene k pozemku či stavbě, též nelze použít cenu obvyklou, neboť se nejedná o cenu, která by byla dosažena v rámci obvyklého obchodního styku. Zjištěná cena věcného břemene v praxi nevyjadřuje majetkovou újmu vyvlastňovaného. Je tomu tak z důvodu tzv. výnosové metody, kdy se v potaz bere roční užitek z věcného břemene. Ten však v některých případech neodpovídá újmě spojené s omezením dané nemovité věci. V praxi má pozemek bez věcného břemene pro účely případného prodeje vyšší hodnotu a je snáze zcizitelný. Rozdíl mezi cenou pozemku se zatížením a bez něj může být v řádech desítkách procent. Navíc při stanovení náhrady za omezení práv je v praxi dosahováno částek, které jsou několikanásobně nižší než náklady na určení náhrady. Návrh zákona by i v tomto případě měl tedy obsahovat odchylný postup pro oceňování věcných břemen, a to vzhledem k výši náhrad co nejjednodušší.

*Varianta 1b*

Pravidlo může v určitých případech vést k nespravedlivému určení náhrady. Výhodnost a spravedlivost paušální částky není ve všech případech jednoznačná i proto, že je lehce zneužitelná. Od případné právní úpravy paušalizované úpravy tak nelze očekávat, že by významně snížila nutnost zpracovávání znaleckých posudků, zároveň by v určitých případech mohla vést ke spekulacím s pozemky. Při volbě Varianty 1b by tak muselo dojít k nastavení jasných pravidel.

Na druhou stranu je třeba říci, že by paušalizovaná náhrada mohla vést k úspoře finančních prostředků na straně vyvlastnitele, pokud by došlo ke snížení prostředků vynaložených na samotné vyvlastňovací řízení. Pro pozemky s nejmenší rozlohou by nebylo třeba vést zdlouhavé vyvlastňovací řízení, kdy určená náhrada bude příliš nízká a výše nákladů na řízení bude tuto částku převyšovat. Mohlo by též dojít ke zvýšení motivace k uzavírání dohod tam, kde náhrady ve vyvlastňovacím řízení neodpovídají újmě způsobené vyvlastněním.

*Varianta 2*

Motivace k uzavření dohod je u vlastníků pozemků v současné době nižší nebo stejná jako pro vedení vyvlastňovacího řízení. Tento fakt je však značným nedostatkem a úskalím současné úpravy. Je tak třeba např. změnit či zvýšit koeficienty, aby pokryly způsobenou újmu a zároveň by motivovaly k uzavření smlouvy, zvýšit ceny obvyklé, stanovit minimální ceny věci (bude-li pro předem stanovené situace vyšší než cena obvyklá) či zavést náhrady dalších nákladů i v dobrovolné fázi vyvlastňovacího řízení. Další možností může být nástroj hromadného ocenění v případě plošného vyvlastnění s vysokým počtem osob. Volíme tak Variantu 2, a to i proto, že přesunem nákladů do dobrovolné fáze vyvlastnění (z nedobrovolných nákladů řízení na dobrovolné motivační zvýšení kupní ceny) nemusí s jistotou dojít k přímé finanční úspoře, na druhou stranu však určitě dojde k časové úspoře, která je u řady záměrů podstatnější a v konečném důsledku znamená nepřímý pozitivní dopad též.

Navrhuje se tak stanovit, aby vyvlastňovanému náležela vůči vyvlastniteli

* náhrada za vyvlastnění
* náhrada za újmu, která vyvlastňovanému vznikla z důvodu omezení nakládání s předmětem vyvlastnění po dobu vyvlastňovacího řízení
* náhrada účelně vynaložených nákladů, které vyvlastňovanému vznikly v souvislosti s vyvlastňovacím řízením, byla-li žádost o vyvlastnění zamítnuta, nebo bylo-li vyvlastňovací řízení zastaveno z důvodu zpětvzetí žádosti o vyvlastnění
* účelně vynaložených nákladů vyvlastňovaného na vyhotovení znaleckého posudku oceňujícího předmět vyvlastnění, a
* dalších nákladů účelně vynaložených v souvislosti s vyvlastňovacím řízením.

Jestliže dojde k vyvlastnění, vyvlastňovaný by měl mít dále vůči vyvlastniteli nárok na náhradu

* účelně vynaložených stěhovacích nákladů,
* účelně vynaložených nákladů spojených se změnou místa podnikání,
* majetkové újmy, která vyvlastňovanému vznikla vznikem dluhu vůči oprávněnému ze závazkového práva, které vyvlastněním zaniklo nebo bylo vyvlastněním omezeno.

Oprávněnému z věcného práva váznoucího na předmětu vyvlastnění, které rozhodnutím o vyvlastnění zaniklo nebo bylo omezeno, by měla náležet náhrada za zánik nebo omezení tohoto věcného práva vůči vyvlastniteli. Zaniklo-li závazkové právo vyvlastněním nebo bylo-li vyvlastněním omezeno, měl by mít dále nárok na náhradu majetkové újmy, která mu vyvlastněním vznikla, oprávněný ze závazkového práva vůči vyvlastňovanému.

Výše náhrady za vyvlastnění musí být vzhledem ke všem okolnostem spravedlivá a musí odpovídat majetkové újmě, která vyvlastněním vznikla ke dni rozhodnutí o vyvlastnění. Určí ji vyvlastňovací úřad ke dni rozhodnutí o vyvlastnění s ohledem na obvyklou cenu určenou znaleckým posudkem, nebo na cenu zjištěnou, je-li předmětem vyvlastnění věcné břemeno nebo právo stavby. Při určování výše náhrady za vyvlastnění by měl smět vyvlastňovací úřad odchýlit od ceny předmětu vyvlastnění určené znaleckým posudkem, jestliže cena předmětu vyvlastnění určená znaleckým posudkem není vzhledem ke všem okolnostem spravedlivá.

Vyvlastnitel, který bude vlastníkem, správcem nebo provozovatelem dopravní infrastruktury nebo veřejné technické infrastruktury, by měl být oprávněn nechat vyhotovit pro účely smlouvy o získání práv a vyvlastňovacího řízení společný znalecký posudek pro více nemovitých věcí tak, aby znalecký posudek pokryl celé území dotčené záměrem, kterým se naplňuje účel vyvlastnění.

* 1. Vyvlastňovací úřady

**Popis současného stavu:**

Ustanovení § 15 zákona o vyvlastnění vymezuje vyvlastňovací úřady, které jsou příslušné o vedení vyvlastňovacího řízení. Jako vyvlastňovací úřady působí především obecní úřady ORP. Vyvlastňovacím úřadem jsou dále magistráty územně členěných statutárních měst a Magistrát hlavního města Prahy.

Nejčastěji je agenda Vyvlastnění (označení dle RPP) vykonávána v rámci činnosti stavebních úřadů.

Agendu Vyvlastnění vykonávají vyvlastňovací úřady v rámci přenesené působnosti.

Místní příslušnost se určí dle toho, kde se vyvlastňovaný pozemek nebo stavba nachází. Ve stanovených případech je pak v zájmu zachování nestrannosti místní příslušnost vyvlastňovacího úřadu určena odlišně.

První z doplňujících pravidel k určení místní příslušnosti vyvlastňovacího úřadu stanoví, že pokud se vyvlastňované pozemky nebo stavby nachází ve správním obvodu (území) dvou nebo více vyvlastňovacích úřadů, rozhodne nejbližší společně nadřízený správní orgán usnesením o tom, který z nich vyvlastňovací řízení provede. V případě, že se bude jednat o vyvlastňovací úřady, které jsou na území stejného kraje, bude nejbližším nadřízeným správním orgánem příslušný krajský úřad. Složitější situace nastane v případě, že všechny zúčastněné vyvlastňovací úřady nespadají pod jeden krajský úřad. Pro určení společného nadřízeného orgánu je pak nutné vyjít z ustanovení § 178 správního řádu. V řízení vedeném v přenesené působnosti je věcně příslušný ústřední správní úřad, popřípadě ústřední správní úřad, jehož obor působnosti je rozhodované věci nejbližší. V tomto případě by se tak jednalo o MMR, v jehož gesci je problematika vyvlastnění pozemků a staveb.

Obecné pravidlo k určení místní příslušnosti je třeba korigovat rovněž s ohledem na možný konflikt zájmů v případě, že vyvlastnitel má nějaký vztah k vyvlastňovacímu úřadu. V zájmu zachování objektivity rozhodování je pak dle zákonných pravidel určen k vedení vyvlastňovacího řízení jiný obecní úřad ORP, magistrát statutárního města nebo magistrát hlavního města Prahy.

Pokud je vyvlastnitelem obec, jejíž obecní úřad je zároveň příslušným k vyvlastňovacímu řízení, pověří nadřízený krajský úřad jiný obecní úřad ORP, působící v jeho správním obvodu. Obdobně se postupuje i v případě, že vyvlastnitelem je osoba, jejímž zřizovatelem je obec, jejíž obecní úřad je příslušný k vedení vyvlastňovacího řízení.

V případě, že je vyvlastnitelem hlavní město Praha a příslušným vyvlastňovacím úřadem je magistrát hlavního města Prahy, pověří MMR coby ústřední správní úřad ve věcech vyvlastnění usnesením jiný vyvlastňovací úřad k vedení vyvlastňovacího řízení.

Pokud je jakýmkoliv účastníkem vyvlastňovacího řízení kraj, jehož krajský úřad by byl příslušný coby odvolací orgán proti rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu, určí pro vedení odvolacího řízení MMR usnesením jiný krajský úřad.

Speciální pravidla pro příslušnost dle zákona č. 416/2009 Sb. jsou uvedena v kap. 1.2.1.

**Definice problému:**

Konkrétní problémy spojené s průběhem vyvlastňovacího řízení byly uvedeny v kapitole 1.2.2 Definice problému. Vyvlastňovací úřady nejčastěji uváděly nedostatek zkušeností a praxe, neboť vyvlastňovací řízení nevedou často; dále pak velké množství žádostí podávaných nárazově či absenci metodik, školení. Problémy na straně vyvlastnitelů se lišily dle jejich konkrétního předmětu činnosti. V neposlední řadě je třeba zmínit nový stavební zákon a jeho připravovanou novelizaci, které oba počítaly s různými institucionální změnami struktury stavebních úřadů. Protože agenda vyvlastňování je z velké části prováděna stavebními úřady, bude muset být ve variantách odražena i změna ve struktuře vyvlastňovacích úřadů.[[24]](#footnote-24)

**Cíl:** Zefektivnění procesu získávání potřebných vlastnických práv investory

**Návrh variant řešení:**

***Varianta 0:*** *Zachování současného stavu*

***Varianta 1:*** *Úprava institucionální struktury dle návrhu novely nového stavebního zákona; větší koncentrace vyvlastňovacích úřadů tak, aby bylo možné zajistit odpovídající míru kvalifikace úředníků a jejich specializaci (při 0,1 úvazku na agendu vyvlastňování je specializace obtížná)*

**Identifikace a kvantifikace nákladů a přínosů**

Tabulka 22: Identifikace nákladů a přínosů:

|  |  |
| --- | --- |
| Dotčená strana | Náklady a přínosy |
| Vyvlastnitelé | *Varianta 1 – Zkrácení fáze získávání potřebných vlastnických titulů* |
| Vyvlastňovaní | *Varianta 1 – Vyšší efektivnost, transparentnost a profesionalita procesu* |
| Vyvlastňovací úřady | *Varianta 1 – Celkově nižší administrativní zátěž* |
| Ostatní | *Varianta 1 – Rychlejší realizace veřejně prospěšných staveb* |

**Volba varianty a její implementace**

*K Variantě 1 - Úprava institucionální struktury dle návrhu novely nového stavebního zákona; větší koncentrace vyvlastňovacích úřadů tak, aby bylo možné zajistit odpovídající míru kvalifikace úředníků a jejich specializaci*

Návrh institucionální struktury by měl odpovídat novému stavebnímu zákonu, potažmo jeho připravované novele. Optimálně, i vzhledem k závěrům konzultací, by vyvlastňovacími úřady měly být

a) Ministerstvo pro místní rozvoj,

b) Specializovaný a odvolací stavební úřad a

c) krajské úřady.

Ministerstvo by mělo být nadřízeným správním orgánem Specializovaného a odvolacího stavebního úřadu. Specializovaný a odvolací stavebního úřad je nadřízeným správním orgánem krajských úřadů.

Přínosy této varianty se očekávají především v tom, že by mělo docházet k menší chybovosti, což by znamenalo méně odvolání a žalob a ve výsledku rychlejší proces. Logika této varianty je taková, že vyvlastňovací úřady mají malé zkušenosti s vyvlastňovacím řízením, což představuje vyšší riziko vzniku procesní chyby a následných úspěšných odvolání a žalob. K urychlení procesu vyvlastňování dojde tím, že méně často dojde ke vzniku procesních chyb. Úředníci též ušetří čas opakovaným samostudiem pravidel.

Varianta 1 je v souladu s nedávnou změnou vyvlastňovacího úřadu u staveb dopravní infrastruktury. S účinností od 1. 8. 2019 zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací změnil v ust. § 2e u staveb dopravní infrastruktury příslušnost vyvlastňovacího úřadu, kdy nyní je již příslušný krajský úřad kraje, na jehož území se má stavba uskutečnit. U hlavního města Prahy pak zůstává příslušným k vedení vyvlastňovacího řízení v souladu s obecnou úpravou dle zákona o vyvlastnění Magistrát hlavního města Prahy. Odvolacím orgánem je dle typu stavby buď Ministerstvo dopravy nebo Ministerstvo pro místní rozvoj. „*Tuto změnu lze vzhledem ke složitosti přípravy staveb dopravní infrastruktury označit za účelnou. Vedení vyvlastňovacího řízení obecně klade na pracovníky obcí s rozšířenou působností vysoké nároky, neboť se jedná o řízení složité, ve kterém se řeší celá řada dílčích právních otázek. Je navíc nutné pracovat s celou řadou právních předpisů (správní řád, zákon o vyvlastnění, zákon o urychlení výstavby a zvláštní zákon, ve kterém je uveden účel vyvlastnění). Někteří pracovníci vyvlastňovacích úřadů nemají právní vzdělání a s vyvlastňovacím řízením se setkávají velmi výjimečně. V případě nesprávného posouzení věci pak dochází k prodlužování vyvlastňovacích řízení, čímž se opětovně oddaluje budování potřebné infrastruktury. Zákonodárce by měl tedy zvážit, zda nepřesunout příslušnost k vedení vyvlastňovacích řízení na krajské úřady ve všech případech.“ (Názor viz* *Vlachová, B. (2019). Aktuální otázky vyvlastnění v režimu zákona o urychlení výstavby. Dostupné z* [*https://advokatnidenik.cz/2019/07/15/aktualni-otazky-vyvlastneni-v-rezimu-zakona-o-urychleni-vystavby/*](https://advokatnidenik.cz/2019/07/15/aktualni-otazky-vyvlastneni-v-rezimu-zakona-o-urychleni-vystavby/))

Ve statistikách ÚÚR vykázaly OSÚ na obcích III. stupně a magistrátech územně členěných statutárních měst v roce 2020 2 389 úředních osob, resp. 2 279 úvazků. Druhoinstanční stavební úřady zaměstnávaly celkem 227 osob se 222 úvazky.

Prvoinstanční SSÚ zaměstnávaly celkem 900 (dopravní stavby), resp. 966 (vodní stavby), osob s 693, resp. 851, úvazky. Z tohoto počtu jich 775, resp. 866, osob s 595, resp. 760, úvazky agendu vykonávalo na obcích III. stupně a magistrátech územně členěných statutárních měst (celkem 1 641 úředních osob/1 355 úvazků).

Co se týká druhoinstančních SSÚ, situace tam z pohledu počtu zaměstnanců vypadala následovně. Za dopravní stavby se jednalo o 71 pracovníků se 47 úvazky, za vodní stavby se jednalo o 112 pracovníků se 100 úvazků (celkem 183 úředních osob/147 úvazků, z toho 23 úředních osob na MD či MZe s 16,5 úvazky).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Prvoinstanční vyvl. úřady (ve Variantě 1 půjde o přesun úředníků/úvazků z ORP a ÚČSM na krajskou úroveň) | 1 % | 2 % | 5 % | *10 %* |
| Počet úředních osob na výkon agendy vyvlastňovacích úřadů | 24 | 48 | 119 | *239* |
| Počet úvazků na výkon agendy vyvlastňovacích úřadů | 23 | 46 | 114 | *228* |
| Prvoinstanční vyvl. úřady ze SSÚ (ve Variantě 1 půjde o přesun úředníků/úvazků z ORP a ÚČSM pod státní SOSÚ) | **1 %** | **2 %** | **5 %** | ***10 %*** |
| Počet úředních osob na výkon agendy vyvlastňovacích úřadů | 16 | 33 | 82 | *164* |
| Počet úvazků na výkon agendy vyvlastňovacích úřadů | 14 | 27 | 68 | *136* |
| Druhoinstanční vyvl. úřady (ve Variantě 1 půjde o přesun z druhoinstančních SSÚ (vyjma MD a MZe) pod státní SOSÚ) | **1 %** | **2 %** | **5 %** | ***10 %*** |
| Počet úředních osob na výkon agendy vyvlastňovacích úřadů | 2 | 3 | 8 | *16* |
| Počet úvazků na výkon agendy vyvlastňovacích úřadů | 1 | 3 | 7 | *13* |
| Celkem | **1 %** | **2 %** | **5 %** | ***10 %*** |
| Počet úředních osob na výkon agendy vyvlastňovacích úřadů | 42 | 84 | 209 | *419* |
| Počet úvazků na výkon agendy vyvlastňovacích úřadů | 38 | 76 | 189 | *377* |

Celkem pak tedy budeme jednorázové náklady spojené s novou strukturou odhadovat pro 38 až 189 pracovních úvazků (10% podíl agendy vyvlastňování na agendě stavebních úřadů se dle údajů poskytnutých příslušnými úřady jeví jako příliš vysoký).

Je však třeba říci, že pokud úspěšně proběhne legislativní proces a novela nového stavebního zákona vejde v platnost, část níže uvedených nákladů bude vynaložena jako součást její implementace (konkrétně vytvoření SOSÚ, tj. přibližně polovina nákladů). Při hodnocení dopadů novely nového stavebního zákona bylo pracováno s celkovým počtem úvazků a úředních osob na stavebních úřadech, konzervativně nebylo provedeno ponížení o procentuální část, kterou dále vyhrazujeme pro vyvlastňovací úřady. Navíc u provozních nákladů půjde o navýšení nákladů na straně státní správy a snížení nákladů na straně samosprávy, která nyní vykonává agendu vyvlastňovacích úřadů v přenesené působnosti.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Kategorie nákladů* | *Hodnota* | *Komentář* |
| Náklady jednorázové |  |  |
| Náklady spojené s vytvořením 1 pracovního místa *(nákup ICT a kancelářského vybavení aj.)* | 3,8 mil. Kč až 18,9 mil. Kč | 100 tis. Kč na každé pracovní místo |
| Jednorázové výdaje na zajištění vyšší specializace a profesionalizace zaměstnanců | 0,114 mil. Kč až 0,567 mil. Kč | 3 tis. Kč na osobu |
| Náklady na migraci digitálních dat | Jednotky mil. Kč |  |
| Náklady na spisovou rozluku živých spisů (stěhování archiválií bude možné realizovat postupně) | Jednotky mil. Kč | Pokud se rozpustí v čase, je náklad zanedbatelný. |
| Roční provozní náklady |  |  |
| Mzdové a ostatní provozní náklady | 39 mil. Kč až 193 mil. Kč  *+ 3 až 13 úvazku na obslužný personál (3,1 až 13,3 mil. Kč)* | 643,50 Kč/hod.: měsíční plat 37 080 Kč; osobní ohodnocení 0,20; povinné odvody 0,34; režijní náklady 0,43; 8 odprac. hod. za den; 16,56 odprac. dnů za měs.; 12 odprac. měs. za rok |
| Výdaje na zajištění vyšší specializace a profesionalizace zaměstnanců SÚ  *Tyto prostředky budou vykompenzovány úsporami z efektivněji a odborněji vykonávané práce* | 0,114 mil. Kč až 0,567 mil. Kč | 3 tis. Kč na osobu |
| Náklady na ICT | cca 20 % investičních nákladů | Z částky provozních nákladů je třeba odečíst částku, kterou úřady platí poskytovatelům SW nyní. |
| Jednorázové náklady 7 mil. Kč až 22 mil. Kč  Roční provozní náklady 42 mil. Kč až 207 mil. Kč za rok  *Od těchto nákladů není konzervativně odečtena částka, která je na výkon přenesené působnosti v současnosti vyplácena ORP a krajům.* | | |

V návaznosti na výše provedenou kalkulaci je třeba zmínit, že v dalších fázích legislativního procesu bude třeba správně nastavit kvalifikační požadavky na úředníka zajišťujícího agendu vyvlastňovacího řízení, kterou by z hlediska složitosti tohoto řízení (např. v oblasti střetu vyvlastňovacího řízení a exekučního řízení) měly zajišťovat i osoby s právnickým vzděláním.

* 1. Vyvlastňovací řízení - proces

Účastníky vyvlastňovacího řízení jsou především vyvlastnitel a vyvlastňovaný, zástavní a podzástavní věřitel, pokud se jejich právo vztahuje k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě. Pro případ, že je nutné vyvlastnit pozemek nebo stavbu, o kterých se vede dosud neskončené dědické řízení, stává se účastníkem vyvlastňovacího řízení i správce dědictví. Pokud zde není správce dědictví, jsou účastníky řízení dědici, případně stát, pokud mu má pozemek nebo stavba připadnou jako odúmrť.

Pokud je účastník vyvlastňovacího řízení neznámého pobytu, nebo se mu nedaří doručit písemnosti, vyvlastňovací úřad mu ustanoví vhodnou osobu jako opatrovníka. Nemůže se jednat o osobu, jejíž zájem na výsledku řízení je takové povahy, že by mohlo dojít ke konfliktu zájmů a že by nebyly řádně hájeny zájmy opatrovance. Pokud opatrovník neplní řádně svou funkci, vyvlastňovací úřad rozhodne o zrušení usnesení o ustanovení opatrovníka a zároveň určí opatrovníka nového.

Vyvlastňovací řízení lze zahájit výhradně na základě žádosti vyvlastnitele. V žádosti musí vyvlastnitel v žádosti o vyvlastnění označit pozemek nebo stavbu, o jejichž vyvlastnění se jedná, jakož i práva třetích osob na těchto nemovitostech váznoucích. Vyvlastnitel musí ve své žádosti dále označit skutečnosti dosvědčující, že byly splněny zákonné podmínky pro to, aby mohlo být přistoupeno k vyvlastnění. Musí tedy především doložit, že vyvlastňovanému byl předložen návrh smlouvy a že se nepodařilo dosáhnout dohody k převodu potřebných práv dohodou. Zvláštní péči je třeba věnovat doložení skutečnosti, že vyvlastnění je nutné s ohledem na veřejný zájem. Je nutné uvést všechny okolnosti, aby mohl vyvlastňovací úřad existenci veřejného zájmu objektivně posoudit. V rozhodnutí o vyvlastnění pak musí být existence veřejného zájmu náležitě odůvodněna, aby mohla být odvolacím orgánem a případně soudem objektivně přezkoumána. Vyvlastnitel musí v žádosti uvést, v jakém rozsahu je třeba předmětný pozemek nebo stavbu vyvlastnit a kdy dojde k realizaci účelu vyvlastnění.

Zákon dále vymezuje přílohy, které je třeba k žádosti o vyvlastnění přiložit. V první řadě je třeba doložit katastrální mapu, která zobrazuje pozemky a stavby navržené k vyvlastnění. Pokud se jedná o vyvlastnění části pozemku, je nutné vypracovat i geometrický plán, který vymezuje část pozemku požadovanou k vyvlastnění.

Pokud je to třeba k provedení účelu vyvlastnění, přikládá vyvlastnitel k žádosti i územní rozhodnutí nebo společné povolení dle stavebního zákona. Tyto doklady je však nutné k žádosti přikládat pouze v případě, že příslušný stavební úřad není zároveň vyvlastňovacím úřadem.

V případě, že žádost neobsahuje všechny požadované náležitosti, nebo k ní nejsou přiloženy všechny povinné přílohy, vyzve vyvlastňovací úřad vyvlastnitele k odstranění vad a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu.

Doručením žádosti vyvlastnitele k vyvlastnění pozemku nebo stavby k místně a věcně příslušnému úřadu je zahájeno vyvlastňovací řízení. Vyvlastňovací úřad vydá oznámení o zahájení vyvlastňovacího řízení. V tomto dokumentu uvede zejména účastníky a účel řízení a označí pozemky nebo stavby, jejichž vyvlastnění se vyžaduje.

Oznámení o zahájení řízení doručí vyvlastňovací úřad účastníkům vyvlastňovacího řízení. Kromě účastníků vyvlastňovacího řízení má vyvlastňovací úřad povinnost zaslat oznámení o zahájení vyvlastňovacího řízení i katastrálnímu úřadu, v jehož obvodu se vyvlastňovaný pozemek nebo stavby nachází. Pokud se jedná o pozemek nebo stavbu zapsanou do katastru nemovitostí, zapíše katastrální úřad do katastru poznámku o tom, že probíhá vyvlastňovací řízení. Jako poznámka se označuje zápis do katastru nemovitostí, který zapisuje významné informace o nemovitostech nebo jejich vlastnících. Poznámka se zapisuje s vazbou k nemovitosti, která je předmětem vyvlastnění, a s vazbou pro vyvlastnitele. Co se týče střetu zápisu poznámky o zahájení vyvlastňovacího řízení s návrhem na vklad zaslaný katastrálnímu úřadu, katastrální úřad neprovede vklad, pokud bylo oznámení o zahájení vyvlastňovacího řízení doručeno nejpozději ve stejný den jako návrh na vklad.

Poté, co je vyvlastňovanému doručeno oznámení o zahájení vyvlastňovacího řízení, nesmí dále nakládat s pozemkem nebo stavbou, a to v rozsahu, ve kterém se navrhuje vyvlastnění. Nesmí tak předmětný pozemek nebo stavbu převést, pronajmout nebo zatížit. Právní jednání, kterým vyvlastňovaný poruší tuto povinnost, je neplatné. Vzhledem k tomu, že vyvlastnění je nutné k provedení zákonem vymezeného účelu, neuplatní se smluvní ani zákonná předkupní práva váznoucí na pozemku nebo stavbě. Je to logické, neboť k provedení účelu vyvlastnění je potřeba, aby práva k pozemku nebo stavbě přešla právě na vyvlastnitele. O všech výše uvedených následcích musí být vyvlastňovaný v oznámení o zahájení vyvlastňovacího řízení vyvlastňovacím úřadem poučen.

Správní řízení je dle správního řádu zásadně písemné, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak, nebo pokud je ústní projednání věci nezbytné ke splnění účelu řízení a uplatnění práv účastníků. Zde vzhledem k významu ústavně zaručených práv, do kterých je vyvlastněním zasahováno, nařizuje zákon o vyvlastnění konání ústního jednání k projednání vyvlastnění.

Ústní jednání k projednání vyvlastnění musí vyvlastňovací úřad nařídit tak, aby byli účastníci řízení předvoláni nejméně 30 dnů před datem konání. Tato lhůta k obeslání platí i pro další osoby, jejichž přítomnost je u ústního jednání třeba (např. znalce, který vyhotovoval znalecký posudek). Délka lhůty je nezbytná pro přípravu na jednání, neboť se uplatňuje koncentrační zásada. Práva účasti na ústním jednání se může účastník vyvlastňovacího řízení předem vzdát. Ústní jednání je neveřejné, nicméně vyvlastňovací úřad může z důvodu zajištění větší transparentnosti připustit účast veřejnosti. Pokud konání veřejného ústního jednání navrhne jeden z účastníků vyvlastňovacího řízení, vyvlastňovací řízení mu vyhoví, pokud tím nemůže být způsobena újma dalším účastníkům řízení.

Jak již bylo zmíněno, ve vyvlastňovacím řízení se z důvodu zrychlení procesu vyvlastnění a zajištění brzkého naplnění účelu vyvlastnění uplatňuje zásada koncentrace řízení. Ta obecně vychází především z praktických požadavků, aby ve správním řízení nemohl účastník konstantně požadovat provedení dalších důkazů a tím protahovat správní řízení a obstruovat uskutečnění určité činnosti nebo záměru. Ve vyvlastňovacím řízení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky proti vyvlastnění a navrhnout důkazy k jejich prokázání nejpozději při ústním jednání. Jakmile je ústní jednání skončeno, uplatní se zásada koncentrace a k později uplatněným námitkám nebo navržení důkazů se nepřihlíží. Zmeškání lhůty nelze v tomto případě prominout. O uplatnění zásady koncentrace jsou účastníci vyvlastňovacího řízení poučeni v oznámení o zahájení vyvlastňovacího řízení. Zásada koncentrace platí i pro řízení odvolací, tudíž se přezkum rozhodnutí nevztahuje na případné námitky neuplatněné v prvním stupni při ústním jednání. V odvolání proti rozhodnutí o vyvlastnění tedy nelze vznášet nové námitky proti vyvlastnění a navrhovat provedení nových důkazů.

Dále se zákon o vyvlastnění zabývá problematikou přerušení a zastavení vyvlastňovacího řízení, kdy vymezuje určité odchylky od obecné úpravy ve správním řádu. Konkrétně stanovuje, že k přerušení vyvlastňovacího řízení dojde v případě, že o stejném pozemku nebo stavbě, nebo o věcném břemenu již probíhá jiné vyvlastňovací řízení. Přerušení řízení trvá až do doby, kdy je dříve zahájené řízení pravomocně skončeno. V souladu se správním řádem pak může dojít k přerušení správního řízení, pokud žádost vyvlastnitele nesplňuje všechny náležitosti a je třeba ji doplnit, resp. odstranit nedostatky. Dalším důvodem pro přerušení řízení může být probíhající řízení o předběžné otázce, nebo nutnost ustanovit opatrovníka účastníkovi, který není procesně způsobilý. K přerušení vyvlastňovacího řízení může správní orgán přistoupit i v případě že o to vyvlastnitel požádá. V praxi může tato situace nastat, pokud to vypadá, že by mohlo dojít k dohodě s vyvlastňovaným o získání práv k pozemku nebo stavbě dobrovolně.

V usnesení, kterým se řízení přerušuje, správní orgán určí dobu, po kterou bude řízení přerušeno. Po dobu přerušení řízení vyvlastňovací úřad a účastníci řízení činí jen úkony, které jsou nezbytné k tomu, aby se v řízení mohlo dál pokračovat. Po uplynutí doby, na kterou bylo řízení přerušeno, se pak v řízení dále pokračuje, pokud není důvod pro zastavení řízení. Vyvlastňovací řízení dále pokračuje v případě, že odpadne překážka, kvůli které bylo řízení přerušeno. O pokračování v řízení vyvlastňovací úřad vyrozumí účastníky řízení.

Obecné důvody pro zastavení správního řízení opět vymezuje správní řád. Řízení se zastavuje především v případě, že dojde ke zpětvzetí návrhu vyvlastnitelem. Aby bylo sníženo riziko podávání šikanózních návrhů na vyvlastnění, je v případě zpětvzetí žádosti o vyvlastnění vyvlastnitel povinen nahradit vyvlastňovanému škodu a jinou újmu, která mu vznikla v souvislosti s podáním žádosti. Tato povinnost neplatí v případě, že by ke škodě nebo jiné újmě došlo i jinak. Další důvod pro zastavení představuje situace, kdy vyvlastnitel neodstranil ve lhůtě určené v usnesení správního orgánu vady žádosti. K zastavení vyvlastňovacího řízení by došlo i v případě, že by vyvlastnitel zemřel nebo zanikl, pokud by v řízení dále nepokračovali právní nástupci. Stejně tak by vyvlastňovací úřad řízení zastavil, pokud by zanikl pozemek, stavba nebo právo z věcného břemene, k jejichž vyvlastnění řízení směřuje. Obecné důvody zastavení řízení stanovené správním řádem jsou však pro řízení o vyvlastnění nedostatečné, proto zákon o vyvlastnění upravuje další možnosti zastavení řízení. Jako překážka pro vyvlastnění se výslovně stanoví případy, kdy bylo již o vyvlastnění stejného pozemku, stavby nebo věcného břemene rozhodnuto v jiném případě. Tato překážka se však uplatní pouze, pokud je dříve provedené vyvlastnění takového charakteru, že vylučuje provedení navrhovaného vyvlastnění. Dalším zvláštním důvodem pro zastavení vyvlastňovacího řízení je uzavření dohody mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným o získání práv k pozemku nebo stavbě. Byť před zahájením vyvlastňovacího řízení musí vyvlastnitel nejprve usilovat o dosažení dohody o získání potřebných práv s vyvlastňovaným, není vyloučeno, že k dohodě dojde až v průběhu samotného vyvlastňovacího řízení. Pokud vyvlastňovací úřad rozhodne o zastavení vyvlastňovacího řízení z důvodu dosažení dohody mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným, není proti tomuto rozhodnutí přípustné odvolání.

Pokud byla o probíhajícím vyvlastňovacím řízení zapsána poznámka do katastru nemovitostí, zašle vyvlastňovací úřad po zastavení řízení vyvlastňovacího řízení katastrálnímu úřadu vyrozumění o zastavení řízení, aby došlo k výmazu poznámky.

Pokud vyvlastňovací úřad po projednání případu shledá, že nejsou splněny zákonné podmínky pro vyvlastnění, rozhodne o zamítnutí návrhu. V případě zamítavého rozhodnutí je vyvlastnitel povinen nahradit vyvlastňovanému škodu a jinou újmu, která mu v souvislosti s podáním návrhu na vyvlastnění vznikla. Tato povinnost neplatí v případě, že by ke škodě nebo jiné újmě došlo i jinak. V případě, že byla v souvislosti s vyvlastňovacím řízením zapsána do katastru nemovitostí poznámka o probíhajícím vyvlastňovacím řízení, je třeba o zamítnutí vyvlastňovacího řízení vyrozumět katastrální úřad. Vyrozumění katastrálnímu úřadu zašle vyvlastňovací úřad.

V případě, že jsou dány zákonné podmínky pro vyvlastnění, vydá vyvlastňovací úřad rozhodnutí o vyvlastnění. Rozhodnutí o vyvlastnění je specifické především tím, že vždy obsahuje dva samostatné výroky, a to výrok o vyvlastnění a výrok o náhradě za vyvlastnění. Rozdělení výroků je nutné především z důvodu odlišného přezkumného režimu. Povinnými částmi rozhodnutí o vyvlastnění je samozřejmě i odůvodnění rozhodnutí, jakož i poučení o opravném prostředku.

Základní obsahovou náležitostí rozhodnutí o vyvlastnění je samotný výrok o vyvlastnění. Vyvlastnění může spočívat ve zrušení nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemeni k pozemku nebo stavbě. Dále může mít vyvlastnění formu omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene ve prospěch vyvlastnitele na pozemku nebo stavbě, jejímž vlastníkem je vyvlastňovaný. Konečně nejzávažnějším zásahem do vlastnického práva je úplné odnětí vlastnického práva vyvlastňovaného k pozemku nebo stavbě. Dochází tak k nucenému přechodu vlastnického práva na vyvlastnitele. Další součástí výroku o vyvlastnění je i určení, která práva spojená s pozemkem nebo stavbou zanikají. Zanikají přitom jen ta práva, jejichž další trvání by bylo neslučitelné s účelem, za nímž bylo vyvlastnění provedeno. Poslední povinnou součástí výroku o vyvlastnění je určení lhůty, ve které musí dojít k realizaci účelu vyvlastnění. Tato lhůta nesmí přitom přesáhnout 2 roky od právní moci rozhodnutí.

Obligatorní součástí rozhodnutí o vyvlastnění je výrok o náhradě za vyvlastnění. Vyvlastňovací úřad určí výši náhrady, která bude poskytnuta vyvlastňovanému či oprávněnému z věcného břemene, a to v souladu se zákonnými pravidly. V rozhodnutí vyvlastňovací úřad určí vyvlastniteli lhůtu k vyplacení náhrady. Horní hranice této lhůty je 60 dnů od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění. Pokud došlo k dohodě o tom, že místo peněžité náhrady bude vyvlastňovanému poskytnut náhradní pozemek nebo stavba, musí být v rozhodnutí specifikován pozemek nebo stavba, která přechází na vyvlastňovaného. Pokud je třeba dorovnat rozdíl v ceně mezi vyvlastňovaným pozemkem nebo stavbou a náhradním pozemkem nebo stavbou, určí vyvlastňovací úřad, jakou částku má vyvlastnitel poskytnout vyvlastňovanému. Stanovení lhůty k uhrazení částky je opět ponecháno na vůli vyvlastňovacímu úřadu, přičemž je při jejím určení limitován horní hranicí 60 dnů od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění.

Z určené náhrady je nutné vyplatit i zástavního věřitele, podzástavního věřitele či oprávněného ze zajišťovacího převodu práva, pokud se vyvlastnění dotkne i jejich práv. Za tímto účelem je nutné uzavřít dohodu mezi vyvlastňovaným a ostatními oprávněnými osobami. Tuto dohodu pak vyvlastňovací úřad pojme do svého rozhodnutí a určí, jakou částku má vyvlastňovaný dalším oprávněným osobám nahradit a v jaké lhůtě. Pokud se však dohody nepodaří dosáhnout, složí vyvlastnitel částku odpovídající náhradě do úschovy soudu. Nároky jednotlivých osob se poté řeší v rámci řízení o úschově u příslušného soudu.

Poslední součástí výroku je náhrada nákladů za vypracování znaleckého posudku, pokud jeho vyhotovení zadal a zaplatil vyvlastňovaný, přičemž lhůta k náhradě těchto nákladů nesmí být určena delší než 60 dnů.

Řádným opravným prostředkem proti rozhodnutí o vyvlastnění je odvolání. V případě, že odvolání směřuje pouze proti výroku o náhradě za vyvlastnění, nemá toto odvolání odkladný účinek vůči ostatním částem rozhodnutí o vyvlastnění. K rozhodování o odvolání je povolán místně příslušný krajský úřad. Rozhodnutí je přezkoumáváno pouze z důvodů uvedených v podaném odvolání. V celém svém rozsahu může být rozhodnutí přezkoumáváno, pouze pokud to vyžaduje veřejný zájem. V případě, že krajský úřad shledá, že napadené rozhodnutí je nesprávné, nebo je v rozporu se zákonem, napadené rozhodnuté o vyvlastnění nebo jeho část i/ zruší a řízení zastaví, nebo ii/ zruší a věc vrátí k novému projednání vyvlastňovacímu úřadu, nebo iii/ změní. V případě, že krajský úřad považuje napadené rozhodnutí za správné, potvrdí jej a odvolání zamítne. Krajský úřad nemůže v rámci odvolacího řízení změnit výrok o náhradě v neprospěch vyvlastňovaného ani dalších oprávněných osob. V případě, že dospěje k závěru, že by měla být náhrada nižší, bude na místě rozhodnutí zrušit a věc vrátit k dalšímu řízení vyvlastňovacímu úřadu. Naopak vyšší náhradu stanovit může, v takovém případě musí dojít k dorovnání rozdílů do tří dnů od právní moci rozhodnutí.

Po vyčerpání řádných opravných prostředků je ještě možné rozhodnutí o vyvlastnění soudně přezkoumat. Přezkoumání soudem podléhá jak výrok o vyvlastnění samotném, tak výrok o výši náhrady za vyvlastnění.

Aby nedocházelo k zásahům do vlastnického práva nad míru nezbytně nutnou, je stanovena povinnost začít uskutečňovat záměr, pro který bylo vyvlastnění provedeno, co nejdříve. Vyvlastnitel začne tento záměr uskutečňovat ve lhůtě, kterou mu stanoví vyvlastňovací úřad v rozhodnutí o vyvlastnění. Vyvlastňovací úřad zvolí délku této lhůty přiměřeně dlouhou vzhledem k účelu, pro který bylo vyvlastnění provedeno, a s ohledem na skutkové okolnosti konkrétního případu. Přesto může nastat situace, kdy vyvlastnitel nemůže začít uskutečňovat účel vyvlastnění ve stanovené lhůtě. Je-li zjevné, že vyvlastnitel nestihne začít s plněním záměru, pro který bylo vyvlastnění provedeno, může vyvlastňovací úřad požádat o prodlužení určené lhůty. Žádost musí být podána ještě před uplynutím určené lhůty. Vyvlastňovací úřad pak rozhodne, zda lhůtu prodlouží. Prodloužit lze lhůtu maximálně o další 2 roky. Učiní tak pouze v případě hodném zvláštního zřetele. Vyvlastňovací úřad by měl vždy pečlivě posoudit vzhledem ke všem okolnostem případu, zda je tato podmínka naplněna. Prodloužit lhůtu lze pouze jednou. V případě, že vyvlastniteli uplyne lhůta marně, může vyvlastňovaný požádat vyvlastňovací úřad o zrušení vyvlastnění.

**Cíl:** Zefektivnění procesu získávání potřebných vlastnických práv investory

**Návrh variant řešení:**

***Varianta 0:*** *Zachování současného stavu*

***Varianta 1:*** *Mezitímní rozhodnutí*

***Varianta 2:*** *Jednoinstančnost řízení*

***Varianta 3:*** *Úprava lhůt*

***Varianta 4:*** *Úprava odkladných účinků*

***Varianta 5:*** *Souběh vyvlastňovacího a povolovacího řízení*

**Identifikace a kvantifikace nákladů a přínosů**

Tabulka 23: Identifikace nákladů a přínosů:

|  |  |
| --- | --- |
| Dotčená strana | Náklady a přínosy |
| Vyvlastnitelé | *Varianta 1 – Rychlejší realizace veřejně prospěšných staveb*  *Varianta 2 – Pravděpodobně rychlejší realizace veřejně prospěšných staveb*  *Varianta 3 – Zkrácení fáze získávání potřebných vlastnických titulů*  *Varianta 4 – Rychlejší realizace veřejně prospěšných staveb; rizika spojená s případným pochybením vyvlastňovacího úřadu*  *Varianta 5 – Rychlejší realizace veřejně prospěšných staveb* |
| Vyvlastňovaní | *Varianta 1 – Rizika spojená s případným pochybením vyvlastňovacího úřadu*  *Varianta 2 – O jeden stupeň možné obrany vůči správnímu rozhodnutí méně*  *Varianta 3 – Zkrácení fáze získávání potřebných vlastnických titulů*  *Varianta 4 – Rizika spojená s případným pochybením vyvlastňovacího úřadu* |
| Vyvlastňovací úřady | *Varianta 2 – Nižší administrativní zátěž (přesun administrativní zátěže na příslušné soudy)*  *Varianta 3 – Potřeba navýšit personální kapacity*  *Varianta 4 – Rizika spojená s případným pochybením vyvlastňovacího úřadu* |
| Ostatní | *Varianta 1 – Rychlejší realizace veřejně prospěšných staveb*  *Varianta 2 – Pravděpodobně rychlejší realizace veřejně prospěšných staveb*  *Varianta 3 – Rychlejší realizace veřejně prospěšných staveb*  *Varianta 4 – Rychlejší realizace veřejně prospěšných staveb*  *Varianta 5 – Rychlejší realizace veřejně prospěšných staveb* |

**Volba varianty a její implementace**

**Varianta 1 - Mezitímní rozhodnutí**

Mezitímním rozhodnutím správní orgán rozhodne o základu věci. Může ho vydat, pokud to umožňuje povaha věci a jestliže je to účelné, zejména ve sporném řízení. Pak již správní řád pouze dodává, že o zbytku věci rozhodne správní orgán až po právní moci mezitímního rozhodnutí.

Institutu mezitímního rozhodnutí konkrétně v případě vyvlastnění lze využít pro specifické stavby dopravní infrastruktury uvedené v příloze k zákonu č. 416/2009 Sb., pokud v průběhu vyvlastňovacího řízení vyvlastňovací úřad dospěje k závěru, že jsou dány podmínky pro vyvlastnění. V řízení se pak pokračuje kvůli určení výše náhrady. Mezitímní rozhodnutí obsahuje výrok o vyvlastnění (může se fakticky jednat o zrušení nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemeni, zřízení věcného břemene, nebo o odnětí vlastnického práva). Vyvlastňovací úřad dále vymezí případná práva spojená s pozemkem, která vyvlastněním nezaniknou, a určí vyvlastniteli lhůtu k zahájení uskutečňování účelu vyvlastnění.

Proti mezitímnímu rozhodnutí není možné podat odvolání. Je však možné podat správní žalobu, o které by měl soud rozhodnout ve lhůtě 60 dnů. Lhůta 60 dnů pak platí i pro kasační stížnost a případné další opravné prostředky proti žalobě. Žalobě soud přizná odkladný účinek pouze na návrh žalobce, který je nutné podat společně se žalobou. Totéž platí i pro opravné prostředky proti rozhodnutí soudu o žalobě. Pokud je podána žaloba proti mezitímnímu rozhodnutí, vyvlastňovací úřad nevydá rozhodnutí o náhradě za vyvlastnění až do doby, kdy je pravomocně rozhodnuto o podané žalobě, případně o opravném prostředku[[25]](#footnote-25).

Nebylo-li mezitímní rozhodnutí soudem zrušeno, vyvlastnitel zaplatí vyvlastňovanému zálohu na náhradu za vyvlastnění ve výši stanovené znaleckým posudkem, který připojil k návrhu smlouvy o získání práv k pozemku nebo ke stavbě, do 60 dnů od právní moci a) mezitímního rozhodnutí, b) rozhodnutí soudu o žalobě proti mezitímnímu rozhodnutí, byla-li podána, nebo c) rozhodnutí soudu o opravném prostředku proti rozhodnutí soudu o žalobě, byl-li podán.

Proti mezitímnímu rozhodnutí již byla podána senátory ústavní stížnost (viz nález Pl. ÚS 39/18 ze dne 22. 3. 2022). Skupina 18 senátorek a senátorů se v jejím návrhu domáhala zrušení části ustanovení § 1 odst. 1, § 2f a § 4a a přílohy liniového zákona v platném znění, jelikož se domnívala, že bylo zasaženo do ústavně zaručeného práva podle Článku 11 (ochrana vlastnického práva), práva podle Článku 36 (právo na spravedlivý proces), příp. práva podle Článku 12 (nedotknutelnost obydlí) LZPS a podle Článku 26 odst. 1 (ochrana podnikání) Listiny základních práv a svobod LZPS. Ústavní soud však neshledal návrh důvodným.

V souvislosti s napadeným ustanovením § 4a liniového zákona se Ústavní soud věnoval vypořádání námitky týkající se protiústavního oddělení výroku o odnětí či omezení vlastnického práva a výroku o náhradě škody. Podle Ústavního soudu není mezitímní rozhodnutí porušením ústavní zásady vyvlastnění za přiměřenou náhradu s ohledem na mechanismus zálohové platby, tj. vždy by se měla vyvlastňovanému dostat náhrada v ekonomicky obhajitelné a přiměřené lhůtě (je stanovena lhůta 60 dnů k zaplacení zálohy). Oddělení výroků považuje Ústavní soud za legislativní opatření, které je v diskreci zákonodárce, pokud je naplněna zásada legality vyvlastnění a vyvlastňovanému jsou poskytnuty odpovídající procesní záruky.

Dále se Ústavní soud zabýval námitkou porušení principu dělby moci v důsledku nedostatečných materiálních podmínek a personálního zabezpečení rozhodovací činnosti správních soudů ve spojitosti se zavedením zkrácených lhůt pro rozhodování o správních žalobách a kasačních stížnostech podle § 4a odst. 3 liniového zákona. Stanovení lhůt Ústavní soud nepovažuje za nepřiměřené ani za aspekt, který by přímo oslabil postavení vyvlastňovaných tak, že by jim znemožnil hájení svých práv v podobě soudního přezkumu zásahu do jejich vlastnického práva.

K námitce týkající se nedovoleného upuštění od dvojinstančnosti vyvlastňovacího řízení podle § 4a odst. 2 liniového zákona Ústavní soud uvedl, že právo na odvolání na ústavní úrovni je zakotveno jen v oblasti trestního práva. Pokud liniový zákon stanoví řízení o mezitímním rozhodnutí pouze jednostupňové, není toto pravidlo samo o sobě protiústavní. Vyvlastňovaný má nadále možnost se obrátit na správní soud[[26]](#footnote-26).

Vzhledem k výše uvedenému, respektu práva vlastnit majetek jako jednoho ze základních lidských práv a po zohlednění skutečnosti, že se tento institut nevztahuje ani ke všem stavbám vymezeným v zákoně č. 416/2009 Sb., nýbrž jen k opravdu důležitým stavbám stanoveným v příloze k tomuto zákonu, Variantu 1 volíme jen pro vybraný okruh staveb/řízení, splňujících předem stanovené podmínky (např. bude se jednat o stavby vymezené v ZÚR). Dále vzhledem k prozatím malé zkušenosti vyvlastňovacích úřadů s vydáváním mezitímních rozhodnutí[[27]](#footnote-27) doporučujeme přezkum této oblasti a posouzení efektivity v horizontu 3-5 let.

**K Variantě 2 – Jednoinstančnost řízení**

Institut mezitímního rozhodnutí je v liniovém zákoně spojen s úpravou dalších pravidel. Tím hlavním je skutečnost, že proti mezitímnímu rozhodnutí není přípustné odvolání. Primárním prostředkem obrany proti mezitímnímu rozhodnutí je tedy přímo žaloba proti rozhodnutí správního orgánu podle soudního řádu správního, příp. pak kasační stížnost. Liniový zákon zároveň stanoví, že jak o žalobě, tak i o kasační stížnosti musí soud rozhodnout ve lhůtě 60 dnů, čímž zkracuje již omezenou lhůtu 90 dnů pro rozhodnutí, kterou zavádí obecně pro všechny žaloby proti rozhodnutím vydaným v režimu tohoto zákona (a taktéž i pro rozhodování o následné kasační stížnosti). Současně také stanoví, že na polovinu se zkracují lhůty pro podání žalob, tedy se pro vyvlastňovaného zkracuje na polovinu dvouměsíční lhůta. Další specifikum je úprava odkladného účinku žaloby. Podle zákona o vyvlastnění má totiž žaloba podaná proti výroku o vyvlastnění odkladný účinek. Liniový zákon oproti tomu stanovuje, že je třeba společně se žalobou podat návrh na přiznání odkladného účinku žaloby proti mezitímnímu rozhodnutí. K později podanému návrhu na přiznání odkladného účinku soud nepřihlíží.

Výše uvedenými kroky tak lze také zkrátit proces vyvlastnění, a to obecně, tj. ne pouze u strategických staveb vymezených liniovým zákonem.

Pro vyhodnocení opět využíváme odpovědi vyvlastňovacích úřadů[[28]](#footnote-28) a dalších konzultovaných stran. Na jednu stranu je zde podpora zavedení jednoinstančnosti procesu vyvlastnění. Na stranu druhou je upozorňováno na riziko dalšího zpomalení, a to především kvůli pomalému rozhodování soudů. Vyvlastňovací úřady např. uvádí, že *množství ORP nevedlo žádné nebo malý počet vyvlastňovacích řízení a není tak důvodné, aby se správní řízení, u kterého často chybí prvoinstančním úřadům předchozí zkušenosti, vyjímalo z obecné zásady dvojinstančnosti…množství vad se dá zhojit buď v odvolacím řízení nebo novým projednáním po vrácení věci…mohlo by naopak hrozit zpomalení výstavby, pokud bude správní soud dlouho rozhodovat o zrušení rozhodnutí pro pochybení, které mohl odvolací orgán napravit v odvolacím řízení, např. i změnou rozhodnutí…je nutné pracovat s vytížeností soudů, která je dnes prezentována jako enormní.* V neposlední řadě je uváděno, že *vyvlastňovaní by měli mít k dispozici dostatečné možnosti, jak se vyvlastnění bránit. Jednoinstanční řízení v tak citlivé otázce, jakou je vyvlastnění, není na místě.* Proti tomuto Ústavní soud uvádí, že pokud liniový zákon stanoví řízení o mezitímním rozhodnutí pouze jednostupňové, není toto pravidlo samo o sobě protiústavní, vyvlastňovaný má totiž nadále možnost se obrátit na správní soud (viz nález Pl. ÚS 39/18 ze dne 22. 3. 2022 výše).

Dle celkových dat je relativně vysoký počet vyvlastňovacích řízení (300–400 za rok) v porovnání s 50 odvolacími a cca 10 soudními řízeními. Časově pro doplnění – polovina řízení ve správním soudnictví skončila od zahájení do 1 roku; vyjma 2 případů vydaly správní soudy všechna rozhodnutí do 2 let od zahájení řízení.

Dle dříve zvolených variant se dále předpokládá relativní úbytek vyvlastňovacích řízení s tím, že bude více preferováno uzavírání dohod. Zároveň se očekává vyšší kvalita rozhodování. Vzhledem k již zvoleným variantám je tak riziko nežádoucího zpomalení procesu vyvlastňování v porovnání s jeho aktuálním vnímáním vyvlastňovacími úřady, nižší. Proto se jako vhodné jeví ponechání současného stavu, tj. dvojinstančnost vyvlastňovacího procesu. Podmiňující skutečností však je, že se kvalita rozhodování vyvlastňovacích úřadů zvýší (podpořeno zvolenou variantou posunu vyvlastňovacích úřadů na úroveň krajů). Stejně jako u předchozí varianty doporučujeme přezkum této oblasti a posouzení efektivity opatření v horizontu 3-5 let.

**K Variantě 3 - Úprava lhůt a Variantě 4 - Úprava odkladných účinků**

Stanovení lhůty např. 60 dní pro konání ústního jednání v zákoně o vyvlastnění od doby uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení či stanovení lhůty pro vydání rozhodnutí o vyvlastnění v zákoně o vyvlastnění na 30 dní od ústního jednání je možné, pokud na krajský vyvlastňovací úřad bude převedeno dostatečné množství zaměstnanců. Pokud ano, zvýší se tím právní jistota u všech dotčených stran, které dle těchto lhůt budou moci tvořit svá očekávání.

V nové právní úpravě se nicméně alespoň předpokládá sjednocení lhůty pro podání žaloby proti jednotlivým výrokům rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu. Žalobu bude možné podat do jednoho měsíce poté, kdy bylo rozhodnutí žalobci oznámeno, bez ohledu na to, zda žaloba bude směřovat proti vyvlastnění nebo náhradě za vyvlastnění. Dále se navrhuje dát žalobci možnost rozšířit žalobu o další žalobní body, ale to pouze ve lhůtě dvou měsíců poté, kdy mu bylo rozhodnutí oznámeno. Žalobce tak musí podat žalobu do jednoho měsíce ode dne oznámení rozhodnutí, přičemž do dvou měsíců musí být žaloba perfektní. Touto úpravou dojde na jedné straně ke sjednocení lhůt k podání žaloby, ale též bude poskytnutý dostatečný prostor pro seznámení se s obsahem rozhodnutí, sepsání a případné doplnění žaloby.

Návrh na zrušení odkladného účinku odvolání proti některému z výroků o vyvlastnění tak, aby byla zachována pouze možnost jeho přiznání a aby se v dalším procesu řešila jen náhrada za vyvlastněné právo, nikoli vyvlastnění jako takové, je nepřijatelný, pokud platí, že Česká republika je právním státem, který ctí základní práva a jejich ochranu. Jen pro ilustraci, zákon č. 50/1976 Sb., stavební zákon, který upravoval vyvlastnění do 31. 12. 2006, stanovil v § 114 odst. 2, že: „Odkladný účinek odvolání proti rozhodnutí o vyvlastnění nelze vyloučit“. Uvedené ustanovení nebylo do zákona vtěleno až po listopadu 1989, ale bylo v zákoně zakotveno ode dne 1. 10. 1976, kdy nabyl účinnosti.

Pokud jde o zrušení odkladného účinku žaloby proti rozhodnutí o vyvlastnění, případně o stanovení lhůt, v jakých má soud rozhodnout o podané žalobě, lze uvést následující. Vlastnické právo patří mezi základní práva a ve všech demokratických civilizovaných zemích, které se mohou označovat jako právní státy, je mu poskytována odpovídající ochrana i když se vyvlastnění nebo nucené omezení tohoto práva ve veřejném zájmu připouští. K těmto principům se hlásí také Česká republika. Listina základních práv a svobod, která je součástí ústavního pořádku České republiky (čl. 3 Ústavy), řadí vlastnické právo mezi základní práva (čl. 11). Podle čl. 4 Ústavy jsou základní práva a svobody pod ochranou soudní moci. Podmínky umožňující poskytování takové ochrany nelze účelově omezovat. Úprava projednání vyvlastnění před soudem obsažená v § 28 zákona o vyvlastnění byla již předmětem jeho novely, zákona č. 405/2012 Sb., a v průběhu legislativního procesu byla předmětem tvrdého vyjednávání a hledání vyváženosti ochrany vlastnického práva a možností dosáhnout zákonných podmínek pro jeho odnětí nebo omezení pro účel, jenž má být realizován ve veřejném zájmu.

Ve shodě s platnou úpravou zákona o urychlení výstavby a s projednávaným novým stavebním zákonem se v budoucím zákoně o vyvlastnění předpokládá stanovit pravidlo, že soud přezkoumá všechny přípustné žalobní body, nebrání-li tomu vady napadeného rozhodnutí nebo řízení, které předcházelo jeho vydání. Naopak se nepředpokládá převzít do obecné úpravy vyvlastnění pravidlo o rozhodování soudů ve lhůtě 90 dnů.

**K Variantě 5 – Souběh vyvlastňovacího a povolovacího řízení**

Na základě přijaté novely zákona č. 416/2009 Sb., (zákon č. 403/2020 Sb.) jako speciální úpravy vyvstal požadavek na souběh řízení vyvlastňovacího a povolovacího. Navrhované spojování povolovacího a vyvlastňovacího řízení je velmi složitě aplikovatelné. Platí zde stále zásada subsidiarity vyvlastnění, tedy vyvlastňovat pouze v nezbytném rozsahu, pokud nelze potřebných práv dosáhnout jinak. Rozsah vyvlastnění je možné s konečnou platností určit až nezpochybnitelným povolením stavby, které bude pravomocné. Povolení stavby je tedy předběžnou otázkou pro vyvlastnění. Vzhledem ke komplexitě problému po důkladné analýze a diskuzích Variantu 5 obecně pro všechny stavby zamítáme.

* 1. Vyvlastňovací řízení - souběh vyvlastňovacího a dalších řízení

**Popis současného stavu:**

Stručně popíšeme, jak probíhají řízení, u kterých byl identifikován problém ve vazbě na vyvlastňovací řízení, aby bylo možné řešit, jak je lze protnout, příp. jaké to může přinést problémy

Exekuční řízení

Není-li subjektivní právo přiznané rozhodnutím soudu, ev. jiného orgánu, splněno dobrovolně, může být nařízena exekuce jako nucená realizace plnění prováděná oprávněnými orgány, a to v rámci exekučního řízení. Exekuční řízení vede soudní exekutor. Alternativou je výkon rozhodnutí prostřednictvím soudů, jež byly dříve výlučným orgánem vykonávajícím tuto činnost[[29]](#footnote-29). Od výkonu rozhodnutí dle OSŘ[[30]](#footnote-30) a exekuce dle EŘ[[31]](#footnote-31) je ještě nutno rozlišovat exekuční řízení daňové a správní, které je upraveno zvláštními právními předpisy. Pro případné střety těchto exekucí upravuje postup oprávněných orgánů v případě, kdy byly různými druhy exekuce souběžně postiženy též věci, práva nebo jiné majetkové hodnoty, zákon č. 119/2001 Sb., kterým se stanoví pravidla pro případy souběžně probíhajících výkonů rozhodnutí, ve znění pozdějších předpisů. Hlavními účastníky exekučního řízení je oprávněný a povinný (příp. manžel povinného).

Prvním úkonem směřujícím k zahájení exekučního řízení je exekuční návrh. Exekuční řízení je zahájeno dnem, kdy exekuční návrh došel exekutorovi v souladu s příslušným ustanovením EŘ. Exekutor následně požádá příslušný exekuční soud o pověření a nařízení exekuce, kdy až na základě uděleného pověření soudem je exekutor oprávněn začít zjišťovat a zajišťovat majetek povinného. Ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení pověření zašle exekutor oprávněnému vyrozumění o zahájení exekuce. To je zároveň nutné zaslat nejpozději s prvním exekučním příkazem, který je mu v exekučním řízení doručován. V případě, že má povinný nemovitý majetek, se vyrozumění exekutora o zahájení exekuce zasílá i katastrálnímu úřadu, který do katastru nemovitostí k uvedené nemovité věci zahájení exekuce zapíše jako poznámku.

Jakmile bylo povinnému doručeno vyrozumění o zahájení exekuce, nesmí jakkoli nakládat se svým majetkem[[32]](#footnote-32).

Společně s vyrozuměním zasílá soudní exekutor povinnému výzvu ke splnění vymáhané povinnosti, ve které jsou vyčísleny vymáhané nároky, záloha na snížené náklady exekuce a náklady oprávněného. Součástí výzvy je poučení povinného, že v případě splnění povinnosti do 30 dnů od doručení výzvy vydá soudní exekutor neprodleně příkaz k úhradě nákladů exekuce, jehož nabytím právní moci bude exekuce provedena. Ke splnění výzvy (tedy splnění vymáhané povinnosti, úhradě zálohy na snížených nákladů exekuce a nákladů oprávněného) je povinný motivován zejména sníženou odměnou exekutora, kterému v takovém případě náleží odměna pouze ve výši 50 % z vyhláškou stanovené částky. V opačném případě exekutor provede exekuci.

Ustanovení § 59 odst. 1 EŘ uvádí konkrétní způsoby, kterými lze exekuce pro peněžité plnění provést:

a) srážkami ze mzdy a jiných příjmů,

b) přikázáním pohledávky,

c) prodejem movitých věcí a nemovitých věcí,

d) postižením závodu,

e) správou nemovité věci,

f) pozastavením řidičského oprávnění.

Způsob exekuce ukládající jinou povinnost než zaplacení peněžité částky se řídí povahou uložené povinnosti.

Právní úprava výběru způsobu provedení exekuce peněžité částky upřednostňuje přikázání pohledávky z účtu u peněžního ústavu, dále srážky ze mzdy a jiných příjmů či zřízení exekutorského práva na nemovitých věcech. Teprve v případě, kdy těmito způsoby nelze uspokojit pohledávku, přistoupí soudní exekutor k provedení exekuce invazivnějšími prostředky, jako jsou například exekuce prodejem movitých a nemovitých věcí. V případě, že povinný vlastní více nemovitých věcí, dochází nejdříve k prodeji té, kterou povinný nepoužívá k bydlení svému a své rodiny.

Zákonná úprava průběhu exekuce prodejem nemovitých věcí se rozděluje do několika relativně samostatných fází. Těmito fázemi jsou 1) nařízení exekuce 2) určení ceny nemovité věci a jejího příslušenství, ceny závad a práv s nemovitou věcí spojených, určení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou a určení výsledné ceny, 3) vydání usnesení o dražební vyhlášce, 4) dražba a 5) jednání o rozvrhu.

Po nabytí právní moci exekučního příkazu ustanoví soudní exekutor usnesením soudního znalce či znalecký ústav, aby provedl ocenění nemovité věci a jejího příslušenství a stanovil obvyklou cenu. Tou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Soudní znalec ve znaleckém posudku ocení i práva a závady spojená s nemovitou věcí.

Dražební vyhlášku je možno vydat po právní moci usnesení o ceně. Mezi náležitosti dražební patří především datum, čas a místo dražebního jednání. Další esenciální náležitostí dražební vyhlášky je označení nemovité věci a jejího příslušenství. V dražební vyhlášce musí být také uvedena výsledná cena, nejnižší podání a výše jistoty. Výsledná cena se nemůže lišit od jejího uvedení v pravomocném usnesení o ceně, a tak je výrok o její výši toliko informativního charakteru. Co se týče nejnižšího podání neboli vyvolávací ceny, stanovuje se ve výši dvou třetin výsledné ceny. To však neznamená, že se nemovitá věc za tuto cenu prodá. Cena se může vyšplhat nad výslednou cenu určenou soudním znalcem nebo naopak nemusí být učiněno ani nejnižší podání.

Při dražebním jednání pak dochází k realizaci způsobu provedení exekuce prodejem nemovitých věcí.

Soudní exekutor musí mj. v den dražby zkoumat, zda nebyla uhrazena jím vymáhaná pohledávka s příslušenstvím, náklady nalézacího řízení, náklady oprávněného a náklady exekuce. Dražební jednání je nutno odročit, i pokud byla podána žaloba na vyloučení věci a dosud o ní nebylo rozhodnuto. Soudní exekutor musí taktéž zkoumat, zda povinný nepodal insolvenční návrh, o němž do začátku dražebního jednání nebylo rozhodnuto. Dle IZ je jedním z účinků zahájení insolvenčního řízení nemožnost provedení exekuce.

Vyvrcholením dražby a cílem exekuce je pravomocné usnesení o příklepu a úhrada částky, za kterou vydražitel nemovitou věc vydražil. Poslední fází exekuce prodejem nemovité věci je rozvrh výtěžku, který vyúsťuje do rozvrhového usnesení. V něm soudní exekutor rozhodne, které pohledávky budou z rozdělované podstaty uspokojeny, popřípadě v jaké skupině a v jakém pořadí.[[33]](#footnote-33)

Vydražitel nabývá vlastnické právo k vydražené nemovitosti a jejímu příslušenství ke dni vydání usnesení o příklepu, ovšem pouze v případě, že bylo vydražitelem uhrazeno nejvyšší podání.

ZVD dále pracuje s pojmy dobrovolné a nedobrovolné dražby. Svojí povahou se dražba dobrovolná podstatně liší od dražby nedobrovolné, a to i mimo rámec ZVD. Dobrovolnou dražbu je možné na základě určitých prvků přirovnat ke konsensuálnímu převodu práva, zatímco dražbu nedobrovolnou je třeba chápat jako nucený výkon práva oprávněného. Je tedy zřejmé, že postavení vlastníka předmětu dražby se diametrálně liší právě podle toho, zda se jedná o dražbu dobrovolnou nebo o dražbu nedobrovolnou. U dražby nedobrovolné totiž vlastník předmětu dražby v jejím průběhu zaujímá v podstatě jen pasivní pozici, a to jak v případě, že se jedná o nedobrovolnou dražbu dle ZVD nebo dražbu dle OSŘ.

Insolvenční řízení

Jestliže není dlužník schopen dostát svým závazkům vůči více věřitelům, dostává se do úpadku, který je potřeba nějakým způsobem řešit. Řešením je pak postup dle insolvenčního zákona[[34]](#footnote-34). Cílem insolvenčního řízení je co možná nejvyšší a poměrné uspokojení dlužníkových věřitelů

Vlastní řízení se zahájí podáním insolvenčního návrhu. Následuje rozhodnutí o úpadku a pokud soud rozhodne o dlužníkově úpadku, navazuje se rozhodnutím o způsobu řešení úpadku. Pokud insolvenční návrh podal dlužník, který zároveň s insolvenčním návrhem navrhuje pro sebe povolení oddlužení a splňuje všechny potřebné předpoklady pro povolení oddlužení, soud může spojit rozhodnutí o úpadku s rozhodnutím o způsobu jeho řešení. Insolvenční řízení končí způsobem odvislým od konkrétního způsobu řešení úpadku. U konkursu insolvenční řízení končí splněním rozvrhového usnesení, u reorganizace splněním reorganizačního plánu a u oddlužení splněním podmínek oddlužení.

Nejzásadnější rozdíl mezi exekučním a insolvenčním řízením spočívá v jejich předmětu. Cílem exekuce je vymožení pohledávky oprávněného, zatímco účelem insolvenčního řízení je zjištění úpadku dlužníka a jeho řešení. Z toho vyplývají i další odlišnosti.

V exekučním řízení se uspokojuje pouze pohledávka věřitele, který podal návrh na jeho zahájení. Exekučních řízení lze proti dlužníkovi zahájit libovolné množství podle počtu vykonatelných pohledávek, a to i různými věřiteli. Oprávnění se uspokojují v pořadí podle okamžiku zahájení exekučního řízení. Věřitelé, kteří zahájili řízení dříve, se uspokojují přednostně. To znamená, že až po vymožení celé pohledávky věřitele, který podal návrh na zahájení řízení první, se začíná uspokojovat pohledávka věřitele druhého a tak dále.

Z předmětu insolvenčního řízení vyplývá, že může být proti dlužníkovi v jednom okamžiku zahájeno pouze jedno insolvenční řízení a uspokojují se v něm pohledávky všech věřitelů. Věřitelé se v něm uspokojují zásadně poměrně (přestože existují různé skupiny pohledávek, v jejich rámci mají věřitelé rovné postavení).

Nejdůležitější rozdíly shrnuje následující tabulka:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Insolvenční řízení | Exekuční řízení |
| Řízení | Nalézací, vykonávací | Vykonávacím |
| Kdo může podat návrh? | Věřitel i dlužník | Pouze věřitel |
| Označení účastníků | Věřitel a dlužník | Oprávněný a povinný |
| Povaha vymáhané pohledávky | Pouze peněžité pohledávky | Peněžité i nepeněžité pohledávky |
| Počet v jeden okamžik | Pouze jedno | Neomezené množství |
| Způsob uspokojení věřitelů | Poměrné | Postupné |

**Mezi nejzásadnější účinky zahájení insolvenčního řízení patří zákaz provedení exekuce.** Exekuci i výkon lze sice nařídit nebo zahájit, exekutor může v součinnosti s různými subjekty shromažďovat informace o povinném a přihlížet insolvenčnímu řízení (vyčkávat, až skončí), nicméně není oprávněn provádět exekuční příkazy.

V případě, že je insolvenční řízení skončeno rozhodnutím o splnění oddlužení s osvobozením dlužníka od placení zbytku pohledávek, exekutor bude nucen exekuční řízení zastavit. Pokud dlužník nebude od placení zbytku pohledávek osvobozen, tzn. při neúspěšném průběhu oddlužení a při konkursu, bude exekuční řízení po skončení insolvenčního řízení nadále pokračovat a exekutor bude pohledávky oprávněných vymáhat[[35]](#footnote-35).

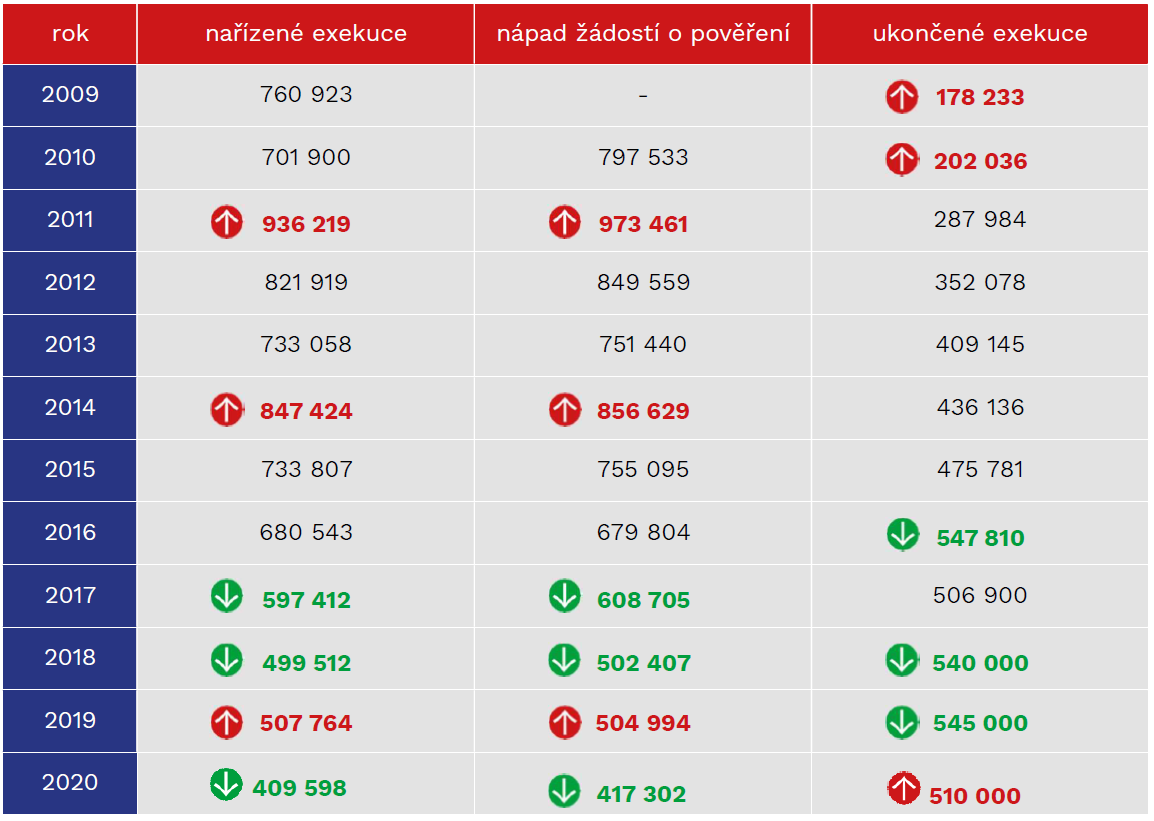
**Statistiky výše uvedených procesů**

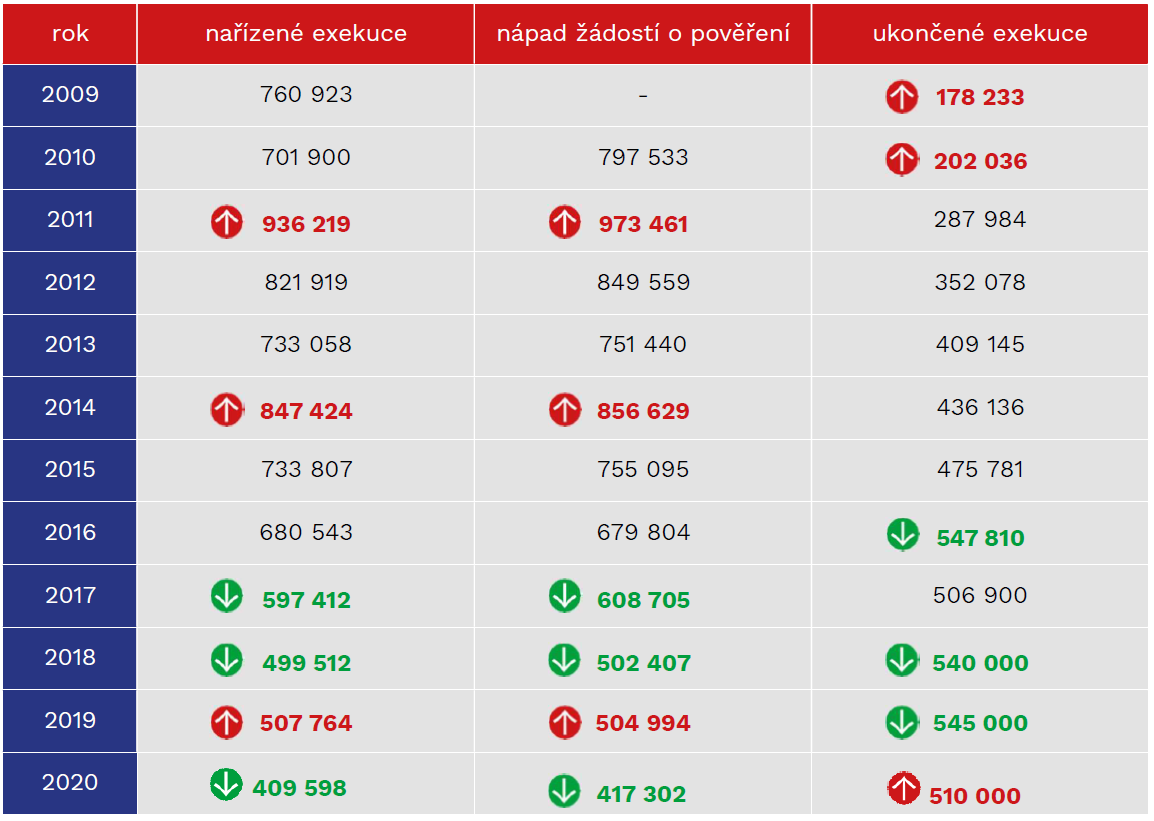
Exekuce

Počet pravomocných exekucí dle dat Exekutorské komory činil k 29. 10. 2021 4 576 608. Oproti roku 2020 došlo k mírnému vzestupu z cca 4,33 milionu. Důvodem nárůstu počtu exekucí byly především speciálně přijatá moratoria na provádění exekucí obsažená v tzv. zákonech Lex Covid I, II a III, kvůli kterým nebylo možné exekuce provádět a ukončovat. V letech 2017-2019 byl počet exekucí postupně 4,67 milionu, 4,68 milionu a 4,5 milionu.

Ročně je v posledních letech nařizováno kolem půl milionu exekucí ročně. Počet zahájených exekucí (FO+PO) a počet ukončených exekucí (FO + PO) ukazuje následující tabulka.

Tabulka 24: Počet zahájených exekucí (FO+PO), počet ukončených exekucí (FO + PO) (roční)

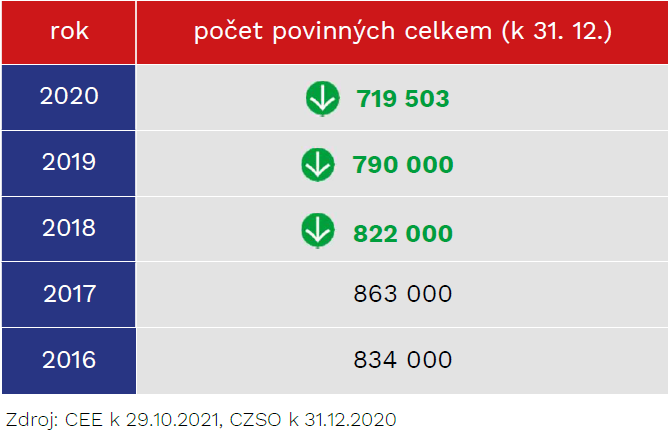




Zdroj: [statistiky.ekcr.info/statistiky](https://statistiky.ekcr.info/statistiky)

Celkem bylo v ČR k 29. 10. 2021 v exekuci 711 939 FO. Exekutorská komora evidovala. Rok předtím to bylo 719 503.

Celkový počet povinných (FO) v exekuci:



Zdroj: [statistiky.ekcr.info/statistiky](https://statistiky.ekcr.info/statistiky)

Co se týče vícečetných exekucí, situace se postupně zhoršuje. Průměrný počet exekucí na osobu se zvýšil z 5,3 v roce 2016 na 5,7 v roce 2018 a na 6,43 v roce 2020. Zároveň u většího počtu exekucí na povinného je meziroční pokles celkového počtu 2020/2019 menší.

Tabulka 25: Vícečetné exekuce na FO



Zdroj: [statistiky.ekcr.info/statistiky](https://statistiky.ekcr.info/statistiky)

Průměrná doba trvání celého exekučního řízení je 10 let. Samotné přímé vymáhání končící úspěšným vymožením formou splátek, srážek nebo prodeje nemovitosti pak trvá v průměru 5 let[[36]](#footnote-36).

Pro vyvlastňovací řízení z toho může plynout následující. Počet exekucí je relativně stabilní, nepředpokládáme tak výraznou změnu, tj. problém se bude stále objevovat. V rámci konzultací jsme tento problém identifikovali u jednotek případů (ze 147 se jednalo o 2 případy u dat od vyvlastňovacích úřadů, tj. u 1,4 %; 1 z 26 u dat ŘSD, tj. u 3,8 %; 1 z 15 u provozovatelů elektronických komunikací, tj. u 6,7 %). Nelze brát jako statisticky spolehlivý ukazatel, pouze jako indikaci toho, že k problémům dochází a docházet bude.

Je třeba připomenout, že právní úprava výběru způsobu provedení exekuce peněžité částky upřednostňuje přikázání pohledávky z účtu u peněžního ústavu, dále srážky ze mzdy a jiných příjmů či zřízení exekutorského práva na nemovitých věcech. Teprve v případě, kdy těmito způsoby nelze uspokojit pohledávku, přistoupí soudní exekutor k provedení exekuce invazivnějšími prostředky, jako jsou například exekuce prodejem movitých a nemovitých věcí. Celkový počet dražeb by v tomto případě měl být nízký v porovnání s čísly za exekuce.

Dražby

Dle Komory dražebníků ČR se v roce 2021 uskutečnilo nejméně dražeb za posledních 22 let. Na první pohled by tento údaj mohl vést k optimismu. Čím méně dražeb, tím menší počet postižených dlužníků. Spíše však platí, že čím méně dražeb, tím více se prodává majetek dlužníků jiným způsobem. Na druhou stranu objem draženého majetku se v roce 2021 meziročně zvýšil a dosáhl tak téměř 4,4 miliardy Kč s objemem vydražení cca 2,3 miliardy Kč. Výtěžnost dražeb činila cca 50 %, což je dlouhodobý průměr.

Tabulka 26: Vývoj počtu dražeb

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Počet | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| Celkový počet dražeb | 1 979 | 1 678 | 1 573 | 1 467 | 1 171 |
| *Dražby dobrovolné* | *1 755* | *1 542* | *1 451* | *1 329* | *1 078* |
| *Dražby nedobrovolné* | *224* | *136* | *122* | *138* | *93* |
| Dražby s nemovitostmi | 1 814 | 1 468 | 1 343 | 1 259 | 1 004 |
| Dražby s movitým majetkem | 165 | 210 | 230 | 208 | 167 |

Zdroj: <https://www.postaonline.cz/>

Tabulka 27: Vývoj odhadních cen a cen dosažených vydražením

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Mil. Kč | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| Nedobrovolné dražby |  |  |  |  |  |
| Součet odhadních cen předmětů dražeb | 881 | 937 | 413 | 596 | 301 |
| Součet odhadních cen předmětů dražeb (došlo k vydražení a dr. nebyla zmařená) | 219 | 712 | 128 | 313 | 104 |
| Celková suma cen dosažených vydražením | 257 | 702 | 117 | 310 | 97 |
| Celková suma cen dosažených vydražením (dražba nebyla zmařená) | 184 | 669 | 107 | 308 | 93 |
|  |  |  |  |  |  |
| Dobrovolné dražby |  |  |  |  |  |
| Součet odhadních cen předmětů dražeb | 4 605 | 4 428 | 3 881 | 3 290 | 4 085 |
| Součet odhadních cen předmětů dražeb (došlo k vydražení a dr. nebyla zmařená) | 2 295 | 2 091 | 2 395 | 1 582 | 1 843 |
| Celková suma cen dosažených vydražením | 2 341 | 2 371 | 2 401 | 2 274 | 2 218 |
| Celková suma cen dosažených vydražením (dražba nebyla zmařená) | 2 219 | 1 963 | 2 242 | 1 867 | 2 124 |
|  |  |  |  |  |  |
| Celkem |  |  |  |  |  |
| Celkový součet odhadních cen veškerého draženého majetku | 5 486 | 5 365 | 4 294 | 3 886 | 4 386 |
| Celkový součet odhadních cen veškerého draženého majetku (došlo k vydražení a dr. nebyla zmařená) | 2 515 | 2 803 | 2 524 | 1 894 | 1 947 |
| Celková suma cen dosažených vydražením veškerého draženého majetku | 2 598 | 3 072 | 2 517 | 2 584 | 2 315 |
| Celková suma cen dosažených vydražením veškerého draženého majetku (dražba nebyla zmařená) | 2 403 | 2 631 | 2 349 | 2 175 | 2 217 |

Zdroj: <https://www.postaonline.cz/>

Tabulka 28: Výtěžnost dražeb dle údajů Komory dražebníků ČR

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| Poměr draženého majetku k sumě cen dosažených vydražením | 43,80 % | 49,08 % | 56,25 % | 54,70 % | 50,70 % |

https://www.komoradrazebniku.eu/wp-content/uploads/2022/01/Statistika-drazeb\_2021\_Final.pdf

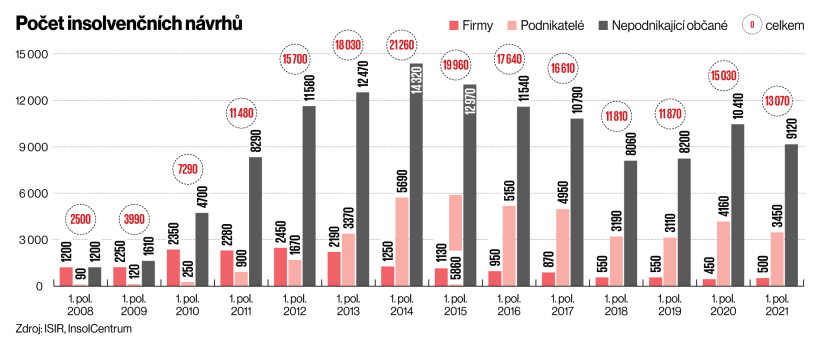
Drtivou většinu tvoří dobrovolný prodej nemovitostí, nicméně i nucená dražba může kvůli komplikované legislativě proběhnout jako dobrovolná. Věřitel se domluví s neplatičem a dotyčný prodá nemovitost sám. Příp. v rámci insolvenčního řízení stačí souhlas insolvenčního správce a dražba je pak oficiálně zařazena jako dobrovolná.

Z předchozích čísel tak plyne, že souběh dražby a vyvlastňovacího řízení je mnohonásobně menší než konflikt s exekucí.

Insolvence

Z níže uvedeného grafu vyplývá, že počty insolvencí sledují ekonomický vývoj. K výraznému nárůstu došlo např. v důsledku poslední velké ekonomické krize v letech 2013 až 2015. Následně docházelo k postupnému snižování. Ze začátku období epidemie koronaviru SARS CoV-2 pokles pokračoval. V následujícím období však lze čekat opětovný nárůst.

Obrázek 1: Dlouhodobý vývoj počtu insolvenčních návrhů



Zdroj: Ekonom[[37]](#footnote-37)

Celoroční statistiku v posledních letech ukazuje následující obrázek.

Tabulka 29: Návrhy insolvenčního řízení

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

Zdroj: Seznam Zprávy[[38]](#footnote-38)

Úspěšné oddlužení fyzickým osobám trvá v průměru 1 910 dní, ale pokud zahrneme i neúspěšné oddlužení, průměr klesne na 1 169 dní.[[39]](#footnote-39) V Praze je délka trvání oddlužení 54,65 měsíce, např. v Moravskoslezském kraji 56,25 měsíce.[[40]](#footnote-40)

**Definice problému**

Jak exekuční řízení, tak vyvlastňovací řízení shodně směřují k omezení vlastnického práva osoby k nemovité věci a obě mohou skončit odnětím nemovité věci jejímu vlastníku, nicméně každé z nich probíhá z jiného důvodu. Na jedné straně stojí uspokojení věřitelů vyvlastňovaného, a na straně druhé účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem. Může se stát, že jedna a tatáž nemovitá věc je současně předmětem jak exekučního řízení, tak řízení o vyvlastnění.

Jak vyplývá z výše uvedeného, střet řízení je opředen řadou nejasností, a to především v situacích, kdy nedochází k pouhému omezení vlastnického práva vyvlastňovaného k nemovité věci, ale k jeho odnětí. Střet těchto dvou řízení může obě řízení negativně ovlivnit, způsobit časové průtahy, mnohdy účel samotného řízení zcela znemožnit.

Je třeba navrhnout řešení k odstranění hmotněprávních i procesněprávních kolizí jednotlivých řízení, např. s ohledem na posílení právní jistoty oprávněného v exekučním řízení v případě, že současně dochází k vyvlastnění exekuované nemovité věci aj.

**Cíl:** Zefektivnění procesu získávání potřebných vlastnických práv investory, zvýšení právní jistoty

**Návrh variant řešení:**

***Varianta 0:*** *Zachování současného stavu*

***Varianta 1:*** *Úprava případů souběhu vybraných řízení*

**Identifikace a kvantifikace nákladů a přínosů**

Tabulka 30: Identifikace nákladů a přínosů:

|  |  |
| --- | --- |
| Dotčená strana | Náklady a přínosy |
| Vyvlastnitelé | *Varianta 1 –* *Rychlejší realizace veřejně prospěšných staveb* |
| Vyvlastňovaní | *Varianta 1 – Výše nákladů/přínosů bude záviset na způsobu vypořádání* |
| Vyvlastňovací úřady | *Varianta 1 – Vyšší právní jistota, nižší administrativní náklady* |
| Ostatní | *Varianta 1 – Rychlejší realizace veřejně prospěšných staveb* |

**Volba varianty a její implementace**

**Souběh vyvlastnění a exekuce a soudního výkonu rozhodnutí**

Dle konzultací a získaných dat jsou případy, kdy je pozemek vyvlastňovaného zatížen nařízením exekuce, velmi problematické a zdržují proces vyvlastňování. Obecně lze konstatovat, že oba instituty, tj. jak vyvlastnění, tak exekuce, stojí v opozici. Na jedné straně je veřejný zájem na dosažení účelu vyvlastnění, který převažuje nad zachováním práv vyvlastňovaného, na druhé straně zájem oprávněného z exekuce, který očekává, že jeho pohledávka bude vymožena např. prodejem dotčené nemovitosti. Cílem exekučního řízení je co nejrychlejší a pokud možno co nejvyšší uspokojení pohledávky oprávněného za povinným, cílem vyvlastňovacího řízení je co nejdříve a nejefektivněji nabýt vyvlastňovanou nemovitou věc do vlastnictví vyvlastnitele. S rostoucím počtem exekucí může tato problematika získávat na významu (vývoj v ČR viz předcházející část kapitoly).

Je proto třeba vyřešit vliv probíhajícího exekučního řízení a soudního výkonu rozhodnutí na proces vyvlastnění, vztah těchto řízení, kdy obě omezují vlastnické právo osoby k nemovité věci a obě mohou skončit jeho odnětím, vždy však z jiného důvodu (v jednom případě za účelem uspokojení oprávněného a dalších věřitelů, v druhém případě pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže převažuje veřejný zájem). Důsledky vyvlastnění by neměly mít negativní dopady na oprávněného z exekučního řízení, tj. v důsledku vyvlastnění by nemělo být ohroženo plnění, které by měl oprávněný z exekučního řízení obdržet.

(Z pohledu vyvlastnění je daňová exekuce a správní exekuce obdobná exekuci podle exekučního řádu a soudnímu výkonu rozhodnutí podle občanského soudního řádu, odlišnosti nejsou pro vyvlastnění podstatné. Navrhuje se proto pro daňovou exekuci a správní exekuci obdobně použít závěry učiněné k exekuci podle exekučního řádu a soudnímu výkonu rozhodnutí podle občanského soudního řádu).

Vyloučení povinnosti pokusit se o uzavření smlouvy o získání práv k nemovité věci

Jedním z problémů, který v případě souběhu exekučního a vyvlastňovacího řízení vyvlastnitelé spatřují, jsou obtíže a mnohdy i úplná nemožnost dohodnout se na uzavření smlouvy. Tato nemožnost uzavřít smlouvu plyne zejména z faktu, že povinný (vlastník nemovité věci) nesmí s věcí nakládat.

Jistou možnost dává § 44a odst. 4 EŘ. *... S písemným souhlasem exekutora, oprávněného a všech přihlášených věřitelů může povinný k úhradě vymáhané pohledávky, jejího příslušenství, nákladů exekuce či nákladů oprávněného zpeněžit majetek nebo jednotlivé součásti majetku, nejsou-li postiženy jinou exekucí, nejméně však za obvyklou cenu zjištěnou na základě znaleckého posudku splatnou při podpisu smlouvy k rukám exekutora.*

Tj. se zpeněžením nemovité věci musí vyslovit souhlas soudní exekutor (podmínka sama o sobě nemusí být problematická, když soudnímu exekutorovi jde především o vymožení pohledávky), oprávněný v exekuci (podmínka opět nebývá zásadním problémem, jelikož nemovitá věc musí být zpeněžena minimálně za cenu obvyklou (viz výtěžnost dražeb výše – dosažené ceny bývají nižší než ceny odhadní), stanovenou znaleckým posudkem), ostatní přihlášení věřitelé (ostatní přihlášení věřitelé mohou odmítnout udělit souhlas v očekávání, že výnos z případné exekuční dražby může být vyšší než z prodeje za obvyklou cenu stanovenou znaleckým posudkem; pokud by u nějakého věřitele nebyla jeho pohledávka ani částečně po uzavření dohody a prodeji uspokojena, nemůže pro něho nikdy exekuční dražba dopadnout hůře než právě prodej po podpisu dohody, naopak může dojít alespoň k částečnému uspokojení jeho pohledávky, pokud by cena v dražbě náhodou převýšila cenu stanovenou znaleckým posudkem.)

Vůči povinnému také nesmí být vedeno více exekučních řízení. Vzhledem k datům uvedeným na začátku této kapitoly se tato podmínka jeví jako největší překážka (pouze ve 24 % případů byla proti povinnému vedena pouze jedna exekuce). K těmto hodnotám je navíc třeba připočíst ještě exekuce správní a daňové. Procento se tak může ještě mírně snížit.

Soudní výkon rozhodnutí prodej mimo dražbu v případě nemovitých věcí neumožňuje vůbec.

Navrhuje se tak neukládat vyvlastniteli povinnost vyvinout snahu o uzavření smlouvy o získání práv k nemovité věci, je-li vyvlastňovaná nemovitá věc postižena v exekučním řízení.

Výplata náhrady za vyvlastnění

Zákon v současném znění počítá s tím, že náhrada se může poskytnout buď vyvlastňovanému, ve specifických případech pak může být složena do úschovy soudu. Pokud by však byla v průběhu exekučního řízení vyplácena náhrada přímo vyvlastňovanému, může dojít k ohrožení práv oprávněného. Vyvlastňovaný může uvést účet, který není do exekuce zahrnut či dokonce účet jiné osoby. Přijde pak o vlastnické právo k postiženému majetku, jehož prodejem mohla být uspokojena pohledávka oprávněného, prostředky se však k oprávněnému nedostanou.

Nově by tak mělo být stanoveno, že v případě průběhu exekučního řízení, pokud je v těchto řízeních postižena vyvlastňovaná nemovitá věc, bude náhrada za vyvlastnění vyplácena k rukám soudního exekutora, případně na účet soudu, který vede výkon rozhodnutí.

Protože v případě dražby v rámci exekučního řízení se vyvolávací cena stanovuje jako 2/3 z ceny zjištěné znaleckým posudkem, nemělo by mít vyplacení náhrady určené dle znaleckého posudku v rámci vyvlastňovacího řízení v porovnání s výsledkem dražby negativní dopad na dotčené strany.

Zároveň tato úprava neporuší základní práva povinného, jelikož omezení dispozice s majetkem je přímo spjato s exekučním řízením a je k němu legitimní důvod. Jinými slovy, v případě, že bude náhrada vyplacena soudnímu exekutorovi, nebude tímto krokem vyvlastňovaný dotčen více, než již byl dotčen samotným exekučním řízením.

Vyloučení dražebního jednání

Je třeba stanovit, že po dobu, kdy probíhá řízení o vyvlastnění, nesmí proběhnout dražba nemovité věci, která je vyvlastňována. Dražba by fakticky byla proti smyslu a účelu vyvlastňovacího řízení. Jednak by nemovitost mohl vydražit někdo jiný než vyvlastnitel, a s touto osobou by následně musel vydražitel opět jednat či případně s ní zahájit vyvlastňovací řízení. Jednak by mohlo dojít v rámci dražebního jednání ke spekulacím, kdy by mohla být příhozy uměle navyšována cena s tou motivací, že vyvlastnitel nemovitou věc nezbytně potřebuje a bude toto navyšování ceny následovat.

Došlo-li však již k dražbě a k udělení příklepu, exekuce (respektive soudní výkon rozhodnutí) se nebude přerušovat a dojde k převodu vlastnického práva na vydražitele, zaplatí-li cenu vydražené nemovité věci. Účastníkem vyvlastňovacího řízení pak bude nový vlastník vydražené (vyvlastňované) nemovité věci.

Ukončení exekučního řízení v návaznosti na skončení vyvlastňovacího řízení

Došlo-li k vyvlastnění předmětu vyvlastnění, nemělo by být možné v exekučním řízení pokračovat. Vyvlastněním předmětu vyvlastnění by měly zaniknout účinky exekučních příkazů v rozsahu týkajícím se předmětu vyvlastnění.

**Souběh vyvlastnění a veřejné dražby**

U veřejných dražeb je ve vztahu k vyvlastnění nezbytné upravit zejména povinnost vyvlastnitele vyvinout snahu o uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovité věci s vyvlastňovaným a rovněž stanovit, jaký bude mít dopad zahájení vyvlastňovacího řízení na průběh veřejné dražby.

Vyloučení povinnosti pokusit se o uzavření smlouvy o získání práv k nemovité věci

V případě dobrovolné veřejné dražby není vlastník nemovité věci ze zákona omezen v nakládání s nemovitou věcí, není proto nezbytné speciálně upravit podrobnosti jednání mezi vyvlastňovaným a vyvlastnitelem před zahájením vyvlastňovacího řízení.

V případě nedobrovolné veřejné dražby je vlastník nemovité věci v nakládání s ní omezen, a to od okamžiku doručení oznámení o dražbě. Toto omezení nelze vyřešit souhlasem věřitele ani jiného subjektu. Proto je vhodné vyloučit povinnost vyvlastnitele pokusit se o uzavření smlouvy s vyvlastňovaným (vlastníkem předmětu dražby), neboť dohody nelze dosáhnout.

Vyloučení dražebního jednání

Obdobně jako u soudního výkonu rozhodnutí a exekučního řízení se navrhuje vyloučení dražebního jednání.

Současně se

* pro případ dobrovolné i nedobrovolné veřejné dražby nemovité věci nezapisované do katastru nemovitostí navrhuje výslovně stanovit povinnost vyvlastňovaného informovat o zahájení vyvlastňovacího řízení dražebníka, který veřejnou dražbu provádí;
* pro případ dobrovolné veřejné dražby nemovité věci zapsané v katastru se navrhuje obdobné;
* pro případ nedobrovolné veřejné dražby nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí nebude tuto povinnost nezbytné stanovit, neboť informace o probíhající veřejné dražbě bude zapsána v katastru nemovitostí; vyvlastňovací úřad tak zašle oznámení o zahájení vyvlastňovacího řízení přímo dražebníkovi.

Dražebník na základě oznámení o zahájení vyvlastňovacího řízení nebude smět vydat dražební vyhlášku, a pokud byla vydána, nebude smět veřejnou dražbu provést. Bude mít však povinnost oznámení o zahájení vyvlastňovacího řízení zveřejnit způsobem dostupným veřejnosti.

Došlo-li však před zahájením vyvlastňovacího řízení k uskutečnění dražby a udělení příklepu, nebude mít zahájení vyvlastňovacího řízení vliv na převod vlastnického práva na vydražitele. Vydražitel se totiž udělením příklepu stává vlastníkem, zaplatí-li cenu, za niž nemovitou věc vydražil. Vyvlastnitel tedy bude muset pokračovat ve vyvlastňovací řízení znovu s novým vlastníkem. Přestože tím může dojít k průtahům ve vyvlastňovacím procesu, jiná varianta se nejeví jako přípustná. Je třeba rovněž zdůraznit, že pravděpodobnost, že by bylo vyvlastňovací řízení zahájeno v době od udělení příklepu do zaplacení ceny vydražené nemovité věci, je velmi malá, proto se v praktické rovině nepředpokládají podstatnější dopady na délku vyvlastňovacího procesu.

Dojde-li k vyvlastnění předmětu vyvlastnění, nebude možné ve veřejné dražbě pokračovat.

**Souběh vyvlastnění a insolvenčního řízení**

V rámci rekodifikace je vhodné rovněž upravit otázku souběhu vyvlastnění a insolvenčního řízení. Oproti souběhu vyvlastnění a exekučního řízení (respektive soudního výkonu rozhodnutí a daňové exekuce a správní exekuce), je nezbytné odlišně upravit zejména povinnost vyvlastnitele vyvinout snahu o uzavření smlouvy s vyvlastňovaným, ale i některé další otázky specifické pro insolvenční řízení.

Vyloučení povinnosti pokusit se o uzavření smlouvy o získání práv k nemovité věci

Od zahájení insolvenčního řízení do rozhodnutí o úpadku nemůže dlužník nakládat s majetkovou podstatou (přestože je osobou s dispozičními oprávněními[[41]](#footnote-41)), pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení.

*Nerozhodne-li insolvenční soud jinak, je dlužník povinen zdržet se od okamžiku, kdy nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení. Peněžité závazky vzniklé před zahájením insolvenčního řízení je dlužník oprávněn plnit jen v rozsahu a za podmínek stanovených tímto zákonem.*

*Omezení podle odstavce 1 se netýká úkonů nutných ke splnění povinností stanovených zvláštními právními předpisy, k provozování podniku v rámci obvyklého hospodaření, k odvrácení hrozící škody, k plnění zákonné vyživovací povinnosti a ke splnění procesních sankcí. Dále se omezení podle odstavce 1 nevztahuje na uspokojování pohledávek za majetkovou podstatou a pohledávek jim postavených na roveň; tyto pohledávky se uspokojují v termínech splatnosti, je-li to podle stavu majetkové podstaty možné.*

*Právní úkony, které dlužník učinil v rozporu s omezeními stanovenými v důsledku účinků spojených se zahájením insolvenčního řízení, jsou vůči věřitelům neúčinné, ledaže si k nim dlužník nebo jeho věřitel předem vyžádal souhlas insolvenčního soudu.*

Dlužník, který je zároveň vyvlastňovaný, tedy nemůže uzavřít s vyvlastnitelem smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovité věci, která spadá do majetkové podstaty. Je však oprávněn požádat insolvenční soud o udělení souhlasu. Udělí-li insolvenční soud v této fázi insolvenčního řízení souhlas, není probíhající insolvenční řízení překážkou pro uzavření smlouvy mezi vyvlastňovaným a vyvlastnitelem. Povinnost vyvlastnitele pokusit se o uzavření smlouvy v této fázi insolvenčního řízení tak může být ponechána. Dlužník je sice omezen v nakládání s vyvlastňovanou nemovitou věcí zákonem, nicméně uvedené omezení lze oproti exekučnímu řízení vyřešit.

Pro dobu od rozhodnutí o úpadku do rozhodnutí o způsobu řešení úpadku platí obdobně závěry uvedené v předchozím odstavci, neboť osobou s dispozičními oprávněními je stále zpravidla dlužník. I v této fázi může být povinnost vyvlastnitele pokusit se o uzavření smlouvy ponechána.

Je-li způsobem řešení úpadku konkurz, osobou s dispozičním oprávněním k majetkové podstatě je insolvenční správce. Vyvlastnitel tak musí jednat s insolvenčním správcem. I v rámci konkurzu majetkovou podstatu zpeněžit prodejem mimo dražbu lze, tj. je možné i uzavřít smlouvu s vyvlastnitelem. Je k tomu třeba získat souhlas insolvenčního soudu a věřitelského výboru. Lze předpokládat, že jak insolvenční soud, tak věřitelský výbor budou chtít souhlas udělit, neboť kupní cena ve smlouvě bude minimálně ve výši ceny obvyklé. Povinnost vyvlastnitele pokusit se o uzavření smlouvy v této fázi insolvenčního řízení tak může být opět ponechána.

Je-li způsobem řešení úpadku reorganizace, osobou s dispozičním oprávněním k majetkové podstatě je dlužník. Jeho omezení v nakládání s nemovitou věcí v majetkové podstatě může být opět vyřešeno získáním souhlasem věřitelského výboru. Navrhuje se proto, aby povinnost vyvlastnitele pokusit se o uzavření smlouvy byla stanovena.

Pokud insolvenční soud nebo jiný orgán k tomu příslušný souhlas s uzavřením dohody o získání práv k nemovité věci neudělí, bude to opravňovat vyvlastnitele k zahájení vyvlastňovací řízení bez nutnosti vyvíjet další snahu o uzavření smlouvy.

Výplata náhrady za vyvlastnění

Obdobně jako v případě souběhu vyvlastnění a exekuce (popřípadě soudního výkonu rozhodnutí) nebude náhrada za vyvlastnění vyplácena dlužníkovi, ale insolvenčnímu správci, který s náhradou naloží podle ustanovení insolvenčního zákona.

Pokyn zajištěného věřitele ke zpeněžení

Pro souběh vyvlastnění a insolvenčního řízení má relevanci právo zajištěného věřitele udělovat insolvenčnímu správci pokyny směřující ke zpeněžování zajištěné věci, kterými je insolvenční správce vázán. Je třeba upravit, že právo udělovat insolvenčnímu správci pokyny nelze v případě souběhu vyvlastňovacího řízení a insolvenčního řízení uplatnit. Je však možné, aby zajištěný věřitel zasahoval do jednání mezi vyvlastnitelem před zahájením vyvlastňovacího řízení, protože právo udělovat pokyny se navrhuje vyloučit pouze pro samotné vyvlastňovací řízení.

Přerušení insolvenčního řízení

Dojde-li k zahájení vyvlastňovacího řízení v průběhu insolvenčního řízení, je pro tento případ nezbytné vyloučit jakékoli zpeněžení vyvlastňované nemovité věci jinak než v rámci vyvlastňovacího řízení. Pokud by bylo zpeněžení mimo vyvlastňovací řízení umožněno, mohlo by docházet k maření nebo prodlužování vyvlastňovacího řízení.

**Souběh vyvlastnění a trestního řízení**

Ke kolizi mezi vyvlastňovacím řízením a trestním řízením může docházet, pokud je vyvlastňovaná nemovitost zajištěna pro účely (i) zajištění nároku poškozeného, (ii) zajištění věcí důležitých pro trestní řízení nebo (iii) zajištění výkonu peněžitého trestu a trestu propadnutí majetku. Všechny tři účely zajištění mají však pro úpravu vyvlastnění obdobné důsledky, proto budou řešeny společně.

Vyloučení povinnosti pokusit se o uzavření smlouvy o získání práv k nemovité věci

Dojde-li k jakémukoli zajištění v rámci trestního řízení, znamená to omezení vlastníka zajištěné věci se zajištěnou věcí nakládat. Správu zajištěné věci pak vykonává soud, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových nebo soudní exekutor. O prodeji však může rozhodnout jedině soud, a to pouze s předchozím souhlasem obviněného, tj. vlastníka zajištěné věci. Navrhuje se tak stanovit povinnost vyvlastniteli pokusit se o uzavření smlouvy s vyvlastňovaným s tím, že pokud vyvlastňovaný odmítne smlouvu uzavřít / navrhnout povolení uzavření smlouvy soudu, popřípadě nepovolí-li soud uzavření smlouvy, vyvlastnitel nebude muset dále vyvíjet snahu o uzavření smlouvy a bude moci přistoupit k zahájení vyvlastňovacího řízení.

Přerušení trestního řízení

Trestní řízení by nemělo být přerušováno, pokud bude zahájeno vyvlastňovací řízení k zajištěné věci. Vychází se z premisy, že veřejný zájem na naplnění účelu trestního řízení převažuje nad veřejným zájem na vyvlastnění. Namísto toho bude nutné přerušit vyvlastňovací řízení, a to do udělení souhlasu soudu nebo jiného orgánu k tomu příslušnému s nakládáním s nemovitou věcí v rámci vyvlastnění, nebo do zrušení rozhodnutí o zajištění předmětu vyvlastnění.

Vyvlastňovací řízení se obdobně přeruší, i pokud bude předmět vyvlastnění v průběhu vyvlastňovacího řízení zajištěn pro účely trestního řízení.

Výplata náhrady za vyvlastnění

Náhrada za vyvlastnění musí být vyplácena přímo soudu, respektive jinému příslušnému orgánu v trestním řízení. Obdobně jako u soudního výkonu rozhodnutí, exekučního řízení a insolvenčního řízení je důvodem snaha zamezit, aby mohl obviněný (obžalovaný) s náhradou za vyvlastnění volně nakládat, čímž by mohlo dojít ke zmaření účelu zajištění.

**Souběh vyvlastnění a dalších řízení**

Při konzultacích byla identifikována potřeba upravit vztah vyvlastňovacího a dalších řízení vedle těch uvedených detailněji v předchozím textu.

Řešit je třeba

* pravidla přerušení řízení
* výplatu náhrady za vyvlastnění.

**Pozemkové úpravy**

Doporučuje se, aby ve vztahu k předmětu vyvlastnění nebylo možné po dobu vyvlastňovacího řízení zahájit řízení o pozemkových úpravách. Obdobně pokud došlo k zahájení vyvlastňovacího řízení před vystavením zpracovaného návrhu pozemkových úprav k veřejnému nahlédnutí, měl by pozemkový úřad zastavit řízení o pozemkových úpravách ve vztahu k předmětu vyvlastnění.

Jestliže došlo k zahájení vyvlastňovacího řízení v den vystavení zpracovaného návrhu pozemkových úprav k veřejnému nahlédnutí nebo po tomto dni, naopak by mělo být přerušeno vyvlastňovací řízení. Ve vyvlastňovacím řízení by se pokračovalo až po právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv k pozemkům dotčeným pozemkovými úpravami.

Výše uvedené rozdělení reflektuje snahu o nalezení řešení, které je smysluplné z hlediska nákladové efektivnosti dohromady s případným prodloužením doby trvání vyvlastňovacího řízení.

Pro ilustraci, jak často může docházet ke střetům řízení o pozemkových úpravách a vyvlastňovacího řízení uveďme, že v letech 2012 a 2013 bylo v průměru za rok rozpracováno 154 komplexních pozemkových úprav, v letech 2014 až 2017 to bylo v průměru 215 komplexních pozemkových úprav ročně[[42]](#footnote-42).

**Vkladové řízení**

Jestliže došlo k zahájení vyvlastňovacího řízení ve vztahu k předmětu vyvlastnění, který je předmětem řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, vyvlastňovací úřad by měl řízení o vyvlastnění přerušit. Pokračovat ve vyvlastňovacím řízení by se mělo až po právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. K obdobnému by mělo dojít v případě, že řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve vztahu k předmětu vyvlastnění bude zahájeno až v průběhu vyvlastňovacího řízení.

**Žaloba o určení**

Jestliže došlo k zahájení vyvlastňovacího řízení ve vztahu k předmětu vyvlastnění, který je předmětem řízení o žalobě o určení vlastnického práva k předmětu vyvlastnění, soud by měl přerušit řízení o žalobě o určení vlastnického práva k předmětu vyvlastnění a v řízení o žalobě o určení vlastnického práva k předmětu vyvlastnění pokračovat až po zamítnutí žádosti o vyvlastnění nebo po nabytí právních účinků výroku o vyvlastnění. Obdobně pokud došlo v průběhu vyvlastňovacího řízení k zahájení řízení o žalobě o určení vlastnického práva k předmětu vyvlastnění, soud by měl přerušit řízení o žalobě o určení vlastnického práva k předmětu vyvlastnění. Dojde-li pak k vyvlastnění předmětu vyvlastnění, bude se pokračovat v jiném řízení pouze za účelem rozhodnutí, komu náleží náhrada za vyvlastnění. Náhrada za vyvlastnění se bude platit k rukám soudu, který vede řízení o žalobě o určení vlastnického práva k předmětu vyvlastnění.

* 1. Výjimky pro strategické stavby

**Popis současného stavu:**

Specifická úprava pro strategické stavby je detailně popsána v kapitole 1.2.1.

**Definice problému:**

Klíčovým problémem je složitost, nepřehlednost a netransparentnost právní úpravy

**Cíl:** Zefektivnění procesu získávání potřebných vlastnických práv vyvlastnitelem, příp. jejich omezení; zvýšení právní jistoty

**Návrh variant řešení:**

***Varianta 0:*** *Zachování současného stavu*

***Varianta 1:*** *Uvolnění podmínek*

***Varianta 2****: Zpřísnění podmínek*

**Identifikace a kvantifikace nákladů a přínosů**

V případě uvolnění podmínek pro vyvlastňovací řízení bude hlavním přínosem rychlejší vypořádání majetkoprávních vztahů. Pokud by docházelo k chybám při správním rozhodování, újma bude samozřejmě na straně vyvlastňovaných. V případě Varianty 2 bude situace přesně opačná.

**Volba varianty a její implementace**

Určité odlišnosti pro některé druhy staveb vyplývají nyní ze zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů. Přestože v obecné rovině není roztříštěnost právní úpravy žádoucí, odlišnosti pro vyjmenované druhy staveb dle zákona č. 416/2009 Sb. jsou podstatné a je vhodné mít je na zřeteli, a proto je v tomto bodě navrhováno variantní řešení vyvlastnění pro uvedené druhy staveb.

Protože vliv mnoha specifik pro vyvlastňovací řízení ze zákona o liniových stavbách (speciálně pak institut mezitímního rozhodnutí) nebylo možné prozatím analyzovat, jako nejvhodnější se jeví převzetí všech výjimek z liniového zákona, tj. Varianta 0. Tato skutečnost byla potvrzena jednak na základě provedených konzultací, jednak odpověďmi od získaných subjektů. Navrhují se pouze technické úpravy tak, aby nová regulace byla v souladu s dalšími právními akty a aby bylo upraveno znění tam, kde v praxi dochází k problémům.

* 1. Soudní přezkum

Duální model byl detailně diskutován v rámci konzultací i s LRV. Na základě této diskuze bylo zvoleno zachování současného stavu. Detailní popis historického vývoje lze nalézt v RIA k věcnému záměru nového zákona o vyvlastnění.

# Návrh řešení

Vyhodnocení jednotlivých variant je provedeno v rámci kapitol s příslušnými věcnými okruhy. Zde proto pouze pro přehlednost shrnujeme zvolená řešení:

Na základě výsledků procesu RIA, analýzy a hodnocení jednotlivých variant a dle výstupů z konzultací byly zvoleny následující varianty:

**A. ÚČEL VYVLASTNĚNÍ**

***Varianta 1:*** *Dle konzultací s příslušnými rezorty, indikována byla tato potřeba především u zákonů v gesci MŽP a MZe. K případné úpravě těchto jednotlivých zákonů může dojít jen po dohodě s jejich gestory, přičemž co se týče přímo zákona o vyvlastnění, může být předmětem dohody pouze to, zda úprava účelů vyvlastnění v jiných zákonech bude provedena společně s návrhem nového zákona o vyvlastnění. Je na příslušných ministerstvech a ústředních orgánech, zda zvolí tento postup nebo budou právní úpravu připravovat samostatně, v souladu s potřebami rozvoje jim svěřených odvětví řešení stěžejních otázek společenské problematiky v okruhu jejich působnosti.*

**B. VEŘEJNÝ ZÁJEM**

***Varianta 1:*** *Zpracování metodických pokynů; pravidelné školení odpovědných úředníků*

**C. ROZSAH VYVLASTNĚNÍ**

***Varianta 0:*** *Zachování současného stavu*

**D. SMĚNA**

***Varianta 1:*** *Zpřísnění regulace ve prospěch vyvlastňovaného*

**E. SMLOUVA O ZÍSKÁNÍ PRÁV K POZEMKU NEBO KE STAVBĚ**

***Varianta 4a****: Vydání pokynů s určením základních prvků správného vyjednávání o dohodě*

**F. DORUČOVÁNÍ NÁVRHU SMLOUVY**

***Varianta 1:*** *Zpřesnění, na jakou adresu se má doručovat*

**G. POSLOUPNOST ZNALECKÝCH POSUDKŮ (ZP)**

***Varianta 1:*** *K návrhu smlouvy vyvlastnitel nebude muset předkládat ZP, ale pouze ocenění, ZP vyvlastnitel předloží až k žádosti o vyvlastnění*

**H. NÁHRADY PŘI VYVLASTNĚNÍ**

***Varianta 2:*** *Zrevidovat příslušné předpisy a upravit pravidla pro stanovování náhrad za jednotlivé účely a kategorie vyvlastnitelů tak, aby motivace uzavřít dohodu před započetím vyvlastňovacího řízení byla vyšší než motivace vést vyvlastňovací řízení*

**I. VYVLASTŇOVACÍ ÚŘADY**

***Varianta 1:*** *Úprava institucionální struktury dle návrhu novely nového stavebního zákona; větší koncentrace vyvlastňovacích úřadů tak, aby bylo možné zajistit odpovídající míru kvalifikace úředníků a jejich specializaci (při 0,1 úvazku na agendu vyvlastňování je specializace obtížná)*

**J. VYVLASTŇOVACÍ ŘÍZENÍ – PROCES**

***Varianta 3:*** *Úprava lhůt*

**K. VYVLASTŇOVACÍ ŘÍZENÍ - SOUBĚH VYVLASTŇOVACÍHO A DALŠÍCH ŘÍZENÍ**

***Varianta 1:*** *Úprava případů souběhu vybraných řízení*

**L. VÝJIMKY PRO STRATEGICKÉ STAVBY**

***Varianta 0:*** *Zachování současného stavu*

**M. SOUDNÍ PŘEZKUM**

***Varianta 0:*** *Zachování současného stavu*

# Implementace doporučené varianty a vynucování

Implementaci budou provádět žadatelé při pokusu o získání potřebných práv pro uskutečnění účelu vyvlastnění smluvní cestou a v průběhu řízení vyvlastňovací úřady.

V případě změny příslušnosti vyvlastňovacích úřadů bude třeba řešit otázku, jakým způsobem pokračovat v řízení započatých před účinností nového zákona. Toto by mělo být upraveno v přechodných ustanoveních.

Při zachování současné koncepci zůstane zákon o vyvlastnění obecným vyvlastňovacím předpisem upravujícím předmět vyvlastnění, podmínky vyvlastnění, principy náhrady, vyvlastňovací řízení, rozhodnutí o vyvlastnění, ale účely vyvlastnění budou nadále upravovány v jednotlivých zákonech.

# Přezkum účinnosti regulace

Následující tabulky obsahují možné indikátory, které by bylo vhodné v rámci přezkumu účinnosti sledovat:

Tabulka 31: Indikátory pro srovnání s cíli a výkonností jiných zemí

|  |
| --- |
| Indikátor |
| * délka vyvlastňovacího řízení; |
| * věcná náplň problémů, které musí být v rámci vyvlastňovacího řízení řešeny; |
| * počet úspěšných odvolání a délku odvolacího řízení; |
| * počet a délka soudních řízení |

Přezkum účinnosti novelizovaných ustanovení bude v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj v součinnosti s krajskými úřady. Z hlediska vyhodnocení nákladů a přínosů se jako lhůta vhodná k získání podkladů pro hodnocení jeví doba 3 let od nabytí účinnosti novely zákona.

# Konzultace a zdroje dat

Řešená problematika byla projednávána v rámci pracovních skupin k návrhu VyvlZ. V rámci uvedených pracovních skupin bylo spolupracováno a byla vyslechnuta stanoviska zástupců dotčených odvětví, relevantních veřejných subjektů a zástupců státní správy.

V rámci samotného zpracování RIA k návrhu byli osloveni zástupci následujících dotčených stran:

* MPO
* MZe
* MD
* MŽP
* ŘSD
* SŽ
* Další vlastníci technické infrastruktury, příp. zastupující asociace
  + ČEPS a.s
  + NET4GAS, s.r.o.
  + CETIN
  + ČEZ a.s.
  + EON Česká republika, s.r.o.
  + ICT UNIE z.s.
  + aj. dle výstupu konzultací a příp. doporučení konzultovaných stran

Zároveň byly využity komentáře a stanoviska dotčených stran k řešené problematice, výstupy z konferencí či závěry teoretických studií apod.

# Kontakt na zpracovatele RIA

PhDr. Dita Tesárková

mob: +420 606 657 580

e-mail: dita.tesarkova@eeip.cz

Mgr. Daniel Džmuráň

mob: +420 725 183 482

e-mail: daniel.dzmuran@eeip.cz

1. Král, M. (2017). Právní úprava vyvlastnění. Diplomová práce. Vedoucí diplomové práce: JUDr. Petra Humlíčková, Ph.D. Katedra práva životního prostředí. Právnická fakulta. Univerzita Karlova v Praze [↑](#footnote-ref-1)
2. Těchto 25 řízení (2019-2021) bylo vedeno na 8 úřadech, sedm dalších úřadů vedlo 0 řízení. [↑](#footnote-ref-2)
3. Soudně napadeno nebylo žádné z rozhodnutí. [↑](#footnote-ref-3)
4. Žalobou bylo napadeno pouze 1 rozhodnutí, s tím, že správní žaloba i kasační stížnost byly zamítnuty, v době sběru dat probíhalo řízení o ústavní stížnosti vyvlastňovaného. [↑](#footnote-ref-4)
5. V měsíci listopadu 2021 bylo očekáváno dle předběžného avíza dalších cca 30 žádostí o vydání rozhodnutí o vyvlastnění. [↑](#footnote-ref-5)
6. Bílovec, Český Krumlov, Děčín, Hlinsko, Hlučín, Hodonín, Hořice, Hradec Králové, Cheb, Chrudim, Karlovy Vary, Kladno, Litoměřice, Orlová, Prostějov, Přeštice, Rumburk, Tachov, Tišnov, Třinec, Uherský Brod, Veselí n. M., Vimperk, Vítkov [↑](#footnote-ref-6)
7. *„…projekt už léta brzdí nevyřešené vlastnické vztahy na části pozemku o rozloze pouhých 300 metrů čtverečných. „Uprostřed je klín pozemků, kde městu patří ideální polovina. Když jsme začali hledat majitele, zjistili jsme, že se jedná o Čecha, který se odstěhoval do Francie, kde v polovině minulého století zemřel. Po velkém pátrání jsme se dozvěděli, že měl tři děti, které už také nežijí. Dnes by tak mohlo pozemek dědit šest vnoučat původního majitele,“ líčí starosta. Přestože radnice ještě má téměř 11 měsíců, problém neúspěšně řeší už sedmým rokem. „Věc byla přidělena jednomu notáři, který po dvou letech nepostoupil ani o píď. Podali jsme na něho stížnost, že nekoná. Takže soud to přidělil druhému notáři, který už s námi spolupracuje. Dědické řízení ale může trvat ještě léta, a tak jsme požádali s vědomím notáře těch šest potenciálních vlastníků, zda by dali komerčnímu právníkovi plnou moc, aby je zastupoval pro stavební povolení na náš terminál. Je to sice hrozně komplikované, ale je to jediná možnost, kterou by měl akceptovat speciální stavební úřad v Hradci Králové, který bude o věci rozhodovat,“ popisuje peripetie Uchytil… Jenže už samotné hledání dědiců byla takřka detektivní práce: „Pomohla nám Češka žijící ve Francii, která tam nahlédla do registrů, a měli jsme kontakt na první dědičku a postupně jsme dohledali další. Zdá se, že nikdo z nich s novým terminálem nemá problém, teď by nám tedy měli poskytnout plnou moc,“ věří starosta Uchytil.*

   *Stavební povolení však podle podmínek dotace musí Chlumec získat do konce roku. Jenže to je opravdový problém. Speciální stavební úřad pro dopravní stavby na hradeckém magistrátu je dlouhodobě v těžké personální krizi a nestíhá. „Žádosti se rozhodně nevyřizují v zákonných lhůtách - ty jsou pro běžné řízení 60 dní, v případě komplikovanějších staveb 90 dnů. Tyto lhůty jsou v naší personální situaci iluzorní,“ líčí situaci na magistrátu tajemnice úřadu Markéta Bartušová. Město sice chystá spojení stavebních úřadů, které by mělo situaci zlepšit, přesto jsou dlouhé lhůty dalším faktorem, který může stavbu terminálu ohrozit. „Pokud se nám to nepodaří, budeme čekat další léta na vyřešení tohoto případu, který se už teď táhne sedm let. Mezitím nám samozřejmě uteče 30 milionů dotace. Pak ale také můžeme hodit do kanálu projektovou dokumentaci za milion korun,“ mračí se starosta pětitisícového města. …Uchytil ale současně připomíná, že situaci komplikuje čtyři roky starý občanský zákoník. „Podle starého zákoníku stačilo vlastnit dvě třetiny pozemku a dalo se získat stavební povolení. Teď stačí jediný menšinový vlastník a nikdo s tím nic neudělá. Mrzí mě, že pro tyto případy neexistuje zrychlený mechanismus.“ Zdroj: https://www.idnes.cz/hradec-kralove/zpravy/spor-o-pozemky-stavba-terminalu-chlumec-nad-cidlinou.A180213\_382677\_hradec-zpravy\_the* [↑](#footnote-ref-7)
8. Za původního vlastníka celého pozemku jedná jiná osoba; nepřebírá poštu, píše zmatečné dopisy, odmítá smlouvu podepsat, požaduje nespecifikovanou náhradu za záměrně vysazené rychle rostoucí topoly, podává opakovaně žádosti podle z. č. 106/1999 Sb. jak na ŘSD, tak na VÚ, požaduje poskytnutí dopisů, které sám zaslal. Následně vlastník převádí 1/40 na tuto jinou osobu a zbylou část 39/40 prodává ŘSD. [↑](#footnote-ref-8)
9. V novém rozhodnutí na žádost vyvlastňovaného rozšířen předmět vyvlastnění o nepřístupný pozemek, i tak podal ale vyvlastňovaný i proti tomuto rozhodnutí odvolání, které bylo zamítnuto. Vyvlastňovaný nepřevzal náhradu za vyvlastnění a podal k VÚ dne 06/03/2020 žádost o zrušení vyvlastnění. Náhrada byla složena do soudní úschovy a žádost zamítnuta, následně zamítnuto i odvolání. [↑](#footnote-ref-9)
10. Vlastník dlouhodobě obstruuje – několikrát uzavření smlouvy přislíbil, potom požadoval směnu, avšak ve specifických parametrech, které nedefinuje zákon o vyvlastnění a zákon o urychlení, tj. aby mu byly poskytnuty lukrativní pozemky ve vlastnictví obce Milín, když se mu vyvlastnitel pokoušel vyjít vstříc, nespolupracoval ani ve věci příslušné směny – nedostavil se na jednání se starostou obce, vznášel různé zástupné argumenty, věc zdržoval. [↑](#footnote-ref-10)
11. Vyvlastňovaný obstruuje - nejprve nechával opakovaně odročit jednání z důvodu Covidu, posléze namítal podjatost celého rozhodujícího úřadu, následně proti rozhodnutí o nepodjatosti ředitele úřadu nadřízeným orgánem podal odvolání, když toto nevyšlo, namítal podjatost vedoucí rozhodující osoby, opět v této věci (když byla shledána její nepodjatost) podával odvolání, nyní je rozhodnuto o nepodjatosti vedoucí rozhodující osoby, ta pravděpodobně rozhodne, že ani rozhodující osoba není podjatá, přepokládáme, že i proti tomu bude podáváno odvolání. [↑](#footnote-ref-11)
12. Vlastník požadoval vyšší náhradu za zřízení věcného břemene než 10 000 Kč (původně 50 000 Kč, nyní hovoří o 200 000 Kč), aniž by k tomu doložil odpovídající znalecký posudek, znalecký posudek ŘSD též nenacenil zřízení VB na částku, kterou by si vlastník představoval (jednalo se o částku ve výši 1 700 Kč, po vynásobení koeficientem dle zákona o urychlení cena vychází na necelých 14 000 Kč). Pozemek byl dále zatížen zástavním právem, vlastník nedoložil, i přes příslib, souhlas zástavního věřitele se zřízením VB. [↑](#footnote-ref-12)
13. 08/12/20, 17/08/21 - vydána mezitímní rozhodnutí o vyvlastnění, proti oběma podána správní žaloba, obě zrušena rozhodnutími Krajského soudu v Praze z důvodu, že vlastník namítá, že by věcné břemeno mohlo být teoreticky zřízeno na jiném pozemku a soud se s touto argumentací ztotožnil. Proti druhému rozsudku bude podána ze strany ŘSD kasační stížnost, paralelně se povede již potřetí řízení před vyvlastňovacím úřadem. [↑](#footnote-ref-13)
14. ANALÝZA JUDIKATURY SPRÁVNÍCH A CIVILNÍCH SOUDŮ VE VĚCI VYVLASTNĚNÍ, SEDLAKOVA LEGAL s.r.o. pro MMR, 2019 [↑](#footnote-ref-14)
15. VLACHOVÁ, B. Zákon o vyvlastnění: komentář. V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 8074000362. [↑](#footnote-ref-15)
16. SEDLAKOVA LEGAL s.r.o. ANALÝZA JUDIKATURY SPRÁVNÍCH A CIVILNÍCH SOUDŮ VE VĚCI VYVLASTNĚNÍ. Zpracováno pro MMR, 2018. [↑](#footnote-ref-16)
17. SEDLAKOVA LEGAL s.r.o. ANALÝZA JUDIKATURY SPRÁVNÍCH A CIVILNÍCH SOUDŮ VE VĚCI VYVLASTNĚNÍ. Zpracováno pro MMR, 2018. [↑](#footnote-ref-17)
18. HANÁK, J. a spol. KOMPENZACE ZA ODNĚTÍ A OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA DLE ZÁKONA O VYVLASTNĚNÍ. Analýza na základě objednávky Ministerstva pro místní rozvoj ČR č. 1134/2018; https://www.idnes.cz/ekonomika/doprava/vystavba-rychlostni-silnice-r35.A131017\_093705\_eko-doprava\_spi. [↑](#footnote-ref-18)
19. VLACHOVÁ, B. Zákon o vyvlastnění: komentář. V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 8074000362. [↑](#footnote-ref-19)
20. HANÁK, J. Vyvlastnění z environmentálních důvodů. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. 244 s. Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity, řada teoretická, Edice Scientia, sv. č. 536. ISBN 978‐80‐210‐8064‐5. [↑](#footnote-ref-20)
21. HANÁK, J. Vyvlastnění z environmentálních důvodů. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. 244 s. Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity, řada teoretická, Edice Scientia, sv. č. 536. ISBN 978‐80‐210‐8064‐5. [↑](#footnote-ref-21)
22. Důkaz znaleckým posudkem. Závisí-li rozhodnutí na posouzení skutečností, k nimž je třeba odborných znalostí, které úřední osoby nemají, a jestliže odborné posouzení skutečností nelze opatřit od jiného správního orgánu, správní orgán usnesením ustanoví znalce. Usnesení se oznamuje pouze znalci. O zamýšleném ustanovení znalce, popřípadě o ustanovení znalce správní orgán vhodným způsobem účastníky vyrozumí. Správní orgán znalci uloží, aby posudek vypracoval písemně a předložil mu jej ve lhůtě, kterou současně určí. Může znalce také vyslechnout. [↑](#footnote-ref-22)
23. Navrácením v předešlý stav se rozumí prominutí zmeškání úkonu, který je třeba provést nejpozději při ústním jednání nebo v určité lhůtě, nebo povolení zpětvzetí nebo změny obsahu podání, kterou by jinak nebylo možno učinit. Požádat o prominutí zmeškání úkonu účastník může do 15 dnů ode dne, kdy pominula překážka, která podateli bránila úkon učinit. S požádáním je třeba spojit zmeškaný úkon, jinak se jím správní orgán nezabývá. Zmeškání úkonu nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok. … Správní orgán promine zmeškání úkonu, prokáže-li podatel, že překážkou byly závažné důvody, které nastaly bez jeho zavinění. Správní orgán zmeškání úkonu nepromine, je-li zjevné, že by újma, která by byla způsobena dotčením práv nabytých v dobré víře nebo dotčením veřejného zájmu, převýšila újmu hrozící podateli. [↑](#footnote-ref-23)
24. VLACHOVÁ, B. Zákon o vyvlastnění: komentář. V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 8074000362. [↑](#footnote-ref-24)
25. Vlachová, B. (2019). Aktuální otázky vyvlastnění v režimu zákona o urychlení výstavby. Dostupné z https://advokatnidenik.cz/2019/07/15/aktualni-otazky-vyvlastneni-v-rezimu-zakona-o-urychleni-vystavby/ [↑](#footnote-ref-25)
26. <https://www.usoud.cz/fileadmin/user_upload/Tiskova_mluvci/Publikovane_nalezy/2022/Pl._US_39_18_na_web.pdf>; <https://www.achourpartners.com/ustavni-soud-zamitl-navrh-na-zruseni-casti-linioveho-zakona/> [↑](#footnote-ref-26)
27. Mezitímní rozhodnutí pro více kategorií staveb – odpovědi vyvlastňovacích úřadů, které poskytly zpětnou vazbu: ANO – 1 odpověď; NE – 3 odpovědi; BEZ ZKUŠENOSTI, NELZE POSOUDIT – 4 odpovědi [↑](#footnote-ref-27)
28. Jednoinstanční proces pro více kategorií staveb – odpovědi vyvlastňovacích úřadů, které poskytly zpětnou vazbu: ANO – 1 odpověď; NE – 5 odpovědi; BEZ ZKUŠENOSTI, NELZE POSOUDIT – 3 odpovědi [↑](#footnote-ref-28)
29. Až účinností zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), k 1. 5. 2001 byla část pravomoci soudů delegována na soudní exekutory. Tím došlo k podstatnému posunu v procesu ve výkonu rozhodnutí, kdy nově nastolený dualismus si kladl za cíl zefektivnění celého procesu vymáhání pohledávky a odlehčení soudů v jejich činnosti. [↑](#footnote-ref-29)
30. Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád [↑](#footnote-ref-30)
31. Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů [↑](#footnote-ref-31)
32. Jen v některých případech může dojít k odklonu, a to např. při prodeji majetku (nejčastěji nemovité věci) mimo dražbu. Lze tak učinit, pokud soudní exekutor, oprávněný a všichni přihlášení věřitelé udělí písemný souhlas a zároveň majetek není postižen jinou exekucí. Způsob prodeje z volné ruky však není využíván často, neboť na nemovitých věcech většinou vázne více exekučních příkazů, a i v opačném případě lze předpokládat, že se povinný vynasnaží uhradit celkovou výši vymáhané pohledávky z jiných zdrojů, aby nepřišel o nemovitou věc. [↑](#footnote-ref-32)
33. MATERNA, Filip. Exekuce prodejem nemovitých věcí [online]. Brno, 2018 [cit. 2022-04-20]. Dostupné z: https://is.muni.cz/th/riycu/. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Právnická fakulta. Vedoucí práce Matěj DOBEŠ. [↑](#footnote-ref-33)
34. Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) [↑](#footnote-ref-34)
35. https://pravo21.cz/pravo/serial-o-insolvencich-rozdily-mezi-insolvencnim-a-exekucnim-rizenim [↑](#footnote-ref-35)
36. Údaje uveřejněné k datu 23. 10. 2016 na oficiálních stránkách Exekutorské komory. Https://www.ekcr.cz/1/aktuality-pro-media/2225-jednostranne-snizeni-tarifu-bez-novely-exekucniho-radu-muze-vest-ke-korupci?w= [↑](#footnote-ref-36)
37. https://ekonom.cz/c1-66963910-pristi-rok-bude-rokem-insolvenci-v-ohrozeni-jsou-maloobchod-i-pracovni-agentury [↑](#footnote-ref-37)
38. https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-rozhovory-klid-pred-bouri-v-cesku-ceka-nas-vlna-insolvenci-covid-problem-jen-oddalil-198857#source=hp&seq\_no=6&utm\_campaign=abtest189\_panel\_sluzeb\_varD&utm\_medium=z-boxiku&utm\_source=www.seznam.cz [↑](#footnote-ref-38)
39. https://www.zonky.cz/zonkytimes/ctvrt-milionu-insolvenci-co-insolvence-obnasi/ [↑](#footnote-ref-39)
40. https://is.ambis.cz/th/l2kez/Krystof\_Termer\_-\_Vliv\_socioekonomickeho\_prostredi\_na\_prumerneho\_dluznika\_v\_oddluzeni.pdf [↑](#footnote-ref-40)
41. Ve vztahu k majetkové podstatě je osobou s dispozičními oprávněními, nestanoví-li zákon jinak:

    a) dlužník v době do rozhodnutí o úpadku,

    b) dlužník v době od rozhodnutí o úpadku do rozhodnutí o způsobu řešení úpadku,

    c) insolvenční správce v době od prohlášení konkursu,

    d) dlužník v době od povolení reorganizace a

    e) dlužník v době od povolení oddlužení. [↑](#footnote-ref-41)
42. https://www.nase-voda.cz/na-pozemkove-upravy-se-loni-vynalozily-temer-2-miliardy-kc [↑](#footnote-ref-42)