

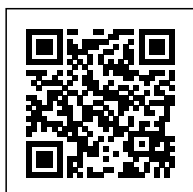


PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY
POSLANECKÁ SNĚMOVNA

VII. volební období

628/0

Návrh poslanců Martina Kolovratníka, Jana Birkeho, Zbyňka Stanjury, Františka Laudáta a dalších na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů



Zástupce předkladatele: Kolovratník M. a další
Doručeno poslancům: 14. října 2015 v 9:19

ZÁKON

ze dne 2015,

kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ

Změna zákona o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury

Čl. I

Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění zákona č. 209/2011 Sb., zákona č. 405/2012 Sb. a zákona č. 178/2014 Sb., se mění takto:

1. V § 1 odstavec 2 zní:

„(2) Dopravní infrastrukturou se pro účely tohoto zákona rozumí

- a) stavby dálnic nebo silnic I. třídy nebo stavby s nimi související,
- b) stavby dopravní infrastruktury¹⁾ nebo stavby s nimi související umístované v plochách nebo koridorech vymezených v platné politice územního rozvoje, nebo
- c) v územně plánovací dokumentaci vymezené veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury¹⁾ nebo stavby s nimi související.“

2. V § 3b odstavec 1 zní:

„(1) Získávají-li se potřebná práva podle § 3a koupí, sjednává se v kupní smlouvě kupní cena ve výši

- a) ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 8 v případě pozemku s výjimkou stavebního pozemku⁷⁾, nebo
- b) ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 1,15 v případě stavebního pozemku⁷⁾ nebo stavby.“

3. V § 3b odst. 2 větě druhé se slovo „předpisu“ nahrazuje slovy „předpisu¹⁰⁾“.
Poznámka pod čarou č. 10 zní:

„¹⁰⁾ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).“

4. V § 3b se na konci odstavce 2 doplňuje věta „Při ocenění se rovněž nepřihlédne k navýšení obvyklé ceny jiného pozemku nebo stavby koeficienty podle odstavce 1“.

5. V § 3b odstavce 3 a 4 zní:

„(3) Získávají-li se potřebná práva podle § 3a smlouvou o zřízení, změně nebo zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu nebo práva stavby, použijí se odstavce 1 a 2 přiměřeně. Je-li cena stanovená podle odstavce 1 nebo 2 nižší než 1 000 Kč, sjednává se úplata ve výši 1 000 Kč.

(4) Získávají-li se potřebná práva podle § 3a za úplatu od právnické osoby zřízené zákonem nebo zřízené nebo založené státem, vůči níž je stát ovládající osobou, použije se pro ocenění odstavec 2 obdobně a odstavec 1 se nepoužije.“

6. V § 3b se doplňuje odstavec 5, který zní:

„(5) Odstavce 1 až 4 se použijí na získávání potřebných práv podle § 3a,
a) je-li jejich nabyvatelem Česká republika nebo právnická osoba zřízená zákonem nebo zřízená nebo založená státem, vůči níž je stát ovládající osobou, nebo
b) 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 1. třídy.“

7. Za § 3c se vkládá nový § 3d, který zní:

„§ 3d

Mají-li být práva k pozemku potřebná pro uskutečnění stavby dopravní infrastruktury získána směnnou smlouvou a je-li dohodou stran určen jiný pozemek, za který má být pozemek potřebný pro uskutečnění stavby dopravní infrastruktury směněn, může tento jiný pozemek za účelem provedení směny nabýt koupí Česká republika nebo právnická osoba zřízená zákonem nebo zřízená nebo založená státem, vůči níž je stát ovládající osobou. Pro sjednání kupní ceny se § 3b nepoužije, s výjimkou ustanovení § 3b odst. 2.“

ČÁST DRUHÁ Změna zákona o vyvlastnění Čl. II

V § 5 odst. 6 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění zákona č. 405/2012 Sb., se slova „, jen jestliže účelu vyvlastnění nelze dosáhnout zrušením tohoto spoluvlastnictví“ nahrazují slovy „,jen v rozsahu spoluvlastnického podílu vyvlastňovaného“.

ČÁST TŘETÍ ÚČINNOST Čl. III

Tento zákon nabývá účinnosti prvním dnem třetího kalendářního měsíce následujícího po jeho vyhlášení.

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

I. Obecná část

A. Zhodnocení platného právního stavu

Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů obsahuje jako svou podstatnou část úpravu smluvního získávání práv potřebných pro uskutečnění stavby dopravní infrastruktury (§§ 3a až 3c zákona), přičemž jádrem je speciální úprava oceňování pozemků a staveb a konstrukce kupní ceny v § 3b zákona, která se vztahuje na případy, kdy nabyvatelem potřebných práv je Česká republika, popř. jí zřízené organizace (právnícké osoby). Z hlediska druhu dopravní infrastruktury tedy tato úprava dopadá na uskutečňování staveb dálnic a silnic I. třídy a představuje speciální úpravu mj. vůči § 12 odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky umožňující sjednat při úplatném nabývání nemovitostí cenu vyšší než je ocenění podle zákona o oceňování majetku. Vzhledem k tomu je pro užití § 3b zákona podstatné rovněž vymezení dopravní infrastruktury v § 1 odst. 2 zákona, které určuje okruh dopravních staveb, pro jejichž uskutečnění lze postupovat podle §§ 3a a násl. zákona.

Úprava zákona č. 416/2009 Sb. vztahující se ke kupní ceně a oceňování pozemků a staveb byla dvakrát změněna, a to zákonem č. 405/2012 Sb. (účinnost od 1. 2. 2013) a zákonem č. 178/2014 (účinnost od 13. 9. 2014). Od nabytí účinnosti zákona tedy existovaly tři následující režimy konstrukce kupní ceny a oceňování pozemků a nemovitostí potřebných pro uskutečnění stavby dopravní infrastruktury ve vlastnictví státu (dálnice a silnice I. třídy):

1. Režim do 1. 2. 2013: Před nabytím účinnosti zákona č. 405/2012 Sb. byla kupní cena upravena v § 3 zákona č. 416/2009 jako speciální institut tržní ceny s tím, že byla znalecky stanovena i cena zjištěná, a byla vzata v úvahu vyšší hodnota. Zvláštní principy oceňování zohledňující skutečné užití pozemku neplatily ani v rámci zákona o urychlení výstavby, ani v rámci zákona o vyvlastnění – po vydání územního rozhodnutí o umístění stavby dopravní infrastruktury se tedy zemědělská půda vykupovala jako stavební. Bonusové navyšování kupní ceny oproti odhadu nebylo možné.

2. Režim od 1. 2. 2013 do 13. 9. 2014: Do zákona byl vložen mj. § 3b, který nově upravil konstrukci kupní ceny a oceňování pozemků a staveb na následujících principech:

a) základem je znalecky stanovená cena ve výši ceny obvyklé dle zákona o oceňování majetku (cena zjištěná jinými postupy podle zákona o oceňování majetku se nebere v úvahu),

b) při oceňování nemovitosti se vychází z jejich skutečného stavu a účelu užití ke dni odeslání návrhu kupní smlouvy,

c) při oceňování nemovitosti se nepřihlíží k jejímu zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s realizací stavebního záměru (tj. zejm. se nepřihlíží ke změně druhu pozemku v souvislosti s územním rozhodnutím pro stavbu dopravní infrastruktury – zemědělská půda se vždy oceňuje jako zemědělská, nikoliv stavební) a

d) znalecky stanovenou cenu pozemku lze navýšit až o 15 %, jde-li o stavební pozemek (nebo stavbu), nebo až o 100 %, jde-li o jiný pozemek (zejm. zemědělská, popř. lesní půda); jedná se o maximální limity.

Výše popsaná úprava určování maximální výše ceny se týká dobrovolného výkupu pozemku nebo stavby potřebné pro výstavbu dopravní infrastruktury ve vlastnictví státu. Nedopadá tedy na nucené vyvlastnění ve vyvlastňovacím řízení. Náhrady v případě vyvlastnění určuje zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění v § 10; v zásadě se náhrada stanoví

ve výši znalecky stanovené ceny obvyklé nebo ceny zjištěné (podle toho, která je vyšší) a principy uvedené výše pod písmeny b) a c) se uplatní i zde.

3. Režim od 13. 9. 2014: Zákon č. 178/2014 Sb. ponechal v platnosti základní principy zavedené zákonem č. 405/2012 Sb., provedl pouze dílčí úpravu konstrukce kupní ceny u jiného než stavebního pozemku – zde umožnil navýšit kupní cenu oproti znalecky stanovené ceně až o šestnáctinásobek. Opět se jedná o maximální limit, nikoliv pevně stanovenou kupní cenu. Tato změna reagovala na situaci, kdy po přijetí zákona č. 405/2012 Sb. došlo k velmi podstatnému poklesu výkupní ceny u zemědělské a lesnické půdy (která už nebyla vykupována jako stavební), přičemž tento pokles byl významně vyšší než přiznaný bonus 100 %. Tato úprava vedla sice k úspoře prostředků, ale zároveň drasticky snížila ochotu k dobrovolnému prodeji potřebných pozemků. Platná a účinná úprava § 3b odst. 1 zákona tedy umožnila velmi podstatné navýšení kupní ceny oproti ceně znalecky stanovené (až 16x více), přičemž aplikace této úpravy resortními investorskými organizacemi (zejm. Ředitelství silnic a dálnic) byla ovlivňována interními akty řízení ze strany Ministerstva dopravy, které standardně předpokládají stanovení kupní ceny na úrovni osminásobku ceny znalecky stanovené a navýšení až na šestnáctinásobek jen ve výjimečných odůvodněných situacích.

Úprava provedená zákona č. 178/2014 Sb. na straně jedné opět odblokovala výkup zemědělských pozemků, na straně druhé ovšem přinesla jiné problémy, spojené s tou skutečností, že vytvořila poměrně široké pole pro konstrukci kupní ceny (1 – 16x odhadní cena). Usměrnění řídicími akty omezující volné uvážení resortních investorů se sice ukázalo jako možné, ale administrativně a časově značně náročné a zároveň komplikující jednání s prodávajícími (kteří očekávají kupní cenu na maximálním limitu). Zároveň se ukázalo jako obtížné zajistit plnou konzistenci postupu a vzniká riziko rozdílného zacházení s jednotlivými prodávajícími. Zákon č. 178/2014 Sb. měl tedy nesporné přínosy, ale vyvolal i některá rizika (ať už skutečná nebo potenciální), které je vhodné a možné odstranit úpravou § 3b zákona.

Vedle výše uvedeného se při oceňování podle § 3b odst. 2 ukazují jako potenciální riziko pokusy o navyšování znalecky stanovené obvyklé ceny zemědělského nebo lesního pozemku tím, že se při odhadu budou brát do úvahy případné kupní ceny okolních pozemků navýšené o koeficienty podle § 3b odst. 1 zákona. Takto může dojít k umělému, ovšem velmi podstatnému navýšení odhadní ceny, která samozřejmě ovlivňuje i sjednání kupní ceny (a následně zase další odhady).

Určité problémy dále vyvolává i směna pozemků. Podle § 3b odst. 3 zákona se obdobně použije způsob ocenění a navýšení ceny pozemku jako v případě, kdy se pozemek kupuje. U zemědělské popř. lesní půdy pak standardně probíhá směna potřebného pozemku za jiný ekvivalentní pozemek a zbytek ceny (navýšení o příslušný koeficient) je vyplácen v penězích. Ve vlastnictví státu navíc často nemusí být pozemky vhodné pro směnu, přičemž nákup jiných pozemků, které by byly následně pro směnu využity, je problematický, neboť takové pozemky nejsou bezprostředně třeba k vybudování příslušné stavby dopravní infrastruktury. Stávající pravidla pro směnu tedy nejsou nastavena zcela adekvátně tak, aby dopadala zejm. na situaci hospodařících zemědělců, kteří upřednostňují získání jiných vhodných pozemků před prodejem, a v ostatních případech preferovala odprodej před směnou (která může být poměrně náročná). Zároveň je žádoucí umožnit, aby resortní investoři mohli nabývat i pozemky přímo nesouvisející se stavbou, pokud jsou určeny pro směnu potřebných pozemků.

V rámci úpravy věcných břemen je žádoucí zareagovat na novelizaci zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, kterou schválil Parlament ČR (sněmovní tisk č. 374), který stanovil jako minimální výši náhrady za zřízení věcného břemeny pro účely

stavby pozemní komunikace 1000,- Kč. Obdobnou minimální hranici je žádoucí zavést i v zákonu č. 416/2009 Sb., aby nedocházelo k neodůvodněným rozdílům.

Ve vztahu k věcným břemenům působí dílčí problémy přeložky inženýrských sítí, vyvolané stavbou dopravní infrastruktury. Zde jsou standardně potřebná práva k pozemku nebo stavbě získávána zřízením věcného břemene, přičemž ovšem nabyvatelem těchto práv není stát (resp. resortní investor), ale vlastník inženýrské sítě, byť v naprosté většině případů za něj na základě zmocnění jedná právě resortní investor. Zřizování věcných břemen tedy v takovém případě nespadá pod režim § 3b zákona, přestože přeložka inženýrské sítě je stavbou související (a přímo vyvolanou) s příslušnou stavbou dálnice nebo silnice I. třídy.

Dílčí problémy jsou spojené rovněž se získáváním potřebných práv k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury v případě, že dotčené pozemky jsou ve vlastnictví státu a hospodaří s nimi jiné organizační složky státu nebo právnické osoby zřízené nebo založené státem (státní organizace, státní podniky apod.), než je Ministerstvo dopravy nebo resortní investoři. V takovém případě standardně nedochází ke koupi pozemku, ale k převodu práva k hospodaření. Pokud takovýto převod neproběhne bezplatně, dochází ke sporům ohledně způsobu ocenění, zejm. zda příslušný pozemek oceňovat jako zemědělský nebo lesní nebo stavební. § 3b zákona zde výslovnou úpravu neobsahuje, přičemž ovšem není žádoucí, aby oceňování probíhalo jinak než podle § 3b odst. 2 zákona (popř. aby docházelo k navyšování o bonusy).

V souvislosti se získáváním práv potřebných k uskutečnění stavby a oceňování u pozemních komunikací ve vlastnictví státu vyvstává rovněž otázka působnosti § 3b zákona, tj. na které z těchto pozemních komunikací dopadá, a na které ne. § 1 odst. 2 zákona zde hovoří o stavbách dopravní infrastruktury (tj. dálnice a silnice I. třídy) a stavbách souvisejících, umístěvaných v plochách a koridorech vymezených v platné politice územního rozvoje nebo o veřejně prospěšných stavbách vymezených v územně plánovací dokumentaci. S ohledem na toto vymezení se zákon č. 416/2009 Sb. standardně využije u nově plánovaných staveb uvedených pozemních komunikací, ale významně méně u modernizace nebo rekonstrukce dálnic a silnic I. třídy již existujících, které v uvedených plánovacích dokumentech většinou zaneseny nejsou.

Toto vede k rozdílnému přístupu u výkupu pozemků a staveb pro nové a již existující pozemní komunikace ve vlastnictví státu, což není žádoucí. Tento stav rovněž plně nereflektuje již výše zmíněný tisk č. 374, který u dálnic a silnic I. třídy konstatuje veřejnou prospěšnost přímo ze zákona.

Poslední problematická oblast při získávání práv potřebných k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury podle zákona č. 416/2001 Sb. představuje získávání pozemků nebo staveb, které jsou ve spoluvlastnictví více osob. Speciální úprava v zákoně č. 416/2009 Sb. zde není, § 5 odst. 6 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění ovšem neumožňuje provést vyvlastnění, je-li vyvlastnitel jedním ze spoluvlastníků a účelu lze dosáhnout zrušením spoluvlastnictví. Tato úprava v praxi vede k tomu, že pokud se vyvlastnitel nedohodne se všemi spoluvlastníky o odkupu jejich podílu, ale pouze s některými, není vyvlastnění možné, aniž by mu nepředcházelo soudní řízení o zrušení spoluvlastnictví. Tento proces je časově i jinak velmi náročný a prodlužuje majetkovou přípravu i o několik let.

B. Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy

Z uvedeného zhodnocení platné právní úpravy je zřejmé, že na rozdíl od předchozí novelizace zákona č. 416/2009 Sb. není předkládaný návrh úzce zaměřen na jeden dominantní problém (tehdy vážnou výkupy zemědělských pozemků), ale reaguje na více dílčích problémů (ať už aktuálních nebo potenciálních) rozdílné povahy a intenzity, kterou jsou spojeny s majetkovou přípravou dopravních staveb.

Návrh přitom vychází zejména z praktických zkušeností Ministerstva dopravy a resortních investorů (zejména Ředitelství silnic a dálnic) s aplikací zákona. Návrh přitom reaguje jak na problémy a rizika spjatá se změnami obsaženými v zákoně č. 178/2014 Sb., tak i v zákoně č. 405/2012 Sb. Návrh obsahuje soubor dílčích změn, soustředěných zejm. v § 3b zákona popř. s ním přímo souvisejících a s ohledem na problematiku vyvlastnění spoluvlastnického podílu obsahuje i jeden novelizační vstup do zákona o vyvlastnění.

V oblasti působnosti zákona č. 416/2009 Sb. vychází návrh z principu sjednocení postupu u pozemních komunikací ve vlastnictví státu – tedy dálnic a silnic první třídy – což dopadá zejm. na majetkovou přípravu. U staveb dálnic a silnic I. třídy bude majetková příprava (tedy zejm. postup oceňování pozemků a staveb, konstrukce kupní ceny, pravidla směny a zřizování věcných břemen) podle stejných pravidel, ať už se jedná o stavby nové nebo o úpravy již existujících komunikací.

V oblasti konstrukce kupní ceny v návrhu nedochází ke změnám v základních principech v zákonu obsažených – tj. navýšení kupní ceny oproti ceně odhadní – ale v návrhu je obsažena změna způsobu, kterým se toto navýšení určuje. Stávající znění zákona obsahuje navýšení jakožto maximální hranici („cenu lze sjednat maximálně do výše“). Významné navýšení koeficientu u jiné než stavební půdy vedlo k výše popsaným rizikům a problémům; vzhledem k tomu návrh obsahuje (1) stanovení kupní ceny prostřednictvím koeficientu nikoliv jako maximální hranice, ale jako pevné částky (kupní cena = odhadní cena x koeficient) a (2) snížení koeficientu u jiné než stavební půdy z 16 na 8. Toto snížení odpovídá dosavadnímu řízení při výkupech, přičemž odstraňuje i riziko předražení pozemku.

V oblasti pravidel pro oceňování obsahuje návrh pouze dílčí zpřesnění, kdy stanoví, že při určování ceny obvyklé podle § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku se nezohlední navýšení kupní ceny pozemků a staveb o koeficienty podle § 3b odst. 1 zákona. Toto upřesnění má zamezit riziku spirálovitého umělého navyšování odhadních a následně i kupních cen.

V oblasti získávání potřebných pozemků nebo staveb směnou obsahuje návrh 2 základní úpravy a doplnění, které mají lépe zacílit institut směny na případy osob na pozemcích nebo stavbách hospodařících a obecně zvýhodnit prodej dotčených nemovitostí. V případě směny se tak zejm. neuplatní navyšování ceny pozemku o bonusy, tj. směna bude probíhat v poměru 1:1. Dále se umožní resortním investorům nabývat i pozemky, které nejsou přímo určené pro stavbu, ale pouze za účelem směny za potřebné pozemky.

V oblasti zřizování věcných břemen obsahuje návrh jednak stanovení minimální výše úplaty za zřízení věcného břemene shodně se schváleným sněmovním tiskem č. 374 (1000 Kč). Dále se rozšiřuje použití § 3b zákona i na případy, kdy se věcné břemeno zřizuje z důvodu přeložky inženýrské sítě vyvolané stavbou dopravní infrastruktury, přičemž resortní investor zde věcné břemeno nezřizuje sám, ale v zastoupení vlastníka inženýrské sítě. Toto umožní použití uvedené minimální úplaty za zřízení břemene i v tomto případě a usnadní jejich vznik.

V oblasti získávání potřebných práv k pozemkům popř. stavbám, které jsou ve vlastnictví státu a hospodaří s nimi státní organizace popř. právnické osoby, návrh obsahuje upřesnění postupu pro případ úplatného převodu těchto práv. Není zde upřesňována forma smlouvy (standardně se nebude jednat o smlouvu kupní), rozhodná je úplatnost převodu. Aby se odstranili stávající nejasnosti a spory, navrhuje se výslovně stanovit, že oceňování probíhá podle § 3b odst. 2 zákona (tj. zejm. se zemědělská a lesní půda neoceňuje jako stavební) a nepoužije se navyšování odhadní ceny podle § 3b odst. 1 zákona. Vzhledem k tomu, že v takovýchto případech se jedná o převod majetku ve vlastnictví státu mezi jednotlivými složkami státu, není ani v případě úplatného převodu žádoucí, aby byla úhrada navyšována (ať už při odhadu ceny nebo o případné bonusy).

V oblasti vypořádávání spoluvlastnictví se navrhuje vypustit ze zákona o vyvlastnění omezení možnosti vyvlastnění spoluvlastnického podílu. Toto omezení pouze významně prodlužuje a ztěžuje možnost získávání potřebných práv v případě spoluvlastnictví, což dopadá negativně jak na investory, tak ovšem i na spoluvlastníky, kteří jsou ochotní se dohodnout na prodeji svého spoluvlastnického podílu.

C. Vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy

Navrhovaná právní úprava odstraňuje problémy, na něž naráží majetkoprávní příprava staveb dopravní infrastruktury ve vlastnictví státu, popsané v kapitole A. Tyto problémy buď nelze odstranit beze změny zákona, nebo se řešení prostřednictvím administrativních kroků v rámci platného zákona ukázalo jako nedostatečně efektivní, případně zbytečně nákladné.

Navrhované úpravy se dotýkají pouze staveb dopravní infrastruktury ve vlastnictví státu a tedy státních investorů. Tato skutečnost vychází z toho, že v oblasti majetkoprávní přípravy obsahuje zákon č. 416/2009 Sb. v § 3b zejm. speciální úpravu oproti zákonu o majetku České republiky a návazné úpravě zákona o oceňování majetku. Na dopravní infrastrukturu ve vlastnictví územních samosprávných celků tedy tato úprava nedopadá a ani to není účelné.

D. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky

Navrhovaná právní úprava je v souladu s ústavním pořádkem České republiky.

E. Zhodnocení slučitelnosti navrhované právní úpravy s právem Evropské unie

Navrhovaná právní úprava se nedotýká oblastí harmonizovaných nebo unifikovaných právem Evropské unie a je slučitelná s právem Evropské unie.

F. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s mezinárodními smlouvami

Navrhovaná právní úprava se nedotýká oblastí pokrytých mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána a není s těmito smlouvami v rozporu.

G. Předpokládané dopady navrhované právní úpravy

Navrhovaná právní úprava nebude mít přímé dopady na rozpočty krajů a obcí, neboť se týká pouze majetkoprávní přípravy pro potřeby státu (viz kapitola C). Navrhovaná právní

úprava bude mít pozitivní dopad na státní rozpočet popř. na rozpočet SFDI. Ve vztahu ke konstrukci kupní ceny sice dochází ke stanovení pevné výše (namísto maximální hranice), ale zároveň dochází ke snížení bonusu na standardně užívaný osminásobek s vyloučením navýšení na šestnáctinásobek (což může být v některých případech přemrštěné). Vedle toho dojde k určitému navýšení úhrad při zřizování věcných břemen, které ovšem bude vyrovnáno administrativními i finančními úsporami spojenými s tím, že se bude častěji dařit zřizovat věcná břemena dohodou. K úsporám rovněž dojde u směny pozemků a u převodu pozemků mezi složkami státu.

Návrh bude mít rovněž pozitivní dopady na resortní investory, kterým zjednoduší majetkoprávní přípravu a přinese tak časové, administrativní i finanční úspory.

Ve vztahu k podnikatelskému prostředí České republiky lze očekávat v zásadě pozitivní dopady, spojené se zefektivněním přípravy a výstavby dopravních liniových staveb.

Lze rovněž očekávat pozitivní obecné sociální dopady návrhu, neboť by měl podpořit smluvní získávání potřebných pozemků a šetřit tak časové, administrativní a finanční náklady i na straně fyzických a právnických osob (vlastníků).

Dopady návrhu na specifické skupiny obyvatel a dopady na životní prostředí se nepředpokládají.

H. Zhodnocení dopadů navrhované právní úpravy ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů

Navrhovaná právní úprava nemá dopady na ochranu soukromí nebo ochranu osobních údajů.

I. Zhodnocení korupčních rizik

Navrhovaná právní úprava s sebou nepřináší specifická korupční rizika oproti platné právní úpravě, naopak lze předpokládat jejich snížení v souvislosti se změnou konstrukce kupní ceny.

PŘEDKLADATELÉ NAVRHUJÍ PROJEDNAT TENTO ZÁKON

JIŽ V PRVNÍM ČTENÍ (VE ZRYCHLENÉM ČTENÍ) - PODLE § 90 ODS. 2 JEDNACÍHO ŘÁDU POSLANECKÉ SNĚMOVNY.

II. Zvláštní část

K čl. I bodu 1

Navrhuje se nové znění § 1 odst. 2 zákona č. 416/2009 Sb. Text tohoto ustanovení je pozměněn v tom smyslu, že dopravní infrastrukturou budou vždy stavby dálnic a silnic I. třídy (tj. pozemní komunikace ve vlastnictví státu), a to bez ohledu na jejich zanesení v plánovacích dokumentech. Zákon se tedy bude u těchto pozemních komunikací vztahovat na stavby nově budované i na úpravy staveb již existujících. Toto má význam zejm. u majetkoprávní přípravy těchto staveb (viz kapitola A a B obecné části).

K čl. I bodu 2

Navrhuje se nové znění § 3b odst. 1 zákona č. 416/2009 Sb. Základní změnou, která se týká jak pozemků, tak staveb, je změna ve způsobu určování kupní ceny. Na rozdíl od stávající úpravy, která stanoví pouze maximální horní hranici, kterou kupní cena nesmí překročit, se navrhuje pevné stanovení kupní ceny, coby určeného násobku ceny odhadní (blíže viz kapitola A a B obecné části).

Další změnou, která se týká pouze kupní ceny u jiné než stavební půdy, je snížení koeficientu na polovinu (ze 16 na 8).

K čl. I bodům 3 a 4

Navrhuje se dílčí doplnění § 3b odst. 2 zákona č. 416/2009 Sb., upřesňující pravidla pro znalecké oceňování pozemků a staveb.

K čl. I bodům 5 a 6

V návaznosti na popis problémů a základních principů řešení v kapitolách A a B obecné části se navrhuje nová znění § 3b odst. 3 zákona (vypuštění úpravy směny a stanovení minimální úhrady u zřizování věcných břemen), § 3b odst. 4 zákona (úplatné převody majetku ve vlastnictví České republiky mezi právníckými osobami zřízenými státem) a doplňuje se nový odstavec 5 (vztažení § 3b i na zřizování věcných břemen v případě přeložek inženýrských sítí).

K čl. I bodu 7

Navrhuje se doplnit zákon č. 416/2009 Sb. o možnost pro resortní investory nabývat i pozemky, které nejsou přímo potřeba pro uskutečnění stavby, pokud jsou určeny pro směnu. Aby se předešlo neúčelnému nabývání pozemků, musí být pozemek určený pro následnou směnu předem dohodnut mezi stranami (např. smlouvou o smlouvě budoucí).

K čl. II

Navrhuje se doplnit zákon č. 416/2009 Sb. o možnost pro resortní investory nabývat i pozemky, které nejsou přímo potřeba pro uskutečnění stavby, pokud jsou určeny pro směnu. Aby se předešlo neúčelnému nabývání pozemků, musí být pozemek určený pro následnou směnu předem dohodnut mezi stranami (např. smlouvou o smlouvě budoucí).

K čl. III

Navrhuje se legisvakanní lhůta v délce 2 měsíce. Tato lhůta má zejména umožnit dokončení již rozjednaných případů výkupů zejm. jiných než stavebních pozemků podle dosavadní právní úpravy tak, aby při těchto jednáních nedocházelo ke zbytečným komplikacím, daným změnou právní úpravy.

V Praze dne 13. října 2015

Martin Kolovratník, v.r.

Jan Birke, v.r.

Zbyněk Stanjura, v.r.

František Laudát, v.r.

Pavel Čihák, v.r.

Jaroslav Kláška, v.r.

Petr Kudela, v.r.

Platné znění zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů, s vyznačením navrhovaných změn

ČÁST PRVNÍ

URYCHLENÍ VÝSTAVBY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

§ 1

(1) Tento zákon upravuje postup v souvislosti s urychlením výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury.

~~(2) Dopravní infrastrukturou se pro účely tohoto zákona rozumí stavby dopravní infrastruktury¹ a stavby s nimi související (dále jen „dopravní infrastruktura“) umístěvané v plochách a koridorech vymezených v platné politice územního rozvoje nebo veřejně prospěšné stavby vymezené v územně plánovací dokumentaci.~~

(2) Dopravní infrastrukturou se pro účely tohoto zákona rozumí

a) stavby dálnic nebo silnic I. třídy nebo stavby s nimi související,

b) stavby dopravní infrastruktury¹⁾ nebo stavby s nimi související umístěvané v plochách nebo koridorech vymezených v platné politice územního rozvoje, nebo

c) v územně plánovací dokumentaci vymezené veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury¹⁾ nebo stavby s nimi související.

(3) Vodní infrastrukturou se pro účely tohoto zákona rozumí stavba vodního díla umístěvaného v plochách a koridorech vymezených v platné politice územního rozvoje nebo veřejně prospěšné stavby na ochranu před povodněmi.

(4) Energetickou infrastrukturou se pro účely tohoto zákona rozumějí stavby zařízení elektrizační soustavy a plynárenské soustavy podle jiného zákona zřizované ve veřejném zájmu⁵), pokud nejsou v rozporu s platnou politikou územního rozvoje nebo zásadami územního rozvoje kraje.

§ 2

(1) U stavby dopravní a energetické infrastruktury stavební úřad²⁾ na žádost stavebníka může spojit územní a stavební řízení, s výjimkou staveb uvedených v § 16 odst. 2 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., které jsou součástí energetické infrastruktury.

(2) Příslušný k vedení spojeného řízení podle odstavce 1 v prvním stupni je obecní úřad obce s rozšířenou působností.

(3) Speciální stavební úřad³⁾ je ve spojeném řízení podle odstavce 1 dotčeným orgánem příslušným k vydání závazného stanoviska.

(4) Žádá-li stavebník o stavební povolení k výstavbě dopravní, vodní a energetické infrastruktury a doklady uvedené v § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona nejsou k žádosti přiloženy, oznámí stavební úřad zahájení stavebního řízení i bez předložení těchto dokladů. O

žádosti o vydání stavebního povolení rozhodne stavební úřad až po předložení dokladů podle věty první.

(5) Lhůty pro podání žalob k soudům k přezkoumání nebo nahrazení správních rozhodnutí vydaných v řízeních podle § 1 se zkracují na polovinu. O žalobách rozhodne soud ve lhůtě 90 dnů. Ustanovení předchozí věty obdobně platí i pro řízení o opravných prostředcích proti rozhodnutí soudu o žalobě.

§ 2a

(1) Pokud je mezi žadatelem o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby dopravní infrastruktury a účastníkem územního řízení, který v tomto řízení uplatnil požadavek na vybudování související stavby nebo na provedení stavební nebo terénní úpravy, jejíž umístění nebo provedení překračuje rámec řešení navrženého v dokumentaci záměru (dále jen „související stavba“), uzavírána dohoda o finanční spoluúčasti tohoto účastníka na nákladech na vybudování související stavby, musí tato dohoda obsahovat alespoň

- a) vymezení související stavby, na jejímž financování se má tento účastník podílet,
- b) výši finanční spoluúčasti na nákladech na vybudování související stavby nebo způsob stanovení výše finanční spoluúčasti a její horní hranici,
- c) způsob a termíny plnění.

(2) Pokud je mezi žadatelem o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby dopravní infrastruktury a účastníkem územního řízení, který v tomto řízení uplatnil požadavek na vybudování související stavby, uzavírána dohoda o zajištění věcného plnění tímto účastníkem, musí tato dohoda obsahovat alespoň

- a) vymezení věcného plnění,
- b) způsob zajištění věcného plnění,
- c) dobu nebo termíny zajišťování věcného plnění.

(3) Pokud žadatel o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby dopravní infrastruktury požádá stavební úřad o přerušení územního řízení za účelem uzavření dohody podle odstavce 1 nebo 2, stavební úřad přeruší územní řízení na dobu navrženou žadatelem.

§ 3

(1) Pro odejmutí nebo omezení práv k pozemkům nebo stavbám potřebným pro uskutečnění dopravní, vodní a energetické infrastruktury platí zákon o vyvlastnění, pokud tento zákon nestanoví jinak.

(2) Pro splnění podmínky přípustnosti vyvlastnění podle zákona o vyvlastnění, spočívající v povinnosti nejprve učinit návrh na získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě dohodou, postačí doručení návrhu smlouvy na získání potřebných práv

- a) na adresu, kterou vlastník nemovitosti předem písemně sdělil, nebo
- b) na adresu místa trvalého pobytu vlastníka nemovitosti nebo jeho adresu bydliště v cizině nebo na adresu evidovanou v katastru nemovitostí, jde-li o fyzickou osobu, nebo
- c) na adresu sídla evidovanou v katastru nemovitostí, jde-li o právnickou osobu.

Lhůta podle § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění počíná plynout ode dne doručení na adresy uvedené v písmenech a) až c). Doručení návrhu smlouvy na získání potřebných práv má účinky i vůči všem právním nástupcům vyvlastňovaného.

(3) Nedojde-li k dohodě na získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě, platí pro doručování oznámení účelu vyvlastnění odstavce 2.

(4) Splnění podmínek přípustnosti vyvlastnění uvedených v odstavci 2 nebo 3 se nevyžaduje, pokud doručení na adresy podle odstavce 2 není možné, neboť vlastník nemovitosti se na nich nezdržuje, odstěhoval se nebo v místě adresy není znám.

(5) Návrh smlouvy o získání práv k pozemku nebo stavbě potřebných pro uskutečnění účelu vyvlastnění může obsahovat požadavek, aby tento pozemek nebo stavba nebyl zatížen právy, která zanikají vyvlastněním.

§ 3a

Návrh smlouvy o získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě podle zákona upravujícího vyvlastnění⁶⁾ musí v případě, že se jí získávají práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění stavby dopravní infrastruktury, založit též právo osoby, která touto smlouvou převádí potřebná práva k pozemku nebo stavbě, na vrácení převedených práv, pokud nebude zahájeno uskutečňování účelu převodu do 5 let od uzavření smlouvy.

§ 3b

~~(1) Výši kupní ceny v kupní smlouvě, získávají-li se koupi potřebná práva podle § 3a, lze sjednat maximálně do výše~~

~~a) ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 16 v případě pozemku s výjimkou stavebního pozemku⁷⁾,-~~

~~b) ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 1,15 v případě stavebního pozemku⁷⁾ nebo stavby.~~

(1) Získávají-li se potřebná práva podle § 3a koupi, sjednává se v kupní smlouvě kupní cena ve výši

a) ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 8 v případě pozemku s výjimkou stavebního pozemku⁷⁾, nebo

b) ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 1,15 v případě stavebního pozemku⁷⁾ nebo stavby.

(2) Znalecký posudek, který je podkladem pro navržení výše kupní ceny v návrhu kupní smlouvy, stanoví cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby⁸⁾, včetně všech jejich součástí a příslušenství. Ocenění se provede podle oceňovacího předpisu¹⁰⁾ účinného ke dni odeslání návrhu kupní smlouvy a cena pozemku nebo stavby se ve znaleckém posudku určí vždy podle jejich skutečného stavu a účelu užití k tomuto dni; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s tím, že jsou určeny k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury. **Při ocenění se rovněž nepřihlédne k navýšení obvyklé ceny jiného pozemku nebo stavby koeficienty podle odstavce 1.**

¹⁰⁾ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

~~(3) V případě, že se potřebná práva k pozemku nebo stavbě získávají směnnou smlouvou, použije se omezení výše sjednané ceny uvedené v odstavcích 1 a 2 obdobně. V případě, že se potřebná práva k pozemku nebo stavbě získávají smlouvou o zřízení, změně nebo zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu, použije se omezení výše sjednané ceny uvedené v odstavcích 1 a 2 přiměřeně.~~

~~(4) Omezení uvedená v odstavcích 1 až 3 se na získávání potřebných práv podle § 3a použijí jen v případě, že jejich nabyvatelem je Česká republika nebo právnická osoba zřízená státem.~~

(3) Získávají-li se potřebná práva podle § 3a smlouvou o zřízení, změně nebo zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu nebo práva stavby, použijí se odstavce 1 a 2 přiměřeně. Je-li cena stanovená podle odstavce 1 nebo 2 nižší než 1 000 Kč, sjednává se úplata ve výši 1 000 Kč.

(4) Získávají-li se potřebná práva podle § 3a za úplatu od právnické osoby zřízené zákonem nebo zřízené nebo založené státem, vůči níž je stát ovládající osobou, použije se pro ocenění odstavec 2 obdobně a odstavec 1 se nepoužije.

(5) Odstavce 1 až 4 se použijí na získávání potřebných práv podle § 3a,
a) je-li jejich nabyvatelem Česká republika nebo právnická osoba zřízená zákonem nebo zřízená nebo založená státem, vůči níž je stát ovládající osobou, nebo
b) 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 1. třídy.

§ 3c

Dojde-li u pozemku nebo stavby potřebných k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury k vyvlastnění, nesmí být lhůta, v níž je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění, uvedená v rozhodnutí o vyvlastnění, delší než 4 roky od právní moci rozhodnutí. Možnost prodloužení této lhůty podle zákona upravujícího vyvlastnění⁹⁾ tím není dotčena.

§ 3d

Mají-li být práva k pozemku potřebná pro uskutečnění stavby dopravní infrastruktury získána směnnou smlouvou a je-li dohodou stran určen jiný pozemek, za který má být pozemek potřebný pro uskutečnění stavby dopravní infrastruktury směněn, může tento jiný pozemek za účelem provedení směny nabyt koupí Česká republika nebo právnická osoba zřízená zákonem nebo zřízená nebo založená státem, vůči níž je stát ovládající osobou. Pro sjednání kupní ceny se § 3b nepoužije, s výjimkou ustanovení § 3b odst. 2.

§ 4

(1) Je-li podáno proti rozhodnutí o vyvlastnění odvolání, které nesměruje proti výrokům rozhodnutí uvedeným v § 24 odst. 3 písm. a) a b) zákona o vyvlastnění, nabývají tyto výroky právní moci.

(2) Je-li podána žaloba proti rozhodnutí podle zákona o vyvlastnění, přizná soud na návrh žalobce po vyjádření žalovaného usnesením žalobě odkladný účinek, jestliže je žalobce závažně ohrožen ve svých právech a přiznání odkladného účinku se nedotkne nepřiměřeným způsobem nabytých práv třetích osob a není v rozporu s veřejným zájmem.

§ 5

(1) Pokud uskutečnění dopravní, vodní a energetické infrastruktury brání nájemní právo k pozemku nebo stavbě ve vlastnictví stavebníka, které by zaniklo vyvlastněním podle zákona o vyvlastnění, je stavebník oprávněn nájem pozemku nebo stavby vypovědět podle

zvláštního zákona, bez ohledu na sjednanou dobu trvání nájmu, pokud se s nájemcem nedohodne jinak. Nájemci v takovém případě přísluší náhrada nákladů spojených s ukončením nájmu.

(2) Ustanovení odstavce 1 se použije i pro nájem bytu. Právo nájemce na bytovou náhradu podle zvláštního právního předpisu není dotčeno.

ČÁST DRUHÁ PŘECHODNÉ USTANOVENÍ

§ 6

Správní řízení zahájená přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadní právní úpravy.

ČÁST TŘETÍ ÚČINNOST

§ 7

Tento zákon nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení.

Platné znění zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů, s vyznačením navrhovaných změn

§ 5

(1) Vyvlastnění je přípustné, pokud se vyvlastniteli nepodařilo ve lhůtě 90 dnů uzavřít smlouvu o získání práv k pozemku nebo ke stavbě potřebných pro uskutečnění účelu vyvlastnění stanoveného zákonem. Lhůta k uzavření smlouvy s vyvlastňovaným počíná běžet dnem následujícím po doručení návrhu na uzavření smlouvy³⁾ vyvlastňovanému.

(2) K návrhu smlouvy je vyvlastnitel povinen předložit

a) znalecký posudek, podle kterého navrhl vyvlastňovanému cenu za získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě, a

b) 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.

(3) Pokud je předmětem smlouvy část pozemku, je nedílnou součástí návrhu smlouvy geometrický plán tuto část pozemku vymezující.

(4) Smlouva o získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě podle odstavce 1 musí založit právo vyvlastňovaného na vrácení převedených práv, pokud nebude zahájeno uskutečňování účelu převodu do 3 let od uzavření smlouvy.

(5) Splnění podmínky podle odstavce 1 se nevyžaduje,

a) není-li vyvlastňovaný znám, není-li znám jeho pobyt, nebo nepodařilo-li se mu doručit na známou adresu, nebo

b) je-li vyvlastňovaný omezen ve smluvní volnosti právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím jiného orgánu veřejné moci, kterým mu bylo zakázáno převést vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě na někoho jiného.

(6) Jsou-li pozemek nebo stavba ve spoluvlastnictví vyvlastňovaného a vyvlastnitel, lze vyvlastnění provést, ~~jen jestliže účelu vyvlastnění nelze dosáhnout zrušením tohoto spoluvlastnictví~~ **jen v rozsahu spoluvlastnického podílu vyvlastňovaného.**