



PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY

POSLANECKÁ SNĚMOVNA
VIII. volební období

POZMĚŇOVACÍ NÁVRH

Ing. Martina Kolovratníka

k vládnímu návrhu zákona,

**kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím
stavebního zákona**

(sněmovní tisk č. 1009)

NÁVRH ZMĚN:

V části čtyřicáté osmé čl. LXXX se za dosavadní bod 16 vkládají nové body, které znějí:

„X. V § 3b odst. 2 se věta poslední zrušuje.

X. V § 3b odstavce 3 a 4 znějí:

„(3) Oprávněný investor je oprávněn nechat vyhotovit jediný znalecký posudek pro více pozemků či staveb určených pro stavbu dopravní infrastruktury, tak aby znalecký posudek pokryl celé území dotčené stavbou nebo některou jeho část.

(4) Cena určená ve znaleckém posudku vyhotoveném podle odstavců 2 a 3 se pro splnění podmínky přípustnosti vyvlastnění podle zákona o vyvlastnění, spočívající v povinnosti nejprve učinit návrh na získání potřebných práv dohodou, považuje za cenu ve výši obvyklé ceny⁸⁾, a to po dobu

a) 3 let ode dne, ke kterému byla ve znaleckém posudku určena, v případě pozemků s výjimkou stavebních pozemků a

b) 1 roku ode dne, ke kterému byla ve znaleckém posudku určena, v případě stavebních pozemků a staveb.“

X. V § 4c odst. 2 se slova „obdobně podle § 3b s tím, že cena pozemku nebo stavby se ve znaleckém posudku určí vždy nejdříve ke dni podání žádosti podle odstavce 1“ nahrazují slovy „podle § 3b, který není ke dni podání žádosti podle odstavce 1 starší 6 měsíců“.

Následující body se přečíslují.

ODŮVODNĚNÍ:

Navržená úprava si klade za cíl zjednodušit a zpřehlednit úpravu § 3b liniového zákona, kdy je ze stávajícího rozsáhlého odstavce 2 do nového odstavce 3 přesunuta relativně samostatná problematika tzv. „globálních posudků“. Stávající úprava odstavce 3 a 4 je podstatně zpřehledněna zjednodušením a postižením úpravy pouze v odstavci 4.

Věcně dochází v § 3b k eliminaci vázání určení ceny ve znaleckém posudku nejdříve ke dni odeslání návrhu kupní smlouvy, příp. povolení záměru. Stávající požadavek na určení ceny nejdříve ke dni odeslání návrhu smlouvy činí zejména globální znalecké posudky v zásadě nepoužitelnými, čímž dochází k zásadnímu omezení urychlení majetkoprávní přípravy staveb v období před vydáním povolení záměru dle rekodifikovaného stavebního práva. Dosavadní znění (zákon č. 403/2020 Sb.) váže okamžik stáří znaleckého posudku na územní rozhodnutí, což je neproblematické, ale toto ustanovení §3b odst. 3) písm b) je rekodifikací měněno na okamžik právní moci rozhodnutí o povolení záměru, které bude dosažitelné až ve finálním stádiu povolovacího procesu a právě tímto zněním by byla omezena použitelnost globálních znaleckých posudků.

V rámci úpravy nadále věcně platí, že u nestavebních pozemků se cena určená ve znaleckém posudku pro splnění podmínky přípustnosti vyvlastnění podle zákona o vyvlastnění, spočívající v povinnosti nejprve učinit návrh na získání potřebných práv k pozemku dohodou, považuje za cenu ve výši obvyklé ceny, a to po 3 roky ode dne, ke kterému byla cena ve znaleckém posudku určena. Nově se obdobná „doba platnosti“ stanovuje i pro stavby a

stavební pozemky, a to v délce 1 roku s ohledem na dynamičtější vývoj cen staveb a stavebních pozemků ve srovnání s pozemky nestavebními.

Případný nárůst ceny v „době platnosti“ znaleckého posudku je nepochybně schopen kompenzovat bonusový koeficient upravený v § 3b odst. 1 liniového zákona. Vyvlastňovaní mají rovněž nadále právo v rámci vyvlastňovacího řízení uplatňovat znalecký posudek vyhotovený na jejich žádost, čímž jsou plně chráněna jejich práva na spravedlivou náhradu. Úprava prodloužení doby platnosti posudku se tak nejeví jako nevýhodná či nespravedlivá ani ve vztahu k vlastníkům.

Navržené opatření cílí na zjednodušení procesu zajišťování zpracovávání znaleckých posudků a zároveň i na to, aby již jednou zpracovaný znalecký posudek platil po určité časové období a mohl být využit i pro vypracování návrhů smluv do budoucna, jelikož vzhledem k velkému množství oslovovaných vlastníků bývá tento proces zpravidla velmi náročný v čase. Cílem je zrychlení a zefektivnění procesu, snížení administrativní náročnosti a snížení nákladů vznikajících v rámci procesu přípravy staveb dopravní infrastruktury.

V případě ustanovení § 4c (tzv. polská metoda) je dle účinné právní úpravy odstavce 2 třeba přiložit k žádosti znalecký posudek s tím, „že cena pozemku nebo stavby se ve znaleckém posudku určí vždy nejdříve ke dni podání žádosti“. S ohledem na časovou podmínku znaleckého posudku, činí tato úprava oprávněným investorům řadu problémů, přičemž jediným praktickým řešením je podávat neúplné žádosti podle § 4c, které budou následně doplněny o aktuální znalecký posudek obsahující cenu určenou nejdříve ke dni podání žádosti. Navrhuje se tedy stanovit, že znalecký posudek podle § 3b přiložený k žádosti podle § 4c liniového zákona nesmí být starší 6 měsíců od data podání žádosti. Uvedená podmínka má zajistit nejen reálnou možnost oprávněného investora předložit kompletní žádost, ale předložený posudek bude rovněž ke dni podání žádosti velmi aktuální, což je s ohledem na jeho důležitost pro stanovování výše zálohy za náhradu v postupu dle §4c zásadní. Pokud nebudou vyvlastňovaní s oceněním vyvlastňovaných práv souhlasit, mohou ve stanovené lhůtě nadále předložit svůj znalecký posudek.

PLATNÉ ZNĚNÍ S VYZNAČENÍM NAVRŽENÝCH ZMĚN:

Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon)

...

§ 3b

(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 1,5 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. Nelze-li stanovit cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, stanoví znalecký posudek cenu ve výši zjištěné ceny pozemku nebo stavby. V takovém případě obsahuje znalecký posudek zdůvodnění nemožnosti stanovení ceny ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby. Ocenění se provede podle oceňovacího předpisu¹⁰) a cena pozemku nebo stavby se ve znaleckém posudku určí vždy podle jejich skutečného stavu ke dni určení ceny ve znaleckém posudku; 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. ~~Oprávněný investor je oprávněn nechat vyhotovit jediný znalecký posudek pro více pozemků či staveb určených pro stavbu dopravní infrastruktury, tak aby znalecký posudek pokryl celé území dotčené stavbou nebo některou jeho část.~~

~~(3) Cena pozemku nebo stavby se ve znaleckém posudku určí vždy nejdříve ke dni~~

~~a) odeslání návrhu kupní smlouvy, nebo~~

~~b) nabytí právní moci rozhodnutí, kterým se záměr povoluje v územním řízení, v územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, ve společném územním a stavebním řízení nebo společném územním a stavebním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí~~

~~podle toho, který z výše uvedených dní nastane dříve.~~

~~(4) Cena pozemku, s výjimkou stavebních pozemků, určená ve znaleckém posudku vyhotoveném podle odstavců 2 a 3 se pro splnění podmínky přípustnosti vyvlastnění podle zákona o vyvlastnění, spočívající v povinnosti nejprve učinit návrh na získání potřebných práv k pozemku dohodou, považuje za cenu ve výši obvyklé ceny pozemku⁸), a to po dobu 3 let ode dne, ke kterému byla ve znaleckém posudku určena.~~

(3) Oprávněný investor je oprávněn nechat vyhotovit jediný znalecký posudek pro více pozemků či staveb určených pro stavbu dopravní infrastruktury, tak aby znalecký posudek pokryl celé území dotčené stavbou nebo některou jeho část.

(4) Cena určená ve znaleckém posudku vyhotoveném podle odstavců 2 a 3 se pro splnění podmínky přípustnosti vyvlastnění podle zákona o vyvlastnění, spočívající v povinnosti nejprve učinit návrh na získání potřebných práv dohodou, považuje za cenu ve výši obvyklé ceny⁸), a to po dobu

a) 3 let ode dne, ke kterému byla ve znaleckém posudku určena, v případě pozemků s výjimkou stavebních pozemků a

b) 1 roku ode dne, ke kterému byla ve znaleckém posudku určena, v případě stavebních pozemků a staveb.

(5) Získávají-li se potřebná práva podle § 3a smlouvou o zřízení, změně nebo zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu nebo práva stavby, sjednává se výše úplaty ve výši 10 000 Kč. Nesouhlasí-li vyvlastňovaný s částkou podle předchozí věty, použijí se odstavce 1 a 2 přiměřeně.

(6) 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. Pokud právnická osoba podle věty první hospodáří s majetkem státu, je vyloučena možnost poskytnout za práva získaná podle § 3a peněžité nebo jiné plnění.

(7) Odstavce 1 až 6 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 I. třídy.

(8) Postup podle odstavců 1 až 7 lze rozšířit i na právo k pozemku nebo stavbě, které není nezbytné pro uskutečnění stavby dopravní infrastruktury, pokud by v důsledku převodu práv podle § 3a tento pozemek nebo stavbu nebylo možné užívat vůbec nebo jen s nepřiměřenými obtížemi.

(9) U energetické infrastruktury se odstavce 1 až 8 nepoužijí.

...

§ 4c

(1) Oprávněný investor může společně s žádostí o vydání rozhodnutí podle stavebního zákona, kterým se umístí nebo povoluje stavba dopravní infrastruktury uvedená v § 1 odst. 2 písm. a) a b), požádat stavební úřad příslušný k vedení řízení podle stavebního zákona o vydání mezitímního rozhodnutí podle § 4a spočívajícího v odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě nebo jejich části potřebné k uskutečnění takové stavby dopravní infrastruktury.

(2) K žádosti o vydání mezitímního rozhodnutí podle odstavce 1 musí být přiložen znalecký posudek, podle kterého oprávněný investor navrhuje výši náhrady za odnětí vlastnického práva, vyhotovený ~~obdobně podle § 3b s tím, že cena pozemku nebo stavby se ve znaleckém posudku určí vždy nejdříve ke dni podání žádosti podle odstavce 1~~ **podle § 3b, který není ke dni podání žádosti podle odstavce 1 starší 6 měsíců.** K žádosti o vydání mezitímního rozhodnutí podle odstavce 1 se nepřikládá rozhodnutí podle § 18 odst. 3 písm. b) zákona o vyvlastnění, je-li jeho vydání předmětem žádosti podle odstavce 1.

(3) V případě podání žádostí podle odstavce 1 vede stavební úřad vyvlastňovací řízení společně s řízením o žádosti o vydání rozhodnutí podle stavebního zákona, kterým se umístí nebo povoluje stavba dopravní infrastruktury uvedená v § 1 odst. 2 písm. a) a b). Stavební úřad

rozhodne o žádosti podle stavebního zákona, a pokud žádosti podle stavebního zákona vyhoví, rozhodne zároveň ve společném rozhodnutí o vydání mezitímního rozhodnutí podle § 4a. Splnění podmínky podle § 3 odst. 1 věty druhé a § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění se pro vydání mezitímního rozhodnutí podle věty druhé nevyžaduje. Ústní jednání se před vydáním mezitímního rozhodnutí podle věty druhé nenařizuje. Na výrok společného rozhodnutí, kterým bylo vydáno mezitímní rozhodnutí, se § 4a uplatní obdobně. Po nabytí právní moci výroku společného rozhodnutí, kterým bylo vydáno mezitímní rozhodnutí, pokračuje stavební úřad ve vyvlastňovacím řízení o zbytku věci obdobně podle zákona o vyvlastnění, pokud tento zákon nestanoví jinak; o zbytku věci se vede s každým vyvlastňovaným samostatné řízení.

(4) Zálohu na náhradu za vyvlastnění podle § 4a odst. 5 uhradí oprávněný investor ve výši podle § 3b. Výši náhrady za vyvlastnění určí stavební úřad podle § 3b. Kromě náhrady uvedené v předchozí větě náleží vyvlastňovanému též náhrada stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním. Náhrada za odnětí vlastnického práva se stanoví na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, pokud jej vyvlastňovaný předloží stavebnímu úřadu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy mu byla zaplacená záloha na náhradu za vyvlastnění podle § 4a odst. 5, v opačném případě se náhrada stanoví na základě znaleckého posudku podle odstavce 2, o tom musí být vyvlastňovaný ve společném rozhodnutí poučen. Náhrada za omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě se stanoví ve výši podle znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, pokud jej vyvlastňovaný předloží stavebnímu úřadu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy mu byla zaplacená záloha na náhradu za vyvlastnění podle § 4a odst. 5, v opačném případě se náhrada stanoví ve výši podle § 3b odst. 5 věty první, o tom musí být vyvlastňovaný ve společném rozhodnutí poučen.