

Univerzita Palackého v Olomouci

Právnická fakulta

Bc. Jana Tomová

**Mezitímní rozhodnutí ve smyslu zákona č. 416/2009 Sb.,
o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury
a infrastruktury elektronických komunikací**

Diplomová práce

Olomouc 2021

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Mezitímní rozhodnutí ve smyslu zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací vypracovala samostatně a citovala jsem všechny použité zdroje.

V Olomouci dne 12. 06. 2021

.....

Bc. Jana Tomová

Poděkování

Ráda bych poděkovala vedoucí své diplomové práce Doc. JUDr. Kateřině Frumarové, Ph.D., bez jejichž cenných rad, připomínek a podnětů by tato práce nevznikla.

Obsah

Seznam zkratek.....	5
Úvod	6
1. Historický exkurs	9
1.1. Zákon o urychlení výstavby dopravní infrastruktury.....	9
1.2. Zákon č. 169/2018 Sb., kterým se mění ZUVDI	12
2. Mezitímní rozhodnutí o odnětí vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě.....	18
2.1. Předběžné uvedení v držbu	18
2.2. Mezitímní rozhodnutí a podmínky pro jeho vydání	21
2.2.1. Podmínky vyvlastnění na ústavněprávní úrovni a problematické aspekty náhrady za vyvlastnění dle ZUVDI.....	23
2.2.2. Podmínky vyvlastnění na zákonné úrovni a jeho problematické aspekty	27
2.3. Kupní cena vs. náhrada za vyvlastnění v režimu ZUVDI	32
2.4. Procesní obrana proti mezitímnímu rozhodnutí.....	36
2.4.1. Odvolání	36
2.4.2. Žaloba proti mezitímnímu rozhodnutí a přiznání odkladného účinku	37
3. Novelizace (nejen) ZUVDI zákonem č. 403/2020 Sb.....	39
3.1. Mezitímní rozhodnutí a jeho změny s účinností od 01. 01. 2021	39
3.2. Další kroky směřující k urychlení.....	41
Závěr.....	43
Seznam použitých zdrojů.....	46
Shrnutí	51
Summary.....	52
Klíčová slova	53
Keywords.....	53
Přílohy	54

Seznam zkratek

ARI	Asociace pro rozvoj infrastruktury
LZPS	Usnesení předsednictva České národní rady ze dne 16. prosince 1992 o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
SMOl	Statutární město Olomouc
VHZD	Výbor pro hospodářství, zemědělství a dopravu
VyvZ	Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě
ZOPK	Zákona č. 114/1992 Sb., zákon o ochraně přírody a krajiny
ZUVDI	Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací

Úvod

Mezitímní rozhodnutí je institutem, jenž s účinností od 31. 08. 2018 zavedl zákon č. 169/2018 Sb., který novelizoval zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZUVDI“). Mezi širokou veřejností není tento pojem příliš znám, ovšem již od počátku své účinnosti je diskutovaným tématem mezi odbornou veřejností a budí rozporuplné pocity, stejně tak jako některá další ustanovení samotného zákona, přičemž důkazem toho mohou být i časté novelizace zákona. Avšak je třeba říci, že tu proti sobě stojí zájem na urychlení výstavby např. dálnice či železniční tratě, která má být ku prospěchu většímu počtu osob, ale také zájem na tom, aby bylo co nejšetrněji zasaženo do práv těch, kteří vlastní pozemek či stavbu na trase takové infrastruktury. Optimální řešení proto nelze očekávat ihned s účinností nově přijatého zákona, byť by to bylo samozřejmě nejideálnější, nýbrž až časem, reakcí na nedostatky, které ukáže teprve samotná praxe.

Za cíl práce si autorka zvolila analyzovat institut mezitímního rozhodnutí, poukázat na jeho odlišnosti oproti odnětí vlastnického práva podle zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (dále jen „VyvZ.“) a hlavně zkoumat problematickou právní úpravu ustanovení, která se stala předmětem Návrhu na zrušení části ustanovení § 1 odst. 1, ustanovení § 2f a ustanovení § 4a včetně poznámky pod čarou č. 15 zákona č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury v platném znění a přílohy k zákonu č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury v platném znění, předloženého Ústavnímu soudu České republiky skupinou senátorů, který bude autorka také rozebírat. Dále vzhledem k tomu, že se jedná o oblast, ke které absentuje literatura, která by blíže zkoumala tento institut, bylo cílem autorky přiblížit proces schvalování původního návrhu ZUVDI, komplexně zpracovat institut mezitímního rozhodnutí, nastínit nedostatky právní úpravy mezitímního rozhodnutí a stejně tak samotného zákona a v neposlední řadě také prezentovat názory autorů odborných článků týkající se této oblasti. Zároveň si autorka dala za cíl zjistit, jestli skutečně dochází k úspoře času při získávání pozemků a tím i ke kýženému urychlení výstavby stěžejní infrastruktury.

Jedná se o téma, které podle autorky není zcela vyčerpané, právě díky častým novelizacím a samozřejmě také díky tomu, že se jedná o poměrně nový institut, a dává tak prostor pro analýzu. Oproti VyvZ. či zákonu č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), která nemají nouzi o komentovaná znění, k ZUVDI prozatím komentované

znění není, a proto hlavním zdrojem informací pro zpracování této práce byly návrhy zákonů, důvodové zprávy k zákonům, odborné články a judikatura soudů.

Pro svou diplomovou práci si autorka stanovila následující výzkumné otázky:

- 1) Lze hovořit o nepřipustném stanovení veřejného zájmu v konkrétní věci a absenci požadované obecnosti právního předpisu zvolením konkrétních staveb a jejich zařazením do přílohy ZUVDI?
- 2) Lze hovořit o nesouladu s ústavním pořádkem České republiky v případě, že je vyloučena možnost podat odvolání proti mezitímnímu rozhodnutí, tedy absence dvojinstančnosti řízení?
- 3) Lze mezitímním rozhodnutím rozhodnout o odnětí vlastnického práva bez současného rozhodnutí o náhradě, aniž by došlo k porušení ústavněprávních podmínek, za kterých je možné odnětí vlastnického práva?

K naplnění cílů a zodpovězení výzkumných otázek použila autorka práce převážně metodu analýzy, syntézy a komparace, na základě kterých rozebírá jednotlivé požadavky na vydání mezitímního rozhodnutí, zkoumá mezery této právní úpravy, navrhuje případně vhodnější řešení problematických ustanovení a porovnává zkoumaný institut s právní úpravou vyvlastnění podle VyvZ.

Součástí této práce je také analýza příběhu paní Ludmily Havránkové, který inspiroval autorku k zaměření se na institut mezitímního rozhodnutí, neboť se jedná o mediálně známou kauzu, kdy odkoupení jednoho pozemku bránilo po dobu 20 let dostavění 3,7 km dlouhého úseku dálnice na Hradec Králové. Spor se podařilo završit teprve v roce 2014, tedy již za účinnosti zákona o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, nicméně právě tento dlouholetý spor s paní Havránkovou a mnoho dalších obdobných dal podnět k vytvoření předběžného uvedení v držbu, jehož právní úprava nakonec přijata nebyla a místo něj byla přijata úprava mezitímního rozhodnutí.

Diplomová práce je členěna na tři kapitoly, které se následně dělí na podkapitoly. První kapitola je věnována legislativnímu procesu a přijetí zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury s účinností od 27. 11. 2009 a na něj navazující významné novelizaci zákonem č. 169/2018 Sb., ve znění pozdějších předpisů, která zavedla mimo jiné právě mezitímní rozhodnutí. Druhá kapitola je věnována předběžnému uvedení v držbu, které bylo obsaženo v původním návrhu zákona č. 169/2018 Sb., avšak nakonec byla přijata úprava obsahující mezitímní rozhodnutí. Jedná se o stěžejní kapitolu této práce, neboť jsou zde

rozebrány podmínky pro vydání mezitímního rozhodnutí a také úskalí, která při jejich plnění vznikají. Poslední kapitola reflektuje změny zavedené zákonem č. 403/2020 Sb., který s účinností od 01. 01. 2021 zavedl nová ustanovení vztahující se k mezitímnímu rozhodnutí a také umožnil další urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury novelizací dalších zákonů. Poslední novelizace, která je rozebírána ve třetí kapitole byla velmi rozsáhlá a dotkla se hned několika zákonů, které mají vazbu na ZUVDI. Vzhledem k omezenému rozsahu této práce autorka pouze nastínila podle sebe nejvýznamnější změny, které tato novelizace přinesla mimo ZUVDI a podrobnější analýzu ponechává případnému dalšímu výzkumu.

1. Historický exkurs

1.1. Zákon o urychlení výstavby dopravní infrastruktury

Dne 02. 07. 2008 předložila skupina poslanců návrh zákona o urychlení výstavby rychlostní komunikace R35. Jak již ze samotného názvu návrhu zákona vyplývá, původním záměrem tohoto zákona bylo urychlení dokončení výstavby komunikace R35 jako veřejně prospěšné stavby a provádění takovéto výstavby ve veřejném zájmu. Návrh zákona byl poslancům rozeslán jako sněmovní tisk 549/0.¹ Dne 23. 07. 2008 projednala návrh zákona vláda a vyslovila s ním nesouhlas.² Důvodů, pro které vláda vyslovila nesouhlas bylo hned několik. Nejzásadnější vadou, kterou vláda předloženému návrhu vytýkala, bylo právě oné prohlášení veřejného zájmu v konkrétní věci. Svá stanoviska vláda opřela o nález Ústavního 24/04 ze dne 28. 06. 2005, který bude podrobněji analyzován v následující kapitole. Poslanecká sněmovna přijala pozměňovací návrhy, včetně změny názvu zákona, aby tak dostála požadované obecnosti navrhovaného zákona a postoupila jej k projednání Senátu.

Výbor pro hospodářství, zemědělství a dopravu (dále jen „VHZD“) na své schůzi ze dne 08. 10. 2009 doporučil Senátu vrátit návrh zákona Poslanecké sněmovně s pozměňovacími návrhy.³ Jedním z nich byla změna názvu, tentokrát již finální, tedy zákon o urychlení dopravní infrastruktury. Zásadní změnou prošlo ustanovení § 1 odst. 2, které dříve uvádělo, že výstavba vybrané infrastruktury je prováděna ve veřejném zájmu. Takovéto stanovení veřejného zájmu nepřísluší moci zákonodárné, ale je v rukou moci výkonné, a proto VHZD navrhl jeho změnu a nahradil jej definicí dopravní infrastruktury. Dále VHZD navrhl nové znění ustanovení § 2, které původně stanovilo stavebním úřadům speciální zkrácené lhůty pro vydání rozhodnutí a umožňovalo jim rozhodnout o předběžných otázkách a námitkách, o kterých pravomocně nerozhodl příslušný orgán. VHZD tak poukázal na možné nadměrné zatížení správních orgánů, které by ve finále ke zrychlení vůbec nevedlo a byla by v ohrožení i kvalita takových rozhodnutí.⁴ Nové znění umožnilo na žádost stavebníka spojit územní a stavební řízení a odstranilo speciální lhůty pro vydání rozhodnutí o omezení nebo odnětí vlastnického práva k nemovitostem, a to i pro odvolací orgány.

¹ Sněmovní tisk 549/0. Dostupné na <<https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=5&ct=549&ct1=0>>.

² Stanovisko vlády ČR ze dne 23. 07. 2008. Dostupné na <<https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=5&ct=549&ct1=1>>.

³ 222. usnesení výboru pro hospodářství, zemědělství a dopravu z 16. schůze dne 08. 10. 2009 (senátní tisk 159). Dostupné na <<https://www.senat.cz/xqw/xervlet/pssenat/htmlhled?action=doc&value=53525>>

⁴ 222. usnesení výboru pro hospodářství, zemědělství a dopravu z 16. schůze dne 08. 10. 2009 (senátní tisk 159), bod 9. Dostupné na <<https://www.senat.cz/xqw/xervlet/pssenat/htmlhled?action=doc&value=53525>>

Původní návrh v ustanovení § 3 odst. 1 počítal s tím, že se předkupní právo třetích osob k nemovitostem neuplatní a dojde k jeho zániku zápisem vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí. Totéž mělo platit pro zástavní a podzástavní práva. Pozměňovací návrh VHZD toto ustanovení vypustil a nahradil jej větou „Pro odejmutí nebo omezení práv k pozemkům nebo stavbám, potřebným pro uskutečnění dopravní infrastruktury platí zákon o vyvlastnění, pokud tento zákon nestanoví jinak.“⁵ Předkupní právo třetí osoby je následně uvedeno pouze v ustanovení § 3 odst. 6 a to jako vyvratitelná domněnka, že nebyla-li uzavřena dohoda v zákonné lhůtě a vážne-li na pozemku nebo stavbě předkupní právo třetí osoby, není možné zákonem požadovanou dohodu uzavřít.

Pokud bychom se podívali, jak se navrhované změny dotkly vyvlastňovacího řízení, je třeba zmínit článek Geneze právní úpravy povolování staveb dopravní infrastruktury od JUDr. Jana Štandery. Ten ve svém článku rozebíral legislativní proces navrhovaného zákona o urychlení výstavby rychlostní komunikace R35 a problémy, se kterými se potýkalo samotné přijetí zákona. O finální podobě předloženého návrhu zákona píše: „Intenzivní práce dvou senátorů ve spolupráci se zástupci zainteresovaného Ministerstva dopravy a Ministerstva pro místní rozvoj vyústilo v jakousi „kompilaci“ předloženého sněmovního tisku č. 549 a zamítnuté novely zákona o vyvlastnění, avšak na kvalitativně vyšší úrovni než byly tyto samostatné návrhy“.⁶ Autor v článku rozebírá odlišnosti od vyvlastňovacího řízení dle zákona VyvZ. a dělí je do čtyř oblastí.

První oblast se týkala doručování návrhu na uzavření smlouvy o získání práv k pozemku nebo ke stavbě, která jsou předmětem vyvlastnění. Dle VyvZ. není možné přistoupit k vyvlastnění, lze-li práva k pozemku či ke stavbě získat dohodou. VHZD změnil ustanovení § 3 navrhovaného zákona tak, že umožnil doručení návrhu i na adresu evidovanou v katastru nemovitostí, a to jak u fyzických tak právnických osob. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí v ustanovení § 1 uvádí, že katastr nemovitostí je veřejný seznam. S veřejným seznamem se pojí pojem formální publicita, což lze vysvětlit jako oprávnění každého nahlížet do katastru nemovitostí, činit si z něj opisy, výpisy apod. Změnou v podobě možnosti doručení na adresu uvedenou v katastru nemovitostí se zákonodárci snažili vyhnout zbytečným průtahům, které mnohdy doručování doprovází. VHZD ve zdůvodnění uvádí, že „komunikace

⁵ 222. usnesení výboru pro hospodářství, zemědělství a dopravu z 16. schůze dne 8.10.2009 (senátní tisk 159), bod. 6. Dostupné na <<https://www.senat.cz/xqw/xervlet/pssenat/htmlhled?action=doc&value=53525>>

⁶ ŠTANDERA, Jan. Geneze právní úpravy povolování staveb dopravní infrastruktury. *STAVEBNÍ PRÁVO - Bulletin*. Ročník XX, č. 3/2016, s. 42. Dostupné na <https://spolstavprav.cz/wp-content/uploads/bulletin/2016/Stavebni%20pravo_3_2016_FINAL_16_11_09.pdf>.

mezi vyvlastňovatelem a vyvlastňovaným probíhá na adresy uvedené v katastru nemovitostí, tedy veřejné evidenci, jejíž obsah mají vlastníci povinnost udržovat aktuální.“⁷

Druhá oblast se týkala odkladného účinku žalob proti rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu. Původní návrh zákona odkladný účinek nepřiznával, aby docházelo k co nejmenším průtahům. Samotný návrh přímo vylučoval aplikaci ustanovení § 28 odst. 3 VyvZ., který vždy přiznával podáním žaloby odkladný účinek právní moci a vykonatelnosti rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu. V důvodové zprávě je to odůvodněno citelným zásahem rozhodnutí o vyvlastnění do základního práva.⁸ VHZD pozměňovacími návrhy umožnil na návrh žalobce po vyjádření žalovaného přiznat formou usnesení odkladný účinek. Žalobce však musí být závažně ohrožen ve svých právech a přiznání odkladného účinku se nedotkne nepřiměřeným způsobem nabytých práv třetích osob a není v rozporu s veřejným zájmem.⁹

Třetí oblastí, která se dočkala pozměňovacích návrhů, jsou případy, kdy na pozemcích či stavbách, které jsou ve vlastnictví stavebníka vázne nájemní právo, které by následným vyvlastněním podle VyvZ. zaniklo. Stavebník je oprávněn takovýto nájemní vztah vypovědět, a to i v případě nájmu bytu a náleží mu povinnost k náhradě nákladů spojených s ukončením nájmu. Původní návrh možnost výpovědi nájmu stavebníkem neumožňoval z důvodu veřejného zájmu na jeho zachování.

Poslední oblastí, kterou ve svém článku JUDr. Štandera uvádí, je stanovení kupní ceny nemovitosti.¹⁰ Původní návrh počítal se stanovením kupní ceny do výše ceny obvyklé dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“).¹¹ VHZD ve svých pozměňovacích návrzích umožňuje stanovení kupní

⁷ 222. usnesení výboru pro hospodářství, zemědělství a dopravu z 16. schůze dne 8.10.2009 (senátní tisk 159), bod 9. Dostupné na <<https://www.senat.cz/xqw/xervlet/pssenat/htmlhled?action=doc&value=53525>>

⁸ Důvodová zpráva k zákonu č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Dostupné na <<https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqga3f6mjygrpwi6q&groupIndex=0&rowIndex=0>>

⁹ 222. usnesení výboru pro hospodářství, zemědělství a dopravu z 16. schůze dne 8.10.2009 (senátní tisk 159), bod 7. Dostupné na <<https://www.senat.cz/xqw/xervlet/pssenat/htmlhled?action=doc&value=53525>>

¹⁰ ŠTANDERA, Jan. Geneze právní úpravy povolování staveb dopravní infrastruktury. *STAVEBNÍ PRÁVO - Bulletin*. Ročník XX, č. 3/2016, s. 42. „Základem byla znalecky stanovená cena ve výši ceny obvyklé podle zákona o oceňování majetku (cena zjištěná jinými postupy se nebrala v úvahu), přičemž při oceňování nemovitosti se vycházelo z jejich skutečného stavu a účelu užití ke dni odeslání návrhu kupní smlouvy. Nepřihlíželo se tedy k jejímu zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s realizací stavebního záměru (tj. zejména se nezohledňovala změna druhu pozemku v souvislosti s územním rozhodnutím pro stavbu dopravní infrastruktury – zemědělská půda se vždy oceňovala jako zemědělská, nikoliv stavební). Bonusové navyšování kupní ceny oproti odhadu nebylo možné.“ Dostupné na <<https://spolstavprav.cz/wp-content/uploads/bulletin/2016/Statebni%20pravo%203%202016%20FINAL%2016%2011%2009.pdf>>.

¹¹ Ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. „Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku

ceny dle výše zmíněného pravidla, avšak pouze za předpokladu, že tržní cena obvyklá v daném místě a čase je nižší než cena stanovená podle zákona o oceňování majetku. Tzn., že pokud by cena stanovená dle zákona o oceňování majetku byla vyšší, než je obvyklá tržní cena, použije se cena stanovená zákonem. Při hledání ideálního stanovení kupní ceny, která by umožnila jednodušeji dosáhnout dohody mezi stavebníkem a vlastníkem docházelo v průběhu let k mnoha novelizacím. Aktuální znění současné právní úpravy kupní ceny a její možnosti navýšení budou rozebrány v následujících kapitolách.

Jak lze vidět, došlo k četným změnám oproti původnímu návrhu zákona. Nakonec byl přijat jako zákon č. 416/2009 Sb. O urychlení výstavby dopravní infrastruktury s účinností od 27. 11. 2009.

1.2. Zákon č. 169/2018 Sb., kterým se mění ZUVDI

ZUVDI prošel četnými novelizacemi, které přinesly změnu jak obsahovou, tak i opětovnou změnu názvu zákona. Zásadnější změnu však přineslo přijetí zákona č. 169/2018 Sb., kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Došlo k výrazným změnám zákona, přičemž některé z nich se ve snaze urychlit výstavbu ukázaly jako sporné a některé jsou považovány dokonce za protiústavní. Právě těmto změnám se bude autorka převážně věnovat.

Původní návrh počítal s příslušností obecních úřadů obcí s rozšířenou působností v sídle kraje, na jehož území se má stavba uskutečnit.¹² Důvodová zpráva k výše zmíněnému zákonu hovoří o potřebě odborných znalostí a zkušeností k vedení územního řízení pro stavby dopravní infrastruktury. Avšak od 01. 08. 2019 byla nakonec v případě výstavby dopravní infrastruktury dána příslušnost krajským úřadům, na jehož území se má stavba uskutečnit, zatímco k vyvlastňovacímu řízení dle VyvZ. je nadále příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností. Také JUDr. Mgr. Barbora Vlachová, Ph.D. ve svém článku poukazuje na náročnost vyvlastňovacího řízení a přiklání se ke změně příslušnosti z obecních úřadů obcí s rozšířenou

nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

¹² Zákon č. 169/2018 Sb., kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Dostupné na <<https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqge4f6mjwhewte>>.

působností na krajské úřady také u vyvlastňovacího řízení dle VyvZ.¹³ Autorka se přiklání k témuž názoru, neboť vyvlastněním je zasahováno do vlastnického práva chráněného LZPS a vyžaduje vyšší míru kvalifikace pro správné, a také hlavně zákonné posouzení. Jako příklad lze uvést určení náhrady za vyvlastnění, kdy vyvlastňovací úřad sice rozhoduje na základě znaleckého posudku, který je skutkovým posouzením věci, avšak ocenění konkrétního práva a tím právní posouzení věci je výhradně v kompetenci vyvlastňovacího úřadu.¹⁴

S účinností od 31. 08. 2018 přibylo nové ustanovení § 2f, které umožnilo oprávněnému investorovi¹⁵ vstoupit na cizí pozemek, provádět měření a průzkumné práce. Zákon do 31. 12. 2020 umožňoval provádění měření a průzkumných prací pouze u přípravy dopravní infrastruktury, avšak od 01. 01. 2021 došlo k novelizaci a je tak možné činit i u vodní a energetické infrastruktury. Provádění takových prací musí být vlastníku nemovitosti písemně oznámeno nejméně 14 dní předem. Tato oprávnění má investor ještě před zahájením územního řízení, tedy před řízením, kterým se stavba povoluje nebo umísťuje. Jako závažný nedostatek lze shledat umožnění provádění průzkumných prací a měření bez toho, aby zákon jasně specifikoval, co vše lze pod pojem průzkumných prací subsumovat. Důvodová zpráva hovoří o potřebě maximální efektivity při povolování staveb dopravní infrastruktury, ale otázkou je, zdali takovéto urychlení není až příliš velkým zásahem do vlastnického práva. Je vůbec přípustné, aby oprávněný investor poslal 14 dní před zahájením prací oznámení a následně po dobu několika týdnů či měsíců vstupoval na cizí pozemek a prováděl měření dle své libovůle? Důvodová zpráva poskytuje pouze částečný návod k interpretaci průzkumných, resp. přípravných prací, a to v podobě odkazu na energetický zákon a zákon o vodovodech a kanalizacích a dále zpráva uvádí „... byli povinni strpět provádění přípravných prací (zejména měření, průzkum půdy a podzemních vod), které jsou zcela nezbytné pro adekvátní přípravu

¹³ VLACHOVÁ, Barbora. Aktuální otázky vyvlastnění v režimu zákona o urychlení výstavby. *Bulletin advokacie*, 2019, č.6, s. 21. Dostupné na <<https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrhfpweyk7gzpxgzszsge&groupIndex=1&rowIndex=0#>>.

¹⁴ HANÁK, Jakub, ŽIDEK, Dominik, ČERNOCKÝ, Robert. *Zákon o vyvlastnění. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 73.

¹⁵ Ustanovení § 23a odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). „*Vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury (dále jen „oprávněný investor“)* je oprávněn požadovat, aby byl o úkonech správního orgánu při projednávání návrhů zásad územního rozvoje, územního plánu nebo regulačního plánu vyrozuměn jednotlivě; za tím účelem podává žádost místně příslušnému krajskému úřadu. V žádosti uvede své identifikační údaje včetně údajů umožňujících zasilání do datové schránky, seznam obcí, kterých se žádost o doručování týká, a doklad prokazující skutečnost, že je oprávněným investorem s územní působností na území uvedených obcí. Je-li žádost úplná, krajský úřad zaznamená oprávněného investora do seznamu oprávněných investorů, který zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup. Oprávněný investor zaznamenaný v seznamu oprávněných investorů je o úkonech správního orgánu podle věty první informován tímto správním orgánem.“

těchto staveb, a to po předchozím oznámení.“¹⁶ Ovšem z energetického zákona se jeví jako použitelné pouze ustanovení § 24 odst. 3 písm. f) a g), tedy že provozovatel přenosové soustavy má právo na vstup či vjezd na cizí nemovitost nebo také má právo oklešťovat stromoví a porost. Co se týče zákona o vodovodech a kanalizacích, nalezneme úpravu v ustanovení § 7, které srovnatelně s energetickým zákonem umožňuje vlastníku či provozovateli vodovodu nebo kanalizace vstup nebo vjezd na cizí pozemky a provozovatel má taktéž právo oklešťovat stromoví. Mgr. Filip Danko ve svém článku dovedl obsah přípravných prací použitím ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) a d) zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu, ve znění pozdějších předpisů, který upravuje geologické práce.¹⁷ Zároveň autor poukazuje na fakt, že vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění účinném od 01. 01. 2018 stanoví pro dokumentaci pro vydání rozhodnutí o umístění stavby dálnice, silnice, místní komunikace a veřejné účelové komunikace (příloha č. 4) požadavek na výčet a závěry provedených průzkumů a měření - geotechnický průzkum - inženýrskogeologické a hydrogeologické posouzení trasy, vyhledávací průzkum materiálových nalezišť - zemníků - pro ověření množství a vlastností sypaniny, korozní průzkum, případně základní průzkum, průzkum ložisek nerostů, pedologický průzkum, stavebně historický průzkum apod. Je tedy matoucí, proč ZUVDI neobsahuje alespoň podobný výčet prací jako výše zmíněná vyhláška.¹⁸

Za zmínku stojí také fakt, že ustanovení § 2f hovoří pouze o vlastníku nemovité věci, a to konkrétně v případě povinnosti oprávněného investora „... co nejvíce šetřit práv vlastníků dotčených nemovitých věcí a nejméně 14 dní předem jim provádění měření nebo průzkumných prací na jejich nemovité věci písemně oznámit ...“. Zákonodárce v daném ustanovení zcela chybně nepočítá s možností, že je uvedena nemovitost např. v nájmu či je propachtovaná a dochází tedy k omezení práva užívání nájemce nebo pachtýře. Oprávněný investor nemá povinnost informovat uživatele nemovitosti, ale pouze vlastníky, což v praxi znamená, že v lepším případě se o měření či průzkumných pracích na jím pronajaté či propachtované

¹⁶ Důvodová zpráva k zákonu č. 169/2018 Sb., kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Dostupné na <<https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqge4f6mjwhfpwi6q&rowIndex=0>>.

¹⁷ Ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) *vyhledávání a průzkum zdrojů podzemních vod včetně přírodních vod léčivých, stolních minerálních a termálních, ověřování jejich využitelných zásob, zkoumání negativních vlivů na jejich jakost a množství, jakož i zpracovávání geologických podkladů pro jejich využívání a ochranu, písm. d) zjišťování a ověřování inženýrskogeologických a hydrogeologických poměrů území, zejména pro účely územního plánování, dokumentace a provádění staveb včetně stabilizace sesuvných území.*

¹⁸ DANKO, Filip. *Urychlení výstavby: měření a průzkumné práce prováděné oprávněným investorem na cizím pozemku bez souhlasu jeho vlastníka* [online]. epravo.cz, 21.2.2019 [cit. 14.2.2021]. Dostupné na <<https://www.epravo.cz/top/clanky/urychleni-vystavby-mereni-a-pruzkumne-provadene-opravnenym-investorem-na-cizim-pozemku-bez-souhlasu-jeho-vlastnika-108916.html>>.

nemovitosti dozví pouhých pár dní předem, nebo v tom horším se to dozví až v okamžiku zahájení prací, protože vlastník nemovitosti (tedy pronajímatel nebo propachtovatel) mu tuto skutečnost neoznámil. Přitom pro případ, že by došlo k omezení obvyklého užívání či majtkové újmě, počítá zákonodárce s jednorázovou náhradou nejen pro vlastníka, ale i pro uživatele nemovitosti (pokud by se jednalo o odlišnou osobu od vlastníka). Je tedy otázkou, jestli se jedná o úmysl zákonodárce takto uživatele z informování vyloučit, nebo se jedná pouze o opomenutí. Přijatelnou nápravou se jeví úvaha autorů Vladimíra Sharapaeva a Tomáše Střelečka, tedy povinnost oprávněného investora oznámit provádění měření a průzkumných prací nikoliv vlastníku nemovitosti dle ustanovení § 3 odst. 2 ZUVDI, nýbrž takovéto oznámení doručit na adresu, kde se měření či průzkumné práce mají uskutečnit.¹⁹ Ovšem ani toto řešení se nemusí zdát ideální. Pokud by skutečně došlo ke škodě na nemovitosti, vlastník by se tuto skutečnost nemusel dozvědět, pokud by mu ji nájemce či jiná osoba užívající nemovitost nesdělil. Oznámení by bylo doručeno pouze na adresu dotčené nemovitosti a vlastník by ani nevěděl, že se nějaké práce na jeho nemovitosti vykonávají. Byl by tak vyloučen z možnosti osobně se těchto prací na své nemovitosti účastnit.

Ustanovení § 2f ZUVDI je také uvedeno v Návrhu na zrušení části ustanovení § 1 odst. 1, ustanovení § 2f a ustanovení § 4a včetně poznámky pod čarou č.15 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a přílohy k zákonu o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury předložený Ústavnímu soudu dne 18. 10. 2018 skupinou 18 senátorů Senátu Parlamentu ČR (spis. zn. 39/18). Avšak i přesto, že byl návrh podán již ke konci roku 2018, doposud Ústavní soud o tomto návrhu nerozhodl a lze se prozatím jen domnívat, jak se s napadenými ustanoveními vypořádá. Protiústavnost ustanovení § 2f je spatřována zejména v průzkumných pracích, které mohou být podstatně intenzivnější než měření a mohou tak způsobit trvalé poškození pozemku. Navrhovatelé narážejí na situace, kdy se v rámci průzkumných prací např. pokácí ovocný sad, který má pro člověka velkou citovou hodnotu a ten může dosáhnout pouze jednorázové finanční náhrady za újmu vzniklou na majetku, avšak není možné dosáhnout uvedení do původního stavu. Názor o protiústavnosti tohoto ustanovení umocňuje fakt, že oprávnění investoři mohou provádět průzkumné práce a měření na místech, kde by se potencionálně měla budoucí stavba nacházet. Investoři by také mohli mít přichystaných více variant, kudy by výstavba mohla

¹⁹ SHARAPAEV, Vladimír, STŘELEČEK, Tomáš. Praktické aspekty provádění průzkumných prací podle liniového zákona. *Bulletin advokacie*, 2020, č. 12. s. 41. Dostupné na <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembsgbpweyk7gez6427gqyq&groupIndex=0&rowIndex=0#>>.

vést, a na každém z těchto míst budou moci provádět průzkumné práce a měření. V konečném důsledku by to mohlo vést i k tomu, že stavba nebude postavena ani na jednom z pozemků, na kterých došlo k průzkumným pracím. Navrhovatele dále vytýkají absenci jakéhokoliv časového omezení průzkumných prací či jejich rozsah.

V neposlední řadě je třeba zmínit také skutečnost, že průzkumné práce nemusí probíhat pouze na pozemku, ale mohou probíhat také v bytech či podnikatelských prostorách. Napadané ustanovení umožňuje vstup či vjezd na nemovitost a také ukládá povinnost uvést do oznámení zasílaném vlastníkovu rozsah prací, které mají být prováděny. Nemovitou věcí dle ustanovení § 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Dále je třeba uvést ustanovení § 506 OZ, který stanoví, že součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Z uvedeného lze tedy dovodit oprávnění investora vstupovat nejen na pozemky, ale i do staveb na nich, tedy do domů a bytů. Navrhovateli je namítána rozpornost s čl. 12 Listiny základních práv a svobod (dále jen „LZPS“) a čl. 26 LZPS.²⁰

Navrhovatelé rovněž navrhuji zrušení části ustanovení § 1 odst. 1 ZUVDI²¹, ustanovení § 4a včetně poznámky pod čarou a přílohy k ZUVDI, které shodně s ustanovením § 2f nabyly účinnosti 31. 8. 2018 zákonem č. 169/2018 Sb. Napadená část ustanovení § 1 odst. 1 je též považována za protiústavní, neboť jak judikoval Ústavní soud, stanovení veřejného zájmu mocí zákonodárnou není možné, protože veřejný zájem je vždy třeba shledat v konkrétním správním řízení, tedy mocí výkonnou (viz. Podkapitola 1.1.). Příloha k zákonu obsahuje výčet staveb, u kterých je cílem urychlit jejich majetkoprávní přípravu, umístování či jejich povolování a dalších potřebných rozhodnutí při získávání práv k pozemkům a stavbám potřebných pro uskutečnění staveb uvedených právě v příloze.

²⁰ Čl. 12 odst. 1 LZPS „Obydlí je nedotknutelné. Není dovoleno do něj vstoupit bez souhlasu toho, kdo v něm bydlí.“ a odst. 3 „Jiné zásahy do nedotknutelnosti obydlí mohou být zákonem dovoleny, jen je-li to v demokratické společnosti nezbytné pro ochranu života nebo zdraví osob, pro ochranu práv a svobod druhých anebo pro odvrácení závažného ohrožení veřejné bezpečnosti a pořádku. Pokud je obydlí užíváno také pro podnikání nebo provozování jiné hospodářské činnosti, mohou být takové zásahy zákonem dovoleny, též je-li to nezbytné pro plnění úkolů veřejné správy.“

²¹ „...při získávání práv k pozemkům a stavbám potřebných pro uskutečnění uvedených staveb...“.

Napadené ustanovení § 4a, které umožnilo vydávat mezitímní rozhodnutí, bylo výraznou změnou v případě vyvlastnění, protože doposud nebylo umožněno rozhodnout o vyvlastnění bez současného rozhodnutí o náhradě. Jednalo se o odchýlení od ústavněprávních, ale i od zákonných podmínek stanovených pro vyvlastnění. Právě mezitímnímu rozhodnutí bude věnována následující kapitola, včetně skutečností uvedených v návrhu na zrušení tohoto ustanovení.

2. Mezitímní rozhodnutí o odnětí vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

2.1. Předběžné uvedení v držbu

Institut mezitímního rozhodnutí zavedla s účinností od 31. 8. 2018 již výše zmíněná novela ZUVDI, zákon č. 169/2018 Sb. Pokud bychom se podívali do původního návrhu novely nebo do důvodové zprávy, mezitímní rozhodnutí bychom tam nenašli. Původně zákonodárci pracovali s institutem předběžného uvedení v držbu, které bylo nakonec pozměňovacími návrhy Hospodářského výboru Poslanecké sněmovny nahrazeno mezitímním rozhodnutím.²² Ústavně právní výbor Poslanecké sněmovny doporučil zcela vypustit ustanovení § 4a předběžné uvedení v držbu (tedy mezitímní rozhodnutí po pozměňovacích návrzích), avšak nakonec byl zákon přijat včetně ustanovení § 4a upravující mezitímní rozhodnutí, jak bylo doporučeno Hospodářským výborem Poslanecké sněmovny.

Institut předběžného uvedení v držbu v českém právním systému nenalezneme. Nalezneme institut držby, která je ale typická pro soukromé právo.²³ Upravují ji ustanovení § 987 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Avšak předběžnou držbu v zákoně nenalezneme a ani samotný termín předběžnost.²⁴ Navrhovateli institutu „předběžné držby“ byla Asociace pro rozvoj infrastruktury (dále jen „ARI“), která se inspirovala právní úpravou Spolkové republiky Německo a Slovenské republiky. V německém právu nalezneme úpravu v ustanovení § 18f Spolkového zákona o pozemních komunikacích pro dálkovou dopravu.²⁵ Odst. 1 citovaného ustanovení umožňuje uvést dotčený pozemek v držbu instituce pověřené výstavbou, správou a údržbou pozemních komunikací, pokud vlastník nebo držitel odmítá

²² Usnesení hospodářského výboru Poslanecké sněmovny ze dne 24. dubna 2018. Dostupné na <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=8&ct=76&ct1=6>.

²³ Rozsudek Nejvyššího soudu spis. zn. 22 Cdo 728/2000 ze dne 17.1.2002 „Pro vznik držby je nezbytné naplnění dvou předpokladů: vůle s věcí nakládat jako s vlastní - držební vůle (animus possidendi) a faktické ovládnutí věci (corpus possessionis). Fakticky věc ovládá ten, kdo podle obecných názorů a zkušeností vykonává tzv. panství nad věcí. Držitelem je i ten, kdo vykonává držbu prostřednictvím jiné osoby (tzv. detentora)“. Dostupné na <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njptembqgjpxa4s7grpxgzrha2a&groupIndex=3&rowIndex=0&relationType=reference&referenceType=passive&referenceName=zakladnipredpis-predchozi_obecz&originalDocumentId=onrf6mrqgez6obzfzygmojyg4wta&showLowerSectionsRelations=false&activeFacets=824&sortType=sorted-document-date&firstPage=0¤tPage=0>.

²⁴ Občanský zákoník zná pouze držbu řádnou, pravou a poctivou. O předběžné držbě není nikde zmínka.

²⁵ Bundesfernstraßengesetz §18f odst. 1 Vorzeitige Besitzeinweisung „Ist der sofortige Beginn von Bauarbeiten geboten und weigert sich der Eigentümer oder Besitzer, den Besitz eines für die Straßenbaumaßnahme benötigten Grundstücks durch Vereinbarung unter Vorbehalt aller Entschädigungsansprüche zu überlassen, so hat die Enteignungsbehörde den Träger der Straßenbaulast auf Antrag nach Feststellung des Plans oder Erteilung der Plangenehmigung in den Besitz einzuweisen. Der Planfeststellungsbeschluss oder die Plangenehmigung müssen vollziehbar sein. Weiterer Voraussetzungen bedarf es nicht.“

přenechat držbu pozemku potřebného pro stavbu silnice na základě dohody s výhradou, že si ponechává veškeré nároky na náhradu. Odst. 2 upravuje ústní projednání účastníků před vyvlastňovacím úřadem. Odst. 6a vylučuje odkladný účinek podáním opravného prostředku, ale umožňuje odkladný účinek na návrh podaný podle soudního řádu správního. Inspirací slovenskou právní úpravou byl zákon č. 669/2007 Z.z. o jednorazových mimoriadnych opatreniach v príprave niektorých stavieb diaľnic a ciest pre motorové vozidlá.²⁶

Dle ARI má předběžná držba sloužit pouze pro řešení výjimečných situací, ke kterým dochází v případech, kdy výkup jednoho pozemku blokuje výstavbu klíčové liniové stavby.²⁷ Zavedení tohoto institutu byla reakcí na případy, kdy se výstavba důležité infrastruktury táhne i roky a není možné se s vlastníky pozemku nikterak domluvit.

Jedním z takových je mediálně známý případ paní Ludmily Havránkové. Spor započal v roce 1994, kdy se začaly vykupovat pozemky, přes které měla vést dálnice D11 z Prahy na Hradec Králové. Paní Havránková nabídla k odkoupení své pozemky, avšak dle jejích slov nikdo z úředníků na její nabídku nereagoval, a tak část svých pozemků prodala ekologickým aktivistům. V roce 2008 tehdejší vláda v čele s Mirkem Topolánkem nabídla odkoupit pozemky paní Havránkové (cca 10 Ha) za 48 milionů korun a směny pozemku stejného rozměru. Ta ovšem nabídku odmítla s tím, že nepožaduje peníze, ale směnu za pozemky o výměře 250 Ha, na kterých by mohla hospodařit.²⁸ V roce 2009 úřednická vláda v čele s Janem Fisherem přistoupila ke směně požadované paní Havránkovu, ze které ale sešlo, protože se ukázalo, že by Pozemkový fond směnou porušil zákon o majetku ČR. V roce 2011 se paní Havránková dohodla s Ředitelstvím silnic a dálnic a prodala svých 10 Ha půdy za 90 milionů korun. Dalším sporným pozemkem se pak ukázal pozemek o výměře 0,27 Ha, které paní Havránková vlastnila společně se svou sestrou Jaroslavou Štrosovou. Vláda chtěla přistoupit k vyvlastnění, nicméně nakonec ze strany Magistrátu Hradce Králové došlo k dohodě s Jaroslavou Štrosovou, která mu prodala ideální polovinu pozemku za 1,7 milionu korun. Magistrát následně převedl pozemek na stát. Spor se završil v roce 2014, kdy směnou smlouvou

²⁶ Ustanovení § 8 odst. 1 „Ak sa vedie vyvlastňovacie konanie podľa všeobecného predpisu o vyvlastnení, môže vyvlastňovací orgán na návrh vyvlastniteľa vydať rozhodnutie o predbežnej držbe, ktorým prizná vyvlastiteľovi predbežnú držbu vyvlastňovaného pozemku alebo vyvlastňovanej stavby (ďalej len "predbežná držba"). Predbežnú držbu možno vyvlastiteľovi priznať vtedy, ak verejný záujem na dosiahnutí účelu vyvlastnenia prevažuje nad zachovaním doterajších práv vyvlastňovaného.“

²⁷ Stanovisko ARI. *Zavedení institutu předběžné držby* [online], 07. 02. 2018. [cit. 13. 05. 2021]. Dostupné na <<https://www.ceskainfrastruktura.cz/wp-content/uploads/2019/07/ARI-Predbezna-drzba-180206.pdf>>.

²⁸ ŠVIHEL, Petr. *Farmářka Havránková: Nemohli pochopit, že nechci peníze, že chci pole* [online]. Seznamzpravy.cz, 20. 08. 2017 [cit. 28. 02. 2021]. Dostupné na <<https://www.seznamzpravy.cz/clanek/farmarka-havrankova-nemohli-pochopit-ze-nechci-penize-ze-chci-pole-35885>>.

stát získal poslední potřebný pozemek, který donedávna vlastnila paní Havránková společně se svou sestrou. Po dvaceti letech tedy došlo k odkoupení všech pozemků a mohl se dostavět poslední úsek dálnice na Hradec Králové o délce 3,7 km. Stát tedy v případě paní Havránkové (ani její sestry paní Jaroslavy Štrosové) nepřistoupil k vyvlastnění a paní Havránková prodala svých 10 Ha půdy za 90 milionů korun a směnnou smlouvou získala 16,5 Ha půdy ve Stěžerách u Hradce Králové, které si doposud pronajímala a doplatila za ně státu 22 milionů korun.²⁹

„Mezitímní rozhodnutí chápeme jako nástroj, který ve výjimečných případech odblokuje výstavbu prioritních dopravních staveb, které jsou v nezpochybnitelném veřejném zájmu. V konkrétních případech může jít až o čtyři roky.“³⁰ ARI ve svém stanovisku uvedla, že až 95 % případů výkupu pozemků se podaří zrealizovat do 3 měsíců od návrhu dohody, 4 % tvoří případy, kdy se jedná o zdržení v souvislosti s dědickým řízením, neznámými vlastníky nebo případně jsou tyto pozemky předmětem sporu s církevními institucemi. Zbylé 1 % tvoří případy, kdy se nedaří uzavřít dohodu ať už se jedná o spekulanty, kteří vyčkávají s prodejem do poslední chvíle s cílem získat nejvyšší možnou nabídku, či se jedná o různé ekologicky zaměřené skupiny. Právě na oněch 5 % mířila navrhovaná úprava předběžné držby. Případ paní Havránkové patřil mezi to 1 % případů, kdy se nedařilo nalézt dohodu, byť nelze o paní Havránkové hovořit jako o ekologické aktivistce či jako o spekulantovi, nicméně faktem zůstává, že se výstavba dálnice na Hradec Králové zdržela o téměř 20 let. Případu paní Havránkové se bude autorka věnovat ještě v následující podkapitole.

Zavedením předběžné držby by se na žádost vyvlastnítele umožnilo provést práce na dotčené nemovitosti.³¹ Podle návrhu měly být podmínky pro předběžné uvedení v držbu následující: 1) není-li možné vyvlastňovaná práva získat dohodou 2) veřejný zájem na dosažení

²⁹ ČT24. *Hradecká dálnice vede konečně až do Hradce. Skončilo jedenáctileté čekání* [online]. Ceskatelevize.cz, 21. 08. 2017. [cit 13. 05. 2021]. Dostupné na: <<https://ct24.ceskatelevize.cz/domaci/2212690-hradecka-dalnice-vede-konecne-az-do-hradce-konci-jedenactilete-cekani>>.

³⁰ Stanovisko ARI. *Mezitímní rozhodnutí zrychlí výstavbu důležitých dopravních staveb až o čtyři roky* [online]. Ceskainfrastruktura.cz, 19. 04 2018 [cit 13. 05. 2021]. Dostupné na <<https://www.ceskainfrastruktura.cz/stanoviska/mezitimni-rozhodnuti-zrychli-vystavbu-dulezitych-dopravnich-staveb-az-o-ctyri-roky/>>.

³¹ Původní návrh zákona č. 169/2018 Sb., který namísto mezitímního rozhodnutí obsahoval předběžné uvedení v držbu §4a odst. 1 „Je-li vedeno vyvlastňovací řízení pro účely provedení stavby dopravní infrastruktury uvedené v příloze k tomuto zákonu pro kterou bylo vydáno pravomocné stavební povolení nebo pravomocné společné povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje, může vyvlastňovací úřad svým rozhodnutím umožnit vyvlastniteli na jeho žádost a za podmínek stanovených v tomto zákoně provést práce na dotčené nemovité věci před ukončením vyvlastňovacího řízení (dále jen „předběžné uvedení v držbu“). Předběžné uvedení v držbu je přípustné jen jestliže veřejný zájem na dosažení účelu vyvlastnění převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného a bude-li v řízení osvědčeno, že je potřebné bez zbytečného odkladu zahájit práce na dotčené nemovité věci. Předběžné uvedení v držbu je přípustné, není-li možno vyvlastňovaná práva potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou“. Dostupné na <<https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqge4f6mjwhfpwi6q&rowIndex=0>>.

účelu vyvlastnění převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného 3) potřeba zahájit práce bez zbytečného odkladu 4) je vydáno pravomocné stavební povolení. Rozhodnutí o předběžném uvedení v držbu by bylo vydáváno vyvlastňovacím úřadem a bylo by součástí vyvlastňovacího řízení. Pokud by byly splněny podmínky a předběžné uvedení v držbu by bylo vydáno, bylo by možné zahájit práce na dotčené nemovitosti s tím, že o náhradě by bylo rozhodnuto později v rámci vyvlastňovacího řízení. Rozhodnutí by obsahovalo rozsah prací, které by byl vyvlastnitel oprávněn vykonat a proti takovému rozhodnutí by nebylo možné podat odvolání. Přípustná by byla žaloba k přezkoumání rozhodnutí se zkrácenou lhůtou k podání na polovinu. Soud by pak musel rozhodnout do 30 dnů.³²

2.2. Mezitímní rozhodnutí a podmínky pro jeho vydání

Úpravu mezitímního rozhodnutí nalezneme také v zákoně č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), ze které plyne, že takové rozhodnutí může být vydáno správním orgánem, umožňuje-li to povaha věci a je-li to účelné, případně se jej může domáhat účastník v rámci ochrany před nečinností. „Ustanovení správního řádu, které výslovně počítá s mezitímním rozhodnutím a rozhodnutím v části věci, je potvrzením skutečnosti, že ne vždy lze rozhodnout bez zbytečného odkladu o věci celé, a naopak se někdy může jevit prospěšné rozhodovat postupně“.³³ Nadřízený správní orgán následně může přikázat vydat mezitímní rozhodnutí anebo jej sám vydat. Mezitímní rozhodnutí představuje v tomto případě meritorní rozhodnutí, byť je rozhodnuto pouze v části věci, a vztahuje se na něj ustanovení § 68 správního řádu stanovující obsahové náležitosti rozhodnutí. Správní řád proti němu připouští řádný opravný prostředek, což je rozdíl oproti ustanovení § 4a odst. 2 ZUVDI, kde je odvolání proti mezitímnímu rozhodnutí vyloučeno. Marrým uplynutím lhůty pro podání opravného prostředku nabývá mezitímní rozhodnutí dle správního řádu právní moci a po nabytí právní moci může být rozhodnuto o zbytku věci.

³² Původní návrh zákona č. 169/2018 Sb., který namísto mezitímního rozhodnutí obsahoval předběžné uvedení v držbu §4a odst. 10 „Lhůta pro podání žaloby k přezkoumání rozhodnutí, kterým byl vyvlastnitel předběžně uveden v držbu a rozhodnutí, kterým bylo zrušeno rozhodnutí o předběžném uvedení v držbu, se zkracuje na polovinu. O žalobě rozhodne soud ve lhůtě 30 dnů. Ustanovení předchozí věty obdobně platí i pro řízení o opravných prostředcích proti rozhodnutí soudu o žalobě. Návrh na přiznání odkladného účinku žaloby nebo opravného prostředku proti rozhodnutí soudu o žalobě lze podat pouze společně s podáním žaloby nebo opravného prostředku proti rozhodnutí soudu o žalobě; k později podanému návrhu na přiznání odkladného účinku soud nepřihlíží. V řízení o žalobě k přezkoumání rozhodnutí, kterým byl vyvlastnitel předběžně uveden v držbu, v řízení o žalobě k přezkoumání rozhodnutí, kterým bylo zrušeno rozhodnutí o předběžném uvedení v držbu a v řízení o opravném prostředku proti rozhodnutí soudu o této žalobě nelze podat návrh na předběžné opatření“.

³³ PRŮCHA, Petr. *Správní řád s poznámkami a judikaturou*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Leges, 2019, s. 433.

Předběžné uvedení v držbu tedy zůstalo pouze u návrhu a pod ustanovení § 4a byla přijata úprava mezitímního rozhodnutí, která čítala osm odstavců a účinnosti nabyla dne 31. 08. 2018. Jak již bylo zmíněno v předchozí kapitole, tento paragraf, včetně přílohy ZUVDI, je předmětem návrhu č. 39/18 na zrušení některých ustanovení ZUVDI předložený Ústavnímu soudu skupinou senátorů. Je vytýkáno stanovení veřejného zájmu a přílišná konkrétnost přílohy ZUVDI, jako např. paralelní dráha ke vzletům a přistávání letadel na letišti Václava Havla Praha, nové oplocení letiště Václava Havla Praha a jedná se tím o porušení požadavku na obecnost předpisu. Vyjma ustanovení § 2f, umožňující provádět průzkumné práce, kterému se autorka věnovala v předchozí kapitole, je také poukazováno na absenci dvojinstančnosti řízení v případě procesní obrany proti mezitímnímu rozhodnutí. V následujících podkapitolách se autorka bude věnovat podmínkám pro vydání mezitímního rozhodnutí de lege lata a také problematickým aspektům s tím souvisejících.

První z podmínek pro vydání mezitímního rozhodnutí stanovených v ustanovení § 4a odst. 1 ZUVDI je zahájení vyvlastňovacího řízení. K vydání mezitímního rozhodnutí v případě dopravní infrastruktury je příslušný vyvlastňovací úřad, kterým je dle ustanovení § 2e ZUVDI krajský úřad kraje, na jehož území se má stavba uskutečnit. Pro hl. město Prahu je to Magistrát hl. města Prahy. Příprava staveb dopravní infrastruktury je považována za mimořádně složitou, a proto zákonodárci zvolili příslušný právě krajský úřad. Jedná se o stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest či letišť.³⁴ Pro ostatní stavby je dle VyvZ. dána příslušnost obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, případně Magistrátu hl. města Prahy či magistrátu územně členěného statutárního města. Zasahuje-li stavba na území více krajů, je příslušný ten, u kterého byla podána žádost.

Pro vydání mezitímního rozhodnutí je tedy třeba, aby vyvlastnitel podal žádost u vyvlastňovacího úřadu. S tím souvisí také ustanovení § 2 odst. 1 ZUVDI, které stanovuje povinnost příslušného úřadu v oznámení o zahájení řízení poučit účastníky, že se na toto řízení vztahuje ZUVDI, což je nezbytné právě z důvodů odlišnosti ZUVDI od VyvZ. souvisejících s urychlením výstavby, konkrétně např. lhůt pro procesní obranu. Druhou podmínkou je, aby práva k pozemku nebo ke stavbě, která jsou předmětem vyvlastňovacího řízení, byla potřebná k uskutečnění stavby dopravní, vodní nebo energetické infrastruktury vymezené v územním nebo rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje a uvedené v příloze ZUVDI. Od 01. 01. 2021 se odstavce 1 a 3 až 8 § 4a použijí i pro stavby energetické infrastruktury, které

³⁴ § 2 odst. 1 písm. m) bod 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

nejsou uvedené v příloze ZUVDI. Do 31. 12. 2020 se jednalo o práva potřebná k uskutečnění výstavby pouze dopravní infrastruktury. Stejně tak se i změnil obsah přílohy ZUVDI. Z výše uvedeného vyplývá, že k využití institutu mezitímního rozhodnutí nepostačí pouze prokázání veřejného zájmu, ale také nutnost vymezení konkrétní infrastruktury v příloze ZUVDI a v územním rozvojovém plánu nebo zásadách územního rozvoje. Poslední podmínkou pro vydání mezitímního rozhodnutí je splnění podmínek pro vyvlastnění, vyjma určení výše náhrady.

2.2.1. Podmínky vyvlastnění na ústavněprávní úrovni a problematické aspekty náhrady za vyvlastnění dle ZUVDI

Podmínky vyvlastnění nalezneme na úrovni ústavněprávní a zákonné. Na ústavněprávní úrovni se jedná o čl. 11 odst. 4 LZPS, který připouští zásah do vlastnického práva vyvlastněním za splnění tří podmínek. Tyto podmínky musí být splněny kumulativně a jsou jimi 1) vyvlastnit lze pouze ve veřejném zájmu 2) na základě zákona 3) a za náhradu.

Zde je veřejný zájem třeba chápat v širším slova smyslu, tedy jako smysl a účel právní regulace, jak judikoval Ústavní soud ve svém nálezu spis. zn. Pl. ÚS 21/17 ze dne 12. 02. 2019.³⁵ Autorka se domnívá, že jako smysl a účel právní regulace lze shledat ochranu vlastnického práva. Druhou podmínkou dle LZPS je přípustnost vyvlastnění jen na základě zákona.³⁶ Jedná se o zcela logickou podmínku, neboť se jedná o zásah do vlastnického práva chráněného LZPS, a tudíž není možné přistoupit na možnost omezení takového práva na základě podzákonného právního předpisu. Třetí a poslední podmínkou je náhrada za vyvlastnění. Touto poslední podmínkou danou LZPS se bude autorka věnovat podrobněji, neboť mezitímní rozhodnutí tuto podmínku nesplňuje. Dle ZUVDI je-li vedeno vyvlastňovací řízení³⁷ a dospěje-li vyvlastňovací úřad k závěru, že jsou splněny podmínky pro vyvlastnění, vyjma stanovení výše náhrady, vydá na žádost vyvlastnítele mezitímní rozhodnutí. Tímto

³⁵ „Ústavní soud proto v uvedených souvislostech připomíná a zdůrazňuje, že již samotný pojem "veřejný zájem" v širším slova smyslu chápáný jako zájem obecně prospěšný (žádoucí) či ochraňující, s sebou významově v první řadě nese aspekt obecnosti (resp. jak výše připomenuto "maximally všeobecnosti právní regulace")... „Ústavní soud připomíná, že od veřejného zájmu ve výše uvedeném širším smyslu je nutno odlišit "veřejný zájem" [v úzkém (jedinečném) smyslu], který je v právní úpravě zákonodárcem uveden a stanoven jako hledisko sloužící pro posouzení podstatných podmínek sloužících pro rozhodnutí v konkrétní věci.“

³⁶ TOMOSZEK, Maxim, VOMÁČKA, Vojtěch a kol. *Listina základních práv a svobod. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. „Co se týče zákonného základu, podle ESLP výraz „které stanoví zákon“ znamená, že podmínky a způsob dotčeného zřízení majetku musejí být vymezeny normami vnitrostátního práva, které jsou dostatečně dostupné, jasné a předvídatelné (viz ESLP 63252/00, Páduraru proti Rumunsku, bod 77, či ESLP 26828/06, Kurić a další proti Slovinsku, bod 363).“

³⁷ § 4a odst. 1 ZUVDI „..., které se týká se práva k pozemku či ke stavbě potřebného k uskutečnění stavby dopravní, vodní nebo energetické infrastruktury vymezené v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje a uvedené v příloze k tomuto zákonu,..."“

nastává situace, že je rozhodnuto o vyvlastnění, ale není stanovena náhrada. Řízení je tedy fakticky rozděleno na rozhodnutí o základu věci, kterým je samotné rozhodnutí o vyvlastnění a zbytek věci, kterým je rozhodnutí o náhradě, jak lze také vyčíst z ustanovení § 4a odst. 6 a 7 ZUVDI. Z výše uvedeného je tedy patrné, že není naplněna podmínka stanovená LZPS, kdy je možné vyvlastnit pouze za náhradu. Jedině kumulativním spojením všech výše jmenovaných podmínek stanovených LZPS lze dosáhnout ochrany vlastnického práva v případě vyvlastnění, což ZUVDI nejen že nerespektuje, ale dá se říci, že je modifikuje, což je nepřipustné. Pokud bychom odhlédli od faktu, že nejsou naplněny podmínky pro vyvlastnění stanovené LZPS, rozdělení rozhodnutí na rozhodnutí o základu a rozhodnutí o náhradě s sebou nese hned několik příkoří.

Autorka shledává nedostatky zejm. v právní úpravě rozhodnutí o náhradě za vyvlastnění. V ustanovení § 4a odst. 5 ZUVDI je upravena pouze povinnost vyvlastnítele zaplatit do 60 dnů od právní moci mezitímního rozhodnutí (resp. rozhodnutí soudu o žalobě proti mezitímnímu rozhodnutí, byla-li podána nebo rozhodnutí soudu o opravném prostředku proti rozhodnutí soudu o žalobě, byl-li podán) vyvlastňovanému zálohu na náhradu za vyvlastnění. V zákoně již ale není stanovena doba, do kdy je třeba rozhodnout o zbytku věci, tedy o výši náhrady. Je tedy zcela reálné, že bude rozhodnuto mezitímním rozhodnutím o vyvlastnění, bude do 60 dnů od právní moci rozhodnutí zaplacená záloha, ale v horizontu několika měsíců nemusí být doplacen zbytek náhrady. Vše se nakonec může prodloužit i podáním opravného prostředku proti rozhodnutí soudu o žalobě proti mezitímnímu rozhodnutí. Vyvlastňovací úřad nesmí vydat rozhodnutí o zbytku věci (o náhradě), dokud rozhodnutí soudu o žalobě nebo opravném prostředku nenabude právní moci.

Dalším z problematických aspektů je dle autorky stanovení oné zálohy, jejíž výše se určuje na základě znaleckého posudku, který vyvlastnitel připojil k návrhu smlouvy o získání práv. Je zcela zřejmé, že se zde střetávají dva různé a ve většině případů zcela protichůdné zájmy. Zatímco vyvlastnitel bude chtít získat pozemek či stavbu za co nejnižší cenu, vyvlastňovaný se bude snažit docílit prodeje za co nejvyšší cenu, a to nejen z ekonomických důvodů, ale také i např. citových, kdy lidé žijí v předmětné nemovitosti celý svůj život a je pro ně nemyslitelné žít někde jinde a vzdát se tak rodinného dědictví. Jako příklad lze zmínit případ, který se udál v rodném městě autorky, v Olomouci. Statutární město Olomouc (dále jen „SMOl“) řešilo obtížnou situaci při stavbě II. etapy tramvajové tratě. Pro stavbu muselo SMOl vykoupit ty pozemky, které nebyly ve vlastnictví SMOl a stály v cestě plánované tramvajové trati. Vyjednávání a získávání všech potřebných pozemků se táhlo roky, neboť vlastníci domu

na ulici Rooseveltova Olomouc odmítali svolit k prodeji. Jednalo se o poslední stavbu (rodinný dům) na trase potřebnou k výstavbě. Autorka podala dne 08. 01. 2021 žádost o poskytnutí informace SMOI, podle ustanovení § 13 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, ve které požadovala poskytnutí informací 1) kdy započala vyjednávání o odkoupení s majiteli domu na Rooseveltově ulici, 2) v čem spočívaly neshody, 3) jakou město učinilo nabídku a 4) kdy došlo k odkoupení. Z odpovědi SMOI vyplynulo, že jednání o prodeji započala již v roce 2012. Znalecký posudek předložený SMOI odhadoval kupní cenu na 2,7 mil. Kč, později na 3 mil. Kč, avšak vlastníci odmítali na tuto cenu přistoupit a požadovali 5 mil. korun, neboť měli silný citový vztah k nemovitosti a jednalo se o rodinné dědictví. Dle poskytnutých informací vlastníci dále městu sdělili, že cena určená na základě znaleckého posudku by jim nekompenzovala ztrátu domova, náklady spojené se stěhováním, hledáním jiného bydlení, daňové a další náklady. SMOI se po celou dobu pokoušelo o dohodu a nepřistoupilo k vyvlastnění, protože panovaly obavy, že by se takovéto vyvlastnění mohlo táhnout i roky a kupní cena by pravděpodobně nebyla příliš daleko od oné požadované pětimilionové částky. Dne 07. 04. 2016 došlo k podpisu kupní smlouvy a město zaplatilo vlastníky požadovanou částku 5 mil. korun. Dle mluvčí magistrátu Radky Štědré se jedná o ojedinělou situaci bez možnosti vhodnějšího řešení. „Olomouc by přišla o možnost vybudovat plánovanou dvoukolejnou trať. Pokud by dům zůstal stát, musela by být jednokolejná. Navíc by bylo třeba složitě řešit trasu kolejí kolem domu.“ dodává Radka Štědrá.³⁸ Jak je vidět na výše popsaném případě, kupní cena byla nakonec vyšší o 2 mil. korun, tedy o 40 %, než předložený znalecký posudek SMOI. Příklad výstavby olomoucké tramvajové tratě sice vylučuje aplikaci mezitímního rozhodnutí, ale lze na něm velmi zřetelně ukázat rozdíly v představě o ceně vlastníka nemovitosti a toho, kdo ji chce koupit.³⁹

Dále lze poukázat na fakt, že dle současné dikce ZUVDI by byla povinnost zaplatit zálohu na náhradu částku dle znaleckého posudku předloženého investorem (vyvlastnitelem) 3 mil. korun a až po nabytí právní moci o zbytku věci by se doplácela zbylá část. Obdobně lze protichůdnost názorů na výši ceny nemovitosti demonstrovat na případě paní Havránkové, který autorka popisovala v předchozí podkapitole. Paní Havránková odmítla návrh

³⁸ POLÁČEK, Michal. *Znalec řekl tři miliony, Olomouc dá za dům blokující tramvajovou trať pět* [online]. IDNES.cz, 26. 02. 2016 [cit. 20. 03. 2021]. Dostupné na <https://www.idnes.cz/olomouc/zpravy/prodlouzeni-tramvajove-trate-v-olomouci-na-nove-sady-vykup-blokujiciho-domu.A160225_2228183_olomouc-zpravy_stk>.

³⁹ Aplikace mezitímního rozhodnutí je možná pouze na pozemky či stavby potřebné k uskutečnění stavby dopravní, vodní nebo energetické infrastruktury vymezené v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje a uvedené v příloze ZUVDI, jako je stanoveno ustanovením § 4a ZUVDI. Tramvajová trať SMOI tyto požadavky nespĺňuje.

na odkoupení 10 Ha její půdy v roce 2008 za 45 mil. korun, přičemž k dohodě došlo až v roce 2014, skoro po 20 letech od počátku sporu. Stejně tak, jako v případě vlastníků domu na Rooseveltově ulici, tak i paní Havránková nakonec prodala svá pole za dvojnásobek ceny, než ji byla nabízena v roce 2008. Informace poskytnuté SMOI na základě žádosti o poskytnutí informací bude přílohou této práce.

Jak je patrné z obou zmíněných případů, rozdíl v nabízené ceně a té, za kterou se nemovitost skutečně prodala je nezpochybnitelný. Je však zarážející doba, po kterou takovéto spory trvají. Je třeba zmínit, že ani v jednom případě se nejednalo o situaci, že by vlastník nechtěl prodat, jen nechtěl prodat za nabízenou cenu. Proto se autorka neztotožňuje se stávající úpravou. Je sice pravdou, že je zde vůle chránit vlastníka tím, že je mu dáno právo aspoň na zálohu, než bude rozhodnuto o zbytku, ale je takováto ochrana skutečně dostačující?

Zajímavý pohled na probíranou problematiku nabízí ve svém článku Doc. JUDr. Kateřina Frumarová, Ph.D.⁴⁰ Docentka Frumarová upozorňuje na praktické dopady dvoufázovosti rozhodování, a to zejména do úvah vyvlastňovaného ve vztahu k jeho procesní obraně. „Pokud totiž nezná skutečnou výši náhrady za vyvlastnění, která je jinak standardně součástí druhého obligatorního výroku rozhodnutí o vyvlastnění, mnohem obtížněji se zvažuje, zda se ztotožnit s vyvlastněním (za onu náhradu) či nikoli, a zda tedy podat žalobu proti rozhodnutí správního orgánu.“ Vyvlastňovaný je z v době vydání mezitímního rozhodnutí seznámen pouze s výší zálohy, která se odvíjí od znaleckého posudku vyvlastnitel, ale již nemůže předjímat, jaká bude skutečná výše náhrady.

Ne příliš šťastně vidí autorka úpravu ustanovení § 4a odst. 7 ZUVDI, které řeší situace, kdy je rozhodnuto o náhradě, ale výše náhrady je nižší nebo vyšší než záloha vyplacená vyvlastňovanému. Dle dikce jmenovaného ustanovení pak musí dojít k vyrovnání mezi vyvlastňovaným a vyvlastňovatelem do 60 dnů od právní moci rozhodnutí o náhradě. Autorka se neztotožňuje s povinností, aby vyvlastňovaný vracel vyvlastňovateli rozdíl v případě, že zaplacená záloha převyšuje částku stanovenou v rozhodnutí o náhradě, a to z důvodu, že znalecký posudek je předkládán právě vyvlastňovatelem a je připojen k návrhu smlouvy o získání práv k pozemku nebo ke stavbě. Autorka opírá svůj názor o fakt, že zřídkakdy by investor předložil smlouvu o získání práv s takovým znaleckým posudkem, se kterým by nebyl ztotožněn a jehož cenu by nebyl ochoten zaplatit. Těžko by se investorovi obhajovala nabídka

⁴⁰ FRUMAROVÁ, Kateřina. (NE)Způsobilost vyvlastnění být předmětem mezitímního rozhodnutí. *Správní právo*, 2019, ročník LII, č. 3. Dostupné na <<https://www.mvcr.cz/clanek/spravni-pravo-3-2019.aspx>>.

kupní ceny za nemovitost, pokud by jím předložený znalecký posudek byl vyšší. Proto se domnívám, že by bylo vhodnější ponechat pouze povinnost pro vyvlastňovatele doplatit cenu stanovenou rozhodnutím o náhradě, byla-li zaplacená záloha nižší. Výše zmíněnému přispívá i fakt, že rozhodnutí o náhradě může trvat i několik měsíců a po celou dobu by si vyvlastňovaný musel podržet finanční prostředky získané zaplacením zálohy, aby byl schopen je případně v poměrné části vrátit.

2.2.2. Podmínky vyvlastnění na zákonné úrovni a jeho problematické aspekty

Na zákonné úrovni jsou podmínky následující: 1) vyvlastnění přípustné pouze pro účel stanovený zvláštním zákonem (tzv. expropriační titul) 2) veřejný zájem musí převážet nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného 3) potřebná práva k pozemku nebo ke stavbě nelze získat dohodou nebo jiným způsobem 4) sleduje-li se vyvlastněním provedení změny ve využití nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umístění staveb a jejich změn, lze je provést, jen jestliže je v souladu s cíli a úkoly územního plánování 5) vyvlastnění lze provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem 6) za vyvlastnění náleží vyvlastněnému náhrada. Je tedy vidět jisté prolínání podmínek na ústavněprávní a zákonné úrovni.

Vyvlastňovací zákon možné účely vyvlastnění nestanovuje, ale pouze odkazuje do zvláštních zákonů, které účel vyvlastnění obsahují. V našem případě bychom pro expropriační titul museli sáhnout do ustanovení § 170 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a následně pro definici dopravní infrastruktury a veřejně prospěšné stavby do ustanovení odst. 1 písm. k) bod 1 a ustanovení § 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona.⁴¹ Expropriační titul nalezneme rovněž např. v zákoně č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)⁴² a také v ustanovení § 17 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

Veřejný zájem musí převážet nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného a “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.”⁴³ Je-li veřejný zájem stanoven zákonem, je třeba

⁴¹ Ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) „Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.“

⁴² Ustanovení § 55a „Práva k pozemkům a stavbám, potřebným pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb na ochranu před povodněmi, lze odejmout nebo omezit postupem podle zákona o vyvlastnění.“

⁴³ VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, str. 18.

zmínit nálezu Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 24/04 ze dne 28. 06. 2005, kterým Ústavní soud zrušil ustanovení § 3a zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě.⁴⁴ Z uvedeného nálezu Ústavního soudu vyplývá, že veřejný zájem má být vždy prokázán v konkrétním správním řízení, a to právě z důvodu možnosti jeho přezkoumatelnosti soudy, neboť je-li veřejný zájem stanoven konkrétním zákonem, vyloučí se tím možnost přezkumu soudem pro vázanost soudy zákony. Ústavní soud se otázkou stanovení veřejného zájmu zabýval také ve svém nálezu spis. zn. Pl. ÚS 24/08 ze dne 17. 03. 2009, kterým zrušil zákon č. 544/2005 Sb. o výstavbě vzletové a přistávací dráhy 06R-24L letiště Praha Ruzyně. Tímto zákonem byla vzletová a přistávací dráha 06R-24L včetně dalších staveb technické infrastruktury zajišťujících provoz stanovena jako veřejný zájem, který tím pádem není ve vyvlastňovacím řízení třeba nalézat a nejde jej ani přezkoumávat pro vázanost soudy zákonem. Ústavní soud v argumentaci odkázal právě na nálezu Pl. ÚS 24/04. ZUVDI sice přímo neuvádí, že stavby uvedené v příloze jsou stavby ve veřejném zájmu, tak jak to bylo u výše zmíněného zákona č. 544/2005 Sb. (nebo také v původním návrhu zákona č. 416/2009 Sb.), nicméně uvedením těchto konkrétních staveb do přílohy jasně ukazuje na určitou prioritu těchto staveb a dochází ke ztrátě obecnosti jakožto nutného prvku normativního správního aktu. Ostatně jak hovoří důvodová zpráva k zákonu č. 169/2018 Sb. „obecným cílem navrhované právní úpravy je zefektivnění procesu povolovacího řízení k nejvýznamnějším stavbám dopravní infrastruktury se zachováním adekvátní možnosti obhájit své zájmy všem dotčeným subjektům.“⁴⁵

Právě pro stanovení veřejného zájmu v konkrétní věci a absenci obecnosti je ZUVDI předmětem návrhu č. 39/18. Samotná absence obecnosti ZUVDI však hned nemusí znamenat protiústavnost. Tu je třeba posoudit vždy v konkrétním případě. Jistým vodítkem pro posouzení

⁴⁴Nález Ústavního soudu ze dne 28.6.2005, spis. zn. Pl. ÚS 24/04. „Veřejný zájem v konkrétní věci je zjišťován v průběhu správního řízení na základě poměrování nejrůznějších partikulárních zájmů, po zvážení všech rozporů a připomínek. Z odůvodnění rozhodnutí, jehož ústředním bodem je otázka existence veřejného zájmu, pak musí zřetelně vyplynout, proč veřejný zájem převážil nad řadou soukromých, partikulárních zájmů. Veřejný zájem je třeba nalézt v procesu rozhodování o určité otázce (typicky např. o vyvlastňování), a nelze jej v konkrétní věci a priori stanovit. Z těchto důvodů je zjišťování veřejného zájmu v konkrétním případě typicky pravomocí moci výkonné, a nikoliv zákonodárné. Napadeným ustanovením došlo nejen k zásahu moci zákonodárné do moci výkonné, ale bylo jím omezeno rovněž právo na soudní přezkum. Případná správní rozhodnutí (např. o vyvlastnění), učiněná v souvislosti s výstavbou a modernizací předmětné vodní cesty, budou sice přezkoumatelná soudem v rámci správního soudnictví, ale z tohoto přezkumu bude vyloučena otázka existence veřejného zájmu, neboť ten je již stanoven zákonem, kterým jsou obecné soudy podle čl. 95 odst. 1 Ústavy vázány. V případě neexistence napadeného ustanovení by obecné soudy mohly přezkoumávat, zda správní orgány při aplikaci neurčitěho právního pojmu "veřejný zájem" v konkrétní situaci nepřekročily zákonem stanovené meze správního uvážení (srov. § 78 odst. 1 soudního řádu správního); to však napadená právní úprava de facto vylučuje.“ Dostupné na <<https://nalus.usoud.cz/Search/ResultDetail.aspx?id=47&pos=1&cnt=5&typ=result>>.

⁴⁵Důvodová zpráva k zákonu č. 169/2018 Sb., kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Dostupné na <<https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqge4f6mjwhfpwi6q&rowIndex=0>>.

naší situace by mohl být náleží Ústavního soudu spis. zn. Pl. ÚS 12/02 ze dne 19. 02. 2003.⁴⁶ Ústavní soud zde připouští možnost existence právního předpisu pro zcela konkrétní situaci či případ, avšak za splnění jistých podmínek. Jednou z nich je potřeba, aby takováto zvláštní právní úprava byla výrazem *ratia* a nikoli libovůle. V tomto případě se autorka domnívá, že jsou podmínky splněny, neboť jak lze vyčíst z citovaného ustanovení důvodové zprávy, zákonodárce včleněním konkrétních staveb chtěl dát najevo prioritu dokončení těchto staveb, shledal veřejný zájem na urychlení jejich výstavby a z tohoto důvodu má autorka za to, že lze vyloučit libovůli. Druhou z podmínek je, že takovýto konkrétní případ nesmí zakládat nepřijatelnou nerovnost, která má za následek dotčení ústavních práv a svobod. V tomto případě se autorka domnívá, že druhá podmínka naplněna není, a to z několika důvodů. Může se jednat o případy, kdy jsou vyvlastňovány dvě nemovitosti, u obou lze shledat veřejný zájem na jejich výstavbě, avšak jedna bude obsažena v příloze ZUVDI a druhá nikoliv. A jelikož ZUVDI si za hlavní cíl klade urychlení výstavby, může investor na základě ustanovení § 2f (viz. podkapitola 1.2.) vstupovat na cizí pozemky a provádět zde měření a průzkumné práce. To znamená, že vlastník nemovitosti, která bude předmětem vyvlastňovacího řízení v režimu ZUVDI bude muset strpět práce na své nemovitosti, zatímco vlastník druhé nemovitosti ne. Nelze opomenout ani fakt, že dochází k znevýhodnění vlastníků nemovitostí, které stojí na trase plánované výstavby uvedené v příloze ZUVDI. Tito vlastníci se ocitnou v situaci, že se jejich nemovitost naskytne např. na trase plánované dálnice a jejich nemovitost tím může výrazně klesnout na ceně případně se stát i neprodejnou a jsou uvrhnuti do nejistoty možnosti vydání mezitímního rozhodnutí, kdy je vydáno rozhodnutí o vyvlastnění, ale není rozhodnuto o náhradě.

Dle uvedených skutečností autorka shledává nerovnost, která se dotýká ochrany vlastnictví deklarované v čl. 11 odst. 1 věta druhá LZPS: „vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“ Odlišnost také představuje stanovení kupní ceny v režimu ZUVDI, zde to však není v negativním slova smyslu, neboť ustanovení § 3b odst. 1 ZUVDI umožňuje navýšit kupní cenu formou násobení koeficientem. Na základě výše uvedeného by autorka považovala za vhodnější ponechání obecnější úpravy, tedy bez přílohy obsahující seznam konkrétních staveb. Veřejný zájem by byl nalézán až v průběhu vyvlastňovacího řízení vždy u konkrétní stavby. Prioritu, která je dána těmto stavbám tím, že jsou uvedené v příloze ZUVDI, by zcela jistě bylo možné zjistit během samotného vyvlastňovacího řízení. Stejně tak by tomu

⁴⁶ Nález Ústavního soudu ze dne 19. 02. 2003, spis. zn. Pl. ÚS 12/02. Dostupné na <https://nalus.usoud.cz/Search/ResultDetail.aspx?id=116&pos=1&cnt=1&typ=result>.

bylo u veřejného zájmu, ať už se jedná např. o výstavbu dálnic a tím odlehčení některých zastavěných oblastí či vyšší komfort a úspora času řidičů, výstavbu železničních tratí a tím odlehčení silniční dopravě nebo výstavbu silnic I. třídy do průmyslových oblastí pro zvýšení atraktivity pro potencionální investory a tím i zlepšení pracovních příležitostí v lokalitách, které se potýkají s vysokou nezaměstnaností.

Další podmínkou je požadavek subsidiarity vyvlastnění, tedy požadavek na získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě primárně dohodou nebo jiným způsobem, a teprve až když to není možné, lze jako ultima ratio, přistoupit k vyvlastnění. Dohodou je zde třeba rozumět jakoukoliv smlouvu s předepsanými náležitostmi, která slouží k nabytí práv k pozemku nebo ke stavbě, potřebných pro uskutečnění účelu vyvlastnění stanoveného zákonem.⁴⁷ Smlouvu o získání práv k pozemku nebo ke stavbě upravuje ustanovení § 5 VyvZ., který stanovuje lhůtu 90 dnů od doručení návrhu na uzavření smlouvy. Po uplynutí této lhůty, pokud se nepodařilo uzavřít dohodu, je možné přistoupit k vyvlastnění. ZUVDI, jako lex specialis, úpravu VyvZ. částečně modifikuje pro potřeby urychlení výstavby v ustanovení § 3. Návrh smlouvy na získání potřebných práv je možné dle ZUVDI doručit na adresu, kterou vlastník nemovitosti předem sdělil, 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 na adresu sídla evidovanou v katastru nemovitostí, jde-li o právnickou osobu a lhůta začíná plynout ode dne doručení na výše uvedené adresy. Doručení návrhu smlouvy má účinky i vůči všem právním nástupcům vyvlastňovaného.

Pokud doručení návrhu na výše uvedené adresy není možné, protože vlastník nemovitosti se na nich nezdržuje, odstěhoval se nebo v místě adresy není znám, není třeba splnění podmínky přípustnosti vyvlastnění v podobě doručení návrhu smlouvy o získání práv k pozemku nebo ke stavbě. Dle ZUVDI je vyvlastnění přípustné, nepodařilo-li se uzavřít dohodu do 60 dnů (do 31. 12. 2020 to bylo 90 dnů) ode dne doručení návrhu uzavření smlouvy vyvlastňovanému a jedná-li se o stavby dopravní, vodní nebo energetické infrastruktury, přestože se vyvlastnitel pokusil s vyvlastňovaným o návrhu jednat nejméně 30 dnů před podáním žádosti o vyvlastnění.

⁴⁷ FRUMAROVÁ, Kateřina, GRYGAR, Tomáš. Aplikáční problémy zákonných podmínek vyvlastnění. *Právní rozhledy*, 2020, č. 15-16, s. 515. Dostupné na <<https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembsgbpxa4s7ge2v6mjwl5zv6njrgu&groupIndex=0&rowIndex=0>>.

Sleduje-li se vyvlastněním provedení změny ve využití nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umístění staveb a jejich změn, lze je provést, jen jestliže je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Tento soulad musí být vždy v konkrétním případě prokázán, byť se jedná spíše o formalitu, protože vyvlastňovací řízení následuje až po řízení, jehož výsledkem bylo územní rozhodnutí.⁴⁸

Předposlední podmínkou je proporcionalita vyvlastnění, která umožňuje provést vyvlastnění jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. Vyvlastnění je chápáno jako ultima ratio, tzn. že k němu má být přistoupeno až když dosažení účelu vyvlastnění nelze dosáhnout mírnějším opatřením, např. omezením vlastnického práva, namísto odnětí. Typicky se bude jednat o upřednostnění zřízení věcného břemene před vyvlastněním, pokud to k dosažení účelu bude dostačující. Při vyvlastňování je také třeba zkoumat, zda je nutné vyvlastnit celý pozemek nebo stavbu, nebo postačí pouze část. Pokud se má vyvlastnit pouze část, je třeba k žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení přiložit geometrický plán.

Výjimku z proporcionality připouští ustanovení § 4 odst. 3 VyvZ., které umožňuje vyvlastňovanému rozšířit vyvlastnění o pozemek, stavbu, případně pouze o jejich část, jestliže jej nelze bez vyvlastňovaného pozemku užívat vůbec nebo jen s nepřiměřenými obtížemi. Toto ustanovení dopadá na situace, kdy vyvlastnitel bude usilovat o vyvlastnění pouze těch pozemků, staveb nebo jejich částí, které jsou pro něj užitečné a bude tak činit například rozdělením pozemku, aby dosáhl co nejnižších nákladů. Vyvlastňovanému by pak mohly z jednoho uceleného pozemku zůstat například dva menší, ke kterým by v důsledku vyvlastnění neměl přístup. Obdobnou úpravu nalezneme také v ZUVDI v ustanovení § 3b odst. 8, který umožňuje rozšířit vyvlastnění i na právo k pozemku nebo stavbě, které není nezbytné pro uskutečnění stavby dopravní infrastruktury, jestliže by tento pozemek či stavbu nebylo možné užívat vůbec nebo jen s nepřiměřenými obtížemi. ZUVID tuto úpravu obsahuje proto, že organizačním složkám státu je umožněno nabývat majetek ve veřejném zájmu a za úplatu, ale je umožněno pouze nabývání takových práv k pozemku nebo ke stavbě, které jsou nezbytné k uskutečnění účelu vyvlastnění. Protože odmítáním rozšíření vyvlastnění docházelo

⁴⁸ HANÁK, Jakub, ŽIDEK, Dominik, ČERNOCKÝ, Robert. *Zákon o vyvlastnění. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 27.

k průtahům, umožnil ZUVDI v případě dopravní infrastruktury rozšíření i na tyto pozemky a stavby⁴⁹

Poslední podmínkou je náhrada za vyvlastnění upravená v ustanovení § 10 VyvZ. Vyvlastňovanému náleží náhrada ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, případně ve výši ceny práva odpovídající věcnému břemenu, došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídající věcnému břemenu.

2.3. Kupní cena vs. náhrada za vyvlastnění v režimu ZUVDI

Autorka považuje za důležité zmínit také možnost navýšení kupní ceny u některých typů staveb, jako motivaci k prodeji a vyhnutí se tak vyvlastňovacímu řízení, čímž dochází k výrazné nejen časové ale také finanční úspoře. Právní úprava prošla řadou novelizací za poměrně krátkou dobu. Možnost navýšení kupní ceny přinesl zákon č. 405/2012 Sb. s účinností od 01. 02. 2013, který umožnil v případě stavebních pozemků navýšení kupní ceny o 15 % a v případě ostatních pozemků o 100 %. Dle dikce ustanovení § 3b odst. 2 novelizovaného ZUVDI byl podkladem pro navržení kupní ceny znalecký posudek, který stanovil cenu ve výši ceny obvyklé pozemku nebo stavby, včetně všech jejich součástí a příslušenství. Ocenění bylo prováděno dle oceňovacího předpisu účinného ke dni odeslání návrhu kupní smlouvy a cena pozemku nebo stavby se ve znaleckém posudku určila vždy podle jejich skutečného stavu a účelu užití k tomuto dni, což mělo za cíl zabránit spekulantům nakupovat zemědělskou půdu za nízké ceny a následně ji prodávat státu za několikanásobně vyšší cenu jako stavební pozemek.

V praxi se ovšem tato úprava příliš neosvědčila, neboť vlastníci zemědělské půdy svou půdu prodávat nechtěli, protože kupní cena se jim i přes navýšení zdála nízká, k čemuž přispíval i fakt, že byt' se změnil druh pozemku v souvislosti s výstavbou dopravní infrastruktury, tak výkup probíhal v režimu platném ke dni odeslání návrhu kupní smlouvy. To znamenalo, že zemědělská půda se oceňovala stále jako zemědělská a nikoliv stavební. Pokud vlastníci nepřistoupili k dohodě a raději vyčkali vyvlastňovacího řízení, ztratili sice možnost navýšení kupní ceny, avšak ve vyvlastňovacím řízení se náhrada stanovila ve výši ceny obvyklé nebo zjištěné podle oceňovacího předpisu, a to podle toho, která z nich je vyšší.

⁴⁹ HANÁK, Jakub, ŽIDEK, Dominik, ČERNOCKÝ, Robert. *Zákon o vyvlastnění. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 34.

Kýžený efekt se nedostavil, a tak s účinností od 13. 09. 2014 vstoupila v platnost další novelizace, konkrétně provedená zákonem č. 178/2014 Sb., kdy se změnil způsob výpočtu navýšení kupní ceny. Procenta vystřídal v případě stavebních pozemků koeficient 1,15 a u ostatních pozemků koeficient 16, přičemž novelizace se nedotkla úpravy stanovené zákonem č. 405/2012 Sb., která stanovila, že se nepřihlíží ke zhodnocení nebo znehodnocení pozemku či stavby v souvislosti s tím, že jsou určeny k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury. Ovšem jak se ukázalo v praxi, přiznání kupní ceny ve výši šestnáctinásobku byl spíše ojedinělé, neboť stran Ministerstva dopravy bylo vnitřními akty využití této možnosti limitováno na výjimečné případy a standardně připouštěly cenu ve výši osminásobku.⁵⁰ Nad to vše, široké rozpětí kupní ceny s sebou neslo i problémy spočívající v obtížnosti stanovení kupní ceny, přičemž prodávající pochopitelně očekával násobení maximálním možným koeficientem, narozdíl od kupujícího a také způsobovalo nejednotnost v určování kupní ceny. V konečném důsledku místo urychlení celého procesu získávání práv k pozemkům a stavbám došlo spíše ke zpomalení. Další novelizaci přinesl zákon č. 49/2016 Sb., s účinností k 01. 05. 2016, kdy došlo k pevnému stanovení kupní ceny, a to koeficientem 1,15 v případě stavebního pozemku nebo stavby a koeficientem 8 v případě pozemků, které nejsou stavební. Takto novelizace měla odstranit problémy, které s sebou přineslo navyšování kupní ceny koeficientem 16 u nestavebních pozemků.

Poslední novelizací související s výší kupní ceny je zákon č. 403/2020 Sb., který zvýšil koeficient v případě stavebního pozemku nebo stavby z původního koeficientu 1,15 na 1,5. V následující tabulce bude autorka demonstrovat možnosti navyšování kupní ceny stavebního pozemku nebo stavby dle výše uvedených novelizací a jejich promítnutí do výsledné kupní ceny. Pro tento konkrétní případ bude autorka počítat navýšení kupní ceny **stavebního pozemku** o velikosti 1.500 m² při ceně 3.200 Kč za m², jehož cena stanovená znaleckým posudkem činí **4.800.000 Kč**.

⁵⁰ ŠTANDERA, Jan. Geneze právní úpravy povolování staveb dopravní infrastruktury. *STAVEBNÍ PRÁVO - Bulletin*. Ročník XX, č. 3/2016, s. 44. Dostupné na <https://spolstavprav.cz/wp-content/uploads/bulletin/2016/Stavebni%20pravo_3_2016_FINAL_16_11_09.pdf>.

Právní úprava ke dni	Navýšení	Kupní cena
01. 02. 2013	Kupní cena až do výše ceny stanovené znaleckým posudkem zvýšená o 15 %	5.520.000 Kč
13. 09. 2014	Kupní cena až do výše ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 1,15	5.520.000 Kč
01. 05. 2016	Kupní cena vy výši ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 1,15	5.520.000 Kč
01. 01. 2021	Kupní cena ve výši ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 1,5	7.200.000 Kč

Zdroj: Autorka

Z tabulky je zřejmé, že zde nejsou vidět větší výkyvy, neboť od počátku února 2013, kdy bylo umožněno navyšování kupní ceny, až do počátku roku 2021 zůstala kupní cena stejná. Nicméně v této oblasti, kdy se stavební pozemek vykupuje jako stavební pozemek, navíc ještě s bonusem, aby se předešlo zdlouhavému vyvlastnění, mnoho komplikací nevyvstává. Naopak v případě pozemků, kde se zemědělská půda vykupuje za ceny zemědělské půdy, avšak stává se z ní stavební pozemek, je to o poznání horší, což autorka ukáže v následující tabulce.

V následující tabulce bude autorka demonstrovat možnosti navyšování kupní ceny **pozemku vedeného jako orná půda**, dle výše uvedených novelizací a jejich promítnutí do výsledné kupní ceny. Pro tento konkrétní případ bude autorka počítat navýšení kupní ceny pozemku o velikosti 1.500 m² při ceně 28 Kč za m², jehož cena stanovená znaleckým posudkem činí **42.000 Kč**.

Právní úprava ke dni	Navýšení	Kupní cena
01. 02. 2013	Kupní cena až do výše ceny stanovené znaleckým posudkem zvýšená o 100 %	84.000 Kč
13. 09. 2014	Kupní cena až do výše ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 16	672.000 Kč
01. 05. 2016	Kupní cena vy výši ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 8	336.000 Kč

Zdroj: Autorka

Oproti stavebním pozemkům prošlo navyšování kupní ceny u ostatních pozemků do roku 2016 velkými výkyvy a kupní ceny se lišily značný způsobem. Právní úprava nikdy nevydržela ani dva roky a došlo opět ke změně. V případě koeficientu 16 se tomu ani nelze divit, že bylo od něj ustoupeno, neboť rozpětí pro stanovení kupní ceny bylo opravdu široké a působilo velké obtíže. A samozřejmě u nekonzistentního rozhodování o náhradě vyvstává riziko napadání takových rozhodnutí.⁵¹

Ovšem je třeba říci, že takovéto navyšování kupní ceny je možné pouze v případě, že se potřebná práva získávají na základě kupní smlouvy. V případě, že se nepodaří uzavřít dohodu a je vydáno mezitímní rozhodnutí o odnětí vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, již není možné využít bonusů daných ustanovením § 3b ZUVDI. To by ostatně bylo řešení proti smyslu a účelu stanovení těchto bonusů. Cílem je motivovat prodávajícího, aby dospěl s kupujícím k dohodě, prostřednictvím zvýšení kupní ceny. Je-li vydáno mezitímní rozhodnutí, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši obvyklé ceny dle ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku, přičemž dle ustanovení § 20 VyvZ. náleží vyvlastňovanému právo požadovat vyhotovení znaleckého posudku znalcem, jehož si sám zvolí. Pokud tohoto práva nevyužije, bude vyvlastňovací úřad posuzovat náhradu podle znaleckého posudku

⁵¹ Nález Ústavního soudu ze dne 27. 03. 2003 spis. zn. IV. ÚS 690/01. „Ke znakům právního státu a mezi jeho základní hodnoty patří neoddělitelně princip právní jistoty (čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky), jehož nepominutelným komponentem je nejen předvídatelnost práva, nýbrž i legitimní předvídatelnost postupu orgánů veřejné moci v souladu s právem a zákonem stanovenými požadavky.“ Dostupné na <<https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njptembqgnptink7ovzw4&groupIndex=0&rowIndex=0>>

předloženého vyvlastnitelem a pokud ani takováto znalecký posudek nebyl předložen, nechá jej vypracovat vyvlastňovací úřad. Je tedy na posouzení každého, jestli využije výše uvedených bonusů při výkupu pozemku či stavby a bude uzavřena kupní smlouva, nebo se mu vyplatí, dá-li se to takto říct, jít do vyvlastňovacího řízení a předložit svůj znalecký posudek.

2.4. Procesní obrana proti mezitímnímu rozhodnutí

2.4.1. Odvolání

Z důvodu urychlení procesu získávání pozemků potřebných pro výstavbu není dle ustanovení § 4a odst. 2 ZUVDI odvolání proti mezitímnímu rozhodnutí přípustné (podle ustanovení § 4b ZUVDI to neplatí pro stavby energetické infrastruktury neuvedené v příloze ZUVDI). Jedná se o další odlišnost od VyvZ., kdy proti rozhodnutí o odnětí vlastnického práva ke stavbě či pozemku je odvolání přípustné dle ustanovení § 25 VyvZ.

Důvodová zpráva k zákonu č. 169/2018 Sb., který novelizoval ZUVDI, se vypořádala souladem navrhované právní úpravy „jednoinstančnosti“ s ústavním pořádkem České republiky odkazem na několik soudních rozhodnutí. Jedním z nich byl nálezn Ústavního soudu ze dne 19. 10. 2004 spis. zn. II ÚS 623/02, který konstatoval, že „Listina ani Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod (vyhlášena pod č. 209/1992 Sb., dále jen "Úmluva") negarantují základní právo na dvou- či víceúrovňové rozhodování ve správním řízení a dokonce ani v řízení soudním (s výjimkou výroku o vině a trestu dle čl. 2 Protokolu č. 7 Úmluvy).“ Dalším bylo rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 10. 2005 spis. zn. 2 As 47/2004-61, ve kterém soud uvedl, že „mezi základní zásady rozhodování o právech a povinnostech fyzických či právnických osob správními orgány nepatří rozhodování ve dvou stupních.“ Dalším rozhodnutím, ve kterém se soud vyjádřil v otázce dvojinstančnosti je Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 07. 2004 spis. zn. 5 A 69/2001-80.

Autorka se domnívá, že návrh senátorů na zrušení ustanovení týkající se konkrétně bodu odvolání proti mezitímnímu rozhodnutí, bude Ústavním soudem zamítnut, neboť vytýkaná protiústavnost založená na argumentu, že „... oproti jiným typům správního řízení zcela výjimečně a ojediněle opouští v tzv. veřejném zájmu a v neprospěch vyvlastňovaných princip dvojinstančnosti řízení“ není na místě. LZPS v žádném ze svých ustanovení negarantuje právo na dvojinstančnost řízení, pouze garantuje právo na soudní ochranu, jakožto právo domáhat se stanoveným postupem svého práva u nezávislého a nestranného soudu a ve stanovených případech u jiného orgánu a dále právo domáhat se přezkumu zákonnosti rozhodnutí orgánu

veřejné správy, nestanoví-li zákon jinak. V případě mezitímního rozhodnutí dle ZUVDI, jak je patrné z ustanovení § 4a odst. 3 ZUVDI, je umožněno vyvlastňovanému podat žalobu proti mezitímnímu rozhodnutí, a tedy přezkoumání zákonnosti rozhodnutí soudem. To, že je odvolání proti mezitímnímu rozhodnutí dle ZUVDI vyloučeno, nepovažuje autorka za protiústavní na základě všech výše uvedených skutečností. Vyloučení odvolání autorka nepovažuje ani za svévolný akt zákonodárce a nesouhlasí s tím, že výjimečně a ojediněle opouští princip dvojinstančnosti. Nelze hovořit o četnosti případů, ale lze uvést např. ustanovení § 76 odst. 5 správního řádu, ustanovení § 85 odst. 4 správního řádu, ustanovení § 91 odst. 1 správního řádu nebo ustanovení § 9 zákona č. 325/1999 Sb. o azylu, kde je rovněž odvolání vyloučeno. Navíc je zřejmé, že vyloučení odvolání dle ZUVDI bylo učiněno s cílem urychlit výstavbu dopravní infrastruktury, pročež vznikl i samotný ZUVDI.

ZUVDI výslovně vylučuje odvolání pouze u mezitímního rozhodnutí, avšak ne u rozhodnutí o náhradě, jakožto rozhodnutí o zbytku věci. Je třeba si tedy zodpovědět otázku, je-li možné, aby nebylo přípustné podat odvolání proti mezitímnímu rozhodnutí, ale proti rozhodnutí o náhradě ano. Autorka se domnívá, že smyslem a účelem právní úpravy, která vyloučila možnost odvolání u mezitímního rozhodnutí, tedy o odnětí vlastnického práva, bylo urychlení získávání pozemků a staveb. Byť tedy zákon výslovně nevylučuje odvolání proti zbytku věci, tedy proti rozhodnutí o náhradě, přiklání se autorka k analogii legis a tím tedy i k nepřipustnosti podat odvolání proti rozhodnutí o náhradě.

2.4.2. Žaloba proti mezitímnímu rozhodnutí a přiznání odkladného účinku

Zákon připouští možnost podat žalobu proti mezitímnímu rozhodnutí, přičemž v souvislosti s urychlením je lhůta pro podání žaloby zkrácena na polovinu. Žalobu lze podat dle ustanovení § 72 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, do dvou měsíců poté, kdy rozhodnutí bylo žalobci oznámeno doručením písemného vyhotovení nebo jiným zákonem stanoveným způsobem, nestanoví-li zvláštní zákon lhůtu jinou. Po zkrácení na polovinu lze žalobu proti mezitímnímu rozhodnutí podat do jednoho měsíce od oznámení doručením. V rámci urychlení stanovuje v ustanovení § 2 odst. 2 ZUVDI lhůtu 90 dní pro rozhodnutí o žalobě a v případě mezitímního rozhodnutí je stanovena lhůta 60 dní. V případě opravných prostředků proti rozhodnutí soudu platí zkrácení lhůt obdobně.

Společně s žalobou je možné podat dle ustanovení § 4a odst. 4 ZUVDI návrh na přiznání odkladného účinku žaloby proti mezitímnímu rozhodnutí. Stejně tak lze podat návrh na přiznání odkladného účinku opravného prostředku proti rozhodnutí soudu o žalobě. Je-li návrh podán

později, soud k němu nepřihlíží. Dle ustanovení § 28 VyvZ. má žaloba podaná vyvlastňovaným proti výroku o vyvlastnění dle ustanovení § 24 odst. 3 písm. a) VyvZ. odkladný účinek vždy.

Je třeba také zmínit možnost domáhat se zrušení vyvlastnění dle ustanovení § 26 VyvZ. v případě, že vyvlastnitel nezaplatí vyvlastňovanému náhradu za vyvlastnění do 30 dnů ode dne uplynutí lhůty nebo nezahájí-li vyvlastnitel uskutečňování účelu vyvlastnění v zákonné lhůtě. ZUVDI ale žádnou takovou úpravu neobsahuje, navíc je rozhodnuto o odnětí a až následně je rozhodnuto o zbytku věci. Lze tedy uvažovat o tom, jestli je možné aplikovat ustanovení § 26 VyvZ. i na nezaplacení zálohy v případě mezitímního rozhodnutí. Zjednodušeně řečeno, je možné, aby v případě nezaplacení zálohy ve lhůtě 60 dnů od právní moci mezitímního rozhodnutí (případně rozhodnutí soudu o žalobě proti mezitímnímu rozhodnutí či o opravném prostředku proti rozhodnutí soudu) se vyvlastňovaný domáhal zrušení mezitímního rozhodnutí? Nebo by vyvlastňovaný musel vyčkat až na rozhodnutí o náhradě za vyvlastnění a další lhůtu 60 dní od právní moci rozhodnutí, kdy má být ovšem vyrovnán rozdíl mezi zaplacenou zálohou a náhradou určenou vyvlastňovacím úřadem? Je otázkou, jak často by se takový případ mohl vyskytnout, domnívám se však, že by vyvlastňovaný mohl uspět již při nezaplacení oné zálohy, neboť důvodem pro její legislativní zakotvení bylo zmírnění dopadů na fakt, že je nejdříve rozhodnuto o odnětí práva a následně o náhradě, oproti vyvlastnění dle VyvZ. Ve druhém případě by totiž vyvlastňovaný mohl čekat na náhradu měsíce.

Rozdílná úprava ZUVDI a VyvZ. je také v případě lhůty pro uskutečňování účelu vyvlastnění. Dle ustanovení § 3c ZUVDI je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu u pozemku nebo stavby potřebných k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací nebo energetické infrastruktury vyvlastnění, ve lhůtě uvedené v rozhodnutí o vyvlastnění, která nesmí být delší než 4 roky od právní moci rozhodnutí. Zároveň zákon umožňuje tuto lhůtu prodloužit nejdéle o dva roky a za podmínek stanovených ustanovením § 25 VyvZ. Lhůta stanovená dle ustanovení § 24 odst. 3 písm. c) VyvZ. činí 2 roky, následně pak může vyvlastňovaný podat žádost o zrušení vyvlastnění. Vzhledem k tomu, v případě staveb dopravní infrastruktury se jedná o velmi rozsáhlé stavby, které mohou čítat desítky kilometrů, „vyvlastňovací úřady zpravidla uvádí, že je třeba zahájit ve lhůtě samotnou stavbu, která je účelem vyvlastnění.“⁵²

⁵² HANÁK, Jakub, ŽIDEK, Dominik, ČERNOCKÝ, Robert. *Zákon o vyvlastnění. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, str. 162.

3. Novelizace (nejen) ZUVDI zákonem č. 403/2020 Sb.

3.1. Mezitímní rozhodnutí a jeho změny s účinností od 01. 01. 2021

S účinností od 01. 01. 2021 vstoupil v platnost zákon č. 403/2020 Sb., který novelizoval nejenom ZUVDI, ale i celou řadu dalších zákonů, jako například stavební zákon, VyvZ., správní řád, energetický zákon, zákon o pozemních komunikacích a další. Vzhledem k tomu, jak je novelizace rozsáhlá, bude se autorka z důvodu omezeného rozsahu této práce věnovat pouze tomu, jak daná novelizace zasáhla do mezitímního rozhodnutí dle ZUVDI a následně pak pouze nastíní změny dalších zákonů, směřující k urychlení výstavby staveb v režimu ZUVDI.

K 01. 01. 2021 nově přibyla ustanovení § 4b, § 4c a § 4d ZUVDI, která rozšířila dosavadní úpravu mezitímního rozhodnutí. Ustanovení § 4b, jak již bylo uvedeno výše, umožňuje obdobné užití ustanovení § 4a odst. 1 a 3 až 8 pro stavby energetické infrastruktury neuvedené v příloze k ZUVDI, tzn. že není vyloučena možnost podat odvolání. Dle ustanovení § 4c je umožněno oprávněnému investorovi společně s žádostí o vydání rozhodnutí, kterým se umístuje nebo povoluje stavba dopravní infrastruktury uvedená v ustanovení § 1 odst. 2 písm. a) a b), požádat stavební úřad příslušný k vedení řízení podle stavebního zákona o vydání mezitímního rozhodnutí dle ZUVDI. K žádosti o vydání mezitímního rozhodnutí je třeba přiložit znalecký posudek, z něhož se pak určí záloha na náhradu za vyvlastnění, přičemž od ledna 2021 může dle ustanovení § 3b odst. 2 oprávněný investor nechat vyhotovit pouze jediný znalecký posudek pro více pozemků či staveb určených pro stavbu dopravní infrastruktury. Dle ustanovení § 3b odst. 3 se cena pozemku určí nejdříve ke dni odeslání návrhu kupní smlouvy, nebo ke dni 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. Nebude-li se jednat o stavební pozemek, bude možné takovýto znalecký posudek využít po dobu tří let pro účely nabídky a určení zálohy na náhradu. Výjimka pro stavební pozemky je poměrně logickým krokem, neboť zde lze očekávat progresivnější nárůst cen oproti pozemkům nestavebním, např. orné půdy.

Pro celé ustanovení § 3b odst. 1 až 6 (kupní cena) přitom platí, že se použijí jen je-li 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. Naopak je vyloučena aplikace celého ustanovení § 3b v případě energetické infrastruktury. Možnost využití jednoho znaleckého posudku považuje autorka za dobré řešení, neboť zcela jistě dochází k úspoře času i financí oprávněného investora, ale také se toto řešení jeví i jako spravedlivé, protože hlavně v případě tzv. liniových staveb, jako je například dálnice, je třeba vykoupit několik pozemků na sebe navazujících a takto jsou dány stejné podmínky pro všechny. V praxi tedy bude vydán jeden znalecký posudek, na jehož základě bude vyplacena záloha na náhradu za vyvlastnění a pokud oprávněný investor požádá o vydání mezitímního rozhodnutí společně s žádostí o vydání rozhodnutí podle stavebního zákona, kterým se umísťuje nebo povoluje stavba dopravní infrastruktury a stavební úřad mu vyhoví, dochází tím k velmi významné úspoře času.

Vyvlastňovací řízení je tedy vedeno stavebním úřadem společně s řízením o žádosti o vydání rozhodnutí podle stavebního zákona, kterým se umísťuje nebo povoluje stavba dopravní infrastruktury dle ustanovení § 1 odst. 2 písm. a) a b) ZUVDI. Nevyžaduje se splnění podmínky získat potřebná práva nejdříve dohodou dle ustanovení § 3 odst. 1 a ustanovení § 5 odst. 1 VyvZ. Pakliže stavební úřad žádosti podle stavebního zákona vyhoví, rozhodne zároveň ve společném rozhodnutí o vydání mezitímního rozhodnutí dle ZUVDI. Následně probíhá, po nabytí právní moci mezitímního rozhodnutí, samostatné řízení o zbytku věci s každým vyvlastňovaným na trase plánované stavby. Výsledkem je rozhodnutí o náhradě, která se stanoví na základě znaleckého posudku předloženého vyvlastňovaným, jestliže jej předloží ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy mu byla zaplacená záloha na náhradu za vyvlastnění. Přitom záloha je stanovena na základě znaleckého posudku předloženého vyvlastnitelem. Vyvlastňovaný má mimo náhradu také právo na náhradu nákladů na stěhování nebo nákladů vzniklých v souvislosti se změnou místa podnikání, účelně vynaložených.

Ustanovení § 4d je obdobou ustanovení § 4c, kdy stavebník energetické infrastruktury může společně s žádostí o vydání rozhodnutí podle stavebního zákona požádat stavební úřad o vydání mezitímního rozhodnutí. K žádosti je stavebník povinen přiložit znalecký posudek, pro stanovení zálohy na náhradu za vyvlastnění. Náhrada je pak stanovena na základě znaleckého posudku vyvlastňovaného, pokud jej předloží do 30 dnů ode dne, kdy mu byla zaplacená záloha na náhradu.

Pokud vyvlastňovaný nepředloží znalecký posudek, dle ustanovení § 4c i § 4d, bude náhrada určena dle znaleckého posudku vyvlastnítele, o tomto musí být vyvlastňovaný poučen. Ani v jednom z těchto nových ustanovení však není řešena situace, kdy je zaplacená záloha

na náhradu vyšší či nižší, než stanovená náhrada. Autorka se domnívá, že se nejedná o úmyslnou absenci této úpravy a na základě analogie legis by aplikovala ustanovení § 4a odst. 7 ZUVDI, byť se správností tohoto ustanovení se neztotožňuje, jak již uvedla v předchozí kapitole.

3.2. Další kroky směřující k urychlení

K urychlení výstavby důležité infrastruktury dochází také v oblasti závazných stanovisek, o čemž podrobněji pojednává důvodová zpráva k zákonu č. 403/2020 Sb.⁵³ Změna se promítla do ustanovení § 82a zákona č. 114/1992 Sb., zákon o ochraně přírody a krajiny (dále jen „ZOPK“), kde je umožněno na žádost investora vydat tzv. jednotné závazné stanovisko namísto několika samostatných závazných stanovisek nebo vyjádření dle ZOPK, pokud se jedná o záměr stavby dopravní, vodní nebo energetické infrastruktury. Jednotné závazné stanovisko nelze využít v případě stanoviska podle ustanovení § 45i odst. 1 ZOPK. V souvislosti se závazným stanoviskem je třeba zmínit také změnu ustanovení § 149 správního řádu, které nově stanovuje v odst. 4 lhůty pro vydání závazného stanoviska, a to bezodkladně, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy byl správní orgán o vydání požádán. K takto stanovené lhůtě je možné připočítat dalších 30 dní, jedná-li se o zvlášť složitý případ či je potřeba nařídít ohledání na místě. Je však na místě zmínit, že toto ustanovení správního řádu se netýká pouze staveb realizovaných podle ZUVDI, ale také těch podle stavebního zákona. Nově jsou také vloženy odstavce týkající se přezkumu závazného stanoviska.

Další urychlení nalezneme v podobě předkládání dokumentace v případě společného povolení, kterým se umísťuje a povoluje stavba, jež bylo do stavebního zákona zavedeno k 01. 01 2018. „Současná možnost společného povolení, kterým je stavba umístěna i povolena v jednom řízení, nebyla dosud příliš využívána. Důvodem byla zejména neúčelnost zpracování projektové dokumentace v požadované míře podrobnosti již před zahájením takového řízení. Novinka v zákoně proto umožní umístění a povolení stavby dopravní infrastruktury na základě méně podrobné dokumentace.“⁵⁴ Dle ustanovení § 2j ZUVDI je možné dokumentaci, která se

⁵³ Důvodová zpráva k zákonu č. 403/2020 Sb.: „Co se týče průtahů ve správních řízeních, bylo identifikováno, že jednou z okolností, která je způsobuje, je vydávání závazných stanovisek dotčenými orgány a jejich přezkum. Jedná se jednak o obtížně řešitelné situace způsobené tím, že dotčený orgán nevydá závazné stanovisko v potřebném časovém horizontu a rovněž časté a výsledně nedůvodné napadání závazných stanovisek v rámci odvolání a jejich nutný přezkum příslušnými nadřízenými orgány. Problematické je i množství závazných stanovisek, která jsou nezbytná pro vydání příslušných rozhodnutí, a jejich vzájemné věcné překrývání a duplicitní posuzování záměrů z těchto hledisek.“ Dostupné na: <<https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqiyf6nbqgnpw16q&rowIndex=0>>.

⁵⁴ KOLOVRATNÍK, Martin. *Hlavní přínosy novely „liniového zákona“* [online]. zpravy.ckait.cz, 11. 12. 2020 [cit. 04. 06. 2021]. Dostupné na <<http://zpravy.ckait.cz/vydani/2020-06/hlavni-prinosy-novely-linioveho-zakona/>>.

přikládá k žádosti o vydání společného povolení, kterým se umístuje a povoluje stavba dopravní infrastruktury, předložit v omezeném rozsahu. Následně je stavebník povinen předložit stavebnímu úřadu úplnou dokumentaci nejpozději 5 dní před zahájením stavby. Podrobnosti stanoví vyhláška Ministerstva dopravy č. 583/2020, kterou upravuje podrobnosti obsahu dokumentace pro vydání společného povolení u staveb dopravní infrastruktury.

„V neposlední řadě byly novelizací do stavebního zákona vloženy také §§ 35a až 35g, které upravují zcela nový koncepční nástroj územního plánování s celostátním rozsahem, tzv. územní rozvojový plán.“⁵⁵ Jedná se o rozsáhlejší změnu, kterou autorka ponechá pozdějším úvahám a případnému zpracování, neboť omezený rozsah této práce brání podrobnějšímu rozebrání tohoto tématu.

⁵⁵ GABRHELOVA, Petra, JANDA, Petr. *Novinky ve stavebním právu v roce 2021*. epravo.cz, 14. 04. 2021 [cit. 04. 06. 2021]. Dostupné na <<https://www.epravo.cz/top/clanky/novinky-ve-stavebnim-pravu-v-roce-2021-112810.html?mail>>.

Závěr

Zcela jistě nelze říci, že mezitímní rozhodnutí, potažmo celý ZUVDI je bezchybný a vyřešil veškeré problémy spojené s výstavbou klíčové infrastruktury. Autorka se snažila osvětlit institut mezitímního rozhodnutí, komplexně zpracovat podmínky pro jeho možné vydání a zároveň se vypořádat s problematickými aspekty této právní úpravy. Vzhledem k tomu, že Ústavní soud doposud nerozhodl o Návrhu senátorů na zrušení některých ustanovení a přílohy ZUVDI, ke kterému se v průběhu práce autorka několikrát vracela, zůstanou otázky, jak se k jednotlivým bodům Návrhu Ústavní soud postaví, prozatím nezodpovězeny.

První výzkumnou otázkou, kterou si autorka této práce na počátku stanovila, byla otázka přípustnosti stanovení veřejného zájmu v konkrétní věci a absence požadované obecnosti právního předpisu zvolením konkrétních staveb a jejich zařazením do přílohy ZUVDI. Autorka došla k závěru, že namítaná protiústavnost stanovení veřejného zájmu v konkrétní věci nemusí obstat, neboť nelze říci, že by se jednalo a podobnou situaci jako např. v případě nálezu spis. zn. Pl. ÚS 24/08 ze dne 17. 03. 2009. Zákon zde neříká, že stavby uvedené v příloze ZUVDI jsou stavby ve veřejném zájmu, který tím pádem již není třeba nalézat. Avšak lze mít důvodné pochybnosti o obecnosti ZUVDI právě pro jeho přílohu, která se sice vymezuje okruh staveb s vysokou prioritou, avšak zákonodárce tím vytvořil nerovné podmínky mezi osobami, které jsou vlastníky nemovitostí na trase takovýchto staveb a které ne. V okamžiku zařazení určité stavby do přílohy ZUVDI jsou vlastníci, jejichž nemovitost stojí na trase takové stavby, vystaveni možnému poklesu ceny nemovitosti a také vydání mezitímního rozhodnutí.

Další výzkumnou otázkou, kterou se autorka zabývala, byla absence dvojinstančnosti a soulad s ústavním pořádkem České republiky. Autorka se přiklání k názoru, že je zde soulad právní úpravy s ústavním pořádkem. Dvojinstančnost není ústavně garantovanou zásadou, nýbrž garance práva na soudní ochranu ano. Zákonodárce dle autorky postupoval v souladu se zákonem, když vyloučil možnost podat odvolání proti mezitímnímu rozhodnutí. Vyvlastněnému nadále zůstává zachováno právo podat žalobu proti mezitímnímu rozhodnutí a následně možnost podání odvolání proti rozhodnutí soudu.

Poslední výzkumnou otázkou, kterou si autorka položila bylo, zda je možné rozhodnout o odnětí vlastnického práva bez současného rozhodnutí o náhradě, aniž by došlo k porušení ústavněprávních a zákonných podmínek, za kterých je možné odnětí vlastnického práva. Autorka se domnívá, že umožnění rozhodnout o odnětí vlastnického práva mezitímním rozhodnutím bez toho, aniž by došlo k současnému stanovení náhrady za odnětí tohoto

vlastnického práva, je porušením čl. 11 odst. 4 LZPS. Rozdělení na mezitímní rozhodnutí, jakožto rozhodnutí o odnětí vlastnického práva a rozhodnutí o zbytku věci (o náhradě) je sice změkčeno povinností poskytnout zálohu na náhradu za vyvlastnění, avšak ani tato záloha nemůže změnit skutečnost, že se jedná o rozpor s LZPS, neboť současně s odnětím není poskytnuta plná náhrada. Pokud bychom odhlédli od možného rozporu s LZPS, nadále přetrvává fakt, že za stávající situace může být záloha na náhradu až o desítky procent nižší, než je skutečná cena nemovitosti, neboť jak je v této práci podrobněji rozvedeno, jedná se o zálohu poskytnutou na základě znaleckého posudku toho, kdo chce pozemek či stavbu získat. V případě zálohy se nejvíce jako ideální řešení ani následné vyrovnání zálohy na náhradu a náhrady, která je určena v rozhodnutí o zbytku věci, protože se tato povinnost netýká jen vyvlastnítele, ale i vyvlastňovaného, který si musí po celou dobu podržet finanční prostředky získané jako zálohu, dokud není rozhodnuto o náhradě. Pokud tak neučiní a investuje do jiné nemovitosti, musí být připraven, že pokud bude rozhodnuto o náhradě a ta bude nižší, než byla zaplacená záloha, musí tento rozdíl vyvlastniteli vrátit.

Dle názoru autorky lze říci, že dochází k úspoře času jak při získávání pozemků, tak při samotné výstavbě infrastruktury, avšak ne se všemi kroky se autorka může ztotožnit. Institut mezitímního rozhodnutí autorka nepovažuje za nejšťastnější řešení potřeby urychlit získávání pozemků a ani výstavbu. Zcela jistě dochází k úspoře času, když je dle ustanovení § 4c ZUVDI umožněno oprávněnému investorovi požádat o vydání mezitímního rozhodnutí společně s žádostí o vydání rozhodnutí, kterým se umísťuje nebo povoluje stavba. Příslušný stavební úřad vede společné řízení, a pokud žádosti podle stavebního zákona vyhoví, rozhodne současně o mezitímním rozhodnutí. Úsporu času dozajista představuje také vyloučení možnosti podat odvolání proti mezitímnímu rozhodnutí a stanovení lhůty 60 dní pro rozhodnutí o žalobě proti mezitímnímu rozhodnutí (případně o opravných prostředcích proti rozhodnutí soudu). Jistou časovou úsporu lze spatřit také v případě provádění průzkumných prací v rámci přípravy stavby, avšak autorka se přiklání k názoru, že by měly být jasně specifikovány tyto práce, aby byla více chráněna práva vlastníků a také by zákonodárce měl rozšířit oznamovací povinnost nejen na vlastníka, ale také na uživatele nemovitosti. Naopak jeden znalecký posudek pro všechny stavby s platností až na tři roky považuje autorka za dobré řešení šetřící čas i finanční prostředky, stejně tak jako možnost vydání jednotného závazného stanoviska. K závazným stanoviskům pak lze doplnit, že v rámci urychlení počítá ZUVDI v ustanovení § 2 odst. 7 s fikcí závazného stanoviska, jestliže je jím podmíněno vydání správního rozhodnutí.

Na základě všech uvedených skutečností autorka považuje ZUVDI za nezbytnost, abychom se v budoucnu dokázali vyvarovat případů, jako byl dlouholetý spor s paní Havránkovou. K vyvlastnění tehdy nebylo přistoupeno, protože panovaly obavy, aby se takové řízení netáhlo roky, nicméně získávání potřebných pozemků dohodou se protáhlo na dvacet let. Uzákonění mezitímního rozhodnutí se jeví jako velmi dobré řešení pro tyto případy. Rozdělením na rozhodnutí o odnětí vlastnického práva a rozhodnutí o náhradě škody se mělo docílit urychlení získávání pozemků. Jak autorka již v úvodu této práce uvedla, nejvíce problematickou se jeví právě dohoda o ceně, která způsobovala průtahy. Autorka by jako možné řešení některých problémových ustanovení ZUVDI navrhovala specifikovat přípravné práce, zrušit přílohu ZUVDI a aplikovat mezitímní rozhodnutí na stavby, u kterých bude prokázán veřejný zájem v rámci správního řízení (za předpokladu, že Ústavní soud neshledá rozpor mezitímního rozhodnutí s ústavním pořádkem). Dále by jistým řešením problému se zálohou mohlo být zakotvení práva vyvlastňovaného předložit vlastní znalecký posudek již v případě vydání mezitímního rozhodnutí, a nikoliv až v řízení o zbytku věci. Záloha by tak byla vyplacena dle jím předloženého znaleckého posudku a teprve až případně, že by jej vyvlastňovaný nepředložil, by se záloha stanovila dle posudku vyvlastnítele (taktéž za předpokladu, že Ústavní soud neshledá rozpor mezitímního rozhodnutí s ústavním pořádkem), tak jak tomu je u vyvlastňovacího řízení dle Vyvz.

Seznam použitých zdrojů

Knižní literatura

- HANÁK, Jakub, ŽIDEK, Dominik, ČERNOCKÝ, Robert. *Zákon o vyvlastnění. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, 190 str.
- FIALA, Zdeněk a kol. *Správní řád. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, 884 str.
- HUSSEINI, Faisal a kol. *Listina základních práv a svobod. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, 1451 str.
- PRŮCHA, Petr. *Správní řád s poznámkami a judikaturou*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Leges, 2019, 533 str.
- VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, 158 str.

Odborné články

- FRUMAROVÁ, Kateřina. (NE)Způsobnost vyvlastnění být předmětem mezitímního rozhodnutí. *Správní právo*, 2019, ročník LII, č. 3, str. 129-140.
- FRUMAROVÁ, Kateřina, GRYGAR, Tomáš. Aplikací problémy zákonných podmínek vyvlastnění. *Právní rozhledy*, 2020, č. 15-16, str. 515
- SHARAPAEV, Vladimír, STŘELEČEK, Tomáš. Praktické aspekty provádění průzkumných prací podle liniového zákona. *Bulletin advokacie*, 2020, č. 12., str. 41.
- ŠTANDERA, Jan. Geneze právní úpravy povolování staveb dopravní infrastruktury. *STAVEBNÍ PRÁVO - Bulletin*. Ročník XX, č. 3/2016, str. 40-46.
- VLACHOVÁ, Barbora. Aktuální otázky vyvlastnění v režimu zákona o urychlení výstavby. *Bulletin advokacie*, 2019, č.6, str. 21.

Internetové zdroje

- ČT24. *Hradecká dálnice vede konečně až do Hradce. Skončilo jedenáctileté čekání* [online]. Cesktelevize.cz, 21. 08. 2017. [cit 13. 05. 2021]. Dostupné na: <<https://ct24.ceskatelevize.cz/domaci/2212690-hradecka-dalnice-vede-konecne-az-do-hradce-konci-jedenactilete-cekani>>.
- DANKO, Filip. *Urychlení výstavby: měření a průzkumné práce prováděné oprávněným investorem na cizím pozemku bez souhlasu jeho vlastníka* [online]. epravo.cz, 21. 02. 2019 [cit. 14. 02. 2021]. Dostupné na <<https://www.epravo.cz/top/clanky/uryc>>

[hleri-vystavby-mereni-a-pruzkumne-provadene-opravnenym-investorem-na-cizim-pozemku-bez-souhlasu-jeho-vlastnika-108916.html](https://www.epravo.cz/top/clanky/novinky-ve-stavebnim-pravu-v-roce-2021-112810.html?mail)>.

- GABRHELOVA, Petra, JANDA, Petr. *Novinky ve stavebním právu v roce 2021* [online]. epravo.cz, 14. 04. 2021 [cit. 04. 06. 2021]. Dostupné na <<https://www.epravo.cz/top/clanky/novinky-ve-stavebnim-pravu-v-roce-2021-112810.html?mail>>.
- KOLOVRATNÍK, Martin. *Hlavní přínosy novely „liniového zákona“* [online]. zpravy.ckait.cz, 11. 12. 2020 [cit. 04. 06. 2021]. Dostupné na <<http://zpravy.ckait.cz/vydani/2020-06/hlavni-prinosy-novely-liniového-zakona/>>.
- POLÁČEK, Michal. *Znalec řekl tři miliony, Olomouc dá za dům blokující tramvajovou trať pět* [online]. iDNES.cz, 26. 02. 2016 [cit. 20. 03. 2021]. Dostupné na <https://www.idnes.cz/olomouc/zpravy/prodlouzeni-tramvajove-trate-v-olomouci-na-nove-sady-vykup-blokujiciho-domu.A160225_2228183_olomouc-zpravy_stk>.
- Stanovisko ARI. Zavedení institutu předběžné držby [online]. Ceskainfrastruktura.cz, 07. 02. 2018 [cit. 13. 05. 2021]. Dostupné na <<https://www.ceskainfrastruktura.cz/wp-content/uploads/2019/07/ARI-Predbezna-drzba-180206.pdf>>.
- Stanovisko ARI. *Mezitímní rozhodnutí zrychlí výstavbu důležitých dopravních staveb až o čtyři roky* [online]. Ceskainfrastruktura.cz, 19. 04 2018 [cit 13. 05. 2021]. Dostupné na <<https://www.ceskainfrastruktura.cz/stanoviska/mezitimni-rozhodnuti-zrychli-vystavbu-dulezitych-dopravnich-staveb-az-o-ctyri-roky/>>.
- ŠVIHEL, Petr. *Farmářka Havránková: Nemohli pochopit, že nechci peníze, že chci pole* [online]. Seznamzpravy.cz, 20. 08. 2017 [cit. 28. 02. 2021]. Dostupné na <<https://www.seznamzpravy.cz/clanek/farmarka-havrankova-nemohli-pochopit-ze-nechci-penize-ze-chci-pole-35885>>.

Judikatura

- Nález Ústavního soudu ze dne 19. 02. 2003, spis. zn. Pl. ÚS 12/02
- Nález Ústavního soudu ze dne 27. 03. 2003, spis. zn. IV. ÚS 690/01
- Nález Ústavního soudu ze dne 19. 10. 2004, spis. zn. II ÚS 623/02
- Nález Ústavního soudu ze dne 28. 06. 2005, spis. zn. Pl. ÚS 24/04
- Nález Ústavního soudu ze dne 17. 03. 2009, spis. zn. Pl. ÚS 24/08
- Nález Ústavního soudu ze dne 12. 02. 2021, spis. zn. Pl. ÚS 21/17
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 01. 2002, spis. zn. 22 Cdo 728/2000

- Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 07. 2004, spis. zn. 5 A 69/2001-80
- Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 10. 2005, spis. zn. 2 As 47/2004-61

Právní předpisy

- Usnesení předsednictva České národní rady ze dne 16. prosince 1992 o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky
- Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 325/1999 Sb., o azylu, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů
- Zrušený zákon č. 544/2005 Sb., o výstavbě vzletové a přistávací dráhy 06R – 24L letiště Praha Ruzyně
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších (liniový zákon)
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 405/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), zákon č. 357/1992

Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění zákona č. 209/2011 Sb.

- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 49/2016 Sb., 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
- Zákon č. 169/2018 Sb., kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony
- Zákon č. 403/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

Důvodové zprávy

- Důvodová zpráva k zákonu č. 184/2006 Sb.
- Důvodová zpráva k zákonu č. 416/2009 Sb.
- Důvodová zpráva k zákonu č. 169/2018 Sb.
- Důvodová zpráva k zákonu č. 403/2020 Sb.

Zahraníční právní předpisy

- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) – Spolkový zákon o pozemních komunikací pro dálkovou dopravu
- 669/2007 Z. z. o jednorázových mimoriadnych opatreniach v príprave niektorých stavi eb diaľnic a ciest pre motorové vozidlá a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností (katastrálny zákon) v znení neskorš ích predpisov

Další zdroje

- Návrh na zrušení části ustanovení § 1 odst. 1, ustanovení § 2f a ustanovení § 4a včetně poznámky pod čarou č. 15 zákona č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury v platném znění a přílohy k zákonu č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury v platném znění.

Dostupné na: <https://www.usoud.cz/projednavane-plenarni-veci?tx_odroom%5Bdetail%5D=2791&cHash=d0bc2eedd3d0aa2cf72f1be2ed56c8ba>.

- Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění účinném od 01. 01. 2018
- Vyhláška Ministerstva dopravy č. 583/2020 kterou se stanoví podrobnosti obsahu dokumentace pro vydání společného povolení u staveb dopravní infrastruktury
- Sněmovní tisk 549/0. Dostupné na <<https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=5&ct=549&ct1=0>>.
- Stanovisko vlády ČR ze dne 23. 07. 2008. Dostupné na <<https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=5&ct=549&ct1=1>>.
- 222. usnesení výboru pro hospodářství, zemědělství a dopravu z 16. schůze dne 08. 10. 2009 (senátní tisk 159). Dostupné na <<https://www.senat.cz/xqw/xervlet/pssenat/htmlhled?action=doc&value=53525>>.

Shrnutí

Tato diplomová práce je zaměřena na mezitímní rozhodnutí, jež s účinností k 31. 08. 2018 zavedl zákon č. 169/2018 Sb.

První kapitola je věnována legislativnímu procesu a přijetí zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury s účinností od 27. 11. 2009 a na něj navazující významné novelizaci zákonem č. 169/2018 Sb., ve znění pozdějších předpisů, která zavedla mimo jiné právě mezitímní rozhodnutí. Druhá kapitola je věnována předběžnému uvedení v držbu, které bylo obsaženo v původním návrhu zákona č. 169/2018 Sb., avšak nakonec byla přijata úprava obsahující mezitímní rozhodnutí. Jedná se o stěžejní kapitolu této práce, protože jsou zde popisovány podmínky pro vydání mezitímního rozhodnutí a také úskalí, která při jejich plnění vznikají. Poslední kapitola reflektuje změny zavedené s účinností k 01. 01. 2021 a popisuje nová ustanovení vztahující se k mezitímnímu rozhodnutí. Zahrnuje také změny dalších zákonů, které urychlují výstavbu dopravní, vodní a energetické infrastruktury. Součástí diplomové práce je také analýza příběhu paní Ludmily Havránkové, který inspiroval autorku k zaměření se na institut mezitímního rozhodnutí. Jedná se o mediálně známou kauzu, kdy odkoupení jednoho pozemku bránilo po dobu 20 let dostavění 3,7 km dlouhého úseku dálnice na Hradec Králové. Spor se podařilo završit teprve v roce 2014, tedy již za účinnosti zákona o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. Tento dlouholetý spor s paní Havránkovou a mnoho dalších obdobných dal podnět k přijetí mezitímního rozhodnutí.

Summary

This theses is focused on interlocutory decision, which with effect from 31 August 2018 was introduced by Act No. 169/2018 Coll.

The first chapter is devoted to legislative process and adoption of Act No. 416/2009 Coll., on accelerating the construction of transport infrastructure with effect from 27 November 2009 and the subsequent significant amendment by Act No. 169/2018 Coll., as amended, which introduced besides interlocutory decision. The second chapter is devoted to the preliminary holding, which was included in original proposal of Act No. 169/2018 Coll. This is a key chapter of this work, because the conditions for release interlocutory decision are described here and also pitfalls which arise in their performance. The last chapter reflects the changes introduced with effect from 1 January 2021 and describes the new provision relating to interlocutory decision. It also includes changes to other laws that speed up the construction of transport, water and energy infrastructure. Part of the diploma thesis is also an analysis of the story of Mrs. Ludmila Havránková, which inspired the author to focus on the institute of interlocutory decision. This is a well-known media case, when the purchase of one plot prevented for 20 years completion of a 3,7 km long section of highway to Hradec Králové. The dispute was only resolved in 2014 thus already in force with the law on accelerating the construction of transport infrastructure. This long-standing dispute with Mrs. Havránková and many other similar ones gave rise to an interlocutory decision.

Klíčová slova

Mezitímní rozhodnutí – urychlení výstavby – infrastruktura – vyvlastnění

Keywords

Interlocutory decision - speed up construction – infrastructure – expropriation

Přílohy

Příloha č. 1: Poskytnutí informace Magistrátem města Olomouce



Statutární město Olomouc ■ Magistrát města Olomouce ■ odbor investic

Spisový znak/podznak – 84.1, skartační znak/skart. lhůta – S/5

Jana Tomová
Dlouhá 495/58
779 00 Olomouc

Váš dopis značka:
Ze dne: 8. 1. 2021

Č. j.: SMOL/012884/2021/OL/IP/Rot
Sp.zn.: S-SMOL/007701/2021/OL/Rot
Vyřizuje: Mgr. Jaroslav Rotter
Telefon/mobil: 588 488 696
E-mail: jaroslav.rotter@olomouc.eu
Dne: 14. 1. 2021

Poskytnutí informací podle zákona č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů

Vážená paní,

statutární město Olomouc (dále též „SMOl“) obdrželo dne 8. 1. 2021 Vaši žádost o poskytnutí informací podle § 13 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 106/1999 Sb.“).

V žádosti požadujete poskytnout informace vztahující se k výkupu pozemků pro investiční akci SMOl „Tramvajová trať Olomouc-Nové Sady, II. etapa“, konkrétně pak k domu na Rooseveltově ulici.

Na základě obsahu Vaši žádosti Vám požadované informace podle § 4 odst. 1 a § 14 odst. 5 písm. d) zákona č. 106/1999 Sb. poskytujeme sdělením k jednotlivým dotazovaným bodům takto:

- Kdy započaly vyjednávání s majiteli o odkoupení.

Jednání o prodeji domu bylo s vlastníky zahájeno v roce 2012, pokračovalo v letech 2013 a 2015.

- V čem spočívaly neshody.

Nesouhlas vlastníků s prodejem domu vyplýval z osobních důvodů (citový vztah k domu, dlouhodobý rodinný majetek) a dále z důvodu obav komplikací spojených s hledáním nového bydlení. Vlastníci dále městu sdělili, že cena určená na základě znaleckého posudku by jim nekompenzovala ztrátu domova, náklady spojené se stěhováním, hledáním jiného bydlení, daňové a další náklady.

- Jakou nabídku město učinilo.

SMOl nabídlo kupní cenu stanovenou znaleckým posudkem ve výši 2.700.000,- Kč. Vlastníci s touto cenou nesouhlasili. Následně byl zpracován další znalecký posudek, který cenu domu stanovil ve výši 3.000.000,- Kč. Ani s touto cenou vlastníci nesouhlasili.

stisknutím klávesy Klávesa Esc navrženou kupní cenu ve výši 5.000.000,- Kč. Náklady na
úpravu tramvajové trati by byly vyšší, nežli rozdíl mezi cenou stanovenou znaleckým
posudkem a vlastníky navrženou cenou.)

- Kdy došlo k dohodě a odkoupení.

Kupní smlouva byla uzavřena dne 7. 4. 2016.

S pozdravem

Ing. Marek Drešr
vedoucí odboru investic
Magistrát města Olomouce