

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Katedra krajinného managementu

Studijní program: Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Katedra krajinného managementu

Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

DIPLOMOVÁ PRÁCE

OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ PRO ÚČELY VYVLASTNĚNÍ

Vedoucí práce:

Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

Autor:

Bc. Marie Ratajová

České Budějovice, duben 2015

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Marie RATAJOVÁ**
Osobní číslo: **Z13564**
Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Oceňování pozemků pro účely vyvlastnění**
Zadávací katedra: **Katedra krajinného managementu**

Zásady pro vypracování:


Cílem diplomové práce je popsat administrativní postup při vyvlastnění pozemků dle platných právních předpisů. Dále dle zákona o oceňování a souvisejících předpisů popsat způsoby ocenění pro tento specifický účel. Při zpracování by se měla autorka soustředit i na popis dopadu změny, který nastal s poslední změnou zákona o vyvlastnění. V rámci praktické části by se práce měla zaměřit na zhodnocení statistických dat o vyvlastnění ve zvolené oblasti a uvedení případů ocenění pro tento účel.

Rozsah grafických prací: dle potřeby
Rozsah pracovní zprávy: 40 - 50 stran textu
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická
Seznam odborné literatury:

Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí VIII. vydání, Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno 2009.
Weigel L: Oceňování nemovitostí na území ČR (1897-1994), CERM Brno 2012
European Valuation Standards - EVS, TEGoVA, 5th edition 2003, Norma GN 6.
International Valuation Standards Committee: International Valuation Standards, 7th edition 2005, IVSC, London 2005, návrh změn červen 2010.
Zákon o oceňování v platném znění.
Vyhláška o oceňování v platném znění.
Hálek V.: Oceňování majetku v praxi, DonauMedia, 1997


Vedoucí diplomové práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Katedra krajinářského managementu

Datum zadání diplomové práce: 17. března 2014
Termín odevzdání diplomové práce: 30. dubna 2015


prof. Ing. Miroslav Šach, CSc., dr. h. c.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚPISNÁ FAKULTA
ústavní seznam
Březen 2014
107 02 1 24 00000000

L.S.


doc. Ing. Pavla Odr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 17. března 2014

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem svoji diplomovou práci vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury. Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě (v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou JU) elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejich internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

České Budějovice 10. 4. 2015

Bc. Marie Ratajová

Poděkování

V prvé řadě bych na tomto místě ráda poděkovala paní Ing. Denise Pěkné, Ph.D. za odborné vedení, věcné připomínky a za vstřícný přístup při zpracovávání mé diplomové práce. Rovněž děkuji všem osobám, s nimiž jsem v průběhu tvorby práce spolupracovala.

Abstrakt

Tato diplomová práce uvádí ucelený přehled o problematice oceňování pozemků pro účely vyvlastnění. Práce obsahuje porovnání procesu, četnosti vyvlastňování a rozptylu výše náhrady za vyvlastnění na území České republiky a Rakouska.

Byli osloveni pracovníci institucí, které se zabývají předmětem této práce. Došlo ke konzultaci s ŘSD, Ministerstvem pro místní rozvoj, Oddělením vyvlastňovacího úřadu, deliktů a státního dozoru v Českých Budějovicích aj. Na území Rakouska byli osloveni např. pracovníci společnosti Asfinag.

V kapitole Výsledky jsou umístěny návrhy zlepšujících opatření, které mohou být nápomocny při budoucí potenciální úpravě řešené problematiky.

Klíčová slova: proces vyvlastnění, porovnání procesu vyvlastnění na území České republiky a v Rakousku, statistické údaje týkající se vyvlastnění

Abstract

This diploma thesis presents a comprehensive overview of the issue of land valuation for expropriation. The work includes a comparison of the frequency of the process of expropriation and the variance amount of compensation for expropriation in the Czech Republic and Austria.

They were approached by employees of institutions that deal with the subject of this work. There was a consultation with ŘSD, Ministry for Regional Development, the Department of expropriation office, torts and state supervision in the České Budějovice, and others. The territory of Austria were approached eg. company employees Asfinag.

In chapter Results are placed proposals improvement measures that can assist in potential future adjustment problems being solved.

Key words: expropriation process; comparing the process of expropriation in the Czech Republic and Austria; statistical data relating to expropriation

Obsah

1	Úvod a cíle práce.....	9
1.1	Úvod.....	9
1.2	Cíle práce.....	11
2	Literární rešerše.....	12
2.1	Vlastnické právo.....	12
2.1.1	Pojem a právní úprava vlastnického práva.....	12
2.1.2	Nabytí vlastnického práva.....	14
2.1.3	Zánik vlastnického práva	16
2.1.4	Omezení vlastnického práva	17
2.1.5	Vyvlastnění a omezení vlastnického práva	18
2.2	Vyvlastnění.....	19
2.2.1	Základní pojmy	19
2.2.2	Podmínky nutné pro realizaci procesu vyvlastnění.....	21
2.2.3	Náhrady za vyvlastnění	23
2.2.4	Vyvlastňovací řízení.....	25
2.2.5	Zrušení vyvlastnění	28
2.3	Oceňování pozemků	31
2.3.1	Základní pojmy v oblasti oceňování	31
2.3.2	Podklady potřebné pro oceňování	33
2.3.3	Pojem pozemek a jeho členění.....	33
2.3.4	Způsoby oceňování pozemků.....	35
2.3.5	Oceňování stavebních pozemků.....	36
2.3.6	Oceňování stavebních pozemků neuvedených v cenové mapě.....	37
2.3.7	Oceňování zemědělských pozemků	38
2.3.8	Oceňování lesních pozemků	39

2.3.9	Oceňování ploch evidovaných v katastru nemovitostí jako vodní.....	40
2.3.10	Oceňování jiných pozemků.....	40
2.4	Právní úprava týkající se vyvlastňování na území Rakouska.....	41
3	Vlastní práce.....	44
3.1	Metodika práce	44
3.2	Popis výstavby D3/S10	45
3.2.1	Základní informace a aktuální stav dálnice D3.....	45
3.2.2	Základní informace a aktuální stav rychlostní komunikace S10	48
3.3	Zhodnocení informací získaných od advokátních kanceláří	50
3.4	Modelace obvyklé ceny pro proces vyvlastnění.....	51
3.5	Diferenciace, zhodnocení a okomentování statistických dat týkajících se vyvlastnění ve zvolené oblasti	53
3.5.1	Česká republika.....	53
3.5.2	Rakousko.....	57
4	Výsledky a diskuze	59
4.1	Výsledky.....	59
4.2	Diskuze.....	61
5	Závěr	66
	Seznam citované literatury.....	70
	Seznam fotografií, grafu, obrázků, tabulek.....	77
	Přílohy	

1 Úvod a cíle práce

1.1 Úvod

Téměř denně se každý z nás setkává, ať už zprostředkovaně, nebo z osobní zkušenosti, s institutem vyvlastnění.

Tuto diplomovou práci jsem si zvolila, protože je mi její téma velmi blízké. Problematika vyvlastnění se mě, jako autorky práce, dotýká velice úzce. Řadím se mezi osoby, které mají s institutem vyvlastňování osobní zkušenost, proto jsem uvítala možnost výběru tohoto tématu, především z důvodu prohloubení znalostí týkajících se dané problematiky.

Umístění České republiky je strategicky uprostřed Evropy, což sebou nese i významný fakt, že jsme tranzitní zemí. Můžeme tedy předpokládat, že s rozvojem průmyslu, obchodu či jiné sféry bude zapotřebí rozšířit i naši infrastrukturu. S tímto předpokladem do jisté míry vzniká i problematika vlastnictví pozemků, které budou zapotřebí pro případné rozšíření infrastruktury.

V poslední době se pojem vyvlastnění netýká pouze infrastruktury. Oproti minulosti je kladen větší důraz také na těžební činnost či na budování protipovodňových opatření.

Právo vlastnit je jedním ze základních práv každého člověka. Už v roce 1789 bylo v Deklaraci práv člověka a občana uvedeno vlastnické právo jako základní přirozené lidské právo. Vlastnictví je v českém právním řádu zakotveno v Listině základních práv a svobod a v Občanském zákoníku. Pojem vyvlastnění, který vlastnické právo omezuje, má u nás dlouhou historii, vyskytuje se již například v císařském patentu z roku 1811.

Průlom v právní úpravě nastal rokem 2006, kdy byl schválen zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), který se věnuje primárně problematice vyvlastňování. Do té doby byla právní úprava týkající se vyvlastnění součástí občanského zákoníku, stavebního zákona a oporu měla tato problematika v Listině základních práv a svobod.

Další významný mezník lze datovat k 1. 2. 2013. K tomuto dni totiž nabyla účinnosti novela zákona, ve Sbírce zákonů uvedena pod číslem 405/2012 Sb., kterou se mění zákon č. 184/2006 Sb.

Často bývá pojem vyvlastnění zaměňován s pojmy konfiskace či znárodnění, avšak rozdíl je zde v náhradě. Vyvlastnění, oproti konfiskaci a znárodnění, je realizováno za náhradu.

Obsahově bude tato diplomová práce členěna do 5 kapitol. Nejprve budou stanoveny a navrženy cíle práce. Poté dojde k vypracování literární rešerše, jejímž cílem bude definování základních pojmů týkajících se daného tématu a uvedení čtenáře do problematiky. Následující část práce bude věnována reálným problémům, které vznikají v průběhu vyvlastňovacího řízení a problematice oceňování pozemků při vyvlastňování. Další oddíl práce bude věnován výsledkům, navrženým zlepšujícím opatřením a diskuzi. V samém závěru práce se bude nacházet komplexní zhodnocení procesu vyvlastnění a okomentování stanovených cílů.

Při zpracovávání této diplomové práce budou použity odborné publikace, články, zákony, knihy, důvěryhodné webové stránky, mediální záznamy a také informace získány konzultacemi s oslovenými odborníky. Veškeré zdroje budou uvedeny v Seznamu citované literatury.

1.2 Cíle práce

Jedním z hlavních cílů této práce bude čtenářům předložit ucelený přehled o problematice oceňování pro účely vyvlastňování, tj. zpracování teoretické části, rozbor zákonné opory a definování klíčových pojmů.

Po vypracování teoretické části bude dalším cílem vypracovat praktickou část, obsahující přehled o aktuálním stavu problematiky vyvlastňování na území České republiky a na území Rakouska. Poté bude žádoucí uvést aktuální problémy vztahující se k tématu a okomentovat je. Ze získaných informací budou vytvořeny a zhodnoceny statistiky.

Mezi další cíle této práce řadím oslovení kompetentních osob, s cílem získání autentického, uceleného a nezkresleného pohledu na oblast oceňování pozemků pro účely vyvlastňování. Oslovenými osobami budou náhodně vybrané advokátní kanceláře, pracovníci Oddělení vyvlastňovacího úřadu, deliktů a státního dozoru v Českých Budějovicích, ŘSD, pracovníci rakouské společnosti Asfinag a jiné.

V neposlední řadě bude cílem práce tvorba návrhu zlepšujících opatření a následný rozvoj diskuze, jenž mohou být nápomocní při řešení, potažmo potenciální úpravě, problematiky oceňování pozemků pro účely vyvlastňování.

2 Literární rešerše

2.1 Vlastnické právo

2.1.1 Pojem a právní úprava vlastnického práva

Vlastnictví (*dominium, proprietas*) je upraveno v díle třetím občanského zákoníku. Dle důvodové zprávy občanského zákoníku existuje rozdíl mezi pojmy vlastnické právo a vlastnictví. Pojmem vlastnictví je označen předmět vlastnického práva. V podstatě se jedná o souhrn majetku, k němuž má vlastník vlastnické právo.

Vlastnické právo je označeno jako nejrozsáhlejší absolutní věcné právo. Věcná práva působí vůči všem (*erga omnes*) (NOVOTNÝ, 2014).

Absolutní práva k majetku jsou stanovena zákonem. Vlastnické právo zahrnuje vše, co někomu patří, ať už se jedná o věci hmotné či nehmotné. Lze vlastnit i práva, jejichž povaha to připouští (*Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*).

V právním slova smyslu pak nelze vlastnit myšlenky, pocity a podobně. Nově se občanský zákoník staví k vlastnictví zvířat. Zvíře není věcí. Je to nadaný tvor se zvláštní hodnotou a významem, proto se na něj ustanovení o věcech používají obdobně, ale pouze v rozsahu, který neodporuje jeho povaze. V tomto smyslu se jedná například o koupi. Občanský zákoník věnuje také velkou pozornost vlastnictví věcí opuštěných, nalezených, ztracených nebo skrytých (NOVOTNÝ, 2014).

Vlastník má právo se svým vlastnictvím svévolně nakládat v mezích právního řádu. Je zakázáno, aby vlastník nad míru přiměřenou poměrům závažně rušil práva jiných osob a vykonával činnosti, jejichž hlavním účelem je jiné osoby poškodit či obtěžovat (*Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*).

Základní úprava vlastnického práva je zahrnuta Ústavou, dodatkovým protokolem k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, Listinou základních práv a svobod a je obsažena také v občanském zákoníku.

Obsah vlastnického práva je označován pojmem vlastnická triáda. To znamená, že vlastník má právo:

- a) věc užívat a požívat plody a užítky (*ius utendi et fruendi*),

Toto právo umožňuje vlastníkovu realizaci užité hodnoty věci. Vlastník má právo využívat užitečných vlastností věci jakožto i brát si z ní přírůstky. Zároveň však vlastník nemá povinnost takto činit (*BRADÁČ, FIALA, 1999*).

- b) s věcí disponovat (*ius disponendi*),

Právo s věcí disponovat umožňuje jednak realizaci hodnoty směné a také možnost rozhodovat o právním i faktickém osudu dané věci. Právním osudem je myšlena například existence možnosti převodu vlastnictví na jiný subjekt. Faktickým osudem je míněno spotřebování věci a podobě.

Součástí práva disponovat s věcí je také právo vlastníka věc zničit (*ius abutendi*) a také právo věc opustit (*ius dereliquendi*) (*FIALA A KOL., 2002*).

- c) věc držet (*ius possidendi*).

Věc držet je předpokladem realizace předchozích dvou práv. Je to právo, které dává vlastníkovu možnost mít věc ve své faktické moci (*BRADÁČ, FIALA, 1999*).

Občanský zákoník uvádí, že v naléhavém veřejném zájmu nebo ve stavu nouze, lze na nezbytnou dobu a v nezbytné míře použít vlastníkovu věc, pokud účelu nelze dosáhnout jinak (*Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*).

K existenci vlastnického práva jsou vázána jak výše popsaná práva vlastníka, tak i níže popsané povinnosti.

Jednou z povinností je respektování zákazu zneužití vlastnického práva. Vlastník je povinen respektovat zákaz rozporu chování se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Výkon vlastnického práva nesmí poškozovat přírodu, životní prostředí ani lidské zdraví nad zákonem stanovenou mez.

Taktéž Listina základních práv a svobod poukazuje na možnost vyvlastnění či omezení vlastnického práva. Uvádí, že existuje možnost vyvlastnění či omezení na základě zákona, za předpokladu veřejného zájmu a za náhradu. Vlastnické právo také podléhá ze zákona zdanění (*Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod*).

2.1.2 Nabytí vlastnického práva

K nabývání vlastnického práva může docházet několika nabývacími způsoby. Tyto způsoby lze označit jako právní důvody, které lze různě třídit.

Nejprve je žádoucí rozlišit originární (původní) nabytí od nabytí derivativního, tj. nabytí odvozeného. Mezi originární nabytí patří například vydržení, pravomocné rozhodnutí státního orgánu, zpracování cizí věci, přírůstek, zhotovení nové věci nebo připadnutí věci ztracené, opuštěné nebo skryté. Koupě, prodej, dědění, směna nebo darování je potom řazeno mezi derivativní nabytí (*NOVOTNÝ A KOL., 2014*).

Dle dalšího kritéria lze rozlišit převod a přechod vlastnického práva. Pokud dochází k nabytí vlastnického práva na základě projevu vůle, pak se jedná o převod. Dochází-li k nabytí práva prostřednictvím jiných právních skutečností, například na základě zákona nebo rozhodnutím státního orgánu, poté se jedná o přechod vlastnického práva.

Vlastnické právo lze nabývat pouze v takovém rozsahu, jaký náležel původnímu vlastníkovu (*BRADÁČ, FIALA, 1999*).

Občanský zákoník uvádí tituly nabývání vlastnického práva. Vlastnictví lze nabyt například:

- a) smlouvou (kupní, darovací atd.),

Při nabývání vlastnictví prostřednictvím smlouvy je podstatné, zda právní řád přiznává smlouvě obligační, nebo translační účinky. Pokud k převodu vlastnického práva dochází samotnou smlouvou, jedná se o translační účinek. Jestliže je smlouva pouze právním titulem, jímž vzniká závazek vlastnické právo převést, pak se jedná o obligační účinek. K převodu v tomto případě dochází především předáním a převzetím věci (*FIALA A KOL., 2002*).

- b) dědění,

K nabývání vlastnického práva dědění dochází za pomoci delačního principu. To znamená, že k přechodu vlastnického práva na dědice dochází až okamžikem smrti zůstavitele. Tuto oblast blíže upravuje občanský zákoník oddíl 6.

c) rozhodnutím státního orgánu,

Státním orgánem může být například pozemkový úřad, soud, stavební úřad apod. Při nabývání vlastnictví prostřednictvím rozhodnutí státního orgánu, dochází k nabývání vlastnictví dnem uvedeným v daném rozhodnutí. Není-li určen, poté se vlastnictví nabývá dnem právní moci rozhodnutí. Jedná se například o rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, nebo prodej nemovitých i movitých věcí soudem při výkonu rozhodnutí (*BRADÁČ, FIALA, 1999*).

d) na základě jiných skutečností stanovených zákonem.

V tomto případě se jedná o skutečnosti stanovené v občanském zákoníku, nebo v jiných právních předpisech.

Unikátním způsobem nabývání vlastnického práva je **držba**. Držitel je osoba, která vykonává právo pro sebe. Držbu lze nabýt bezprostředně tím, že se jí držitel ujme svou mocí v rozsahu, ve kterém se jí držitel skutečně ujme. Držbu lze nabýt také odvozeně, pokud současný držitel převede držbu na nového držitele, nebo pokud se nový držitel ujme držby jako právní nástupce dosavadního držitele. Odvozeně se držba nabývá v rozsahu, v jakém ji měl dosavadní držitel a v jakém ji na nového držitele převedl. Podrobněji je držba upravena v občanském zákoníku, ve druhém dílu (*Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*).

K nabytí vlastnického práva držbou dojde ze zákona až po splnění níže uvedených předpokladů. Mezi tyto předpoklady patří:

- a) způsobilý subjekt (vlastnické právo může nabýt fyzická i právnická osoba),
- b) oprávněná držba,
- c) uplynutí vydržecí doby (u movitých věcí 3 roky, u nemovitých 10 let),
- d) nepřetržitost držby po celou dobu vydržení (lze započítat i dobu, po kterou měl věc právní předchůdce ve své oprávněné držbě),
- e) způsobilý předmět (jakoukoliv věc, která může být předmětem vlastnictví lze vydržet, kromě věcí, které mohou být ve vlastnictví státu, nebo zákonem určených právnických osob).

Pokud se jedná o vydržení nemovité věci, zápis vydržitele jako vlastníka se do katastru nemovitostí provede pomocí záznamu (*BRADÁČ, FIALA, 1999*).

Dalším způsobem nabývání vlastnictví prostřednictvím skutečnosti stanovené zákonem je nabytí vlastnictví k **přírůstkům** věci. Přírůstky jsou samostatným předmětem vlastnického práva až po provedení separace od původní věci. Pokud k separaci nedojde, jsou přírůstky součástí věci hlavní.

Nabývacím titulem je také **zpracování**. Zde mohou nastat dvě situace. Buď je zpracovateli známo, že předmět zpracování není v jeho vlastnictví, nebo zpracovatel jedná v dobré víře. Pokud zpracovatel jedná v dobré víře, je zde důležitým faktem podíl na věci. V případě, že je zpracovateli známo, že mu věc nepatří, dochází k určení vlastnictví pomocí soudu, dohody nebo navrácení.

Jako další nabývací titul se uvádí přímo **zákon** (*FIALA A KOL., 2002*).

V neposlední řadě lze vlastnické právo dle nového občanského zákoníku nabyt také **od neoprávněného** (*Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*).

2.1.3 Zánik vlastnického práva

K zániku vlastnického práva může docházet na základě různých skutečností, které lze dle příslušných kritérií třídit na zánik absolutní a relativní. Pokud vlastnické právo nepřechází na žádnou jinou osobu, jedná se o zánik absolutní. Patří sem zejména zánik věci zničením nebo spotřebováním. V případě, že vlastnické právo zaniká bývalému vlastníkovi a zároveň nově vzniká jinému, jedná se o tzv. relativní zánik. Relativní zánik může nastat například na základě smlouvy.

K zániku vlastnického práva může dojít buď na základě projevu vůle dosavadního vlastníka, nebo nezávisle na vůli dosavadního vlastníka (*BRADÁČ, FIALA, 1999*).

Na základě projevu vůle vlastníka může vlastnické právo zaniknout:

a) smlouvou,

Pozbytí vlastnického práva koresponduje s jeho nabytím na základě smlouvy.

b) opuštěním věci (*derelikce*),

Zde se jedná o jednostranný projev vůle vlastníka. Je nutno rozlišovat opuštění věci od ztráty. Opuštěním věci vzniká vlastnické právo státu. Problémové a značně sporné je uplatnění derelikce u nemovitostí.

c) spotřebováním věci,

Při procesu spotřebování dochází k vyčerpání užitné hodnoty, bez ohledu na to, zda měl vlastník z toho prospěch, či nikoliv.

d) zničením věci (*FIALA A KOL., 2002*).

K zániku vlastnického práva nezávisle na vůli vlastníka, nebo proti jeho vůli může dojít například:

a) zánikem věci,

b) smrtí vlastníka,

Vlastnické právo zde přechází na dědice, nebo připadá státu, jestliže dědictví nenabyl žádný z dědiců.

c) ztrátou věci,

Zánik vlastnického práva ztrátou se týká pouze movitých věcí. Zde vlastnická práva zanikají, pokud movitá věc nebyla vrácena, nebo pokud se o ni vlastník nepřihlásil ve stanovené lhůtě.

d) vydržením,

V tomto případě musí dojít ke splnění podmínek stanovených pro nabytí věci oprávněným držitelem.

e) rozhodnutím státního orgánu (*BRADÁČ, FIALA, 1999*).

2.1.4 Omezení vlastnického práva

Nejprve je nutno říci, že vlastnické právo je jedno ze základních přirozených práv, proto je jeho omezení možné pouze na základě zákona a jen ze zákona stanovených důvodů. Avšak nikdo nemůže svých práv zneužívat a tím působit újmu druhým.

Nový občanský zákoník, konkrétně § 1013 až § 1023, věnuje poměrně značnou pozornost rozboru problematiky týkající se omezení vlastnického práva.

Povinností vlastníka je zajistit, aby imise, tj. prach, odpadní voda, kouř, atd., vznikající z věci v jeho vlastnictví nevníkaly v neúnosné míře na pozemek jiného vlastníka a tím neomezovaly obvyklé užívání pozemku. Neúnosná míra je dána místními poměry. Toto se týká i zvířat. Přímé přivádění imisí na pozemek jiného vlastníka je zakázáno.

Pokud původcem imisí je závod nebo podobné zařízení, jehož provoz je řádně úředně schválen, nemůže se dotčený soused domáhat zamezení vnikání imisí na jeho pozemek. Pokud by však závod překračoval stanovenou úředně schválenou mez, může se dotčený vlastník domáhat zamezení vniku imisí.

Dále je v občanském zákoníku upraveno omezení týkající se například vstupu na cizí pozemek spojeného s vydáním movitých věcí, vlastnictví plodů ze stromů přesahujících větví, nakládání s vodou, sněhem atd. (*Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*).

2.1.5 Vyvlastnění a omezení vlastnického práva

Paragraf 1037 občanského zákoníku uvádí, že ve stavu nouze nebo za přítomnosti tzv. veřejného zájmu lze v nezbytné míře, na nezbytnou dobu použít vlastníkovu věc za předpokladu, že účelu nelze dosáhnout jinak.

Omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci je možné pouze na základě zákona a za náhradu, která odpovídá míře, v jaké byl majetek těmito opatřeními dotčen. Náhrada může mít formu peněžitou i nepeněžitou, pokud se na tom strany dohodnou (*Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*).

Oblast vyvlastňování je podrobně rozebrána a upravena v zákoně o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě v aktuálním znění.

Dalším právním předpisem, který se týká oblasti vyvlastňování je zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury. Tento zákon původně vznikl jako návrh zákona o urychlení výstavby rychlostní komunikace R 35 a později byl přejmenován. Výrazným způsobem zasahuje do několika dalších zákonů, zejména do stavebního zákona, vodního zákona, zákona o pozemních komunikacích a jak již je výše zmíněno i do zákona o vyvlastnění (*JANDERKA, 2010*).

Podle zákona č. 416/2009 Sb., bylo možné navýšit cenu stanovenou znaleckým posudkem maximálně o 100 % u všech pozemků s výjimkou stavebních pozemků.

V průběhu psaní této diplomové práce došlo k novelizaci zákona o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, tj. novela č. 178/2014 Sb., která uvádí, že je možné navýšení znalecky stanovené ceny až na šestnáctinásobek. U stavebních pozemků však zůstane zachováno možné navýšení odhadní ceny maximálně o 15 %. Toto řešení je platné pouze do doby přijetí speciálního zákona o dopravních liniových stavbách. Navýšení výkupních cen zemědělských a lesních pozemků až na šestnáctinásobek stanovené ceny znaleckým posudkem má za cíl umožnit efektivnější motivaci vlastníků k dobrovolnému prodeji (*VOJÍKOVÁ, 2012*).

2.2 Vyvlastnění

2.2.1 Základní pojmy

Problematiku vyvlastnění upravuje zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě. Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky schválila dne 7. 6. 2012 novelu zákona o vyvlastnění (*BÁRTA, TRÁVNÍČEK, 2012*)

V případě zákona o vyvlastnění existuje subsidiarita prostřednictvím správního řádu.

V říjnu, konkrétně 25. 10. 2012, byl ve Sbírce zákonů pod číslem 405/2012 Sb., vyhlášen zákon, kterým se mění zákon o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) č. 184/2006 Sb. Tento zákon nabývá účinnosti 1. 2. 2013. Změny zákona o vyvlastnění si vyžádaly úpravy dalších zákonů, to se týká například zákona o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí (www.mmr.cz).

V předchozí kapitole věnované vysvětlení vlastnického práva byla uvedena zmínka o Listině základních práv a svobod. Nyní se k ní vracíme, protože již tam je zakotven pojem vyvlastnění a následně je přenesen do občanského zákoníku.

Listina základních práv a svobod, článek 11 říká, že vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné na základě zákona, za náhradu a ve veřejném zájmu (*Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod*).

Nový občanský zákoník uvádí v platnost pojem služebnost. V této diplomové práci bude však ponecháno původní názvosloví. Pojem věcné břemeno se vyskytuje v novele zákona o vyvlastnění, proto je v této práci tento pojem také zachován.

Zákon o vyvlastnění upravuje podmínky pro:

- a) odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu ke stavbě nebo k pozemku,

Dále upravuje podmínky přechodu vlastnického práva nebo nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu k dané stavbě nebo k pozemku pro dosažení účelu vyvlastnění, který je upraven zvláštním předpisem (*Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, v aktuálním znění*).

Zvláštním předpisem, ve kterém jsou vymezeny účely vyvlastnění, je zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), konkrétně § 170 (*Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu*).

- b) oblasti týkající se náhrad za odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu ke stavbě nebo k pozemku,
- c) zrušení odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu ke stavbě nebo k pozemku a poté navrácení těchto práv jejich dosavadnímu nositeli.

Procesem **vyvlastnění** se rozumí odnětí nebo omezení vlastnického práva, popř. práva odpovídajícího věcnému břemenu ke stavbě nebo k pozemku, s cílem dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem (*Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, v aktuálním znění*).

Odnětí vlastnického práva je proces přechodu vlastnického práva na nového vlastníka. Oproti tomu omezení vlastnického práva zužuje některou část vlastnického práva. Omezení vlastnického práva je častější než jeho odnětí (*AMBUSOVÁ, ŠROMOVÁ, 2009*)

Vlastník vyvlastňované stavby, pozemku nebo ten, kdo k nim má právo odpovídající věcnému břemenu se v terminologii nazývá **vyvlastňovaným**.

Pokud bylo vlastnické právo ke stavbě nebo k pozemku, jichž se vyvlastnění týká, převedeno k zajištění splnění závazku, je nově vyvlastňovaným také povinný ze zajišťovacího převodu práva, který za účelem zajištění svého závazku vlastnického práva převedl na oprávněného.

Řízení, které se zabývá odnětím, přechodem, omezením nebo náhradami plynoucími za odnětí nebo omezení vlastnické práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu, se nazývá **vyvlastňovací řízení**.

Osoba, která se domáhá převedení vlastnického práva ke stavbě, pozemku nebo ke zřízení, zrušení nebo omezení věcného břemene v jeho prospěch je označena jako **vyvlastnitel** (*Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, v aktuálním znění*).

Dále v zákoně o vyvlastnění najdeme definování pojmu zástavní věřitel nebo podzástavní věřitel.

2.2.2 Podmínky nutné pro realizaci procesu vyvlastnění

Ve druhé části zákona č. 184/2006 Sb. najdeme podmínky, bez jejichž naplnění není možné přistoupit k procesu vyvlastnění.

K procesu vyvlastnění je možné přistoupit pouze tehdy, pokud je účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem a je ve veřejném zájmu. Veřejný zájem musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení. Pokud lze účelu vyvlastnění dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem, není vyvlastnění přípustné.

Proces vyvlastnění musí být také v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jestliže sledujeme vyvlastněním provedení změn v prostorovém uspořádání či změn ve využití území, a to včetně umístění staveb a jejich změn (*DOVOLIL, 2012*).

Vyvlastnění musí být pouze v rozsahu nezbytně nutném k zajištění cíle vyvlastnění. V případě, že nelze předmět vyvlastnění užívat bez pozemku, stavby nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu, lze proces vyvlastnění rozšířit na základě žádosti vyvlastňovaného (*Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, v aktuálním znění*).

Vyvlastnění je možné, pouze pokud se vyvlastniteli s vyvlastňovaným nepodařilo do 90 dnů, počítáno ode dne doručení návrhu, uzavřít smlouvu o získání práv ke stavbě nebo k pozemku, která jsou potřebná k dosažení účelu vyvlastnění (*www.mmr.cz*).

Zatímco zákon o vyvlastnění počítá lhůtu až druhý den po doručení, poté speciální úprava (*Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury*) říká, že 90 denní lhůta začíná běžet dnem doručení.

Předchozí odstavce, vysvětlující podmínky vyvlastnění se nevyžadují ve dvou případech, a to, pokud není osoba vyvlastňovaného známa, nebo je-li vyvlastňovaný omezen ve smluvní volnosti právními předpisy (*HANDRLICA, 2013*).

Pokud se jedná o stavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury řídíme se zákonem č. 416/2009 Sb., tzn. že, splnění podmínek přípustnosti vyvlastnění dle předchozích odstavců se nevyžaduje, pokud doručení na adresy není možné, neboť vlastník nemovitosti se odstěhoval, nebo v místě adresy není znám, nebo pokud se na adresách nezdržuje.

V případě, že do 3 let (*zákon č. 416/2009 Sb.* tuto lhůtu prodlužuje na 5 let) od uzavření smlouvy nedojde k zahájení uskutečňování účelu převodu předmětu vyvlastnění, vzniká vyvlastňovanému právo na vrácení převedených práv.

Vyvlastnitel je povinen k návrhu na uzavření smlouvy předložit znalecký posudek, informace o účelu vyvlastnění a musí upozornit vyvlastňovaného, že pokud nedojde k uzavření smlouvy, je možné získat potřebná práva ve veřejném zájmu procesem vyvlastňování.

Návrh ceny pro vyvlastňovaného za získání potřebných práv ke stavbě nebo k pozemku vychází ze znaleckého posudku. Pokud je předmětem vyvlastnění pouze část pozemku, je součástí návrhu smlouvy i geometrický plán pro danou část pozemku.

Práva třetích osob zanikají, kromě práva nájmu a věcných břemen, u kterých veřejný zájem vyžaduje, aby existovala i po vyvlastnění (*Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, v aktuálním znění*).

2.2.3 Náhrady za vyvlastnění

Pokud došlo k odnětí vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, a to včetně příslušenství, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši obvyklé ceny předmětu vyvlastnění.

V případě, že došlo k omezení vlastnického práva zřízením, odnětím nebo omezením věcným břemenem, poté bude vyvlastňovanému náležet náhrada ve výši ceny odpovídající věcnému břemenu.

Vyvlastňovanému náleží kromě tohoto také náhrada za stěhovací náklady, náklady spojené se změnou místa podnikání a další drobné náklady, které vznikly v důsledku vyvlastnění. Vyvlastňovaný je povinen poté náhradu a výši nákladů prokázat, a to prostřednictvím znaleckého posudku vyhotoveného na jeho žádost.

Stanovení náhrady musí odpovídat majetkové újmě vzniklé vlivem vyvlastnění (*AMBRUSOVÁ, ŠROMOVÁ, 2009*).

Jestli-že se náhrada stanoví oceněním, pak musí být ocenění provedeno dle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění. Pokud je obvyklá cena pozemku nebo stavby nižší než cena zjištěná dle oceňovacího předpisu, vyvlastňovanému náleží náhrada ve výši ceny zjištěné.

Cena se vždy zjišťuje podle skutečného stavu nemovitosti a účelu užití ke dni podání žádosti o vyvlastnění. Ke zhodnocení či znehodnocení v souvislosti s účelem vyvlastnění se nepřihlíží (*Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, v aktuálním znění*).

Místo náhrady vyjádřené v penězích lze na základě dohody poskytnout vyvlastňovanému adekvátní pozemek či stavbu, přičemž právo na vyrovnání ceny není dotčeno.

Pokud vlivem vyvlastnění zanikají věcná břemena, náleží oprávněnému taktéž náhrada, a to ve výši ceny tohoto práva.

Náhrada musí být poskytnuta jednorázově, v penězích a ve lhůtě, která je stanovena v rozhodnutí o vyvlastnění. Pokud osoba oprávněná není známa, nebo pokud je v prodlení, vyvlastnitel vloží náhradu do úschovny u soudu ve lhůtě stanovené v rozhodnutí o vyvlastnění. Jestli-že oprávněná osoba zemřela a není možné náhradu vyplatit dědicům ani správci dědictví, poté musí vyvlastnitel složit náhradu u soudu, projednávajícího konkrétní dědické řízení nebo u pověřeného soudního komisaře ve stanovené lhůtě (*AMBRUSOVÁ, ŠROMOVÁ, 2009*).

Náhrada bude poskytnuta v plné výši, pokud na předmětu vyvlastnění nevážnou zanikající věcná práva, ani pokud z náhrady nemají být zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo oprávněnému ze zajišťovacího převodu práva uhrazeny dosud nesplacené pohledávky. Náhrada ze zaniklého věcného břemene bude poskytnuta vždy samostatně.

Pokud se váží k předmětu vyvlastnění nějaké nesplacené pohledávky, poté vyvlastňovací úřad rozhodne o části z náhrady, která bude poskytnuta osobám, jenž mají práva k nesplaceným pohledávkám. Nutné je předložení dohody o rozdělení náhrady s úředně ověřenými podpisy. V případě nepředložení dojde ke složení náhrady do úschovny soudu, v jehož obvodu se předmět vyvlastnění nachází (*Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, v aktuálním znění*).

2.2.4 Vyvlastňovací řízení

V procesu vyvlastnění jsou vyvlastňovacími úřady:

- a) obecní úřady s rozšířenou působností, včetně magistrátů územně členěných statutárních měst,
- b) Magistrát hlavního města Prahy (*JANKŮ A KOL., 2006*).

Zastupitelstvo hlavního města ani zastupitelstvo územně členěného statutárního města nesmí působnost přenést na městské části ani na obvody.

Toto řízení provádí vždy příslušný vyvlastňovací úřad, tj. ten úřad, v jehož správním obvodu se předmět vyvlastnění nachází. Pokud nastane situace, kdy se předmět vyvlastnění vyskytuje ve správním obvodu více vyvlastňovacích úřadů, nejbližší společně nadřízený orgán vydá usnesení, kterým určí, jaký úřad řízení povede.

Určení vyvlastňovacího úřadu v situacích, kdy je účastníkem řízení obec, hlavní město či kraj provádí vždy nadřízený orgán prostřednictvím vydání usnesení (*Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, v aktuálním znění*).

Účastníci vyvlastňovacího řízení jsou dáni taxativně zákonem 184/2006 Sb. Jsou jimi vyvlastňovaný, vyvlastnitel, zástavní věřitel, podzástavní věřitel, opatrovník (u osob, které nejsou známi), oprávněný z práva odpovídajícího věcnému břemenu vázajícímu na předmětu vyvlastňování a také oprávněný ze zajišťovacího převodu práva, pokud toto právo na předmětu vyvlastnění vázne. V případě dědického řízení je účastníkem také správce dědictví, dědici zůstavitele, popř. stát, má-li mu dědictví připadnout (*HANDRLICA, 2013*).

Vyvlastňovací řízení lze zahájit pouze na základě žádosti vyvlastnítele. Obsahem žádosti je označení předmětu vyvlastnění, práv třetích osob, doložení splněných podmínek vyvlastnění, údaje o vyvlastnění a o lhůtě uskutečnění účelu vyvlastnění (*AMBRUSOVÁ, ŠROMOVÁ, 2009*).

K žádosti je potřeba připojit:

- a) katastrální mapu se zákresem předmětu vyvlastnění,
- b) situaci, která graficky vyjadřuje právní vztahy,
- c) geometrický plán, pokud je předmětem vyvlastnění pouze část nemovitosti,
- d) územní rozhodnutí, v případě, že stavební úřad není zároveň vyvlastňovacím úřadem a pokud jeho vydání vyžaduje stavební zákon,
- e) podklady, které prokazují splnění zákonných podmínek pro vyvlastnění (také doložení o nedohodě vyvlastňovaného s vyvlastnitelem),
- f) dohodu vyvlastňovaného o rozdělení náhrady s těmi, kterým věcná práva vlivem vyvlastnění zanikají, pokud byla uzavřena před podáním žádosti a má-li ji vyvlastnitel k dispozici,
- g) znalecký posudek.

Pokud je znalecký posudek vyhotoven za účelem stanovení náhrady při odnětí nebo omezení vlastnického práva, musí obsahovat cenu obvyklou i cenu zjištěnou, ke dni podání žádosti.

V případě, že znalecký posudek je vyhotoven pro oprávněného ze zaniklého věcného břemene, musí posudek obsahovat výši náhrady zjištěnou dle oceňovacího předpisu účinného ke dni podání žádosti (*HANDRLICA, 2013*).

Prostřednictvím znaleckého posudku dojde ke stanovení náhrady. Posudek se vyhotovuje na žádost vyvlastňovaného, nebo na žádost vyvlastnítele, pokud s tím vyvlastňovaný souhlasí. Pokud nedojde k vyhotovení posudku na základě podnětu od vyvlastnítele ani vyvlastňovaného, stanoví se náhrada na základě posudku znalce, kterého ustanoví vyvlastňovací úřad.

Vlastník a každá osoba, která nemovitost užívá je povinna umožnit oprávněnému znalci prohlídku, která je potřebná k vypracování posudku, jestli-že dobu prohlídky znalec sdělil minimálně 3 týdny předem. Pokud vyvlastňovaný tuto povinnost nesplní, znalec si informace opatří jinak a vyvlastňovaný nemůže vznášet námitky proti ocenění. Náklady vynaložené na vyhotovení posudku hradí vyvlastnitel (*AMBRUSOVÁ, ŠROMOVÁ, 2009*).

Vyvlastňovací řízení probíhá v několika krocích, které budou v následujících odstavcích popsány.

Po **podání žádosti** o zahájení řízení, která obsahuje všechny náležitosti, vyvlastňovací úřad písemně uvědomí o zahájení řízení účastníky řízení (doporučuje se zaslání do vlastních rukou) a příslušný katastrální úřad. Katastrální úřad následně zapíše do katastru nemovitostí České republiky poznámku ke konkrétní evidované nemovitosti.

Po doručení tohoto oznámení již nesmí vlastník s nemovitostí nakládat, převést, pronajmout, ani jinak ji zatížit. Vyvlastňovaný smí uzavřít smlouvu pouze s vyvlastnitelem. Za toto omezení je vyvlastnitel povinen poskytnout vyvlastňovanému náhradu v prokázané výši újmy.

Vyvlastňovací úřad nařídí po doručení oznámení **ústní jednání**. Toto jednání musí být vlastníkům a všem potřebným osobám oznámeno alespoň 30 dnů přede dnem konání. Námitky a důkazy proti vyvlastnění mohou být uplatněny nejpozději při ústním jednání. K později doloženému se nepřihlíží. O tomto musí být účastníci poučeni v uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení. Zmeškání lhůty nelze prominout (*Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, v aktuálním znění*).

Mohou nastat případy, kdy dojde k projednávání stejné nemovitosti, o které je již vedeno jiné vyvlastňovací řízení. V tomto případě dojde k **přerušení řízení** do doby, než bude dříve zahájené řízení pravomocně skončeno.

Vyvlastňovací úřad může přistoupit také k **zastavení řízení**, a to v případě, že:

- a) již bylo o nemovitosti pravomocně rozhodnuto v jiném vyvlastňovacím řízení, které vylučuje provedení navrhovaného vyvlastnění,
- b) nebo pokud v průběhu řízení byla realizována dohoda mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným (proti rozhodnutí o zastavení řízení vydaném na základě zmiňované dohody se nelze odvolat),
- c) dojde k zpětvzetí žádosti. V tomto případě je vyvlastnitel povinen nahradit vyvlastňovanému újmu a škodu, která podáním žádosti o vyvlastnění vznikla.

Pokud je předmětem řízení nemovitost zapsaná v katastru nemovitostí, je vyvlastňovací úřad povinen tuto skutečnost oznámit katastrálnímu úřadu, který zruší poznámku bezodkladně po nabytí právní moci rozhodnutí o zastavení řízení (AMBRUSOVÁ, ŠROMOVÁ, 2009).

2.2.5 Zrušení vyvlastnění

Zákon o vyvlastnění umožňuje původnímu vlastníkovi možnost zrušení vyvlastnění. Je možné o zrušení požádat vyvlastňovací úřad pokud:

- a) nedojde k zaplacení náhrady v uvedené lhůtě,
- b) došlo k pozbytí nebo zrušení platnosti územního rozhodnutí,
- c) nedošlo k uskutečňování účelu vyvlastnění v zákonem stanové lhůtě.

Tato lhůta je umístěna ve výroku rozhodnutí o vyvlastnění, přičemž lhůta nesmí být delší jak 2 roky od právní moci rozhodnutí (ŠESTÁKOVÁ, 2009).

Vyvlastněný získává zpět původní práva dnem nabytí právní moci rozhodnutí. Zároveň je vyvlastňovaný povinen do 1 měsíce vyvlastniteli vrátit náhradu. Pokud byla náhrada ve formě poskytnutí náhradní nemovitosti, musí dojít taktéž k jejímu navrácení vyvlastniteli. Po zrušení vyvlastnění je vyvlastnitel povinen vyvlastňovanému uhradit škodu a újmu, která v souvislosti s vyvlastněním vznikla (Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, v aktuálním znění).

V závěru vyvlastňovacího řízení mohou nastat dvě situace. Pokud není v řízení prokázáno splnění podmínek podmiňujících vyvlastnění, vyvlastňovací úřad žádost **zamítne**. Toto zamítnutí oznámí vyvlastňovací úřad katastrálnímu úřadu, a ten následně odstraní poznámku v katastru nemovitostí, a to bezodkladně po nabytí právní moci rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vyvlastnění (JANDERKA, 2010).

V případě, že byly splněny podmínky pro vyvlastnění, vyvlastňovací úřad **rozhodne** samostatnými výroky o vyvlastnění práv k nemovitosti a o náhradě za vyvlastnění.

Vyvlastňovací úřad vydáním výroku rozhodne o:

- a) zrušení nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu ke stavbě nebo k pozemku, který je předmětem vyvlastnění,
- b) omezení vlastnického práva k nemovitosti prostřednictvím zřízení věcného břemene ve prospěch vyvlastnítele a vymezení obsah věcného břemene,
- c) odnětí vlastnického práva k předmětu vyvlastnění a o jeho přechodu na vyvlastnítele.

Pokud to veřejný zájem vyžaduje, vyvlastňovací úřad výrokem rozhodne, jaká práva vyvlastněním nezaniknou.

Výrok také určí lhůtu, v jaké je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění. Lhůta nesmí být delší než 2 roky, a to od právní moci rozhodnutí. Lze tuto lhůtu prodloužit na základě žádosti vyvlastnítele podané před uplynutím lhůty, a to pouze jednou, nejdéle o další 2 roky v případech zvláštního zřetele (*Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, v aktuálním znění*).

Vyvlastňovací úřad výroky o náhradě za vyvlastnění stanoví:

- a) výši náhrady a lhůtu (ta nesmí být delší než 60 dnů, počínaje právní mocí rozhodnutí) pro vyvlastňovaného, jakožto i oprávněného, jejichž práva v důsledku vyvlastnění zanikají,
- b) nemovitost, která dle dohody bude nefinanční náhradou ve vlastnictví vyvlastňovaného, popřípadě rozhodne o vyrovnání rozdílu v ceně vyvlastňované a náhradní nemovitosti (dle oceňovacího předpisu účinného v době vyvlastnění), a zároveň stanoví lhůtu k poskytnutí plnění (lhůta je totožná s lhůtou v předchozím odstavci),
- c) částku, která náleží věřiteli, podzástanému věřiteli nebo oprávněnému na úhradu zajištěných pohledávek, při předložení dohody,
Pokud nebude dohoda předložena, bude náhrada složena do úschovny příslušného soudu.
- d) vyvlastniteli, aby uhradil vynaloženou částku vyvlastňovanému za vyhotovení znaleckého posudku, a určí k tomu lhůtu, která nesmí být delší jak 60 dnů od právní moci rozhodnutí (*JANDERKA, 2010*).

Rozhodnutí, přerušení ani zastavení řízení nelze oznámit ústním vyhlášením.

Po vydání rozhodnutí může dojít k odvolání. Přípustné a včas podané odvolání, které směřuje proti některému z výroků stanovujících zrušení, omezení nebo odnětí práva, či lhůtu zahájení účelu vyvlastnění má odkladný účinek i na ostatní výroky rozhodnutí, přičemž odkladný účinek nelze vyloučit.

Oproti tomu včas podané a přípustné odvolání směřující pouze proti některému z výroků o náhradě nemá odkladný účinek na ostatní výroky rozhodnutí.

Náhradu vyvlastnitel zaplatí vyvlastňovanému, popřípadě třetím osobám do 60 dnů od právní moci výroků. Pokud oprávněný neposkytne potřebnou součinnost vyvlastniteli, náhrada může být složena u soudu.

Odvolací orgán nesmí změnit výrok o náhradě v neprospěch vyvlastňovaného ani třetích osob. V případě, že bude pravomocně stanovena vyšší náhrada, vyvlastnitel je povinen tento rozdíl nejpozději do 30 dnů od právní moci rozhodnutí vyrovnat.

Vyvlastňovací úřad zašle pravomocné rozhodnutí o vyvlastnění k zápisu do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu spolu s vyrozuměním o zaniklých věcných právech (*Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, v aktuálním znění*).

2.3 Oceňování pozemků

2.3.1 Základní pojmy v oblasti oceňování

Proces **oceňování** je definován jako činnost, při které dochází k přiřazování peněžního ekvivalentu určitému předmětu, souboru předmětů a podobně. Podstatné je při této činnosti rozlišovat mezi pojmy hodnota a cena předmětu (*BRADÁČ A KOL., 2008*).

Hodnota je vyjádření peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit kupujícím na jedné straně a prodávajícím na straně druhé. Existuje více druhů hodnot, přičemž každá z nich může být vyjádřena jiným číslem, proto je při oceňování podstatné přesné definování druhu hodnoty. Hodnota bývá vyjádřením odhadu (*BRADÁČ A KOL., 2009*).

Cena je peněžním vyjádřením hodnoty, ukazuje výši částky, které je potřeba se vzdát, aby mohlo dojít k získání statku nebo služby (*HEŘMAN, 2005*).

Toto označení se používá pro nabízenou, požadovanou nebo skutečně zaplacenou částku za službu nebo za zboží. V praxi je možné se setkat s několika druhy cen, například s cenou obvyklou, nebo s cenou zjištěnou (*HRNČÁLOVÁ, 2000*).

Zákon o cenách, konkrétně § 1 odstavec 2 uvádí, že cena je:

- a) částka zjištěná podle zvláštního předpisu, využívaná k jiným účelům než k prodeji, nebo
- b) peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží.

Cenou obvyklou, též nazývanou obecnou či tržní, se označuje cena shodného, porovnatelného (z hlediska užití) nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem nezávislí na daném trhu. V případě, že cena obvyklá nelze zjistit, určí se kalkulačním propočtem (*Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách*).

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definuje cenu obvyklou jako cenu vyjadřující hodnotu věci určenou porovnáním, která by byla dosažena prodejem stejného nebo podobného majetku, popřípadě poskytnutím stejné nebo podobné služby ke dni ocenění v obvyklém obchodním styku. V úvahu se však neberou žádné okolnosti, ani žádná kritéria zúčastněných osob.

Výše ceny zjištěné se stanovuje podle právního předpisu (*HEŘMAN, 2005*).

Novela zákona č. 151/1997 Sb., uvádí ještě další druh ceny, tj. **cena mimořádná**. To je cena, do níž se promítla jistá kritéria, jako jsou například mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry nebo vliv zvláštní oblíbenosti (*Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku*).

Pokud má být výsledek ocenění využitelný při jednání se třetími osobami, musí být zpracován odhadcem nebo znalcem, popř. znaleckým ústavem.

Fyzická nebo právnická osoba, která má potřebné odborné vzdělání a je způsobilá zpracovávat odhady ve svém oboru se nazývá **odhadce**. Musí splňovat požadavky pro získání koncese na oceňování majetku. Výsledkem jeho práce je odhad nebo odborné vyjádření (*HÁLEK, 2009*).

Znalec je fyzickou nebo právnickou osobou, která splňuje odborné předpoklady. Je jmenována znalcem až po složení zkoušky. Po jmenování ministrem spravedlnosti nebo předsedou krajského soudu je zapsán do seznamu znalců, který vede příslušný krajský soud. Výsledkem jeho práce je znalecký posudek (*HEŘMAN, 2005*).

2.3.2 Podklady potřebné pro oceňování

Odhadce, popřípadě znalec je povinen uvést soupis všech podkladů použitých pro ocenění v nálezkové části svého odhadu, popřípadě znaleckého posudku. U každého dokladu musí být uveden jeho název, kdo a kdy ho schválil a vydal, podstatný obsah a také číslo jednací příslušného dokladu.

Mezi podklady potřebné při oceňování pozemků pro účel vyvlastnění se řadí zejména:

- a) výpis z katastru nemovitostí, který by neměl být starší než tři měsíce,
- b) aktuální kopie části katastrální mapy, na které se nachází oceňovaný pozemek,
- c) výkresová dokumentace nejlépe schválená stavebním úřadem nebo územně plánovací dokumentace, popřípadě územní plán,
- d) smlouvy, které se k dané nemovitosti váží,
- e) doklady, které omezují vlastnická práva,
- f) informace o napojení pozemků na inženýrské sítě, jako jsou například rozvod kanalizace, plynu, elektroinstalace, vody, telekomunikačních sítí atd.,
- g) odhady nebo znalecké posudky z předchozích let,
- h) doklady, které umožňují identifikovat nemovitost v terénu a jiné (*DOSTÁL, 2013*).

2.3.3 Pojem pozemek a jeho členění

Dle občanského zákoníku je pozemek nemovitá věc evidovaná dle svého druhu v katastru nemovitostí. Pokud je druhem pozemku ostatní plocha, uvádí se v katastru nemovitostí ještě způsob užívání (*AMBUSOVÁ, ŠROMOVÁ, 2009*).

Dále pojem pozemek upravuje zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Ten uvádí, že pozemkem se rozumí část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí. Může být oddělena například hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, hranicí územní jednotky, hranicí katastrálního území a podobně. (*Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí*).

Dne 1. 1. 2014 nabyl účinnosti nový občanský zákoník, který uvádí značnou změnu. Prostor nad povrchem i pod povrchem pozemku, stavby zřízené na pozemku i podobná zařízení se stávají součástí pozemku. Výjimku tvoří stavby dočasné (*Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*). Pokud tento fakt převedeme do roviny oceňování, znamená to, že k ceně pozemku se přičte cena staveb, které jsou jeho součástí a také cena trvalých porostů.

Pro účely oceňování se pozemky člení dle zákona č. 151/1997 Sb., na:

- a) stavební pozemky,
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, vinice, zahrady, chmelnice, TTP a ovocný sad,
- c) lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- d) plochy evidované v katastru nemovitostí jako vodní,
- e) jiné pozemky.

Primárně je stavební pozemky možné členit na zastavěné, nezastavěné a pozemky reálně zastavěné bez ohledu na jejich evidovaný stav.

Pozemky nezastavěné se dále dělí na:

- a) Pozemky nezastavěné, evidované jako zastavěné plochy a nádvoří.
- b) Pozemky evidované v katastru nemovitostí s právem stavby.
- c) Pozemky nezastavěné, které jsou v katastru nemovitostí evidované v jednotlivých druzích pozemků, které byly určeny k zastavení například vydáním územního rozhodnutí, územním souhlasem nebo regulačním plánem. Pokud je stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku zvláštním předpisem, je stavebním pozemkem pouze ta část, která odpovídá danému limitu určeného k zastavení (*Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku*).
- d) Pozemky již zastavěny, které jsou evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy. Dále se sem řadí pozemky druhu zahrady a ostatní plochy, které jsou ve vlastnictví stejného subjektu a tvoří funkční celek se stavbou a pozemkem, evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití (*BRADÁČ, FIALA, 1999*).

Pozemky zastavěné se poté dále dělí na:

- a) Pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku jako zastavěné plochy a nádvoří.
- b) Pozemky již zastavěny, evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy.

Sekundárně je možné pozemky dělit například dle užití.

Při oceňování pozemků, kdy nesouhlasí evidovaný stav se stavem skutečným je oceňování prováděno dle stavu skutečného (*Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku*).

2.3.4 Způsoby oceňování pozemků

Oceňování pozemků je možné rozdělit do dvou skupin. V případě, že cílem oceňování je získání ceny obvyklé, provádí se oceňování buď pomocí přímého porovnávání, nepřímého porovnávání, indexové metody nebo za pomoci cenové mapy, která bude popsána níže.

Způsob porovnávací vychází, jak už z názvu vyplývá, z porovnávání předmětu ocenění s dalšími podobnými nebo stejnými předměty a z cen, které jsou získány sjednáním při jejich prodeji (*BRADÁČ A KOL., 2005*).

Metoda přímého porovnání je založena na porovnávání relevantních vzorků, u kterých známe jejich vlastnosti i ceny. Při používání této metody musí dojít k následné adjustaci, která se provádí buď v procentech, nebo za pomoci indexů.

Základem způsobu **oceňování indexovou metodou** je zvolení odvozených indexů, se kterými je prováděn přepočítání ceny (*BRADÁČ A KOL., 2002*).

Pokud je ovšem žádoucí získat cenu zjištěnou, poté k jejímu výpočtu použijeme jeden z následujících způsobů: způsob nákladový, výnosový nebo způsob porovnávací (*ZAZVONIL, 1996*).

2.3.5 Oceňování stavebních pozemků

Stavební pozemek (v této práci definovaný v kapitole 2.3.3 bývá oceňován tak, že jeho výměra je vynásobena cenou za m². Tyto ceny jsou uvedeny v cenové mapě, kterou vydává obec. K takto vypočítané ceně se ještě připočte cena stavby, popř. cena trvalých porostů, pokud se na pozemku nachází.

V cenové mapě jsou graficky znázorněny stavební pozemky nacházející se na území dané obce s vyznačenými cenami. Grafická část je v měřítku 1:5 000, popřípadě v podrobnějším měřítku. Cenové mapy jsou k nahlédnutí u obce, která je vede. Koncem každého kalendářního roku se doplňují a upravují. Návrh změn poté obec předkládá Ministerstvu financí k vyjádření. Ministerstvo financí cenové mapy uveřejňuje v Cenovém věstníku (*Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku*).

V běžné praxi se můžeme setkat s několika druhy cenových map. Jedná se například o cenové mapy pozemků, nájemného, bytů atd. Zákon č. 151/1997 Sb., upravuje pouze cenové mapy stavebních pozemků. Jako podklady pro tvorbu cenových map slouží údaje zaměřené na určitou oblast o realizovaných převodech vlastnictví k nemovitosti. Tyto údaje se následně zanesou do konkrétní cenové mapy pro danou oblast. Aby došlo k vytvoření objektivní a kvalitní cenové mapy, je podstatné mít k dispozici údaje z delší časové řady, tj. údaje z časového období 10 a více let. Dalším předpokladem vytvoření kvalitní cenové mapy je stabilita trhu (*REDEK, 2013*).

Pokud pro danou lokalitu nejsou cenové mapy zpracované nebo jsou zastaralé, zjistí se cena na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků. V případě, že není stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se daný pozemek vynásobením výměry pozemku a základní ceny v m². Následně provedeme úpravu o vlivy, které působí na využitelnost pozemků pro stavbu (*Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku*).

2.3.6 Oceňování stavebních pozemků neuvedených v cenové mapě

Oceňovací vyhláška uvádí základní cenu stavebního pozemku za m² evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného, která se určí podle přílohy uvedené v oceňovací vyhlášce. V té je uvedena základní cena (ZC) v Kč za m².

Pokud v příloze oceňovací vyhlášky není obec vyjmenovaná, stavební pozemek je poté oceněn dle matematického vztahu:

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

ZC_v ... dle ZC vyjmenované obce okresu

O₁ ... koeficient velikosti obce

O₂ ... koeficient hospodářského významu obce

O₃ ... koeficient polohy obce

O₄ ... koeficient technické infrastruktury

O₅ ... koeficient dopravní obslužnosti

O₆ ... koeficient občanské vybavenosti

Základní cena upravená (ZCU) se vypočítá dle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I$$

I ... index cenového porovnání: $I = IT \times IO \times IP$

IT ... index trhu

IO ... index omezujících vlivů

Ip ... index polohy

V oceňovací vyhlášce je mimo jiného uveden i výpočet výše uvedených indexů a podrobné modifikace základní ceny upravené (*Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku*).

2.3.7 Oceňování zemědělských pozemků

Zemědělský pozemek se oceňuje za pomoci bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) (Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku).

Obrázek č. 1: Kód BPEJ



Zdroj: www.bpej.vumop.cz

Bonitovaná půdně ekologická jednotka je vyjádřením charakteristik zemědělských pozemků zastoupená pětimístným kódem.

První číslice v kódu označují příslušnost ke klimatickému regionu. Klimatický region je území, s přibližně shodnými klimatickými podmínkami pro vývoj a růst zemědělských plodin. Vymezení kódu klimatického regionu je stanoveno například na základě sumy průměrných denních teplot nad 10 °C, sumy průměrných ročních teplot vzduchu, průměrného ročního úhrnu srážek atd.

Druhá a třetí číslice značí příslušnost k určité hlavní půdní jednotce (HPJ). Hlavní půdní jednotka označuje seskupení půdních forem, které jsou svými ekologickými vlastnostmi příbuzné.

Čtvrtá číslice značí svažitost a orientaci ke světovým stranám.

Poslední číslice v kódu je kombinací hloubky a skeletovitosti půdního profilu. Tyto vlastnosti zásadně ovlivňují funkci půdy a hospodaření na ní (www.bpej.vumop.cz).

V případě, že Státní pozemkový úřad České republiky potvrdí, že daný pozemek nebyl bonitován, poté se pozemek ocení za pomoci průměrné základní ceny v Kč/ m² zemědělských pozemků v daném katastrálním území.

Pokud nastane situace, že je možné pro pozemek určit více základních cen, ocení se jeho jednotlivé části se stejnou základní cenou samostatně a výsledná cena pozemku se určí jako součet cen jeho dílčích částí.

Základní cena stanovená dle výše popsaných odstavců se poté upraví přírážkami a srážkami podle přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky.

V případě, že zemědělský pozemek není více než 6 let obhospodařován, vyskytuje se v nezastavěném území déle než 5 let a nachází se na něm trvalé porosty, ocení se tento pozemek jako jiný pozemek a vynásobí se koeficientem 0,65. Cena zemědělského pozemku určená podle výše popsaných odstavců musí činit nejméně 1 Kč/m² (*Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku*).

2.3.8 Oceňování lesních pozemků

Lesní pozemek lze oceňovat dle plošně převládajících souborů lesních typů. Základní ceny lesních pozemků, jejich úpravu vyjadřující kategorii lesů a další vlivy působící na využitelnost těchto pozemků, stanovuje vyhláška (*SEJÁK., FIALA, 1999*).

Cena lesního pozemku je součtem cen jeho částí v jednotlivých porostních skupinách, které se na pozemku vyskytují. Ceny jednotlivých souborů lesních typů jsou uvedeny v Kč/m² v příloze oceňovací vyhlášky. Tyto ceny se ještě upraví o srážky.

V případě, že se na pozemku vyskytuje více porostních skupin s různými plošně převládajícími soubory lesních typů, ocení se části pozemku se stejnou základní cenou samostatně a výsledná cena pozemku je poté součtem cen jeho dílčích částí. Nejnižší zjištěná cena může být rovna 1 Kč/m² (*Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku*).

2.3.9 Oceňování ploch evidovaných v katastru nemovitostí jako vodní

Cena pozemku vodní plochy se určí jako součin základní ceny upravené a výměry.

Základní cena upravená pozemku rybníku nebo malé vodní nádrže se určí jako základní cena vynásobená koeficientem 0,06 v případě, že se nacházíme v zastavěném území nebo koeficientem 0,05 pokud se nacházíme v území nezastavěném.

Základní cena upravená u pozemku nebo jeho části umělé vodní nádrže a koryta vodního toku, která nejsou stavbou je vypočítána jako základní cena vynásobená koeficientem 0,07.

Základní cena upravená pro močály a bažiny je rovna průměrné ceně ZPF vynásobené hodnotou 0,25. Další úprava oceňování vodních ploch je uvedena v oceňovací vyhlášce (*Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku*).

2.3.10 Oceňování jiných pozemků

Jako jiné pozemky se oceňují například skládky, manipulační a odstavné plochy, přírodní sportoviště, nebo také hospodářsky nevyužitelné pozemky.

Metodika ocenění těchto pozemků vychází ze součinu jeho výměry a základní ceny upravené. Základní cena upravená nezastavěného pozemku, na který bylo vydáno například rozhodnutí o změně užití území pro skládky, se určí jako součin základní ceny a koeficientu pro úpravu základní ceny pozemku určeného rozhodnutím o změně využití území (*Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku*).

2.4 Právní úprava týkající se vyvlastňování na území Rakouska

Právní úprava na území Rakouska týkající se vyvlastnění vychází z Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod. Může být v různých částech republiky odlišná, proto je zapotřebí rozlišit, na jaké úrovni je vyvlastnění řešeno, zda na spolkové úrovni, či na úrovni jednotlivých spolkových zemí.

Nejobecnější právní oporu pro tuto problematiku lze nalézt v Obecném zákoníku občanském, který říká, že vyvlastnění je možné za náhradu a je podmíněno veřejným zájmem.

Vyvlastnění řeší příslušný vyvlastňovací úřad. Rakouská právní úprava uvádí, že proti vlastnímu rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu se lze odvolat, avšak rozhodnutí o náhradě řeší civilní soud, tudíž rozhodnutí o vyvlastnění je vykonatelné (*ORT, 2010*)

V Rakousku je výstavba některých druhů liniových staveb upravena zvláštními zákony. Tyto zákony určitým způsobem modifikují metodiku rozhodování ve vztahu k obecnému stavebnímu řízení, které je upraveno správním řádem.

Podle druhu liniových staveb se jejich zákonné podléhání mění. Některé druhy staveb se řídí správním řádem, jiné mají zvláštní právní úpravu, jako například železnice. Tato liniová stavba podléhá **zákonu o železnici**. Řízení je složeno z povolování výstavby a povolení druhu stavby. Tato obě povolení vydává Ministerstvo dopravy. Případy vyvlastňování jsou podobné jako u silnic. Řídí se zákonem o vyvlastňování EisbEG (*Bundesgesetz über Eisenbahnen, Schienenfahrzeuge auf Eisenbahnen und den Verkehr auf Eisenbahnen*).

V případě výstavby liniové stavby potrubí a vedení existuje v Rakousku zákon potrubní. Tento zákon má v sobě ukotvený také paragraf o vyvlastnění, konkrétně § 27. Tento paragraf stanovuje podmínku, že k procesu vyvlastnění je možné přistoupit pouze v případě, že vedení nelze projektovat jinou trasou. Další úprava vyvlastnění se při výstavbě potrubí řídí také zákonem EisbEG (*Bundesgesetz über die gewerbsmäßige Beförderung von Gütern in Rohrleitungen*).

Nejpodstatnějším zákonem, který upravuje výstavbu liniových staveb je **zákon o spolkových silnicích**. Ten definuje územní plánování, stavbu dálnic a silnic. Řeší výstavbu spolkových silnic kategorie A a kategorie B (včetně ploch sloužících k obsluze, parkovacích ploch atd.), jejichž výčet je uveden v zákoně. Z výše uvedeného vyplývá, že pokud není silnice uvedena v seznamu, není možné ji stavět. Vyžaduje schválení tímto zákonem. Tento zákon byl naposledy novelizován v roce 2010 a je vydán ve spolkové působnosti. Celkový počet novel tohoto zákona je roven 19ti. Častá novelizace tohoto zákona svědčí o potřebě jeho úpravy. Poslední úpravy byly prováděny zejména ve věci přidání dvou zásadních paragrafů. Jednalo se o doplnění paragrafu upravujícího subjektivní sousedská práva a dále došlo také k doplnění tohoto zákona o paragraf, který upravuje podmínky navrácení nemovitostí původním vlastníkům v případě, že nedojde k realizaci stavby. Další změna tohoto zákona se týkala úpravy příslušnosti soudů v případě vyvlastnění. Původně odvolání řešily krajské soudy, avšak od roku 2004 jsou řešena odvolání zemskými soudy.

Podmínkou pro stavbu silnice či dálnice je územní výměr (*Bescheid*). Ten je vydán Ministerstvem dopravy na návrh Spolkové správy silnic. Toto rozhodnutí se týká jednak trasy a výstavby silnice a také převedení vlastnických práv. Výměr bez využití pozbývá do 10 let platnosti (*PULDA, SYLLOVÁ, 2010*).

Mezi další zásadní předpisy upravující výstavbu liniových staveb v Rakousku patří **zákon o zmocnění Asfinagu č. 113/1997**. Tento zákon upravuje zvláštní postavení organizace Asfinag (Autobahnen- und Schnellstrassen- Fiannzierungs- Aktiengesellschaft). Dle tohoto zákona náleží veškerá práva a povinnosti Spolkové správy silnic výše jmenované společnosti, a to na smluvním základu. Z tohoto vyplývá, že veškeré činnosti související s plánováním, financováním, údržbou atd. vykonává společnost Asfinag (www.asfinag.at).

V případě, že není možné získat pozemky na stavbu silnice či dálnice jinou cestou, lze pozemky vyvlastnit. Pro vyvlastnění v případě stavby silnic, které pokrývá zákon o spolkových zemích je využíván **zákon o vyvlastnění a náhradě při železniční výstavbě** (*Eisenbahn-enteignungsentschädigungsgesetz – EisbEG*).

Zákon o vyvlastnění je v rakouském znění velmi podobný zákonu platícího na území České republiky. Taktéž je možné věcná práva pouze v nejnútnejších případech (pokud to nelze jinak) omezit či odejmout (*HEIDLÉN, 2014*).

Základní paragraf zákona o vyvlastnění na území Rakouska říká, že je nutné vyvlastňovanému nahradit veškeré újmy způsobené na majetku. Při výpočtu náhrady nelze zohlednit hodnotu zvláštní obliby, avšak naproti tomu je nutné zohlednit zmenšení hodnoty zbylé nemovitosti. Kromě majitele vyvlastňované nemovitosti je vyvlastňovaným i osoba, která vlastní věcná či závazková práva na vyvlastňované nemovitosti (*Eisenbahn-enteignungsentschädigungsgesetz - EisbEG*).

Tento zákon mimo jiného také říká, že pokud je vyvlastňovaný připraven o své bydliště, musí být výpočet náhrady takový, aby bylo vyvlastňovanému umožněno pořízení adekvátního bydlení (adekvátního ve vybavení a rozměrech). Je potřeba zohlednit i péči o nemovitost a jiné potřeby k bydlení. O nezbytnosti, předmětu a rozsahu vyvlastnění rozhoduje zemský hejtman země, kde se nemovitost nachází. Závěrem rozhodování je vznik rozhodnutí o vyvlastňovacím výměru (*Enteignungsbescheid*). Odvolání, které nesmí směřovat proti výši náhrady, vyřizuje Spolkový ministr dopravy. Výši náhrady lze napadnout do 3 měsíců od právní moci vyvlastňovacího výměru dovoláním u zemského soudu. V případě dovolání pozbývá výměr o výši náhrady platnost. Pokud máme souhlas druhé strany, je možné vzít dovolání zpět. Zpětvzetím nabývá výměr opět platnosti. Zákon říká, že pokud není nemovitost využita je potřeba ji vlastníkovu vrátit, pokud si o to zažádá do 3 let od vyvlastnění (*PULDA, SYLLOVÁ, 2010*).

3 Vlastní práce

3.1 Metodika práce

Postup zpracování této diplomové práce byl následující:

1. definování cílů diplomové práce,
2. vypracování teoretické části a definování pojmů,
3. vypracování praktické části.
 - sběr kontaktů s cílem získání kvalitního, nezkráceného a objektivního vyjádření kompetentních osob a následná tvorba oslovujících dopisů
 - mezi oslovené odborníky na problematiku vyvlastňování budou patřit náhodně vybrané advokátní kanceláře (AK) nacházejících se v okolí Českých Budějovic uveřejněné na internetové stránce www.firmy.cz
 - cílem oslovení advokátních kanceláří, je zjištění zájmu ze stran advokátů o problematiku vyvlastňování
 - ze získaných podkladů od AK bude vyhotoven grafický výstup s potřebnými komentáři
 - dle průměrné ceny zemědělských pozemků a zákonné opory dojde k modelaci výše náhrady
 - dalšími oslovenými institucemi/odborníky budou pracovníci státní správy na území Rakouska, konkrétně Freistadtu a Lince, Spolkového ministerstva dopravy a společnost Asfinag
 - cílem oslovování je získání statistických údajů týkajících se předmětu diplomové práce na území Rakouska a následné porovnání se stavem v České republice
 - na území České republiky budou osloveny osoby ze státní správy, tj. oslovení pracovníků Oddělení vyvlastňovacího úřadu, deliktů a státního dozoru v Českých Budějovicích, oslovení ŘSD, Ministerstva financí, Ministerstva dopravy a Ministerstva pro místní rozvoj
 - po oslovení v předchozích bodech vyjmenovaných osob a institucí budou získány podklady potřebné pro vypracování praktické části této diplomové práce

3.2 Popis výstavby D3/S10

3.2.1 Základní informace a aktuální stav dálnice D3

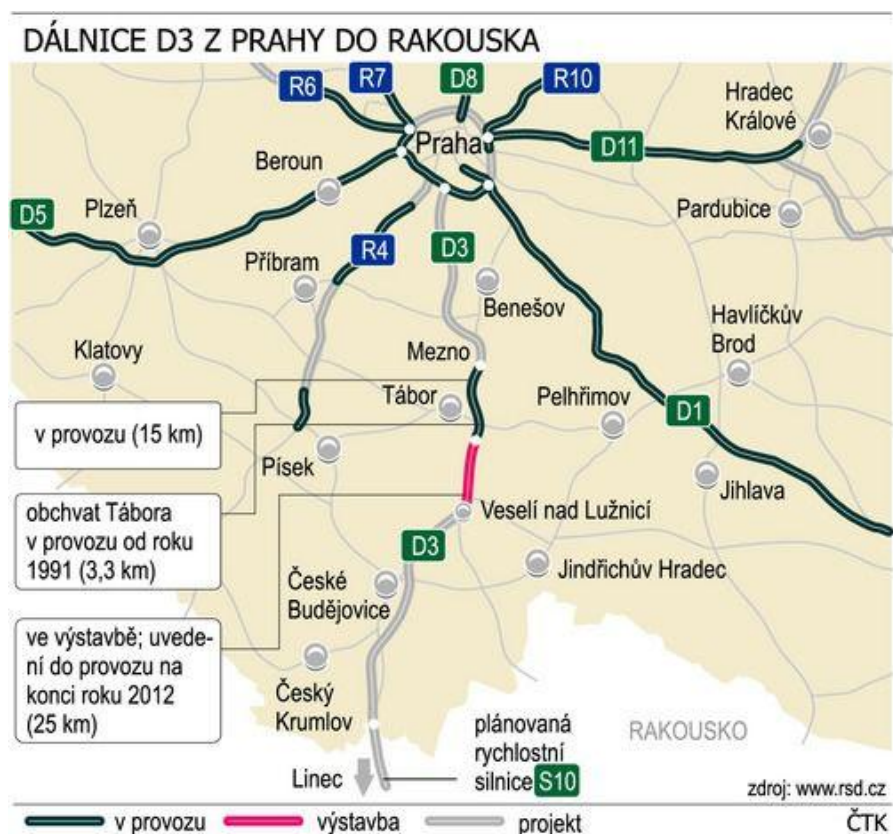
Dálnice D3 je součástí doplňkové sítě evropských dopravních koridorů TINA, která byla schválena v roce 1994 druhou panevropskou konferencí a po vstupu České republiky do Evropské unie v květnu 2004 se stala součástí transevropské silniční sítě Unie TEN-T (www.dalnice-d3.cz).

Stavba D3 má přebrat funkci kapacitního spojení hlavního města Prahy s oblastí jižních Čech. Cílem je propojení Táborska a Českobudějovicka na silniční a dálniční síť v Rakousku. Toto napojení bude uskutečněno přes hraniční přechod Dolní Dvořiště s napojením na budoucí rakouskou vysokokapacitní silnici S10.

Celková délka dálnice D3 a navazující rychlostní silnice R3 mezi Prahou a státní hranicí s Rakouskem měří cca 171,40 km. Trasa je rozdělena na 12 stavebních úseků, označených od 0301 až 0312, které jsou dále členěny na dílčí stavební části. Dle vládního usnesení 741/1999 Sb., je úsek trasy mezi Prahou, Tábořem a Českými Budějovicemi (včetně obchvatu města) až po MÚK Třebonín označován jako dálnice D3. Úsek mezi MÚK Třebonín a státní hranicí s Rakouskem je poté označen jako rychlostní silnice R3 (www.dalnice-d3.cz). Jednotlivé úseky dálnice jsou znázorněny na Obrázku č. 2.

O dálnici v dnešní trase D3 se uvažovalo již v roce 1939. První část budoucí D3 byla otevřena v roce 1991 v podobě obchvatu města Tábor. Původní obchvat Tábora o délce 3,5 km není jako dálnice zatím označen. V letech 2004 a 2005 na obchvat navázal úsek po Chotoviny. V prosinci roku 2007 byla zprovozněna další část, konkrétně úsek po Mezno, a to v plném profilu. Úsek po Novou Hospodu byl zprovozněn nejprve v profilu polovičním a následně, na konci roku 2009, byl tento úsek zprovozněn v plném profilu. Od října 2008 byl ve výstavbě úsek mezi Tábořem a Veselím nad Lužnicí 25 km dlouhý, který je od července 2013 již v provozu.

Obrázek č. 2: Mapa úseků dálnice D3



Zdroj: www.ceskatelevize.cz

Na všechny stavby mezi Veselím nad Lužnicí a státní hranicí byla vydána územní rozhodnutí (s výjimkou úseku Nažidla - hranice s Rakouskem). Veselí nad Lužnicí - Bošilec a Borek - Úsilné, jsou úseky, které jsou navrženy v brzké době k realizaci. Uvažuje se o tom, že by některé úseky D3 mezi Veselím nad Lužnicí a hranicí s Rakouskem, mohly být financovány metodou PPP (*Public Private Partnership*). Tato metoda je založena na společném financování státu a soukromého sektoru. (www.ceskedalnice.cz).

Podle hornorakouského hejtmana Josefa Pühringera bude propojení tuzemské dálnice D3 a rakouské S10 dokončeno do roku 2021. Nyní je v provozu dvačtyřicetikilometrový úsek mezi Meznem a Veselím nad Lužnicí (www.zpravy.aktualne.cz).

ŘSD vypsalu veřejnou zakázku, týkající se stavby osmikilometrového úseku dálnice D3 mezi Bošilecem a Ševětínem u Českých Budějovic. Státní investorská organizace hodnotu stavby odhadla na dvě miliardy korun. Úsek mezi Bošilecem a Ševětínem předpokládá ŘSD uvést do provozu na jaře roku 2019. Tento úsek je součástí čtveřice jihočeských úseků nově budované dálnice, jejichž výstavbu slíbilo ŘSD zahájit v letošním roce. Blíže k zahájení stavby mají sousední úseky mezi Ševětínem a Veselím nad Lužnicí a nedaleký úsek Borek - Úsilné. Pro tyto úseky již ŘSD vybralo zhotovitele, kterými jsou společnost Strabag a Eurovia (www.zpravy.e15.cz). V Tabulce č. 1 jsou uvedeny předpokládaná data zprovoznění vybraných úseků dálnice D3.

Tabulka č. 1: Zprovoznění vybraných úseků D3

Úsek	Délka (km)	Zahájení	Zprovoznění
Tábor – Veselí nad Lužnicí	25,0	2008	2013
Veselí n. Luž. – Bošilec	5,1	2014	2016
Bošilec – Ševětín	8,1	2014	2018
Ševětín – Borek	10,6	2014	2018
Borek – Úsilné	3,1	2014	2016

Zdroj: www.ceskedalnice.cz

3.2.2 Základní informace a aktuální stav rychlostní komunikace S10

Rychlostní komunikace S10 má navazovat na již existující rakouskou dálnici A7. Povede přes hraniční přechod Dolní Dvořiště a na území České republiky se napojí na budoucí rychlostní komunikaci R3 (www.dalnice-d3.cz).

Tato rychlostní komunikace má účelně odlehčit obcím nacházejícím se v okolí Mühlviertlu. Nyní je také realizovaný v polovičním profilu tunel Neumarkt, který má odlehčit této obci. Do budoucna je plánováno jeho rozšíření na plný profil. Projekt je dělen na jižní úsek, střední úsek a severní úsek. V současné době jsou ve výstavbě pouze úseky jižní a střední, a to v celkové délce 22 km. Celkové náklady jsou vyčísleny na cca 687 000 000 Eur. Výstavba severního úseku byla prozatím pozastavena (www.asfinag.at)

V srpnu 2009 byla započata výstavba jižní části S10 v úseku Unterweikersdorf - Freistadt sever. Tento úsek byl začátkem října 2012 uveden do provozu. Úsek Freistadt sever - Rainbach sever se nachází v současné době ve fázi plánování (www.bmvit.gv.at).

Po třech letech výstavby Rakušané otevřeli šestikilometrový obchvat městečka Freistadt na budované rychlostní silnici S10 směrem z Lince do jižních Čech.

Rakouského státního investora Asfinag stála výstavba obchvatu na 140 milionů Eur. Společnost Asfinag uveřejnila plán projektu rychlostní silnice S10, který je v této práci uveden na Obrázku č. 3.

Rychlostní komunikace S10 začíná za Lincem, přesněji u obce Unterweikersdorf a skončit by měla na rakousko-českém pomezí u vsi Wulowitz. V těchto místech by měla navázat na plánovanou českou rychlostní silnici R3 (www.zpravy.e15.cz).

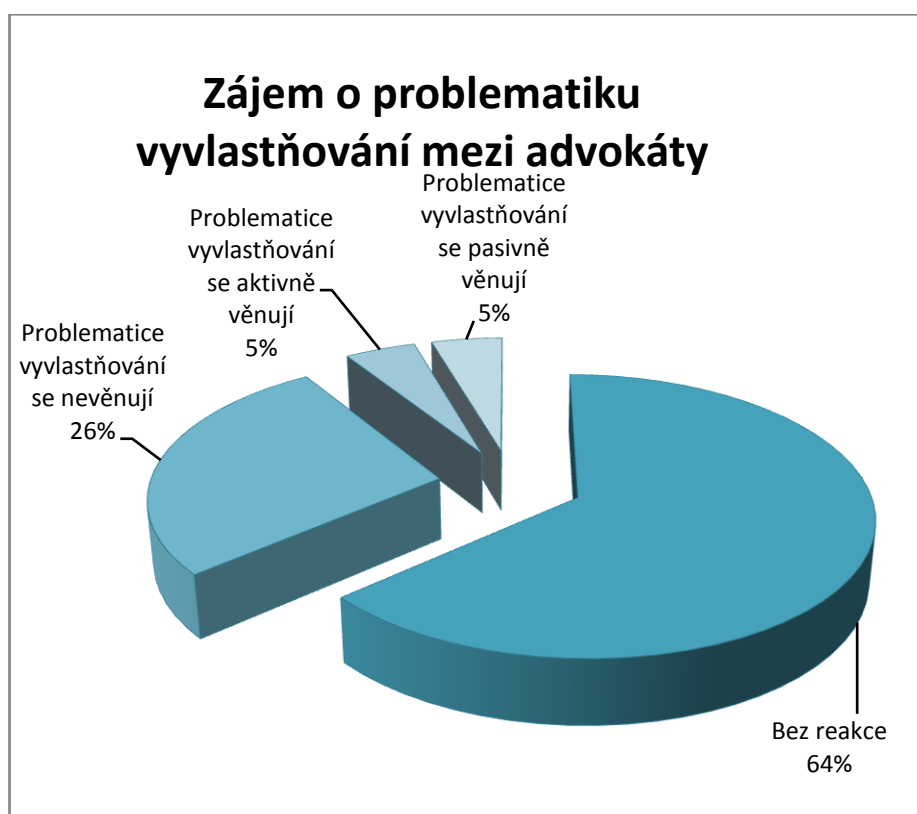
Obrázek č. 3: Plán projektu rychlostní silnice S10



Zdroj: www.asfinag.at

3.3 Zhodnocení informací získaných od advokátních kancelářů

Graf č. 1: Zájem o problematiku vyvlastňování mezi advokáty a zároveň vyvlastňovanými a současně demonstrace ochoty pomoci při zpracovávání diplomové práce ze strany advokátů



Zdroj: vlastní zpracování dle údajů od AK

Celkem bylo osloveno 22 advokátů, na které byl kontakt získán náhodným výběrem ze stránek www.firmy.cz. Byl vypracován oslovující dopis, který byl následně osloveným osobám zaslán. Z celkového počtu 22 oslovených jsem byla v kontaktu pouze s 8 osobami. Výsledkem tohoto zkoumání je získání počtu advokátů, kteří se problematice vyvlastňování v okolí Českých Budějovic věnují. Pouze jedna oslovená osoba potvrdila aktivní zapojení do problematiky vyvlastňování. Další oslovený potvrdil, že problematikou vyvlastňování se zabývá, avšak momentálně nemá žádný případ z této sféry. Dalších 6 advokátů se zkoumané problematice nevěnují.

Seznam advokátů, kteří byli v rámci zpracovávání problematiky oceňování pozemků pro účely vyvlastňování osloveni, je součástí Přílohy č. 1.

3.4 Modelace obvyklé ceny pro proces vyvlastnění

Společnost FARMY. CZ (2015) uvádí, že v roce 2014 byly průměrné tržní ceny zemědělské půdy rovny 13,96 Kč/m². V této práci bude tedy použita tato tržní cena. Zákon o oceňování říká, že oceňování se provádí na tři desetinná místa, avšak v podkladech pro tuto práci byla použita data zaokrouhlená na dvě desetinná místa, proto jsou zde výsledky zpracovány také pouze na dvě desetinná místa.

Novela zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů uvádí, že výši kupní ceny v kupní smlouvě, získávají-li se koupí potřebná práva, lze sjednat ve výši ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 16 v případě pozemku (s výjimkou stavebního pozemku).

Modelace obvyklé ceny upravená násobkem koeficientu 16, tj.:

$$13,96 \times 16 = 223,36 \text{ Kč/m}^2$$

Dle aktuálního znění zákona o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury je možný šestnáctinásobek ceny, avšak interní směrnice ŘSD uvádí možnost osminásobku.

Modelace obvyklé ceny upravená násobkem koeficientu 8, tj.:

$$13,96 \times 8 = 111,68 \text{ Kč/m}^2$$

Další možná úprava ceny má oporu v zákoně o vyvlastnění, konkrétně v části sedmé, § 28, odstavci 3 a jedná se o úpravu ceny při řízení před soudem.

Výše uvedený odstavec říká, že soud má povinnost zohlednit všechny okolnosti a spravedlivě stanovit výši náhrady. V odůvodněných případech je možno stanovit částku vyšší, než byla původní výše náhrady.

Je možné vyvlastňovanému poskytnout úpravu náhrady v maximální výši 40 % z ceny, jejíž metodika výpočtu se v této práci nachází v kapitole 2.3, pokud vyvlastňovaný vlastní nemovitost déle než 15 let od úplatného nabytí.

Částku stanovenou dle kapitoly 2.3 lze upravit také maximálně o 10 %, pokud se poloha nemovitosti nachází v zastavěném území, nebo pokud se nemovitost nachází v oblasti se zvláštní historickou hodnotou.

Dále je možné cenu (stanovenou dle v kapitoly 2.3) upravit v maximální výši o 20 %, pokud se nemovitost nachází ve významné oblasti pro podnikatelskou činnost (*Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, v aktuálním znění*).

Modelace výše popsaných úprav:

- jako základní cena vstupující do tohoto výpočtu je použita průměrná cena zemědělského pozemku upravená koeficientem 8, tj.: 111,68 Kč/m²,

- 40 % úprava: 156,35 Kč/m²,

- 10% úprava: 122,86 Kč/m²,

- 20 % úprava: 134,02 Kč/m²,

- započtení všech možných úprav, tj. v průměru nejvyšší cena, které by bylo možné dosáhnout za použití počáteční průměrné ceny zemědělských pozemků, činí **189,87 Kč/m²**.

3.5 Diferenciace, zhodnocení a okomentování statistických dat týkajících se vyvlastnění ve zvolené oblasti

3.5.1 Česká republika

Mezi oslovené odborníky (kromě advokátů a advokátních kanceláří) na území České republiky patří Ministerstvo financí, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo dopravy, ŘSD, Oddělení vyvlastňovacího úřadu, deliktů a státního dozoru v Českých Budějovicích.

Cílem tohoto oslovování bylo, získání statistických údajů týkajících se této problematiky.

Na základě komunikace s těmito institucemi byly získány údaje, které sloužily jako podklady pro zpracování přehledových tabulek.

Údaje zpracované do tabulek se týkají procesu vyvlastnění v roce 2014 dálnice D3. Do výše náhrady není započítána náhrada za případně se vyskytující stavbu, ani trvalé porosty. Podklady pro vytvoření níže uvedených tabulek poskytlo ŘSD.

Tabulka č. 2: Dálniční úsek D3 0308C Veselí nad Lužnicí - Bošilec

D3 0308C Veselí nad Lužnicí - Bošilec				
číslo	k.ú.	výměra (m ²)	cena (Kč)	cena /m ²
případ č. 1	Horusice	1 324	230 000	173,72
případ č. 2	Veselí nad Lužnicí	508	99 570	196,00
případ č. 3	Veselí nad Lužnicí	667	92 000	137,93

Zdroj: vlastní zpracování dle údajů od ŘSD

Na tomto úseku se do procesu výstavby zapojilo 121 LV. Délka úseku Veselí nad Lužnicí - Bošilec je 5,7 km. Vyvlastněny byly 3 LV. Ve všech 3 případech se jednalo o zemědělskou půdu, tj. o ornou půdu či TTP. Na úseku došlo k vyvlastnění pozemků ve dvou katastrálních územích. Nejsou zde žádné výrazné výkyvy ve výši náhrady poskytnuté za vyvlastnění nemovitostí. Výše náhrady stanovené na tomto úseku je obdobná výši náhrady mnou namodelované.

Tabulka č. 3: Dálniční úsek D3 0309/I Bošilec - Ševětín

D3 0309/I Bošilec - Ševětín				
číslo	k.ú.	výměra (m²)	cena (Kč)	cena /m²
případ č. 1	Neplachov	4 091	3 091 940	755,79
případ č. 2	Neplachov	5 892	739 100	125,44
případ č. 3	Neplachov	1 211	121 100	100,00
případ č. 4	Neplachov	544	185 379	340,77
případ č. 5	Neplachov	4 459	445 900	100,00
případ č. 6	Neplachov	2 916	218 100	74,79
případ č. 7	Neplachov	8 084	748 500	92,59
případ č. 8	Neplachov	1 807	178 151	98,59
případ č. 9	Neplachov	3 452	227 540	65,92
případ č. 10	Neplachov	2 495	249 500	100,00
případ č. 11	Ševětín	98	9 800	100,00
případ č. 12	Dynín	48	400	8,33
případ č. 13	Dynín	3 038	121 500	39,99
případ č. 14	Dynín	450	5 400	12,00

Zdroj: vlastní zpracování dle údajů od ŘSD

Na tomto úseku se do procesu výstavby zapojilo 164 LV a vyvlastněno bylo 14 LV. Délka úseku D3 0309/I Bošilec - Ševětín je uváděna 9,609 km. Případ č. 1, katastrální území Neplachov, zde se nejedná o zemědělský pozemek, ale došlo zde k vyvlastnění sportoviště. V ostatních případech se jednalo o zemědělskou půdu, tj. o TTP či ornou půdu. Na úseku Bošilec - Ševětín došlo k vyvlastnění pozemků ve třech katastrálních územích. Rozptyl výše náhrady je zde však markantní oproti rozptylu náhrady na předchozím úseku. Výše náhrady se pohybuje od 8,33 Kč/m² do 340,77 Kč/m², pomíne-li Případ č. 1.

Nejnižší výše náhrady poskytnuté ŘSD na tomto úseku (tj. 8,33 Kč/m²) je mnohonásobně nižší než mnou maximální namodelovaná výše náhrady a také je dokonce nižší i než je uvedena průměrná cena zemědělské půdy. Maximální výše poskytnutá je v porovnání s namodelovanou náhradou o 150,90 Kč/m² vyšší.

Tabulka č. 4: Dálniční úsek D3 0309/II Ševětín - Borek

D3 0309/II Ševětín - Borek				
číslo	k.ú.	výměra (m ²)	cena (Kč)	cena /m ²
případ č. 1	Vitín	486	48 600	100,00
případ č. 2	Vitín	1 179	117 900	100,00
případ č. 3	Ševětín	1 003	100 300	100,00
případ č. 4	Ševětín	652	65 200	100,00
případ č. 5	Ševětín	105	1 100	10,48
případ č. 6	Chotýčany	1 481	17 446	11,78
případ č. 7	Lhotice	128	1 400	10,94
případ č. 8	Lhotice	408	8 160	20,00
případ č. 9	Lhotice	1 452	16 000	11,02
případ č. 10	Lhotice	1 322	15 573	11,78
případ č. 11	Lhotice	2 136	43 009	20,14
případ č. 12	Lhotice	589	27 110	46,03
případ č. 13	Lhotice	469	8 130	17,33
případ č. 14	Hosín	1 818	21 818	12,00

Zdroj: vlastní zpracování dle údajů od ŘSD

Na tomto úseku se do procesu výstavby zapojilo 147 LV. Vyvlastněno bylo také 14 LV. Délka tohoto úseku výstavby je uváděna 9,75 km. Ve všech případech na tomto úseku se jednalo o zemědělskou půdu, tj. o TTP či ornou půdu. Vyvlastňování zde proběhlo v pěti katastrálních územích. Výše náhrady je zde také odlišná, avšak není zde žádný případ, který by významně svou výší náhrady vyčníval. Za vyzdvižení zde stojí rozdíl v cenách v katastrálním území Ševětín. Poměrně značný rozdíl ve výši náhrady je zde v případě č. 5, oproti případu č. 4 a 3. Největší výše náhrady je na tomto úseku rovna 100 Kč/m². V katastrálním území Lhotice jsou ceny víceméně vyrovnané.

Na úseku 0309/II Ševětín - Borek se nachází 6 případů, ve kterých výše náhrady poskytnuté ŘSD nedosahuje ani výše uvedené průměrné ceně zemědělského pozemku.

Tabulka č. 5: Dálniční úsek D3 0309/III Borek - Úsilné

D3 0309/III Borek - Úsilné				
číslo	k.ú.	výměra (m²)	cena (Kč)	cena /m²
případ č. 1	Borek	4 921	492 100	100,00
případ č. 2	Úsilné	7 540	1 109 511	147,15
případ č. 3	Úsilné	2 533	374 921	148,01
případ č. 4	Úsilné	44	6 468	147,00
případ č. 5	Hůry	549	80 260	146,19
případ č. 6	Hůry	2 348	352 200	150,00
případ č. 7	Hůry	1 151	172 650	150,00
případ č. 8	Hůry	1 427	210 000	147,16
případ č. 9	Hůry	3 977	435 291	109,45
případ č. 10	Hůry	998	162 230	162,56

Zdroj: vlastní zpracování dle údajů od ŘSD

Na tomto úseku se do procesu výstavby zapojilo 69 LV. Vylvlastněno bylo 10 LV. Délka úseku Borek - Úsilné je uváděna 2,48 km. Ve všech případech na tomto úseku se jednalo o TTP či ornou půdu. Vylvlastňování zde proběhlo ve třech katastrálních územích, nacházejících se v těsné blízkosti krajského města České Budějovice. Výše náhrady je zde odlišná, avšak není zde žádný případ, který by významně svou výší náhrady vyčníval. Nenachází se zde žádná náhrada, na rozdíl od výše uvedených úseků, která by byla v řádech desítek korun. Všechny náhrady se nachází v rozmezí 100,00 až 162,56 Kč/m².

Ze všech výše uvedených přehledových tabulek je patrné, že z celkového počtu uvedených LV bylo vylvlastněno 8 % LV.

Podle zkušeností pracovníků ŘSD se odhad průměrné doby vylvlastňovacího řízení pohybuje mezi 6 - 8 měsíci.

V případě, že se účastníci k vylvlastňovacímu řízení dostavili (přibližně každý třetí se nedostaví), pak většinou nesouhlasí s cenou (odhadem se jedná až o 90 % nesouhlasů), 5 % nesouhlasilo s vylvlastněním jako takovým z důvodu citové vazby.

Zbýlých 5 % vyvlastňovaných podalo odvolání pouze z důvodu, aby se pokusili zahrnout do vyvlastnění zbytkové nepotřebné části pozemků, které by vznikli oddělením vyvlastňované části pozemku.

Z konzultace se zaměstnancem ŘSD vyplývá, že doposud nezaznamenali, že by případní vyvlastňovaní vnímali výstavbu D3 jako negativum.

Datováno k dubnu roku 2014 probíhalo na významných připravovaných stavbách 140 vyvlastňovacích řízení, z toho 114 případů bylo za poslední rok zahájených od účinnosti novely zákona. Přibližně 100 žádostí o vyvlastnění je doposud připravovaných (*BŘEŠŤAN, 2014*).

3.5.2 Rakousko

Pro zjištění aktuálního stavu problematiky vyvlastňování na území Rakouska došlo k oslovení pracovníka městského úřadu ve Freistadtu, poté jsem oslovila město Linz (konkrétně městský úřad), společnost Asfinag a také jsem požádala o informace Spolkové ministerstvo dopravy, inovací a technologií.

Z komunikace s výše uvedenými pracovníky jsem získala jednoznačná stanoviska. Komunikace s rakouskými pracovníky a úřady nebyla jednoduchá. Rakouští pracovníci považují proces vyvlastňování jakožto i proces předcházející samotnému vyvlastňování jako velice citlivý a informace o této problematice odmítají poskytovat. Avšak po soustavném dotazování mi byly nějaké informace poskytnuty.

Při výstavbě rychlostní komunikace S10 nedošlo k žádnému případu vyvlastnění. Společnost Asfinag klade velký důraz na domluvu s vlastníky pozemků, jednání s vlastníky probíhá osobně a v některých případech velice intenzivně, tj. v některých případech i denně. Zakládají si na přátelském jednání s vlastníky potřebných nemovitostí. Náhrada je poskytována ve výši ceny obvyklé na území Rakouska.

V Rakousku jsou ceny srovnatelných pozemků až dvaapůlkrát vyšší než v České republice, tudíž i výše náhrady je úměrně tomu upravena. Celý proces výkupu (taktéž i problematiku vyvlastňování) vede společnost Asfinag.

Dle interních záznamů této společnosti lze říci, že velice malá část, dokonce méně než 1 % celého výkupu pozemků na území Rakouska dojde do fáze realizace vyvlastňovacího řízení. Ceny náhrad jsou odlišné, dle lokality, ve které se daný předmět výkupu nachází. Výkupní ceny v okolí Vídně jsou stanoveny od 20 Eur/m², dále například v oblasti státní hranice s Českou republikou jsou ceny náhrad stanovovány od 2,80 Eur/m² za zemědělskou půdu. Obecně se dá říci, že výše náhrad je na území západního Rakouska podstatně vyšší než na východě.

Z výše uvedeného vyplývá, že v Rakousku je nejnížší možná náhrada (bez jakýchkoliv zákonných možností navýšení) rovna v přepočtu 76,44 Kč/m². Což je v porovnání s poskytnutými údaji částka diametrálně odlišná od nejnížší náhrady poskytnuté při vyvlastňovacím řízení realizace D3. V České republice (dle údajů od ŘSD) nejnížší náhrada byla poskytnuta ve výši 8,33 Kč/m².

4 Výsledky a diskuze

4.1 Výsledky

Teoretická část práce je předpokladem a tvoří konceptuální rámec části praktické, proto je nejprve vysvětlen a popsán v této diplomové práci celý proces vyvlastnění, jsou zde definovány základní pojmy, a také je zde uvedena legislativní úprava.

Dále jsem ve své práci v kapitole 2.4 popisovala legislativní úpravu vyvlastnění na území Rakouska. Jako velice přínosné považuji jejich diferenciaci zákonů. Oproti české právní úpravě v Rakousku mají modifikovaných více zákonů, které však upravují konkrétní problematiku. Jedná se například o zákon potrubní, zákon o železnici atd. Jak jsem již výše popisovala, prioritní výstavby silnic jsou taxativně vyjmenovány v zákoně o spolkových silnicích. Pokud je potřeba jiné výstavby, dojde k přehodnocení právního předpisu a vzniku novely zákona. Touto formou je zákonem zachycený i pojem veřejného zájmu. Veřejně prospěšné stavby jsou ukotveny na řadu let dopředu v zákoně.

Na území České republiky je veřejný zájem posuzován v rámci vyvlastňovacího řízení. Veřejně prospěšné stavby jsou zakotveny v nástrojích územního plánování, zejména v územních plánech. Problematická situace z hlediska informovanosti nastává v momentě, kdy vlastník nemovitosti má trvalý pobyt v jiném místě, než se nachází vlastněná nemovitost. Jedná se o tzv. chalupáře. Většinou o změně územního plánu nemají zdání. Pouhé vyvěšení na úřední desce není dle mého názoru dostačující informační zdroj, i když podmiňující zveřejnění tzv. dálkovým přístupem, zpravidla na internetových stránkách příslušných obecních úřadů, je žádoucím doplňkem.

Tato diplomová práce uvádí porovnání aktuální problematiky vyvlastňování při stavbě dálnice D3 s výstavbou rakouské rychlostní silnice S10. Je zde ukázán paradox počtu vyvlastnění. Na jedné straně stojí Česká republika s řadou novel zákonů a s častým vyvlastňováním, a na druhé straně stojí Rakousko, které za dobu výstavby S10 nerealizovalo žádný vyvlastňovací proces.

Dále je možné v této práci nalézt modelaci náhrady dle úprav, které jsou uvedeny v zákoně o vyvlastnění, a v zákoně o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury.

V rámci metodického mapování zájmu ze strany advokátních kanceláří o zkoumanou problematiku došlo k oslovení s výsledným zjištěním velmi nízkého počtu advokátních kanceláří, které poskytují klientům právní služby v oblasti vyvlastnění. V případě, že celá situace dojde až do fáze vyvlastňovacího řízení je dle mého názoru žádoucí využít profesionální advokátní služby, avšak většina oslovených advokátních kanceláří se s poptávkou tohoto rázu neseškává, tudíž ji ani neposkytuje. Výsledkem je odborně nízko kvalifikovaná účast vyvlastňovaných v procesu vyvlastnění, která kontrastuje s vysoce kvalifikovanou účastí vyvlastnitelů v témže procesu.

Po zjištění reálných náhrad poskytnutých ve vyvlastňovacích řízeních pro dálnici D3 došlo v této práci ke zhodnocení a porovnání s namodelovanou náhradou. Na základě poskytnutých údajů lze konstatovat, že je velký rozdíl v náhradách na území jednoho katastrálního území. Řešením této problematiky by mohlo být vytvoření cenové mapy pro jednotlivá katastrální území, která by aktuálně odpovídala cenám obvyklým v dané lokalitě. Není dle mého názoru právně ospravedlnitelné, aby dva pozemky nacházející se v jednom katastrálním území byly diametrálně jinak ohodnoceny. Nejmarkantnější rozdíl byl dle údajů od ŘSD v katastrálním území Neplachov. Zde bylo rozpětí náhrad za zemědělskou půdu od 65,91 Kč/m² do 340,77 Kč/m². Pokud to tedy uvedu na příkladu, pak může vzniknout tvrzení, že cena obvyklá jednoho zemědělského pozemku je rovna 65,91 Kč/m² a oproti tomu zemědělský pozemek vzdálený například 1 km má obvyklou cenu rovnou 340,77 Kč/m². Cenová mapa, která by byla vypočítána pro jednotlivá katastrální území, by tento markantní rozdíl v cenách odstranila. V cenové mapě by byla uvedena obvyklá cena pro dané území. Pokud by vyvlastňovaný svolil v samém počátku jednání, byla by mu cena navýšena. Pokud by naopak nastalo protahování jednání, vyvlastňovaný by nárok na navýšení neměl.

4.2 Diskuze

Jako velice diskutabilní považuji několik skutečností, na které jsem při vypracování této diplomové práce narazila a v některých případech jsem na ně již v textu upozornila.

První problematické skutečnosti mají původ přímo v zákoně o vyvlastnění. Zákon, konkrétně § 4, odstavec 2, říká, že musí být při vyvlastnění prokázán veřejný zájem. Avšak tento veřejný zájem není v zákoně definován. Jedná se o neurčitý právní pojem, na který je v zákoně o vyvlastnění kladen velký důraz, proto jsem hledala zákonnou definici tohoto sousloví, avšak neúspěšně. Jasná definice v zákonech není dostupná, naopak Ústavní soud uvádí, že deklarování veřejného zájmu v zákoně je protiústavní.

Dle mého názoru by měl být pojem veřejný zájem konkrétně definovaný a veřejně diskutovaný pro každý případ samostatně. Dle mého názoru veřejný zájem sám o sobě nemůže existovat. Postavit lze například továrnu na pozemcích obhospodařovaných zemědělským podnikem, a uvádět jako veřejný zájem vznik nových pracovních míst, jenže zástavbou zaniknou pracovní místa zaručená předtím existencí zemědělského podniku. Otázka je zde, kolik pracovních míst navíc je v tomto případě veřejným zájmem či veřejně prospěšná stavba? Je možné, že tedy dojde k vyvlastnění a za 5 nebo 10 let může nabídnout jiná firma, že vybuduje továrnu na těchto pozemcích ještě větší s ještě více pracovními místy. Dojde znovu k vyvlastňovacímu řízení?

Za další spornou část zákona o vyvlastnění považuji § 11, který uvádí, že je možné po dohodě jako náhradu poskytnout adekvátní nemovitost. Ano, zákon uvádí slovní spojení, dohodne-li se vyvlastnitel s vyvlastňovaným, avšak tato pasáž má dle mých zjištění v zákoně pouze formální úlohu, bez skutečného naplnění. ŘSD samo o sobě není vlastníkem nemovitostí jiných než vyvlastněných, či těch, které dříve nabylo za účelem výstavby dopravní infrastruktury, proto nelze tuto skutečnost podle mého názoru prakticky splnit, i přesto, že je uvedena v zákoně.

Z mého pohledu má také poměrně značný vliv na neoblíbenost problematiky vyvlastnění počet a časová osa vzniku novel zákonů týkající se procesu vyvlastňování. Pokud budeme počítat s průměrnými cenami zemědělské půdy, můžeme vytvořit výši náhrady v časovém průřezu tří let zpětně. V roce 2012 bylo možné pozemky ocenit i jako stavební, tzn., že se ceny v návrhu kupní smlouvy mohly pohybovat v rozmezí 100 - 150 Kč/m². Oproti tomu v roce 2013 se průměrně cena mohla pohybovat okolo 8 Kč/m² + navýšení v návrhu kupní smlouvy o 100 %. A v roce 2014 byla ponechána průměrná cena pozemku upravená násobkem koeficientu 16 (v zákoně) nebo 8 (ve vnitřní směrnici ŘSD).

Razantní rozdíl v ceně je poměrně dobře patrný v rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 23. října 2014 čj. 7 As 174/2014- 44, které uvádí (budeme-li se věnovat pouze výši náhrady), že 19. 9. 2012 byl první návrh kupní smlouvy na odkup dotčených pozemků nabídnut za cenu 177 800 Kč, oproti tomu ale 14. 6. 2013 byl doručen druhý návrh kupní smlouvy na ty samé nemovitosti, avšak s celkovou cenou 20 240 Kč. Je zde finanční rozdíl 157 560 Kč, který vznikl prakticky pouze v důsledku novelizace §10 zákona o vyvlastnění, kdy se od 1. 2. 2013 při stanovení ceny nepřihlíží k zhodnocení, nebo znehodnocení nemovitosti v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění. Cílem novelizací příslušného zákona, popř. vyhlášky bylo urychlení odkupu pro výstavbu, avšak pokud někdo v průběhu jednoho roku dostane dvě nabídky na odkup identických nemovitostí s rozdílem 157 450 Kč, nabýváme dojem, že cena půdy může v průběhu poměrně krátké doby (necelého roku) ztrácet svoji hodnotu podle potřeb autorů tvořících novely zákonů. To vnímám jako velmi nežádoucí pro dosažení jednak právní jistoty vyvlastňovaných, a jednak pro dosažení kladného postoje veřejnosti k problematice vyvlastnění obecně.

Za další sporný paragraf zákona o vyvlastnění považuji § 16, uvádějící, že k vyvlastňovacímu řízení je příslušný vyvlastňovací úřad, v jehož správním obvodu se nachází vyvlastňovaná nemovitost. Nabízí se otázka, zda je to vhodné. Uvedu příklad Odbor regionálního rozvoje (stavební úřad) města Týn nad Vltavou. Známou, veřejně dostupnou informací je dostavení dalšího bloku temelínské elektrárny a s tím spojená výstavba obchvatů okolních vesnic. Pro znalce místních poměrů v Týně nad Vltavou není žádným tajemstvím, že velké množství kulturních akcí konaných

v tomto městě je realizováno za finanční podpory Jaderné elektrárny Temelín. Je tedy otázkou, zda Odbor regionálního rozvoje (stavební úřad) v Týně nad Vltavou je z hlediska nepodjatosti vhodný, aby o případném vyvlastňování nemovitostí v okolních obcích rozhodoval. Mé tvrzení je podloženo například článkem z roku 2014 uvedeným na internetových stránkách města Týn nad Vltavou: „*Městské slavnosti jsou v každém případě největší akcí kulturního léta ve městě, což samozřejmě klade vysoké nároky nejen na její organizační, ale také finanční zajištění. Udržet vysokou úroveň a atraktivitu celého programu se nám daří především díky významné finanční pomoci Jaderné elektrárny Temelín. Z prostředků, které v rámci Oranžového roku Skupiny ČEZ pravidelně dostáváme, je podporována také celá řada dalších sportovních, kulturních a společenských akcí ve městě v podstatě celoročně,*“ uvádí pan starosta Mgr. Milan Šnorek (www.tnv.cz). Je zde záruka objektivnosti a nestrannosti?

Problematický dopad má také výše náhrad na další tvorbu oceňování. Metodika oceňování a tvorby obvyklé ceny na základě aktuálního zákona o oceňování říká, že cena obvyklá se určí porovnáním. Z výše uvedených reálných cen poskytnutých od informačního zdroje ŘSD vyplývá, že ceny zemědělské půdy jsou výrazně vyšší než obvyklá cena jiného prodeje v daném místě a čase. Avšak při tvorbě obvyklé ceny mnohdy nejsou dostupné jiné realizované prodeje než náhrady za vyvlastnění. Tato skutečnost však výši ceny obvyklé neúměrně navyšuje. Pokud se obvyklá cena bude stanovovat za použití porovnávání s cenami náhrad, poté bude výše obvyklé ceny v těchto katastrálních území neadekvátně upravená.

Dle údajů uvedených v kapitole 3.5 jsou výše náhrad týkajících se několika úseků D3 zřejmé. Příklad č. 1 na úseku D3 0309/I Bošilec - Ševětín je velmi zajímavý, a to hned z několika důvodů. Jako jediný případ poskytnutý ŘSD do této práce se nejedná o zemědělský pozemek, ale o sportoviště. Náhrada za vyvlastnění této nemovitosti byla určena ve výši 3 091 940 Kč. Velikost nemovitosti je 4 091 m², tudíž cena za m² je rovna 755,79 Kč. Pro představu a porovnání na stránkách společnosti Jihočeské reality je nabízen stavební pozemek ke dni 2. února 2015, nacházející se v Neplachově o rozloze 1 540 m² za cenu 440 000 Kč, tj. 286 Kč/ m².

Popis sportoviště je následující. Objekt není zcela oplocen, nachází se na něm 2 kovové branky, trávník je přírodní (bez speciální úpravy) a na jeho kraji stojí nízká stavba, viz fotografie pořízené dne 25. 2. 2015. Dle údajů od ŘSD, jak jsem již výše uvedla, cena náhrady je bez ocenění stavby a bez trvalých porostů. Nabízí se zde tedy otázka, zda za sportoviště není náhrada nepřiměřeně vysoká v porovnání s cenou obvyklou stavební parcely a ostatních náhrad poskytnutých ŘSD?

Další charakteristikou zmiňovaného sportoviště je jeho vlastník. Dle katastru nemovitostí byla vyvlastňována obec Neplachov.

Fotografie č. 1: K.ú. Neplachov- sportoviště, dne 25. 2. 2015



Fotografie č. 2: K.ú. Neplachov- sportoviště, dne 25. 2. 2015



Fotografie č. 3: K.ú. Neplachov- sportoviště, dne 25. 2. 2015



Zdroj: vlastní archiv

5 Závěr

Problematika oceňování pozemků pro účely vyvlastňování je bezesporu velmi složitou a citlivou oblastí. Samotný pojem vyvlastnění již sám o sobě působí velice negativně a tvrdě, zejména pro ty, kteří měli s vyvlastněním zkušenosti za minulého politického režimu. Častým handicapem ze strany vlastníků je neznalost problematiky. Naopak v polistopadové době se rozšířil (v protikladu ke „společnému socialistickému vlastnictví“) omyl v té podobě, že si někteří vlastníci myslí, že jejich vlastnická práva jsou naprosto trvalá a nelze jim je odepřít, ani omezit. Není tomu tak, již v úvodu této práce jsem uvedla genezi procesu vyvlastnění, která sahá do poměrně staré historie.

V podvědomí společnosti se tato problematika vyjma mediálně zajímavých případů typu statkářky Havránkové příliš nenachází. Přestože je dle mého názoru pořád aktuálnější a častější. Zájem o tuto problematiku nastává většinou až ve chvíli osobní zkušenosti, myslím si, dosti pozdě. Zákon o vyvlastnění uvádí lhůtu 90 dnů na uzavření dohody mezi vyvlastňovaným a vyvlastnitelem. Pro osobu, která se v problematice neorientuje, je tato lhůta velice krátká.

Proces vyvlastnění, relevantní pojmy a proces oceňování je popsán v teoretické části této práce. Na tuto část jsem navázala praktickou částí, ve které je čtenáři odhalena nejcitlivější část celého procesu, a to výše náhrad. Nachází se zde dále také porovnání a zhodnocení procesů vyvlastňování na území České republiky a Rakouska. Přes velice podobnou právní úpravu z předchozího textu této práce je zřejmé, že na území Rakouska je proces vyvlastnění velice ojedinělým, oproti České republice. Výše náhrady je v porovnávaných oblastech velice odlišná. Přestože rakouské společnosti a instituce považují tuto problematiku jako velice citlivou a informace sdělovat nechtěly, podařilo se mi zjistit neustálým dotazováním, oslovováním a osobní konzultací, že výše náhrady se v Rakousku pohybuje dle lokality v rozmezí v jedné lokalitě minimálně 2,80 v jiné minimálně 20,00 Eur/m² bez navýšení zákonnými koeficienty zemědělské půdy.

Oproti tomu výše náhrady v České republice se pohybuje v rozmezí od 8,33 až 340,77 Kč/m² (údaje od ŘSD byly poskytnuty bez informací týkajících se navýšení pomocí zákonných koeficientů). Porovnání výše náhrad mezi těmito státy je tedy diametrálně odlišné. Četnost procesu vyvlastnění je také zajímavým faktem. V Rakousku se ze všech procesů odkupu vyvlastnilo pouze méně než 1 %. Oproti tomu jenom v procesu výstavby dálnice D3 došlo k vyvlastnění 8 % LV. Po položení otázky, čím je způsoben odlišný počet vyvlastňovacích řízení na území Rakouska oproti České republice, mi bylo rakouskými odborníky odpovězeno, že výše náhrady je na území Rakouska vyšší než u nás a také, že povahy obou společností jsou odlišné. Zda jsou tyto důvody opravdu tou hlavní příčinou, to by mohlo být předmětem zamyšlení a dalšího zkoumání, zejména sociologického.

Na proces vyvlastnění má klíčový vliv právní úprava. Mezi nejpodstatnější zákonné novelizace mající vliv na proces vyvlastnění patří bezesporu zákon o vyvlastnění, NOZ, zákon a vyhláška o oceňování, a zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury.

Dne 25. října 2012 byl ve Sbírce zákonů pod číslem 405/2012 Sb., vyhlášen zákon, kterým se mění především zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Zákon nabývá účinnosti dne 1. 2. 2013. Tato novela uvádí úpravu ve více oblastech, například v oblasti podmínek pro vyvlastnění, výši náhrady a dále uvádí také rozdělení výrokové části rozhodnutí na dvě části. Novelou zákona o vyvlastnění došlo k prodloužení lhůty, ve které dochází k realizaci smlouvy mezi vyvlastňovaným a vyvlastnitelem, na 90 dnů. Dále pak došlo ke změnám při stanovování výše náhrady. Cena pozemku nebo stavby se pro účely stanovení náhrady vždy určí dle skutečného stavu a účelu užití, a to ke dni podání žádosti o vyvlastnění. Nepřihlíží se k zhodnocení nebo znehodnocení pozemku v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění. Tím, že došlo k rozdělení výrokové části rozhodnutí, došlo k tomu, že odvolání směřující pouze proti některému z výroků, nemá odkladný účinek na ostatní výroky rozhodnutí. Prakticky se tak často stává, že je vyvlastněno vlastnické právo, a další roky se stanovuje náhrada za vyvlastnění.

Za velmi podstatnou legislativní změnu považuji nový občanský zákoník, který mimo jiného uvádí, že stavba je součástí pozemku.

Další právní předpis, mající poměrně velký vliv na oblast oceňování je zákon o oceňování. Zde došlo k několika úpravám, z nichž vliv na předmět této diplomové práce má úprava definování ceny obvyklé, která má být určena porovnáním. Mnohdy je problém, že v dané lokalitě není vhodná nemovitost, se kterou by mohlo dojít k porovnání. Je tedy výsledkem této úpravy zákona, že obvyklou cenu nelze stanovit?

Zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury také prošel několika novelizacemi. Tento zákon je poměrně nový, jeho existence je datována k roku 2009. První novela proběhla v roce 2011 a došlo k přidání stavby vodní a energetické infrastruktury ke stavbám dopravní infrastruktury. Další novela nabyla účinnosti 13. 9. 2014 a uvádí, že je možné výši náhrady stanovenou znaleckým posudkem vynásobit až koeficientem 16. Interní směrnice ŘSD však uvádí možné navýšení koeficientem 8. Navýšení ceny šestnáctinásobkem je možné pouze ve výjimečných případech. Dochází zde tedy ke střetu zákona s interní směrnicí. Zatímco zákon si běžný uživatel internetu dokáže najít, interní směrnice ŘSD takto přístupná není, což podle mého posiluje právní nejistotu.

Z výše popsaných legislativních změn vyplývá, že zákonná opora problematiky vyvlastňování je velice aktuálním tématem. Některé změny, jak už to tak bývá, jsou změny lepší, některé horší, záleží na úhlu pohledu. Takovouto změnou je již zmiňované rozdělení výrokové části rozhodnutí. Protože zákon uvádí, že nelze výši náhrady po odvolání snížit, pak nastává situace popisovaná pracovníkem ŘSD, a to ta, že až 90 % odvolaných nesouhlasí s cenou, a protože nižší náhrada je zákonem zamítnuta, tak se odvolají a pokusí se alespoň výši náhrady navýšit. Negativní dopad je směřován na práci soudních zaměstnanců a navýšení časového horizontu soudního sporu. Pozitivní dopad vidím na ochraně vyvlastňovaného a také je bezesporu velmi pozitivní stránka novely to, že odvolání proti výši náhrady nemá odkladný účinek na ostatní výroky rozhodnutí, konkrétně v tom, že není přípravná fáze výstavby neúměrně prodlužována.

V kapitole 4 jsou uvedeny výsledky a diskuze. Zde uvádím, že velký rozptyl výše náhrad lze dle mého názoru eliminovat vytvořením cenové mapy pro účely vyvlastnění v rámci jednoho katastrálního území.

Na samotném počátku této diplomové práce byly stanoveny cíle, jimiž bylo vytvořit ucelený přehled o problematice oceňování pozemků pro účely vyvlastnění. Tento cíl je naplněn pomocí teoretické části, tj. kapitola 2. Dále bylo cílem uvést aktuální problémy a statistiky vztahující se k předmětu této práce, tj. kapitola 3. Žádoucí bylo také oslovit odborníky na tuto oblast a získat ucelený a nezávislý pohled na problematiku. V neposlední řadě bylo cílem práce navrhnout zlepšující opatření, poukázat na problémy a rozvést diskuzi na dané téma. Toto je v práci uvedeno v kapitole 4.

Oblast oceňování pozemků pro účely vyvlastnění, samotný proces vyvlastnění a tvorba výše náhrady je velmi složitá a citlivá, proto se domnívám, že bez konzultace s oslovenými odborníky, kteří se touto problematikou intenzivně zabývají, by nebylo možné tuto diplomovou práci kvalitně zpracovat. Proto bych chtěla závěrem poděkovat za cenné rady a ochotu, kterou mi projevíli oslovení odborníci. Seznam oslovených osob a institucí je uveden v Příloze č. 1.

Seznam citované literatury

Právní úprava v aktuálním znění

1. Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 23. října 2014 čj. 7 As 174/2014- 44
2. Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
3. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
4. Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách
5. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
6. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
7. Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě
8. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
9. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
10. Eisenbahn-enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG), StF: BGBl. Nr. 71/1954
11. Bundesgesetz über Eisenbahnen, Schienenfahrzeuge auf Eisenbahnen und den Verkehr auf Eisenbahnen (Eisenbahngesetz)(EisbG), StF: BGBl. Nr. 60/1957
12. Bundesgesetz über die gewerbsmäßige Beförderung von Gütern in Rohrleitungen (Rohrleitungsgesetz), StF: BGBl. Nr. 411/1975

Knižní zdroje

1. AMBRUSOVÁ, Eva a Eva ŠROMOVÁ. Vyvlastňovací řízení od A do Z: podrobné příklady a postupy, zákon o vyvlastňování, výňatky ze souvisejících právních předpisů. 1. vydavatelství Olomouc: ANAG, 2009, 231 s. Právo (Anag). ISBN 978-807-2635-542.
2. BÁRTA, Jiří a Jan TRÁVNÍČEK. Novela zákona o vyvlastnění a její právní dopady. Novela zákona o vyvlastnění a její právní dopady. 2012, 8-9.
3. BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 7., přepracované a doplněné vydání Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008, 736 s. ISBN 978-80-7204-578-5.
4. BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přepracované vydání Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
5. BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. Nemovitosti: (oceňování a právní vztahy). 2., přepracované a doplněné vydání Praha: Linde 1999, 540 s. ISBN 80-720-1197-9.
6. BRADÁČ, Albert, Alena HALLEROVÁ a Pavel KREJČÍŘ. Úřední oceňování majetku. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2005, 296 s. ISBN 80-7204-372-2.
7. BRADÁČ, Albert a Jindřich PSUTKA. Věcná břemena od A do Z: § 151n - § 151r občanského zákoník: podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoník (Zákon č. 89/2012 Sb.). 2. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, 2002, 339 p. ISBN 80-720-1364-5.
8. DOVOLIL, Petr. Veřejné stavební právo: Stavební právo, správní právo a předpisy o vyvlastnění. Praha, 2012.
9. FIALA, Josef. Občanské právo hmotné. Vydání 3., opravené a doplněné. Brno: Nakladatelství Doplněk, 2002, 433 p. ISBN 80-723-9111-9.
10. HÁLEK, Vítězslav. Oceňování majetku v praxi. 1. vydavatelství Bratislava: DonauMedia, 2009, 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
11. HEŘMAN, Jan. Oceňování majetku. Vydání 1. Praha: Oeconomica, 2005, 149 s. ISBN 80-245-0967-9.

12. JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání : s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vydavatelství Praha: Linde Praha, 2010, 171 p. ISBN 978-807-2017-935.
13. JANKŮ, Martin a kolektiv. Základy práva pro posluchače neprávnických fakult. 2., přepracované a doplněné vydání Praha: C. H. Beck, 2006, xvii, 629 s. ISBN 80-717-9499-6.
14. NOVOTNÝ, Petr, Petra BUDÍKOVÁ, IVIČIČOVÁ Jitka, Kristina KEDROŇOVÁ, ŠTROSOVÁ Ilona, Monika. ŠTÝSOVÁ. Nový občanský zákoník. 1. vydavatelství Praha: Grada, 2014, 165 s. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5166-5.
15. ORT, Petr. Způsoby ocenění majetku pro účely vyvlastnění ve veřejném zájmu. In: Znalec, interní zpravodaj Komory soudních znalců České republiky, Praha: ŠEL, 2010, 3/2010.
16. SEJÁK, Josef a Josef FIALA. Oceňování pozemků a přírodních zdrojů: (oceňování a právní vztahy). Vydání 1. Praha: Grada, 1999, 251 s. ISBN 80-716-9393-6.
17. ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Vydání 1. Praha: Ceduk, 1996, 173 s. ISBN 80-902-1090-2.

Internetové zdroje:

1. BŘEŠŤAN, Robert. Ministr dopravy Prachař dočasně zastavil vyvlastňování pozemků pro stavby silnic. In: Hospodářské noviny [online]. 2014 [cit. 2015-02-24]. Dostupné z: <http://byznys.ihned.cz/zpravodajstvi-cesko/c1-62182380-ministr-dopravy-prachar-docasne-zastavil-vyvlastnovani-pozemku-pro-stavby-silnic>
2. DOSTÁL, Tomáš. Potřebné podklady pro ocenění Vaší nemovitosti. In: Znalci [online]. 2013 [cit. 2014-11-26]. Dostupné z: <http://www.znalci.net/podklady.html>
3. HANDRLICA, Jakub. Řízení o odnětí nebo omezení vlastnických práv k nemovitostem nově. In: IPrávník [online]. 2013 [cit. 2014-11-23]. Dostupné z: http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/civilni-proces/art_8699/rizeni-o-odneti-nebo-omezeni-vlastnickych-prav-k-nemovitostem-nove.aspx
4. HEIDLEN, Christoph. Enteignung ist durchsetzbar!. In: Internationale Seilbahn-Rundschau [online]. 2014 [cit. 2015-03-08]. Dostupné z: <http://www.isr.at/Enteignung-ist-durchsetzbar.1135.0.html>
5. HRNČÁLOVÁ, Pavlína. Pojmy užívané při oceňování nemovitostí. In: Oceňování nemovitostí [online]. 2000 [cit. 2015-03-08]. Dostupné z: http://www.ocenovanimovivosti.cz/on/strana.php?id=_teorie001
6. PULDA, Jan a Jindřiška SYLLOVÁ. Liniové stavby ve vybraných státech EU. In: Parlamentní institut [online]. 2010 [cit. 2015-03-09]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=67508>
7. REDEK, Jaroslav. Cenová mapa, její obsah a využití. In: IOdhad [online]. 2013 [cit. 2014-11-27]. Dostupné z: <http://www.iodhad.cz/news/cenova-mapa-jeji-obsah-a-vyuziti/>
8. ŠESTÁKOVÁ, Veronika. Je možné zrušit vyvlastnění pozemku nebo stavby? In: Česká televize [online]. 2009 [cit. 2014-11-23]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/spotrebitelem/72528-je-mozne-zrusit-vyvlastneni-pozemku-nebo-stavby/>
9. VOJÍKOVÁ, Martina. Změny zákonů týkající se vyvlastnění pozemků. In: Zprávy alfa 9 [online]. 2012 [cit. 2015-03-08]. Dostupné z: <http://zpravy.alfa9.cz/absolutenm/templates/zprava.aspx?a=10681>

10. Aktuálně.cz [online]. 26. 8. 2014 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z:
<http://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/dalnice-d3-cesko-rakousko-plany/r~c4f9917e2d2811e4bce90025900fea04/>
11. Asfinag [online]. 2015 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z:
[http://www.asfinag.at/unterwegs/bauprojekte/oberoesterreich/-/asset_publisher/1_47143/content/s-10-muhlviertler-schnellstra%C3%9Fen-unterweikersdorf---freistadt-nord-b-310-;jsessionid=DE42DDD1F30BFF2190773E190ABEF10D?p_o_p_id=56_INSTANCE_I8LKwiYWAPVa&redirect=http://www.asfinag.at/unterwegs/bauprojekte/oberoesterreich;jsessionid=DE42DDD1F30BFF2190773E190ABEF10D?p_p_id=101_INSTANCE_1_47143&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_o_p_id=56_INSTANCE_I8LKwiYWAPVa\).](http://www.asfinag.at/unterwegs/bauprojekte/oberoesterreich/-/asset_publisher/1_47143/content/s-10-muhlviertler-schnellstra%C3%9Fen-unterweikersdorf---freistadt-nord-b-310-;jsessionid=DE42DDD1F30BFF2190773E190ABEF10D?p_o_p_id=56_INSTANCE_I8LKwiYWAPVa&redirect=http://www.asfinag.at/unterwegs/bauprojekte/oberoesterreich;jsessionid=DE42DDD1F30BFF2190773E190ABEF10D?p_p_id=101_INSTANCE_1_47143&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_o_p_id=56_INSTANCE_I8LKwiYWAPVa).)
12. Asfinag [online]. 2015 [cit. 2015-03-08]. Dostupné z:
<http://www.asfinag.at/ueber-uns/unternehmen>
13. Bpej. vumop [online]. In: vumop 2014 [cit. 2015-02-14]. Dostupné z:
www.bpej.vumop.cz
14. Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie [online]. 2015 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z:
<http://www.bmvit.gv.at/bmvit/verkehr/strasse/autostrasse/s10/index.html>
15. České dálnice [online]. 2002-2015 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z:
<http://www.ceskedalnice.cz/dalnicni-sit/ve-stavbe>
16. České dálnice [online]. 2002-2015 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z:
<http://www.ceskedalnice.cz/dalnice/d3>
17. Dálnice D3 [online]. 2012 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: <http://www.dalnice-d3.cz/zakladni-informace-o-dalnici-d3>
18. FARMY. CZ [online]. 2015 [cit. 2015-02-24]. Dostupné z:
<http://www.farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA%20o%20trhu%20s%20pudou%20FARMYCZ%20leden%202015.pdf>
19. www.firmy.cz

20. Inzerát prodej stavebního pozemku, Neplachov [online]. 2014 [cit. 2015-02-14]. Dostupné z
http://jiho.ceskereality.cz/pozemky/parcely/?id=AWC16901111-N02383&sfset=d_okres%3D20%7Cstrana%3D6%7Cokres%3D13%7Copera ce%3D0%7Ctyp%3D300%7Csubtyp%3D301%7Crazeni%3D4%7Cnegacety pu%3D0%7Crozcestnik%3D%7Csf_okres%3D13%7Csf_d_okres%3D20%7 Csf_regionalni_oblast%3Dceskobudejovicko%7Csf_d_regionalni_oblast%3 Dtrhosvinensko%252Cvltavotynsko%252Csobeslavsko%252Ctaborsko%252 Cceske-budejovice%252Ctabor%7Csf_kde%3D0
21. Mapa úseků dálnice D3[online]. 2014 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z:
<http://www.ceskatelevize.cz/ct24/regiony/228308-stavebni-normy-necekane-brzdi-dostavbu-d3/>
22. Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2012 [cit. 2014-11-23]. Dostupné z:
<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Novela-zakona-o-vyvlastneni>
23. Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2012 [cit. 2014-11-23]. Dostupné z:
<http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Pro-media/Tiskove-zpravy/2012/Vlada-schvalila-navrh-zakona-o-vyvlastnovani>
24. Obrázek kód BPEJ[online]. 2014 [cit. 2015-02-14]. Dostupné z:
www.bpej.vumop.cz
25. Plán projektu rychlostní silnice S10[online]. 2014 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z:
http://www.asfinag.at/documents/10180/15258/de_Streckenkarte+S+10+M%C3%BChlviertler+Schnellstra%C3%9Fe.pdf/a7686c0e-c85b-427a-8171-df9263392a07
26. Týn nad Vltavou [online]. 2014 [cit. 2015-03-08]. Dostupné z:
<http://www.tynnadvltavou.eu/vltavotynske-slavnosti-nabidnou-bohaty-program/d-4971>
27. Vyvlastňovaný ČÚZK, k.ú. Neplachov, sportoviště [online]. 2014 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z:
<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=PW1a4KXgNIFkuNGRTHfB0qaqHMLaqgWqt0W4Au24Uh57eCBsnPnYwCqV42SsXF6CT67L-Wg1ZsX0EUs6416xYQ64F3-Xy8it6DChDPBK6aNGP89nzmhqa-8dGbRNIXzT>

28. Kód BPEJ[online]. 2014 [cit. 2015-02-14]. Dostupné z: www.bpej.vumop.cz
29. Zprávy e15 [online]. 2015 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z:
<http://zpravy.e15.cz/byznys/doprava-a-logistika/reditelstvi-silnic-zahajilo-tendr-na-stavbu-d3-u-sevetina-1160333>
30. Zprávy e15 [online]. 2014 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z:
<http://zpravy.e15.cz/byznys/doprava-a-logistika/rakousko-otevrela-cast-dalnice-do-cech-cesta-na-jih-se-zrychli-1137686>
31. Zprovoznění vybraných úseků D3[online]. 2014 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: <http://www.ceskedalnice.cz/dalnicni-sit/ve-stavbe>

Seznam fotografií, grafu, obrázků, tabulek

Fotografie

Fotografie č. 1: K.ú. Neplachov- sportoviště, dne 25. 2. 2015	64
Fotografie č. 2: K.ú. Neplachov- sportoviště, dne 25. 2. 2015	65
Fotografie č. 3: K.ú. Neplachov- sportoviště, dne 25. 2. 2015	65

Graf

Graf č. 1: Zájem o problematiku vyvlastňování mezi advokáty a zároveň vyvlastňovanými a současně demonstrace ochoty pomoci při zpracovávání diplomové práce ze strany advokátů	50
--	----

Obrázek

Obrázek č. 1: Kód BPEJ.....	38
Obrázek č. 2: Mapa úseků dálnice D3	46
Obrázek č. 3: Plán projektu rychlostní silnice S10	49

Tabulka

Tabulka č. 1: Zprovoznění vybraných úseků D3	47
Tabulka č. 2: Dálniční úsek D3 0308C Veselí nad Lužnicí - Bošilec.....	53
Tabulka č. 4: Dálniční úsek D3 0309/II Ševětín - Borek.....	55
Na úseku 0309/II Ševětín - Borek se nachází 6 případů, ve kterých výše náhrady poskytnuté ŘSD nedosahuje ani výše uvedené průměrné ceně zemědělského pozemku.	55
Tabulka č. 5: Dálniční úsek D3 0309/III Borek - Úsilné	56

Přílohy

Příloha č. 1: Seznam oslovených institucí a odborníků

Příloha č. 2: Inzerát prodej stavebního pozemku, Neplachov

Příloha č. 3: Vyvlastňovaný, ČÚZK k.ú. Neplachov, sportoviště

Příloha č. 1: Seznam oslovených institucí a odborníků

Oslovení advokáti, popř. advokátní kanceláře:

JUDr. Jan Mráz, JUDr. Václav Junek, JUDr. Milan Miškovský, JUDr. Liptáková-
JUDr. Homolková, JUDr. Ing. Daniel Prouza, Ph.D. JUDr. Hana Bayerová, Alena
Zábranská, Mgr. Libor Zemanec, Mgr. Dušan Petrlík, JUDr. Radim Pařízek, AK
Vobořilová, AK Vavroch, Mgr. Jiří Linhart, Mgr. Marie Kakaščíková, Mgr. Lucie
Jindrová, JUDr. Ing. Tomáš Bouzek - JUDr. Ing. Jan Kotil, JUDr. Václav Kaska,
JUDr. Augustin Vojtěch, AK Rada, Čutková & Koptiš, JUDr. Zdeněk Drtina, Ph.D.,
JUDr. Miroslav Kříženecký, Dr. Franz Guggenberger.

Oslovení na území Rakouska:

Obecní úřad Freistadt,

Obecní úřad Linz,

Spolkové ministerstvo dopravy, inovací a technologií,
společnost Asfinag.

Oslovení na území České republiky:

Oddělení vyvlastňovacího úřadu, deliktů a státního dozoru v Českých Budějovicích,
ŘSD,

Ministerstvo financí,

Ministerstvo dopravy,


Ministerstvo pro místní rozvoj.

Příloha č. 2: Inzerát prodej stavebního pozemku, Neplachov

reality.cz/ pozemky/ parcely/?id=AWC16901111-NI Prodej stavební parcely, Ne...

Prodej: Pozemek (St. parcela) Neplachov

České Budějovice - Neplachov



Cena: 440.000 Kč [Poslat dotaz](#)

[Spočítejte si výši hypotéky](#) [Provéřit nemovitost](#)

Přepočet na m²: 286,- Kč/m²
Poznámka k ceně: včetně právních služeb a provize RK

ID nemovitosti: 111-N02383
Celková plocha: **1.540 m²**
Datum vložení: 2. února 2015

POPIS	VYBAVENÍ
Popis nemovitosti Exkluzivně nabízíme ke koupi pozemek v jižozápadní okrajové části obce Neplachov u Českých Budějovic o velikosti 1540m ² . Pozemek je územním plánem určen k výstavbě rodinného domu. Sítě v blízkosti pozemku. Obec Neplachov má 380 obyvatel a nachází se na hlavním tahu E55, 20km od Českých Budějovic a 10km od Veselí nad Lužnicí. Veškerá občanská vybavenost ve Veselí n/L a v Českých Budějovicích. Možnost financování hypotékou. Hledáte-li pěkné a klidné místo pro trvalé bydlení, neváhejte kontaktovat makléře nabídky.	

[Zobrazit všechny fotografie \(8\)](#)

Zakázku vyřizuje
Válková Jana
[Zobrazit kontakt prodejce](#)

Zdroj: www.ceskereality.cz

Příloha č. 3: Vyvlastňovaný, ČÚZK k.ú. Neplachov, sportoviště

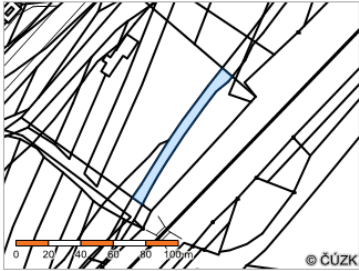
Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí - Windows Internet Explorer
ahlizenedokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=rAxSzuVkj32fB5WpyAB5y9JZedAS6BJXj19BCI30L7yOE5yB04dNElq1g4wqiWQYdmLh71Fp67rqNxheC2ZCh3XDBX_jYaN6ldhA2KpU-slj9sBG2

ČÚZK Nahlížení do katastru nemovitostí

Parcela Stavba Jednotka Právo stavby Řízení Mapa LV Kat. území

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	904/25
Obec:	Neplachov [535435]
Katastrální území:	Neplachov [703389]
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	620
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	sportoviště a rekreační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí - Windows Internet Explorer
ahlizenedokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=rAxSzuVkj32fB5WpyAB5y9JZedAS6BJXj19BCI30L7yOE5yB04dNElq1g4wqiWQYdmLh71Fp67rqNxheC2ZCh3XDBX_jYaN6ldhA2KpU-slj9sBG2Vqf

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Neplachov, č.p. 47, 37365 Neplachov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.
Věcné břemeno (podle listiny)
Zahájené řízení o vyvlastnění práv

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 25.02.2015 15:23:21.

© 2004 - 2015 Český úřad zeměměřický a katastrální. Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8, cuzk@cuzk.cz
Podání určené katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.
Uživatelská podpora: <https://helpdesk.cuzk.cz>, tel. +420 284 044 455

Zdroj: www.cuzk.cz