



Směrnice GŘ č. 25/2006

Název:

Postup majetkoprávní přípravy veřejně prospěšných staveb dálnic a silnic I. třídy podle schválené územně-plánovací dokumentace

Gestor:

10 300

Datum schválení:

23.10.2006

Účel vydání:

Specifikace postupu majetkoprávní přípravy veřejně prospěšných staveb podle schválené územně-plánovací dokumentace a stanovení konkrétních postupů a povinností zaměstnanců ŘSD ČR při zajišťování majetkoprávní přípravy staveb

SCHVALUJI

s účinností od 1.11.2006

Přehled rušených nebo nahrazovaných opatření:

Zrušuje se: 6/2004 - Postup majetkoprávní přípravy veřejně prospěšných staveb podle schválené územně-plánovací dokumentace

Rozsah znalostí:

úplná	Vedoucí zaměstnanci, Zaměstnanci útvarů zajišťující majetkoprávní agendu
informativní	Všichni zaměstnanci

Postup majetkoprávní přípravy veřejně prospěšných staveb dálnic a silnic I. třídy podle schválené územně-plánovací dokumentace

Článek 1 - Rozdělení majetkoprávní přípravy před zahájením stavby

§ 1 Majetkoprávní příprava podkladů pro zahájení územního řízení

§ 2 Majetkoprávní příprava podkladů pro zahájení stavebního řízení

Článek 2 - Územní řízení

§ 3 Podklady pro zahájení majetkoprávní přípravy

§ 4 Příprava projednání s vlastníky

§ 5 Ústní projednání s vlastníky

§ 6 Další postup

Článek 3 - Stavební řízení

§ 7 Podklady pro zahájení majetkoprávní přípravy

§ 8 Majetkoprávní projednání

§ 9 Další postup

§ 10 Řešení specifických problémů

Článek 4 - Majetkoprávní příprava zajišťovaná smluvním subjektem

§ 11 Postup zadávání a náležitosti mandátní smlouvy

Článek 5 - Závěrečná ustanovení

§ 12 Účinnost

Článek 1

Rozdělení majetkoprávní přípravy před zahájením stavby

§ 1

Majetkoprávní příprava podkladů pro zahájení územního řízení

Majetkoprávní příprava podkladů pro zahájení územního řízení spočívá v zajištění vyjádření všech vlastníků a nájemců stavbou dotčených pozemků a staveb k trvalému a dočasnému záboru, k odnětí ze zemědělského půdního fondu a k odnětí pozemků určených k plnění funkce lesa a kácení mimo lesní zeleně.

§ 2

Majetkoprávní příprava podkladů pro zahájení stavebního řízení

Majetkoprávní příprava podkladů pro zahájení stavebního řízení spočívá v zajištění vlastnických či jiných práv k dotčeným pozemkům nebo stavbám, a to:

1) Dohodou. Tato činnost je realizována formou kupních a směnných smluv, smluv o převodu příslušnosti hospodařit, nájemních smluv, smluv o výpůjčce, smluv o zřízení věcného břemene, případně dalších smluv uzavíraných na základě občanského zákoníku.

2) Vyvlastněním. Nedojde-li k dohodě s vlastníkem pozemku či stavby (dále jen vlastník) bude toto právo zajištěno postupem podle zvláštního právního předpisu. 1)

Článek 2 Územní řízení

§ 3

Podklady pro zahájení majetkoprávní přípravy

Předpokladem pro zahájení majetkoprávní přípravy stavby dálnice nebo silnice I. třídy v této fázi přípravy je:

- (1) dokumentace pro vydání územního rozhodnutí,
- (2) záborový elaborát (textová a mapová část)
- (3) zjištění předpokládané kupní ceny dotčených pozemků a staveb.

§ 4

Příprava projednání s vlastníky

- (1) Vyhotovení vyjádření pro jednotlivé vlastníky.
- (2) Koná-li se ústní projednání s vlastníky stanoví se datum a místo jeho konání.
- (3) Rozeslání pozvánek na ústní projednání nejméně 15 dnů před termínem jeho konání.
- (4) Nekoná-li se ústní projednání, budou zaslány jednotlivým vlastníkům žádosti o vyjádření s kopiemi dotčených částí záborového elaborátu. K zásilce se přiloží obálka s poštovní známkou a vyznačenou adresou odesílatele s žádostí o vrácení vyplněného vyjádření do 20 dnů ode dne jeho obdržení.

§ 5

Ústní projednání s vlastníky

Ústní projednání s vlastníky obvykle probíhá po ucelených katastrálních územích. V jejich průběhu se vlastníkům poskytnou základní informace o stavbě a postupu majetkoprávního projednání podkladů pro zahájení územního řízení, předají k podpisu příslušná vyjádření ke stavbě a vlastníkům, kteří si chtějí ponechat čas k prostudování podkladů se poskytne lhůta 10 pracovních dnů pro vrácení podepsaných vyjádření zpět ŘSD ČR. Vlastníkům, kteří v souvislosti s připravovanou stavbou požadují oprávněné informace, které nemůže zaměstnanec provádějící projednání na místě předložit, budou tyto informace poskytnuty v písemné podobě, a to neprodleně po jejich získání.

§ 6

Další postup

- (1) Rozeslání vyjádření pro vlastníky, kteří se nezúčastnili projednání dle ustanovení § 5 této směrnice s žádostí o jeho vrácení ŘSD ČR s podpisem vlastníka do 10 dnů ode dne doručení.
- (2) Zpracování a rozeslání urgenčních dopisů vlastníkům, kteří si při projednání ponechali čas k prostudování podkladů a nedodrželi lhůtu dle ustanovení § 5 této směrnice, se žádostí o zaslání podepsaného vyjádření ŘSD ČR do 10 dnů ode dne doručení urgenčního dopisu.
- (3) Zpracování urgenčních dopisů v případech, kdy se nekonalo projednání s vlastníky dle ustanovení § 4 odstavec (4) této směrnice a do 20 dnů jimi nebyla vrácena vyplněná vyjádření s opětovnou žádostí o zaslání vyjádření do 10 dnů od obdržení urgenčního dopisu.
- (4) Zpracování výzvy pro vlastníky neznámé, nebo neznámého pobytu, případně jejich dědice, po skončení projednání dle ustanovení § 5 této směrnice. Výzva se předá příslušné obci a současně se projedná její vyvěšení na úřední desce.
- (5) V případech, kdy vlastník odmítá vyjádření podepsat nebo je celkově nečinný, zpracuje se písemný záznam s popisem dosud provedených úkonů.

Článek 3

Stavební řízení

§ 7

Podklady pro zahájení majetkoprávní přípravy

- (1) pravomocné územní rozhodnutí pro umístění stavby.
- (2) projektová dokumentace včetně záborového elaborátu (textová a mapová část).
- (3) znalecké posudky ke stanovení kupní ceny dotčených pozemků a staveb.
- (4) znalecké posudky pro ocenění lesní a mimo lesní zeleně.
- (5) geometrické plány se souhlasu stavebního úřadu s dělením a scelováním pozemků, které dosud nejsou zapsány v katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy nebo geometrické plány pro dělení a scelování pozemků, které jsou již zapsány v katastru nemovitostí.
- (6) listy vlastnictví.
- (7) nabývací tituly u vlastníků, kteří nabyli nemovitosti před 1.1.1993.

§ 8

Majetkoprávní projednání

- (1) Po získání souhlasu stavebního úřadu k dělení a scelování pozemků bude projednána možnost zápisu geometrického plánu do KN s příslušným katastrálním úřadem na základě pravomocného územního rozhodnutí. V případě, že katastrální úřad na základě tohoto podkladu geometrický plán odmítne zapsat, zašle se žádost o zápis geometrického plánu do

katastru nemovitostí v souladu s ustanovením § 34 odstavec (3) vyhlášky č. 190/1996 Sb. spolu s návrhem na vklad do katastru nemovitostí první kupní smlouvy.

(2) Vyhotovení příslušných smluv pro vlastníky s návrhy na jejich vklad (je-li podle právních předpisů vyžadován) do katastru nemovitostí, jejich odeslání vlastníkům s žádostí o vrácení podepsaných smluv a návrhů na vklad zpět ŘSD ČR do 15 dnů ode dne doručení.

§ 9 Další postup

(1) Bude provedena úprava smluv vlastníkům, kteří o to požádají, pokud jejich návrhy jsou v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Upravené smlouvy se odešlou zpět vlastníkům se žádostí o podepsání a vrácení do 10 ti dnů ode dne doručení smlouvy.

(2) Po marném uplynutí lhůty podle § 8, odst. (2), této směrnice se odešle písemná urgence vlastníkům s žádostí o vrácení podepsaných smluv a návrhů na vklad, a to do 10 dnů ode dne jejího doručení.

(3) Pokud vlastník nezašle odpověď ve lhůtě 10 dnů podle § 9, odst.(1) a (2) této směrnice, případně zašle odpověď, kde vysloví nesouhlas s některou částí smlouvy, požaduje její doplnění nebo odmítá na prodej přistoupit, navrhne se tomuto vlastníkovi osobní projednání, a to v termínu a místě podle dohody s ním. Jestliže výsledek projednání nevede k uzavření smlouvy, zahájí se úkony směřující k vyvlastnění podle zvláštního právního předpisu 1).

(4) Pro případy, kdy dotčený vlastník není svými identifikačními znaky dostatečně určen, vypracuje se žádost o zřízení věcného břemene podle ustanovení § 17, odstavce (1) zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích (dále jen zákon o PK), která se podá u speciálního stavebního úřadu. Dle ustanovení § 17 odstavce (1) zákona o PK je možné takto postupovat pouze do 31.12.2006, kdy se možnost tímto způsobem zřídit věcné břemeno ruší. Od účinnosti zákona č. 184/2006 Sb. o vyvlastnění, tedy od 1.1.2007 je nutné postupovat v souladu s tímto zákonem.

(5) Při uzavírání nájemních smluv na dočasné zábory pozemků, které jsou ve spoluvlastnictví více osob postačí uzavření této smlouvy s majoritním spoluvlastníkem. Pokud většina spoluvlastníků nesouhlasí s uzavřením smlouvy, zpracuje se návrh dle ustanovení § 135 odstavec (1) a (2) stavebního zákona a od 1.1.2007 podle ustanovení § 141 odstavec (1) a (2) nového stavebního zákona na dočasné strpění provedení prací z jejich pozemků a uplatní se u příslušného stavebního úřadu.

(6) U staveb souvisejících, tj. přeložek inženýrských sítí, bude postupováno v souladu se SGR č. 17 /2006 o řešení a odstraňování provozních škod. V případech, kdy vlastník nebo spoluvlastníci odmítají uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene bude postupováno v souladu se zvláštními právními předpisy (např. ustanovením § 104 odstavec (4) zákona č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích). Po zjištění této skutečnosti se objedná geometrický plán. Po jeho obdržení budou objednány znalecké posudky na ocenění věcných břemen. Po jejich obdržení bude zpracován návrh na zřízení věcného břemene, který se v souladu s uzavřenou smlouvou o zajištění vybudování přeložky odešle vlastníku inženýrské

sítě k předání stavebnímu úřadu. Od 1.1.2007 pak bude nutné postupovat v souladu se zákonem o vyvlastnění. O zřízení věcného břemene bude rozhodovat nikoli stavební, ale vyvlastňovací úřad.

§ 10 Řešení specifických problémů

(1) Postup při výskytu duplicitního vlastnictví :

V případě, že na LV jsou uvedeni dva vlastníci (nejedná se však o spoluvlastnictví nebo SJM), je možné řešit situaci dvojím způsobem a to :

a) Projedná se s jedním z vlastníků uznání neplatnosti jeho vlastnictví. Tento právní úkon se provede dle ustanovení § 36 odstavec (5) písmeno b) vyhlášky č. 190/1996 Sb. v platném znění formou „Potvrzení o zániku práva“, které se předloží katastrálnímu úřadu k provedení změn v katastru nemovitostí. K zajištění změny v katastru nemovitostí lze rovněž použít dle ust. § 36 odst. 5 písm. a) uvedené vyhlášky „Souhlasné prohlášení“, jehož vzor je přílohou SGR č. 7/2006 Smluvní vzory

b) Nedojde-li k dohodě vlastníků podle § 10, odst.(1), písm. a) této směrnice je nutné postupovat podle platné právní úpravy a věc řešit soudní cestou. Jeden ze subjektů označených na LV jako vlastník podá u místně příslušného okresního (obvodního) soudu tzv. určovací žalobu, kterou se domáhá, aby soud rozhodl, který z vlastníků uvedených na LV je skutečným vlastníkem. Je-li jedním z vlastníků Česká republika s příslušností hospodařit pro ŘSD ČR vypracuje se ve lhůtě 10 pracovních dnů ode dne, kdy nedošlo k dohodě nebo byla tato situace zjištěna určovací žaloba, která se bezodkladně uplatní u příslušného soudu.

c) V souvislosti se zjištěním zapsaného duplicitního vlastnictví se u příslušného pozemkového úřadu prověří, zda budou v této lokalitě prováděny pozemkové úpravy, v rámci kterých by bylo duplicitní vlastnictví řešeno, a to zejména v lokalitách, kde vznikalo vlastnictví nemovitostí na základě přidělového řízení.

(2) Postup při výskytu zástavního práva :

Je-li nemovitost, která je určena pro výstavbu, zatížena zástavním právem, platná právní úprava umožňuje, aby i tato nemovitost byla převedena do vlastnictví ČR. Platí však pravidlo, že převezme-li někdo smluvně věc, na které vázne zástavní právo, působí zástavní právo vůči nabyvateli, jestliže při uzavření smlouvy o zástavním právu věděl a vědět musel. Vzhledem k tomu, že pozemky jsou vykupovány za účelem jejich zastavení dálnicemi nebo silnicemi I. třídy a stavby jsou vykupovány za účelem jejich odstranění došlo by při realizaci výstavby k praktickému znemožnění uplatnění zástavního práva. Z tohoto důvodu se nemovitosti zatížené zástavním právem nevykupují, ale postupuje se následovně:

a) Vlastní –li zástavní dlužník další vhodný majetek, na který by bylo možné zástavní právo převést, projedná se možnost dohody zástavního věřitele se zástavním dlužníkem o převedení zástavního práva na tento majetek, nebo se projedná se zástavním věřitelem možnost vzdání se zástavního práva. Uzavřená dohoda nebo vzdání se zástavního práva se předloží příslušnému katastrálnímu úřadu k provedení změny. Po provedení této změny je možné nemovitost vykoupit.

b) Uzavřením kupní smlouvy mezi ŘSD ČR a zástavním dlužníkem, přičemž smluvní stranou bude i zástavní věřitel. Smlouva musí mimo obvyklé náležitosti obsahovat ujednání o tom, že ŘSD ČR uhradí zástavnímu věřiteli hodnotu zástavy, nejvýše však do ceny zjištěné převáděné nemovitosti podle zvláštního právního předpisu. Touto úhradou, je-li zástavní právo zřízeno na celou nemovitost, se vypořádá kupní cena dotčené nemovitosti. Smlouva se předloží příslušnému katastrálnímu úřadu k provedení vkladu se žádostí o provedení výmazu zástavního práva.

c) Nabyli-li stát majetek způsoby uvedenými v ustanovení § 13 zákona č. 219/2000 Sb. v platném znění, závazky předchozího majitele na stát nepřecházejí (ustanovení § 41 odstavce (1) zákona č. 219/2000 Sb.).

(3) Postup při konkurzním řízení a exekuci:

a) Je-li subjekt, který je uveden na LV jako vlastník nemovitosti dotčené výstavbou v konkurzním řízení nařízeném soudem, je nutné dohodnout se správcem konkurzní podstaty možnosti, postupy a termíny uzavření příslušné smlouvy pro ŘSD ČR.

b) Je-li vůči vlastníkovu nemovitosti dotčené výstavbou vedeno exekuční řízení je nutné projednat možnosti získání předmětné nemovitosti s příslušným exekutorem, a to před vydáním exekučního příkazu, nezahrnutím této nemovitosti do jeho rozsahu. V době po vydání exekučního příkazu je nutné písemnou formou vyrozumět exekutora o této skutečnosti a současně mu nabídnout odkoupení předmětné nemovitosti za cenu zjištěnou podle zvláštního právního předpisu.2). Nedojde-li k dohodě o výkupu předmětné nemovitosti je nutné vyčkat ukončení exekučního řízení a poté zahájit jednání s novým vlastníkem.

Od 1.1.2007 nabývá účinnosti nový stavební zákon č. 183/2006 Sb., který v ustanovení § 101 řeší otázky tzv. předkupního práva. Pokud tedy bude příslušný pozemek určen územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu bude mít stát podle příslušnosti k vlastnictví předkupní právo. Vymezení veřejně prospěšné stavby v územním plánu nebo regulačním plánu se po vydání opatření obecné povahy zasílá příslušnému katastrálnímu úřadu k vyznačení předkupního práva v katastru nemovitostí. Stát takovéto pozemky vykupuje za cenu obvyklou, zjištěnou posudkem znalce podle zvláštního právního předpisu.2). Postup při řešení věci je stejný jako v předchozím odstavci s tím rozdílem, že je možné nabídnout cenu obvyklou, zjištěnou posudkem znalce. Postavení státu, jako osoby oprávněné z předkupního práva pak upravuje platný občanský soudní řád, v současné době zákon č.99/1963 Sb. v platném znění.

(4) Postup při vyvlastňovacím řízení:

V rámci vyvlastňovacího řízení se projednají s věcně a místně příslušným úřadem v rámci obligatorního ústního projednání možnosti splnění požadavků vlastníka. Za tím účelem se zpracuje geometrický plán pro případné dělení a scelování pozemků, rozšíření nebo zúžení rozsahu vyvlastnění ve spolupráci s hlavním inženýrem stavby a projektantem. Vzhledem k časové náročnosti vyvlastňovacího řízení se i v rámci zahájeného řízení opakovaně prověří možnost dosáhnout uzavření kupní smlouvy s vlastníkem.

Článek 4
Majetkoprávní příprava zajišťovaná smluvním subjektem
§ 11
Postup zadávání a náležitosti mandátní smlouvy

(1) Majetkoprávní přípravu zajišťovanou smluvním subjektem schvaluje příslušný ředitel správy nebo závodu.

(2) Výběr smluvního subjektu podléhá příslušným ustanovením zákona č. 137/2006 Sb. a SGR č. 9/2006.

(3) S vybraným subjektem se uzavírá mandátní smlouva, a to nejdříve od stadia přípravy projednání s vlastníky dle ustanovení § 4 této směrnice. Mandátní smlouva musí mimo obvyklých náležitostí obsahovat:

a) časový harmonogram postupu majetkoprávního vypořádání a závazek mandatáře, že se bude ve své činnosti řídit platnými právními předpisy a touto směrnicí, která bude přílohou č. 1 mandátní smlouvy,

b) Závazek mandatáře na vyzvání mandanta kdykoli předložit stav a průběžné výsledky plnění mandátní smlouvy a povinnost bezprostředně informovat mandanta o problémech, které by mohly zapříčinit nedodržení časového harmonogramu postupu majetkoprávního vypořádání, případně jiné nedodržení smlouvy.

c) Závazek mandatáře na vyzvání mandanta, mimo sjednané kontrolní dny, kdykoliv umožnit kontrolu plnění předmětu mandátní smlouvy, bezchybnosti prováděné majetkoprávní přípravy a dodržování platných právních předpisů včetně této směrnice.

d) Sankce za nedodržení časového harmonogramu postupu majetkoprávního vypořádání včetně náhrad případných dalších škod souvisejících s postupem výstavby.

e) Ujednání o vypovězení smlouvy a o možnosti odstoupení od smlouvy v případech neplnění předmětu smlouvy nebo závažných nedostatků při jejím plnění.

f) Přílohou č. 2 mandátní smlouvy bude „plná moc“, specifikující rozsah oprávnění mandatáře s výjimkou úhrady smluvně vykupovaných pozemků a staveb.

Článek 5
Závěrečná ustanovení
§ 12
Účinnost

Tato směrnice nabývá účinnosti dnem 1. 11. 2006

1) zákon č. 50/1976 Sb. ve znění zákona č. 186/2006 Sb. Od 1.1.2007 zákon č. 184/2006 Sb.

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