



# Vyvlastnění a stavebně právní instituty omezující majetková práva

## **BM406K Vybrané otázky veřejné správy a správního práva I**

**5. přednáška 12. 5. 2023**

Petr Havlan








## Osnova přednášky a její cíl

- *Vyvlastnění*
- *Stavebně právní instituty omezující majetková práva*
  - *vstup na pozemky a do staveb*
  - *zákonné předkupní právo*
  - *opatření na sousedním pozemku nebo stavbě*
  - *územní opatření*
    - *o stavební uzávěře*
    - *o asanaci území*
  - *ochranná pásma*

**Cíl:** cílem této přednášky je, aby studenti byli s to vymezit a v tom podstatném přiblížit pojem vyvlastnění, potažmo pojmy dalších stavebně právních institutů omezující majetková práva.





# Vyvlastnění

## obecná východiska

- **vyvlastnění je obecným institutem správního práva** 
  - *je také stavebně právním institutem*
  - upraveno zákonem č. **184/2006 Sb.**, o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (**zákon o vyvlastnění**) 
    - dříve stavebním zákonem (zákon č. 50/1976 Sb.)
  - ústavní základ (čl. 11 odst. 4 LZPS) 
- vyvlastněním se standardně rozumí
  - jak **odnětí** vlastnického práva 
  - tak jeho **omezení** („oslabení“) 





# Vyvlastnění

## účely vyvlastnění

- podle **stavebního zákona (č.183/2006 Sb.)**
- práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle daného zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci (typicky územním plánem) a jde-li o:
  - *veřejně prospěšnou stavbu* dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel 
  - *veřejně prospěšné opatření*, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví
  - stavby a opatření k *zajišťování obrany a bezpečnosti státu* 
  - *asanaci* (neboli ozdravění) území
  - jsou-li nezbytná k vytvoření podmínek pro *nezbytný přístup*, *řádné užívání* stavby nebo *příjezd* k pozemku nebo stavbě 
- podle **jiných zákonů**, zejména
  - **zákona o státní památkové péči** (č. 20/1987 Sb.), **lázeňského zákona** (č.164/2001 Sb.), **vodního zákona** (č. 254/2001 Sb.), **zákona o pozemních komunikacích** (č. 13/1997 Sb.), **zákona o ochraně přírody a krajiny** (č. 114/1992 Sb.) či **zákona o geologických pracích** (č. 62/1988 Sb.) 

# Vyvlastnění

## podmínky pro vyvlastnění

- kumulativně musí být splněno především, tj. **vyvlastnit lze**
  - jen pro **účel** vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže **veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje** nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného 
  - jen v takovém **rozsahu**, který je **nezbytný** k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem  
- a
- jen když se vyvlastniteli nepodařilo ve lhůtě 90 dnů uzavřít smlouvu o získání práv k pozemku nebo ke stavbě potřebných pro uskutečnění účelu vyvlastnění stanoveného zákonem
- vyvlastnění **není přípustné**, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění **získat dohodou nebo jiným způsobem** 

# Vyvlastnění






## náhrada za vyvlastnění

- za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému **náhrada**
  - **ve výši obvyklé ceny** pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim
  - **ve výši ceny práva** odpovídajícího věcnému břemenu, došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu
  - dále též náhrada *nákladů* (stěhovacích, spojených se změnou místa podnikání apod.), které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním
  - místo náhrady ve výši obvyklé ceny může být vyvlastňovanému poskytnut jiný pozemek nebo stavba (tzv. *naturální náhrada*, věcné plnění), dohodne-li se na tom s vyvlastnitelem
  - nemá-li náhrada podobu náhradního pozemku nebo stavby, je vyvlastnitel povinen poskytnout ji jednorázově v penězích (tzv. *relutární náhrada*), a to ve lhůtě stanovené v rozhodnutí o vyvlastnění



# Vyvlastnění

## vyvlastňovací řízení

- je typem *zvláštního správního řízení*, které vede vyvlastňovací úřad
- **vyvlastňovacím úřadem**, tj. úřadem, který při vedení vyvlastňovacího řízení vykonává „svou“ přenesenou působnost, je *obecní úřad obce s rozšířenou působností* 
- **účastníci řízení**
  - vyvlastnitel (*expropriant*) 
  - vyvlastňovaný (*expropriát*) 
  - zástavní věřitel a jiní (zákonem stanovení) obdobně oprávnění, jichž se vyvlastnění týká
- zahájit řízení lze *jen* na žádost vyvlastnítele 
- **rozhodnutí o vyvlastnění** obsahuje
  - *výrok o vyvlastnění* (vč. určení, v jaké lhůtě je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění; tato lhůta nesmí být delší než 2 roky od právní moci rozhodnutí) 
  - *výrok o výši náhrady*

# Vyvlastnění

## zrušení vyvlastnění

- *nezaplatil-li* vyvlastnitel vyvlastňovanému náhradu za vyvlastnění ve stanovené lhůtě nebo
- *nezahájil-li* vyvlastnitel uskutečňování účelu vyvlastnění v určené (event. prodloužené) lhůtě (popř. bylo-li ještě před uplynutím této lhůty *zrušeno nebo pozbylo platnosti územní rozhodnutí* určující využití pozemku nebo stavby pro daný účel)
- vyvlastňovací úřad *na žádost* vyvlastňovaného rozhodne, že provedené vyvlastnění se **zrušuje**



## soudní přezkum




- *samotné vyvlastnění* je přezkoumáváno v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu (správní soudnictví)
- **výše náhrady** je přezkoumávána podle části V. občanského soudního řádu (civilní soudnictví; v prvním stupni je příslušný krajský soud)



## Stavebně právní instituty omezující majetková práva

- mimo vyvlastnění existují také další **právní instituty**, které *zasahují do majetkové integrity osob, a to s menší intenzitou*
- jde zejména o **instituty upravené stavebním zákonem**



### vstupy na pozemky a do staveb

- oprávněná úřední osoba, která plní úkoly podle stavebního zákona, může vstupovat na cizí pozemky, stavby a do staveb s *vědomím* jejich vlastníků   při
  - *zjišťování stavu* stavby a pozemku nebo
  - *opatřování důkazů* a dalších podkladů pro vydání správního rozhodnutí nebo opatření
- *do obydlí* může oprávněná úřední osoba vstoupit, jen pokud je to nezbytné pro ochranu života, zdraví nebo bezpečnosti osob
  - pokud je ale obydlí užíváno také pro podnikání nebo provozování jiné hospodářské činnosti, může do něj oprávněná úřední osoba vstoupit též, je-li to *nezbytné* pro plnění úkolů veřejné správy podle stavebního zákona 
  - uživatel obydlí je v obou případech povinen oprávněné úřední osobě vstup do obydlí umožnit






# Stavebně právní instituty omezující majetková práva

## zákonné předkupní právo

- k *pozemku* určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro *veřejně prospěšnou stavbu* nebo *veřejné prostranství* a ke *stavbě* na tomto pozemku má *oprávněná osoba* (tj. **obec**, **kraj** nebo **stát**) v rozsahu vymezeném touto územně plánovací dokumentací předkupní právo
  - to *neplatí*, pokud pro veřejně prospěšnou stavbu postačí zřízení věcného břemene
- předkupní právo podle stavebního zákona *vzniká* nabytím účinnosti územního plánu nebo regulačního plánu a má účinky věcného práva
- vlastník pozemku nebo stavby, u které vzniklo předkupní právo podle stavebního zákona, tzv. „povinný vlastník“, má povinnost v případě zamýšleného úplatného převodu nabídnout oprávněné osobě tuto k odkoupení postupem a za podmínek stanovených uvedeným zákonem 
- předkupní právo *zaniká*, jestliže z odpovědi na nabídku povinného vlastníka vyplývá, že oprávněná osoba nemá zájem využít předkupní právo, nebo pokud oprávněná osoba nezašle odpověď ve stanovené lhůtě anebo pokud nedojde ve stanovené lhůtě k uzavření kupní smlouvy 
  - ustanovení občanského zákoníku o předkupním právu se použijí, nestanoví-li stavební zákon jinak






## Stavebně právní instituty omezující majetková práva

### opatření na sousedním pozemku nebo stavbě

- pro vytvoření podmínek k provedení stavby nebo její změny, nutných zabezpečovacích prací, nezbytných úprav, udržovacích prací a k odstranění stavby nebo zařízení může stavební úřad uložit *těm*, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k *sousedním* pozemkům či stavbám na nich, aby *umožnili provedení prací* ze svých pozemků nebo staveb, pokud mezi zúčastněnými osobami **nedošlo k dohodě** 
- *ten*, v jehož prospěch byla povinnost strpět provedení prací uložena, musí dbát, aby co nejméně rušil užívání sousedních pozemků nebo staveb a aby prováděnými pracemi *nevznikly škody*, kterým je možno zabránit; po skončení prací je pak povinen *uvést* sousední pozemek nebo stavbu *do předchozího stavu* 
  - nesplní-li tuto povinnost nebo nedojde k jiné dohodě, postupuje se podle obecných právních předpisů o náhradě škody 



# Stavebně právní instituty omezující majetková práva

## územní opatření

- územní opatření **o stavební uzávěře**, které se vydává jako *opatření obecné povahy* podle správního řádu, *omezuje nebo zakazuje* v nezbytném rozsahu *stavební činnost* ve vymezeném území, *pokud* by mohla *ztížit nebo znemožnit* budoucí *využití území* podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území 
  - územním opatřením o stavební uzávěře *nelze* omezit nebo zakázat udržovací práce
- územní opatření **o asanaci území**, které se vydává jako *opatření obecné povahy* podle správního řádu, se vydává na území postiženém *živelní pohromou nebo závažnou havárií*, v jejímž důsledku došlo k *podstatnému zásahu* do *využití území*, a je nezbytné *stanovit podmínky* pro *odstranění dopadů* živelní pohromy nebo havárie a pro další využití území  
- ÚO vydává v přenesené působnosti *rada obce*  

## Stavebně právní instituty omezující majetková práva

### ochranná pásma

- **ochranné pásmo**, potažmo **územní rozhodnutí o ochranném pásmu chrání** stavbu, zařízení nebo pozemek *před negativními vlivy okolí* nebo *chrání okolí stavby* či zařízení nebo pozemku *před jejich negativními účinky*
- rozhodnutí o ochranném pásmu se vydává *zpravidla současně* při jiném územním rozhodování  nicméně lze je vydat *i samostatně*
- rozhodnutí o ochranném pásmu se *nevydává*, jestliže podmínky ochrany jsou stanoveny zvláštním právním předpisem  nebo na jeho základě

## Prameny ke studiu

- Jurníková, J. a kol. *Správní právo. Zvláštní část. Studijní text pro bakaláře. 1. vydání.* Brno: Masarykova univerzita, 2013, s. 259 a násl.
- Jurníková, J. a kol. *Správní právo: zvláštní část. 6. vydání.* Brno: Masarykova univerzita, 2010, s. 314 a násl.