

**Metodika pro postup při odnětí nebo omezení vlastnického práva
nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni k pozemkům nebo stavbám
za účelem realizace veřejně prospěšných staveb nebo jiných veřejně prospěšných
opatření, jejichž stavebníkem nebo investorem je statutární město Brno**

I. Předmět

Statutární město Brno je oprávněno navrhnout odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni k pozemku nebo stavbě (dále jen „vyvlastnění“), a to za účelem realizace veřejně prospěšných staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření, jejichž je stavebníkem nebo investorem.

II. Právní rámec vyvlastnění

1. Obecným právním předpisem, který upravuje podmínky vyvlastnění, vyvlastňovací řízení a opravné prostředky k němu, je zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.
2. Speciálním právním předpisem, kterým se v některých vybraných případech řídí postup při vyvlastnění, je zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů. Pro odejmutí nebo omezení práv k pozemkům nebo stavbám potřebným pro realizaci dopravní, vodní a energetické infrastruktury se použijí příslušná ustanovení zákona o vyvlastnění, pokud zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury nestanoví jinak.
3. Konkrétní účely, pro které lze přistoupit k vyvlastnění, stanoví jednotlivé zvláštní zákony, např. zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

III. Majetkoprávní vypořádání

1. Statutární město Brno informuje vlastníky dotčených pozemků a staveb a osoby oprávněné z věcného břemene k nim o připravovaných veřejně prospěšných stavbách a jiných veřejně prospěšných opatřeních v dostatečném časovém předstihu před jejich realizací. Statutární město Brno zároveň osloví tyto vlastníky a osoby oprávněné z věcného břemene s nabídkou majetkoprávního vypořádání dotčených pozemků a staveb smluvní cestou.
2. V případě, že realizací veřejně prospěšné stavby nebo jiného veřejně prospěšného opatření je dotčena pouze část pozemku, zajistí statutární město Brno na své náklady vyhotovení geometrického plánu, kterým bude tato dotčená část pozemku oddělena. Stane-li se zbývající část pozemku v důsledku tohoto zásahu obtížně hospodářsky využitelnou, její další užívání nebude účelné nebo bude spojeno s nepřiměřenými obtížemi, lze po dohodě s vlastníkem pozemku rozšířit nabídku majetkoprávního vypořádání na pozemek jako celek.
3. Pro účely majetkoprávního vypořádání zajistí statutární město Brno na své náklady vyhotovení znaleckých posudků dle platných právních předpisů, kterými budou oceněny pozemky, stavby a práva odpovídající věcnému břemeni dotčená realizací veřejně prospěšné stavby nebo jiného veřejně prospěšného opatření.

IV. Kupní cena

1. Základem pro určení výše kupní ceny je obvyklá cena pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství, stanovená znaleckým posudkem vyhotoveným dle platných právních předpisů. V případě, že obvyklá cena pozemku nebo stavby je nižší než cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, použije se pro určení výše kupní ceny hodnota ceny zjištěné.
2. Ve vyvlastňovacím řízení se výše náhrady stanoví na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného nebo s jeho souhlasem na žádost vyvlastnítele. Nedojde-li k vyhotovení znaleckého posudku na žádost vyvlastňovaného ani vyvlastnítele, stanoví se náhrada na základě posudku znalce ustanoveného vyvlastňovacím úřadem. Náklady na vyhotovení znaleckého posudku hradí vždy vyvlastnitel.
3. Ve vyvlastňovacím řízení náleží vyvlastňovanému také náhrada nákladů na stěhování, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním. Tyto náklady ve vyvlastňovacím řízení prokazuje vyvlastňovaný. Náklady na vyhotovení znaleckého posudku hradí vždy vyvlastnitel. V odůvodněných případech, kdy je prokázáno, že výše uvedené podmínky jsou splněny, lze v zájmu předcházení vyvlastňovacímu řízení a soudním sporům zohlednit tyto náklady také při majetkoprávním vypořádání dotčených pozemků a staveb smluvní cestou.
4. V případě náhrady za zřízení / zánik práva odpovídajícího věcnému břemeni postupuje statutární město Brno obdobným způsobem jako při určení výše kupní ceny.

V. Návrh smlouvy

1. V rámci jednání o majetkoprávním vypořádání předloží statutární město Brno vlastníku dotčených pozemků a staveb nebo oprávněnému z věcného břemene návrh kupní smlouvy schválený Zastupitelstvem města Brna a podepsaný primátorem města Brna, případně návrh smlouvy o zřízení / zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni, schválený Radou města Brna a podepsaný primátorem města Brna a zároveň stanoví lhůtu pro jeho přijetí, která nesmí být kratší než 90 (devadesát) dnů. Tato lhůta počíná běžet dnem následujícím po doručení návrhu smlouvy vlastníku dotčených pozemků a staveb nebo oprávněnému z věcného břemene. V případě staveb dopravní, vodní a energetické infrastruktury má doručení návrhu smlouvy účinky i vůči všem právním nástupcům vlastníka dotčených pozemků a staveb nebo oprávněného z věcného břemene.
2. Nedílnou součástí návrhu smlouvy je ustanovení, které zakládá nárok vlastníka na vrácení převedených práv pro případ, že realizace veřejně prospěšné stavby nebo jiného veřejně prospěšného opatření nebude zahájena nejpozději do 3 (tří) let, a v případě staveb dopravní infrastruktury do 5 (pěti) let, ode dne uzavření smlouvy.
3. Návrh smlouvy o získání práv k pozemkům nebo ke stavbám potřebných pro realizaci dopravní, vodní a energetické infrastruktury může obsahovat také požadavek, aby tyto pozemky nebo stavby nebyly zatíženy právy, která v případě vyvlastnění zanikají.
4. Současně s návrhem smlouvy statutární město Brno předloží vlastníku dotčených pozemků a staveb nebo oprávněnému z věcného břemene znalecký posudek, podle kterého byla kupní cena, případně náhrada za zřízení / zánik práva odpovídajícího věcnému břemeni určena. Pokud je předmětem smlouvy pouze část pozemku, musí být její součástí také geometrický plán.

5. K návrhu smlouvy statutární město Brno připojí také informaci o účelu vyvlastnění, tedy o konkrétním záměru, který nelze uskutečnit bez získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě od vyvlastňovaného (tj. informaci o tom, jaká veřejně prospěšná stavba nebo jiné veřejně prospěšné opatření bude na dotčených nemovitostech realizováno), s upozorněním, že nedojde-li k uzavření smlouvy, je možné ve veřejném zájmu získat tato práva vyvlastněním.
6. Není-li návrh smlouvy ve stanovené lhůtě přijat, je zřejmé, že práva k pozemkům a stavbám nezbytná pro realizaci veřejně prospěšné stavby nebo jiného veřejně prospěšného opatření nelze získat smluvní cestou. Za odmítnutí návrhu ve stanovené lhůtě se považuje i nečinnost vlastníka dotčených pozemků a staveb nebo oprávněného z věcného břemene k nim. Na základě tohoto odmítnutí podá statutární město Brno návrh na zahájení vyvlastňovacího řízení.
7. Návrh na zahájení vyvlastňovacího řízení je statutární město Brno oprávněno podat také tehdy
 - a) není-li vlastník dotčených pozemků nebo staveb nebo oprávněný z věcného břemene k nim znám, není-li znám jeho pobyt nebo nepodařilo-li se mu doručit písemnost na známou adresu;
 - b) je-li vlastník dotčených pozemků nebo staveb omezen ve smluvní volnosti rozhodnutím soudu o nařízení výkonu rozhodnutí, kterým mu bylo zakázáno převést vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě na někoho jiného.
8. V případě staveb dopravní, vodní a energetické infrastruktury se návrh smlouvy doručuje:
 - a) na adresu, kterou vlastník nemovitosti předem písemně sdělil, nebo
 - b) na adresu místa trvalého pobytu vlastníka nemovitosti nebo jeho adresu bydliště v cizině nebo na adresu evidovanou v katastru nemovitostí, jde-li o fyzickou osobu, nebo
 - c) na adresu sídla evidovanou v katastru nemovitostí, jde-li o právnickou osobu,přičemž návrh na zahájení vyvlastňovacího řízení lze podat také tehdy, není-li doručení na tyto adresy možné z důvodu, že vlastník nemovitosti se na nich nezdržuje, odstěhoval se nebo v místě adresy není znám.

VI. Podmínky vyvlastnění

1. Vyvlastnění je možné pouze na základě zákona, ve veřejném zájmu a za náhradu.
2. Vyvlastnění je přípustné pouze tehdy, jestliže práva k pozemkům nebo stavbám potřebná pro realizaci veřejně prospěšné stavby nebo jiného veřejně prospěšného opatření nelze získat dohodou nebo jiným způsobem a jestliže veřejný zájem na této realizaci převažuje nad zachováním dosavadních práv vlastníka dotčených pozemků a staveb a oprávněného z věcného břemene k nim. Veřejný zájem se posuzuje v každém případě jednotlivě a je třeba jej prokázat ve vyvlastňovacím řízení.
3. Realizace veřejně prospěšné stavby nebo jiného veřejně prospěšného opatření musí být v souladu s cíly a úkoly územního plánování. Tato skutečnost se pro účely vyvlastňovacího řízení dokládá pravomocným územním rozhodnutím.
4. Vyvlastnění lze provést pouze v takovém rozsahu, který je nezbytný k realizaci veřejně prospěšné stavby nebo jiného veřejně prospěšného opatření dle zvláštního zákona. V případě, že pro jejich realizaci stačí pouze omezení práva, nelze toto právo odejmout. V případě, že jejich realizací je dotčena pouze část pozemku nebo stavby, nelze odejmout či omezit právo k pozemku či stavbě jako celku. To neplatí, pokud dotčený pozemek nebo

stavbu nelze bez vyvlastněné části užívat vůbec nebo jen s nepřiměřenými obtížemi a pokud o rozšíření vyvlastnění na dotčený pozemek nebo stavbu jako celek požádá vyvlastňovaný.

5. Vyvlastnění nelze provést tehdy, jestliže dotčený pozemek nebo stavba je ve spoluvlastnictví vyvlastňovaného a vyvlastnítele. V takovém případě má přednost vypořádání podílového spoluvlastnictví dle občanského zákoníku.
6. Je-li vyvlastnitelem nebo jiným účastníkem vyvlastňovacího řízení statutární město Brno, je příslušnost Magistrátu města Brna jako vyvlastňovacího úřadu pro toto řízení vyloučena a krajský úřad vedením řízení pověří jiný vyvlastňovací úřad působící v jeho obvodu.

VII. Práva třetích osob

1. Při vyvlastnění se neuplatní smluvní ani zákonná předkupní práva k dotčenému pozemku nebo stavbě.
2. Při vyvlastnění, které spočívá v odnětí vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, zanikají všechna práva třetích osob k tomuto pozemku nebo stavbě (věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva apod.), pokud zákon nestanoví jinak. Vyvlastněním nezanikají věcná břemena, u nichž veřejný zájem vyžaduje, aby i po vyvlastnění pozemek nebo stavbu nadále zatěžovala.
3. Nájemní a podnájemní právo k bytu, nebytovému prostoru, stavbě nebo pozemku vyvlastněním nezaniká. Po vyvlastnění může vyvlastnitel nájem vypovědět kromě důvodů uvedených ve zvláštních předpisech také z toho důvodu, že jejich dalšímu užívání brání účel vyvlastnění. Právo nájemce na bytovou náhradu podle zvláštního právního předpisu není dotčeno.
4. Bylo-li vlastnické právo ke stavbě nebo pozemku, jichž se vyvlastnění týká, převedeno k zajištění splnění závazku, je vyvlastňovaným také povinný ze zajišťovacího převodu práva, který k zajištění svého závazku převedl vlastnické právo na oprávněného.

Tato metodika byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z6/025 dne 18. června 2013.