

Metodický pokyn pro výkon majetkoprávní přípravy dopravních staveb

Schváleno usnesením zastupitelstva kraje č.

I. PREAMBULE

1.1. Úvodní údaje

Zpracovatel: Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace ve spolupráci s Odborem majetku Krajského úřadu Středočeského kraje.

Metodický pokyn byl zpracován a aktualizován v reakci na změnu platné právní úpravy pro potřeby Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace (dále jen „KSÚS“).

1.2. Rozsah platnosti

Dotčené stavby:

- A. Veřejně prospěšné stavby podléhající režimu zákona č. 416/2009 Sb., tj. vymezené v platné politice územního rozvoje, a/nebo jsou stavbou vymezenou v územně plánovací dokumentaci (dále jen „Stavby A“).**
- B. Ostatní veřejně prospěšné stavby nepodléhající zákonu č. 416/2009 Sb., tj. podléhající zejména režimu zákona č. 13/1997 Sb. (dále jen „Stavby B“).**

Příprava dotčených staveb vychází ze zkušeností, postupů, metodických pokynů a příkazů, jakož i vzorových dokumentů v rámci přípravy veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury financovaných z veřejných rozpočtů. Při zpracování metodického pokynu se vychází z praxe a vzorových dokumentů používaných Ředitelstvím silnic a dálnic ČR, a to z důvodu převzetí metodiky a praxe při zajišťování investorské přípravy novostaveb pozemních komunikací v ČR a s ohledem na zajištění jednotného postupu při majetkoprávním vypořádání staveb a tím i urychlení procesního postupu při zajištění majetkových práv k pozemkům. Při stanovení výše ceny za odkup pozemků nebo staveb potřebných pro uskutečnění stavby dopravní infrastruktury postupuje Středočeský kraj v souladu s ustanovením § 3b zákona č. 416/2009 Sb. (i přes výjimku z osobní působnosti tohoto ustanovení), a to z důvodu zvýšení efektivity a urychlení postupu při výkupu pozemků (resp. staveb) potřebných pro uskutečnění výstavby zajišťované Středočeským krajem se zohledněním optimálního využití vynaložení finančních prostředků.

Tyto dokumenty a postupy jsou upraveny pro potřeby Středočeského kraje.

Tento Metodický pokyn se vztahuje na stavby financované z rozpočtu Středočeského kraje nebo spolufinancované ze SFDI, IROP či jiných dotačních prostředků.

1.3. Výchozí nebo dotčené právní předpisy

- zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „zákon o krajích“ či „zákon č. 129/2000 Sb.“)
- zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „zákon č. 416/2009 Sb.“)
- zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „zákon o vyvlastnění“, či „zákon č. 184/2006 Sb.“)
- zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „katastrální zákon“ či „zákon č. 256/2013 Sb.“)
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“ či „zákon č. 183/2006 Sb.“)
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „občanský zákoník“ či „zákon č. 89/2012 Sb.“)
- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále též je „zákon o EIA“ či „zákon č. 100/2001 Sb.“)
- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „silniční zákon“ či „zákon č. 13/1997 Sb.“)
- zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „zákon o registru smluv“ či „zákon č. 340/2015 Sb.“)
- Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále též jen „Nařízení GDPR“)

1.4. Použité zkratky a pojmy

DSP – dokumentace pro stavební povolení

DUR – dokumentace k územnímu rozhodnutí

DUSP – dokumentace pro vydání společného územního a stavebního povolení

DZ – dočasný zábor

EIA – posouzení vlivů na životní prostředí (Environmental Impact Assessment)

IČ – inženýrská činnost

KN – katastr nemovitostí

KSÚS – Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace

KÚ – Krajský úřad Středočeského kraje

MP – tento Metodický pokyn pro výkon majetkoprávní přípravy dopravních staveb

PDPS – projektová dokumentace pro provedení stavby

PUPFL – pozemky určené k plnění funkce lesa

ŘSD ČR – Ředitelství silnic a dálnic ČR

SFDI – Státní fond dopravní infrastruktury

SP – stavební povolení

SÚSP – společné povolení ve smyslu ustanovení § 94j a násl. stavebního zákona

SPÚ – Státní pozemkový úřad

TZ – trvalý zábor

ÚR – územní rozhodnutí

ÚZSVM – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

VB – věcné břemeno

ZPF – zemědělský půdní fond

ZÚR – zásady územního rozvoje

„**silnicí**“ se pro účely tohoto Metodického pokynu rozumí pozemní komunikace II. nebo III. třídy včetně všech souvisejících stavebních objektů (např. mosty, opěrné zdi, zářezy, sítě, apod.)

„**IČ k SP/SÚSP bez majetkoprávní přípravy**“ se rozumí komplexní výkon inženýrské činnosti k zajištění úplných podkladů pro podání žádosti pro vydání stavebního povolení/společného povolení na silnici ve smyslu definovaném v kvalifikační dokumentaci. IČ k SP/SÚSP bez majetkoprávní přípravy zahrnuje veškeré úkony nutné pro podání žádosti o vydání pravomocného stavebního povolení/společného povolení celé stavby, vyjma těch, které souvisejí s majetkoprávní přípravou. IČ k SP/SÚSP bez majetkoprávní přípravy musí zahrnovat alespoň projednání stavby s dotčenými subjekty, majetkovými správci a dotčenými orgány státní správy, formulace a podání žádosti s cílem vydání stanovisek, vyjádření, rozhodnutí (vč. doložky právní moci), souhlasů a výjimek potřebných k vydání stavebního povolení/společného povolení, a to v souladu s platnými právními předpisy, kompletace a doplnění podkladů, vyjádření, stanovisek, sestavení úplné a bezvadné žádosti o vydání stavebního povolení/společného povolení a její podání u příslušného stavebního úřadu, včetně zajištění dalších podkladů dle požadavků příslušného stavebního úřadu v rámci stavebního řízení/společného řízení, účast na jednáních vyvolaných projednáním stavby, apod.; výkon IČ k SP/SÚSP bez majetkoprávní přípravy je možné provádět pouze na podkladě zpracované DSP/DUSP.

„**IČ k SP/SÚSP včetně majetkoprávní přípravy**“ se rozumí komplexní výkon v rozsahu „IČ k SP/SÚSP bez majetkoprávní přípravy“ (viz předchozí odstavec), rozšířený zejména o seznámení všech vlastníků pozemků se záměrem uskutečnit veřejně prospěšnou stavbu, obstarání příslušných výpisů z katastrů nemovitostí, zajištění geometrických plánů, znaleckých posudků o ceně pozemků, porostů a budov a ostatního příslušenství, zajištění znaleckých posudků o ceně porostů v dočasných záborech a v ploše věcného břemene, dohledávání neznámých, neurčených a nedosažitelných vlastníků, sestavení návrhu všech typů smluv, jejich projednání a odsouhlasení s objednatelem, jednání s vlastníky – fyzickými i právnickými osobami, příp. konkursními správci, exekutory a likvidátory vedoucí k uzavření smlouvy, jednání vedoucí k projednání dědictví, technická pomoc při odstranění zástavních práv, odstranění duplicitních vlastnictví a jiných překážek bránících uzavření smlouvy popř. vkladu nebo záznamu do KN (katastru nemovitostí), jednání s příslušnými katastrálními úřady vedoucí k zápisu geometrických plánů do KN a povolení vkladu do KN, sestavení a podávání návrhů na vklad (kupní smlouvy, aj.) a na záznam do KN (smlouvy o převodu aj.), zajištění, sestavení a uzavření smluv o přeložkách inženýrských sítí, zajištění, sestavení a uzavření smluv o převzetí stavebních objektů, projednání typů a návrhů smluv o zřízení VB se správcem IS a investorem, zajištění uzavření smluv o zřízení věcného břemene s oprávněným a povinným z věcného břemene, sestavení a podávání návrhů na vklad kompletních smluv o zřízení věcného břemene, zajištění podkladů pro vypracování návrhu žádosti na zahájení vyvlastňovacích řízení odnětím a omezením vlastnického práva (např. věcného břemene). Platí, že (i) majetkoprávní přípravou dle této definice nejsou právní služby ve smyslu § 1 odst. 2 zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii, ve znění

pozdějších předpisů, které mohou být poskytovány pouze advokátem (např. zastupování zadavatele před soudy apod.) a (ii) že majetkoprávní přípravu staveb A je možné provádět bez vazby na IČ k SP/SÚSP (ve smyslu ustanovení § 184a odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů)

„Externím subjektem“ se pro účely tohoto Metodického pokynu rozumí externí subjekt zmocněný k provádění inženýrské činnosti a majetkoprávní přípravy na základě smluvního vztahu s KSÚS.

1.5. Obecný postup prací inženýrské činnosti a majetkoprávní přípravy stavby

1. Studie proveditelnosti, dokumentace EIA, ZÚR aj.
2. Zpracování dokumentace DUR, navazující IČ k ÚR, zajištění ÚR.
3. Zpracování dokumentace DSP na podkladě a půdorysu DÚR, jejíž součástí je mj. záborový elaborát (včetně ZPF a PUPFL) na podkladu platného stavu katastru nemovitostí, dendrologický průzkum, podklady pro kácení mimolesní zeleně, vyhotovení oddělovacích geometrických plánů a po jejich zapsání vyhotovení geometrických plánů pro zřízení věcných břemen.
4. Zpracování dokumentace DÚSP (viz níže)
5. Provedení IČ k SP/SÚSP včetně nebo bez majetkoprávní přípravy.
6. Zpracování PDPS a realizace stavby.

V žádosti o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení/společného povolení, jakož i v jiné žádosti podle stavebního zákona, která je zpoplatněna, bude jako osoba, která o vydání žádá, vždy uveden Středočeský kraj, zastoupený KSÚS nebo externím subjektem. Důvodem je osvobození od správního poplatku.

Ve vhodných případech a po předchozím odsouhlasení ze strany KSÚS, nebo je-li tak stanoveno v rámcové dohodě nebo smlouvě o poskytování služeb, je možné v souladu s platnou legislativou z důvodů zkrácení lhůt přípravy stavby vyhotovení společné dokumentace pro ÚR a SP (tzv. DÚSP) a projednání ve společném řízení.

Nezbytným podkladem pro řádné vedení majetkoprávní přípravy staveb je pravomocné ÚR nebo pravomocné SÚSP, a tudíž majetkoprávní příprava staveb může být zahájena až po nabytí právní moci ÚR nebo SÚSP.

II. Majetkoprávní příprava Staveb A.

2.1. Obecná ustanovení

Majetkoprávní příprava veřejně prospěšných staveb (tj. staveb uvedených v ust. § 1 odst. 2 písm. c) a d) zákona č. 416/2009 Sb.) bude prováděna výhradně v režimu zákona č. 416/2009 Sb., s výjimkami v zákonu uvedenými.

Pro odstranění všech pochybností Externí subjekt zajistí nejprve stanovisko příslušného úřadu, které potvrdí splnění podmínek použití zákona č. 416/2009 Sb., konkrétně ust. § 1 odst. 2, anebo splnění podmínek použití obecných právních předpisů.

Pokud nebudou splněny podmínky pro použití zákona č. 416/2009 Sb., bude postupováno dle obecných právních předpisů v rozsahu a za podmínek stanovených v čl. III., bodu 3.2. tohoto MP.

V rámci majetkoprávní přípravy budou Externím subjektem prováděny následující činnosti, které budou součástí požadavků na Externí subjekt zajišťující IČ k SP/SUSP:

- *seznámení všech vlastníků dotčených pozemků se záměrem uskutečnit veřejně prospěšnou stavbu formou veřejného jednání konaného v místě stavby,*
- *obstarání všech příslušných úplných výpisů z katastru nemovitostí,*
- *dohledávání neznámých, neurčených a nedosažitelných vlastníků a řešení těchto případů mimo jiné v odůvodněných situacích též s pomocí § 5 odst. 5 písm. a) zákona o vyvlastnění,*
- *sestavení návrhů všech typů smluv podle předem schváleného vzoru, zejména smlouvy typu: kupní smlouva, smlouva o zřízení věcného břemene (služebnosti), nájemní smlouva, smlouva o výpůjčce apod.,*
- *jednání s vlastníky pozemků – fyzickými a právníckými osobami a jejich oprávněnými zástupci,*
- *technická pomoc při projednání*
 - o *dědictví, a to rovněž v případě dodatečného řízení o dědictví*
 - o *odstranění omezení v nakládání (dispozici) s nemovitostmi, typicky zástavních práv (jednání s věřiteli),*
 - o *odstranění duplicitních zápisů vlastnictví a jiných překážek bránících uzavření smlouvy, popř. vkladu do KN,*
- *jednání s příslušnými katastrálními úřady vedoucí k zápisu geometrických plánů a souvisejících dokumentů do KN a povolení vkladu do KN,*
- *sestavení a podávání návrhů na vklad (kupní smlouvy aj.) a na záznam do KN (smlouvy o převodu aj.),*
- *zajištění, sestavení a uzavření smluv o přeložkách technické a dopravní infrastruktury aj. dle závazných vzorových smluvních dokumentů, resp. zajištění souhlasu vlastníka dopravní nebo technické infrastruktury ve smyslu ustanovení § 2 odst. 8 zákona č. 416/2009 Sb. v závislosti na pokynu KSÚS.,*
- *podávání návrhů na vklad úplných smluv o zřízení věcného břemene (služebnosti),*
- *zajištění a uzavření smluv o budoucím převzetí stavebních objektů budoucími nabyvateli (obce, kraje, povodí apod.) dle schváleného smluvního vzoru,*
- *zajištění podkladů pro vypracování a podání žádostí o zahájení vyvlastňovacích řízení odnětím a omezením vlastnického práva, a to zejména: mapových podkladů, geometrických plánů, znaleckých posudků atd.,*

- u staveb podléhajících posouzení dle zákona č. 100/2001 Sb. (EIA) zajištění verifikačního závazného stanoviska ("coherence stamp") MŽP ve smyslu novelizovaného zákona č. 100/2001 Sb. (EIA),
- kompletace uzavřených smluv a souvisejících podkladů
- kompletace a doplnění podkladů, vyjádření, stanovisek, sestavení úplné a bezvadné žádosti o vydání stavebního povolení/společného povolení a jeho podání u příslušného stavebního úřadu, včetně zajištění dalších podkladů dle požadavků příslušného stavebního úřadu v rámci stavebního řízení, účast na jednáních, předání pravomocného stavebního povolení, příp. nezbytná součinnost při odvolacím řízení,
- technická pomoc při vyvlastňovacích řízeních (trvalých záborů a věcných břemen).

Výhradně pro stavby silnic II. a III. třídy, které jsou celé nebo z větší části trasované v novém územním koridoru a je pro ně nutné zajistit majetkoprávní přípravu v rozsahu výkupů pozemku v celé délce stavby, je Externí subjekt povinen, má-li tak uvedeno v příslušné smlouvě na výkon inženýrské činnosti a majetkoprávní přípravy, používat on-line aplikaci na sledování postupu majetkoprávní přípravy, která bude provázaná s katastrem nemovitostí v pravidelně aktualizovaném, resp. platném a účinném stavu. Přístup do on-line aplikace poskytne Externímu subjektu KSÚS, a to včetně manuálu na její použití, na základě a nejdříve po vyhotovení platného záborového elaborátu, popř. souvisejících geometrických plánů Externí subjektem. Tato on-line aplikace umožňuje pracovníkům KSÚS, resp. jím pověřeným oprávněným osobám, přístup k údajům o stavu majetkoprávní činnosti. On-line aplikace slouží ke komplexnímu aktuálnímu přehledu pozemků dotčených trvalým, resp. dočasným zábořem, resp. přehled služebností, které je nezbytné v rámci IČ zajistit pro možnost realizace stavby. Z on-line aplikace budou zřejmé jednotlivé procesní kroky majetkoprávní přípravy, tedy: vyhotovení (oddělovacích) geometrických plánů trvalých záborů, věcných břemen - služebností, zanesené geometrické plány, výčet listů vlastnictví a seznam jejich majitelů dle KN, stav zadání/zpracování znaleckého posudku (termíny), stav zpracování návrhu kupní smlouvy, termín jejího odeslání, informace o termínu (ne)doručení majiteli, informace o datu uplynutí lhůty pro akceptaci návrhu kupní smlouvy, evidence stavu reakcí majitele (majitelů) na návrh kupní smlouvy, po akceptaci kupní smlouvy termín podání návrhu na vklad kupní smlouvy do KN. Aplikace umožňuje evidenci komplikací a překážek na jednotlivých LV, zpracování přehledného výpisu nevypořádaných LV s možností filtrování dle důvodů nevypořádání jednotlivých LV.

Externí subjekt je povinen po celou dobu trvání majetkoprávní přípravy průběžně ukládat do on-line aplikace veškeré úkony související s majetkoprávní přípravou, a to bez zbytečného prodlení ihned po jejich uskutečnění.

2.2. Druhy záborů a činností v rámci majetkoprávní přípravy

2.2.1. Trvalé záboř (TZ):

V návaznosti na poskytnuté finanční prostředky ze SFDI popř. jiných dotačních zdrojů a z důvodu jejich profinancování budou výkupy pozemků řešeny především kupní smlouvou podle § 2079 a násl. občanského zákoníku tak, aby bylo zajištěno řádné vlastnické právo investora k pozemku určeného pro stavbu před vlastním zahájením stavby. **Vlastnické právo k pozemkům ve vlastnictví obcí a měst nabývá Středočeský kraj bezúplatně, s výjimkou případů, kdy obec či město prokáže, že pozemky nabylo za účelem pomoci s majetkoprávním vypořádáním plánované dopravní stavby, v takovémto případě věc projedná komise pro majetek, Rada kraje a Zastupitelstvo kraje.**

V rámci majetkoprávní přípravy je vyloučeno použití smluv o budoucí kupní smlouvě, či jiných způsobů zabezpečení práv k pozemkům potřebných ke stavbě s výjimkami uvedenými v bodě 2.2.1.2. Výjimka je možná pouze po předchozím projednání a odsouhlasení zástupcem KSÚS a/nebo zástupcem odboru majetku KÚ.

Při přípravě kupní smlouvy bude Externí subjekt vycházet ze smluvních vzorů uvedených v příloze tohoto MP. Současně s kupní smlouvou bude protistraně vždy zaslán průvodní dopis, jehož vzor je též přílohou tohoto MP. Vzorové smluvní dokumenty jsou obecným základem, který bude při realizaci majetkoprávní přípravy upraven dle konkrétního požadavku a situace. Úprava vzorových dokumentů bude předem konzultována s interním nebo externím subjektem zajišťujícím právní služby pro investora. Veškeré vzorové smluvní dokumenty podléhají odsouhlasení KSÚS a/nebo Středočeského kraje.

Příloha č. 1 - *Vzor kupní smlouvy*

Příloha č. 2 - *Vzor průvodního dopisu*

Příloha č. 13 – *Typové smlouvy*

Každému vlastníku dotčeného pozemku bude zaslán návrh kupní smlouvy spolu s dalšími přílohami a s průvodním dopisem, ve kterém bude stanovena zákonná lhůta pro přijetí návrhu kupní smlouvy, a to 60 dnů od doručení návrhu na uzavření kupní smlouvy. Přípravu a obeslání návrhem kupní smlouvy zajišťuje KSÚS prostřednictvím Externího subjektu. Podpis kupních smluv, jakož i jiných smluvních dokumentů vyžadujících souhlas Rady Středočeského kraje a Zastupitelstva Středočeského kraje, je zajišťován následujícím způsobem:

- a) Externí subjekt, připraví podle vzorového smluvního dokumentu, návrh kupní smlouvy včetně návrhu materiálu a příloh, pro jednání komise pro majetek Středočeského kraje a Rady Středočeského kraje, které předá KSÚS pro další níže uvedený postup.
- b) Návrh materiálu pro jednání Rady kraje bude KSÚS postoupen Odboru majetku Krajského úřadu Středočeského kraje.
- c) Odbor majetku Krajského úřadu Středočeského kraje bez zbytečného odkladu předá materiál pro jednání komisi pro majetek Středočeského kraje a následně Radě Středočeského kraje včetně návrhu smlouvy k odsouhlasení.
- d) Odbor majetku Krajského úřadu Středočeského kraje bez zbytečného odkladu předá odsouhlasený materiál Radou Středočeského kraje Zastupitelstvu Středočeského kraje k odsouhlasení na nejbližším jednání zastupitelstva.

Finanční kontrola staveb bude zajištěna příslušným odborem Krajského úřadu Středočeského kraje, resp. KSÚS v souladu s platnými a účinnými interní předpisy a závaznou metodikou. Externí subjekt poskytne nezbytnou součinnost k provedení finanční kontroly.

Před odesláním návrhů smluv vlastníkům pozemků svolá Externí subjekt veřejné jednání s vlastníky dotčených pozemků za účasti KSÚS a vedení dotčených obcí/měst.

V případě, že vlastník pozemku má v KN zapsanou adresu trvalého pobytu v zahraničí, bude postup pro doručování návrhu kupní smlouvy stejný, jak je popsán v tomto MP, popř. bude řešen individuálně dle pokynů KSÚS.

Návrh na vklad do katastru nemovitostí podle ust. § 14 zákona č. 256/2013 Sb. vždy sestaví a podá Externí subjekt po zajištění podpisu ředitele KSÚS. V návrhu na vklad bude uvedena ID datové schránky:

- Středočeského kraje

- KSÚS
- Externího subjektu

V návrhu na vklad v části II. A Označení práv, která mají být zapsána ke stavbám, pozemkům a právům stavy, bude uvedeno:

„Navrhuje se vklad vlastnického práva:

Pro Středočeský kraj (IČO: 70891095) (Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje (IČO 66001)) společně s vlastnickým právem vzniká: hospodaření se svěřeným majetkem kraje pro: Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace (IČO: 66001)“

Podpis kupních smluv zajišťuje na základě usnesení Zastupitelstva kraje ředitel KSÚS, a to samostatně pro každý smluvní případ, pokud zastupitelstvo nerozhodne jinak.

2.2.1.1. Vyvlastnění

V případě, že nedojde k dobrovolnému prodeji nebo ke zřízení věcného břemene, bude podána žádost o odnětí nebo omezení práv k pozemkům postupem dle zákona o vyvlastnění (dále jen „žádost o zahájení vyvlastňovacího řízení“). Za tím účelem je nutné zajistit postupem stanoveným v čl. II bodu 2.2.1.4 tohoto MP zpracování aktualizace/dodatku ke znaleckému posudku, jehož předmětem bude ve smyslu ust. § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění stanovení ceny zjištěné. Veškeré vzorové dokumenty (kupní smlouva, průvodní dopis k návrhu kupní smlouvy aj.) musí pro vyloučení veškerých pochybností obsahovat podstatné náležitosti a poučení ve smyslu zákona č. 416/2009 Sb. a zákona o vyvlastnění a splňovat podmínky těchto zákonů. Zastoupení v případném vyvlastňovacím řízení bude zabezpečováno interním nebo externím subjektem (dále jen „Subjekt pro vyvlastnění“) na základě udělené plné moci.

Na podkladě materiálů předaných Externím subjektem činí Subjekt pro vyvlastnění zejména nikoli však výlučně tyto úkony:

- sestavení a podání žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení,
- provádění všech procesních úkonů v řízení (vyjádření, opravné prostředky, přebírání korespondence aj.),
- účast na ústním jednání, jednání s protistranou o smírném řešení věci.

Subjekt pro vyvlastnění postupuje v souladu s pokyny KSÚS a/nebo Odboru majetku Krajského úřadu Středočeského kraje. Externí subjekt ve vyvlastňovacím řízení poskytuje technickou pomoc.

Žádost o zahájení vyvlastňovacího řízení bude podána příslušnému správnímu orgánu, tj. Středočeskému kraji, Odbor plánování a stavebního řádu, který ji následně postoupí, dle §16 odst. 3 a 5 zákona o vyvlastnění, nadřízenému ústřednímu správnímu orgánu, jímž je v těchto věcech Ministerstvo pro místní rozvoj. Ministerstvo pro místní rozvoj usnesením pověří jiný vyvlastňovací úřad provedením řízení.

Postup při vyplácení náhrady na základě pravomocného rozhodnutí o vyvlastnění:

- Externí subjekt zašle KSÚS rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu s vyznačenou doložkou právní moci a s upozorněním na lhůtu stanovenou pro výplaty náhrady za vyvlastnění.
- vyplacení náhrady za vyvlastnění zajistí KSÚS a/nebo Středočeský kraj.

2.2.1.2. Jiné způsoby zabezpečení práv k pozemkům potřebných ke stavbě

Jiné způsoby zabezpečení práv k pozemkům potřebných k realizaci staveb (smlouva o právu stavby, smlouva o právu provést stavbu na cizím pozemku, darovací smlouva, smlouva o výpůjčce, nájemní smlouva či jiný smluvní typ zajišťující příslušná práva k pozemku), budou používány výjimečně, a to pouze v případech smluvních vztahů s veřejnými institucemi, typicky SPÚ, ÚZSVM, jinými organizačními složkami státu, příslušnými státními podniky (např. Lesy ČR, s.p., Povodí Vltavy, s.p., apod.) a obcemi. V případě těchto převodů se nepředpokládají komplikace při budoucím převodu ze státu na kraj či komplikace při realizaci a zprovoznění stavby.

Zabezpečení příslušných práv k pozemkům prostřednictvím uzavření Smlouvy o možnosti provést stavbu na cizím pozemku s vlastníkem, který je fyzickou nebo právnickou osobou, je možné, avšak výhradně v případě, že účelem uzavření této smlouvy je majetkoprávní příprava/majetkoprávní vyrovnání rekonstrukce stávající stavby. Takový postup musí být předem odsouhlasen ze strany KSÚS. Po realizaci a dokončení rekonstrukce stavby následuje vždy vypořádání majetkových práv prostřednictvím kupní smlouvy nebo smlouvy o zřízení věcného břemene. Uzavření příslušné smlouvy po realizaci a dokončení rekonstrukce není předmětem majetkoprávní přípravy stavby prováděné Externím subjektem dle příslušné rámcové dohody, popř. smlouvy o poskytování služeb, uzavřené mezi KSÚS a Externím subjektem, ale zajišťuje je výhradně KSÚS prostřednictvím jí pověřených osob.

Pro případy uvedené v tomto bodu budou použity vzorové smluvní dokumenty KSÚS, které jsou přílohami 3. až 9. a 13. tohoto metodického pokynu

Příloha č. 3 - *Vzor nájemní smlouvy*

Příloha č. 4 - *Vzor smlouvy o výpůjčce*

Příloha č. 5 - *Vzor smlouvy o možnosti provést stavbu na cizím pozemku*

Příloha č. 6 - *Vzor dohody o náhradě za kácenou mimolesní zeleň*

Příloha č. 7 – *Vzor smlouvy o právu stavby*

Příloha č. 8 - *Vzor smlouvy o zřízení věcného břemene*

Příloha č. 9 – *Vzor darovací smlouvy*

Příloha č. 13 – *Typové smlouvy*

Podpis nájemních smluv, smluv o výpůjčce a smluv o možnosti provést stavbu na cizím pozemku zajišťuje na základě usnesení č. 078-05/2021/ZK ze dne 29.3.2021 ředitel KSÚS.

2.2.1.3. Stanovení výkupní ceny

Středočeský kraj v rámci investorské přípravy staveb dopravní infrastruktury není dle ust. § 3b odst. 7 zákona č. 416/2009 Sb. vázán omezením nabízené kupní ceny stanovené v § 3b odst. 1 zákona č. 416/2009 Sb. (viz § 3b odst. 5 zákona č. 416/2009 Sb., *a contrario*).

Nicméně, z důvodu zajištění jednotného postupu při majetkoprávní přípravě staveb pozemních komunikací financovaných ze SFDI a nebo vlastních / jiných dotačních zdrojů se kupní cena pozemků, včetně jejich součástí a příslušenství (např. dřeviny, studny, oplocení aj.) stanoví na podkladě znaleckého posudku zpracovaného mj. v souladu s § 3b odst. 1 zákona č. 416/2009 Sb. V návrzích kupních smluv bude kupní cena vytvořena takto:

a/ cena stanovena znaleckým posudkem bude vynásobena koeficientem **8** v případě pozemku s výjimkou stavebního pozemku, nebo

b/ cena stanovena znaleckým posudkem bude vynásobena koeficientem **1,5** v případě stavebního pozemku nebo stavby.

Znalecký posudek, který je podkladem pro navržení výše kupní ceny v návrhu kupní smlouvy, stanoví cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, včetně všech jejích součástí a příslušenství, za něž jsou považovány též trvalé porosty na pozemku.

2.2.1.4. *Znalecké posudky pro stanovení kupní ceny*

Znalecké posudky zadá KSÚS postupem stanoveným interní směrnici o zadávání veřejných zakázek nebo postupem dle příslušné rámcové dohody, popř. smlouvy o poskytování služeb uzavřené mezi KSÚS a Externím subjektem, a to na podkladě výše předpokládané hodnoty této veřejné zakázky. Pokud má Externí subjekt ve smlouvě o poskytování služeb povinnost zajistit znalecké posudky pro stanovení kupní ceny, předloží návrh osloveného znalce předem KSÚS k odsouhlasení a v případě nesouhlasu KSÚS s vybraným znalcem, předloží nový návrh na osobu znalce tak, aby byl v souladu se stanoviskem KSÚS k osobě znalce. Pokud se KSÚS rozhodne pro postup dle ustanovení § 3b odst. 2 in fine zákona č. 416/2009 Sb., tj. zpracování jednoho znaleckého posudku na více pozemků či staveb určených pro stavbu dopravní infrastruktury tak, aby znalecký posudek pokryl celé území dotčené stavbou nebo některou jeho část, bude tento požadavek upraven ve smlouvě o poskytování služeb.

Náklady na zpracování znaleckých posudků budou Externímu subjektu následně proplaceny KSÚS postupem předpokládaným v rámcové dohodě, nebo smlouvě o poskytování služeb (pozn. poplatky a znalečné jsou hrazeny z rozpočtu SFDI, je-li stavba plně financována ze SFDI, jinak z rozpočtu kraje nebo jiného dotačního titulu). KSÚS proplatí znalecké posudky (znalečné) na základě účetního dokladu předloženého Externím subjektem, znalečné tudíž nebude součástí ceny díla dle příslušné smlouvy o poskytování služeb, není-li v rámcové dohodě nebo smlouvě o poskytování služeb upraven odlišný postup.

V případech uzavírání kupních smluv musí investor a zároveň též Externí subjekt, počítat s dobou potřebnou k zajištění souhlasu komise pro majetek, Rady kraje a Zastupitelstva kraje ve smyslu § 36 odst. 1 písm. a) zákona o krajích (tyto orgány zasedají zpravidla 4x ročně). V daném případě lze nejprve obeslat vlastníka ze strany kraje nepodepsaným návrhem kupní smlouvy a v mezidobí zabezpečit souhlas výše uvedených orgánů s touto kupní smlouvou (předpoklad cca 3 měsíce).

2.2.2. Věcná břemena (VB)

Pro zabezpečení práv odpovídajících věcným břemenům (služebnostem) budou přednostně používány smluvní vzory jednotlivých vlastníků, správců a provozovatelů technické a dopravní infrastruktury. Případy, kdy vlastník technické nebo dopravní infrastruktury nedisponuje daným ustáleným vzorem smlouvy o zřízení VB (služebnosti), budou tyto řešeny dle smluvního vzoru KSÚS, který je Přílohou č. 8 (smlouva o zřízení věcného břemene) nebo dle vzoru vypracovaného interním nebo externím subjektem zajišťujícím právní služby.

Smlouvy o smlouvách budoucích o zřízení VB (služebnosti) budou používány pouze v případech, pokud na tomto postupu budou trvat vlastníci dotčené technické a dopravní infrastruktury, kterým

příslušný zákon ukládá uzavírat smlouvy o smlouvách budoucích, a pokud tento postup bude odsouhlasen ze strany KSÚS.

Hodnota jednorázové náhrady za zřízení věcného břemene (např. služebnosti inženýrské sítě) bude v prvním kole stanovena dle § 17 odst. 3 zákona č. 13/1997 Sb., tj. ve výši 10.000 Kč/pozemek. Nebude-li vlastník předmětného pozemku souhlasit nebo zůstane-li návrh bez jakékoliv odezvy ve stanovené lhůtě 60 dnů, bude Externí subjekt postupovat tak, jak předpokládá výše citované ustanovení zákona, a tedy zajistí, v souladu s § 17 odst. 3 zákona č. 13/1997 Sb., postupem dle čl. II bodu 2.2.1.4 tohoto MP, zpracování příslušného znaleckého posudku a vlastníkovvi pozemku zašle návrh smlouvy, ve které bude úplata za zřízení věcného břemene stanovena v souladu s tímto posudkem. V tomto případě musí mít návrh smlouvy zasílaný vlastníkovvi pozemku náležitosti vyžadované zákonem o vyvlastnění. V případě zaslání nového návrhu smlouvy, ve kterém bude cena stanovena dle znaleckého posudku, již nebude možné se vrátit k prvnímu návrhu smlouvy o zřízení věcného břemene, ve kterém jednorázová náhrada za zřízení věcného břemene byla stanovena ve výši 10.000 Kč/pozemek.

Podpis smluv o zřízení věcného břemene zajišťuje na základě usnesení 078-05/2021/ZK ze dne 29. 3. 2021 ředitel KSÚS.

2.2.3. Dočasné zábory (DZ)

Vypořádání dočasných záborů bude řešeno buď prostřednictvím smluv o výpůjčce, nebo nájemních smluv s cenou stanovenou dle obecně závazných právních předpisů, včetně platného a účinného Cenového věstníku Ministerstva financí, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami. Smlouvy o výpůjčce a nájemní smlouvy zpracuje externí subjekt zmocněný k provádění inženýrské činnosti a majetkoprávní přípravy na základě vzoru KSÚS, který je Přílohou č. 4 (smlouva o výpůjčce) a Přílohou č. 3 (nájemní smlouva) tohoto metodického pokynu.

V případě, že vlastník pozemku nemovitost již pronajímá, je nutnou uzavřít trojstrannou nájemní smlouvu, která pozastaví platnost stávající nájemní smlouvy a případně nahradí uživateli nemovitosti „ušlý zisk“ za dobu nemožnosti užívat nemovitost obvyklým způsobem. Typicky se jedná o pronajatá pole, na kterých hospodaří zemědělci a čerpají na ně dotace. Trojstranná nájemní smlouva je Přílohou č. 12 tohoto MP. V případě trojstranné nájemní smlouvy pro zemědělsky využívané pozemky je trvání smlouvy vázáno na „hospodářský rok“ trvající od 01.10. do 30.09. roku následujícího (oproti standardní platbě za dobu skutečného užívání pozemku včetně případné rekultivace).

Podpis nájemních smluv zajišťuje na základě č. 078-05/2021/ZK ze dne 29.3.2021 ředitel KSÚS.

2.2.3.1. Výkup dřevin – mimolesní zeleně v dočasných záborech (DZ)

Výkup dřevin – mimolesní zeleně v dočasných záborech bud řešeno Externím subjektem prostřednictvím dohody o náhradě za kácenou mimolesní zeleň, která je Přílohou č. 6 (Vzor dohody o náhradě za kácenou mimolesní zeleň) tohoto MP, přičemž náhrada za kácenou mimolesní zeleň bude stanovena na základě znaleckého posudku dle obecně závazných právních předpisů.

2.2.3.2. Výkup lesního porostu (PUPFL)

Výkup lesního porostu (PUPFL) bude řešen prostřednictvím kupních smluv na základě znaleckých posudků s cenou stanovenou dle obecně závazných právních předpisů. Výkupy lesního porostu (PUPFL) v dočasných záborech budou prováděny Externím subjektem na základě vzorů smluv zpracovaných KSÚS.

III. Majetkoprávní příprava Staveb B.

3.1. Obecná ustanovení

V rámci majetkoprávní přípravy budou Externím subjektem prováděny následující činnosti, které budou součástí požadavků na Externí subjekt zajišťující IČ k SP/SUSP:

- *seznámení všech vlastníků dotčených pozemků se záměrem realizovat stavbu formou veřejného jednání konaného v místě stavby,*
- *obstarání všech příslušných úplných výpisů z katastru nemovitostí,*
- *dohledávání neznámých, neurčených a nedosažitelných vlastníků a řešení těchto případů,*
- *sestavení návrhů všech typů smluv podle předem schváleného vzoru, zejména smlouvy typu: kupní smlouva, nájemní smlouva, smlouva o výpůjčce apod.,*
- *jednání s vlastníky – fyzickými a právnickými osobami a jejich zástupci,*
- *technická pomoc při projednání*
 - o *dědictví, a to rovněž v případě dodatečného řízení dědictví*
 - o *odstranění omezení v nakládání (dispozici) s nemovitostmi, typicky zástavních práv (jednání s věřiteli),*
 - o *odstranění duplicitních zápisů vlastnictví a jiných překážek bránících uzavření smlouvy, popř. vkladu do KN,*
- *jednání s příslušnými katastrálními úřady vedoucí k zápisu geometrických plánů a souvisejících dokumentů do KN a povolení vkladu do KN,*
- *podávání návrhů na vklad (kupní smlouvy aj.) a na záznam do KN (smlouvy o převodu aj.),*
- *zajištění, sestavení a uzavření smluv o přeložkách technické a dopravní infrastruktury aj. dle vzorových smluvních dokumentů,*
- *podávání návrhů na vklad úplných smluv o zřízení věcného břemene (služebnosti),*
- *zajištění a uzavření smluv o budoucím převzetí stavebních objektů budoucími nabyvateli (obce, kraje, povodí apod.) dle schváleného smluvního vzoru,*
- *zajištění podkladů pro vypracování a podání žádostí o zahájení vyvlastňovacích řízení odnětím a omezením vlastnického práva, a to zejména: mapových podkladů, geometrických plánů, znaleckých posudků atd.,*
- *zajištění souhlasu vlastníků k dotčení ochranného pásma lesa (50 m od okraje lesa) a zajištění souhlasu vlastníků s odnětím ze ZPF, PUPFL,*
- *u staveb podléhajících posouzení dle zákona č. 100/2001 Sb. (EIA) zajištění verifikačního závazného stanoviska ("coherence stamp") MŽP ve smyslu novelizovaného zákona č. 100/2001 Sb. (EIA),*
- *kompletace uzavřených smluv a souvisejících podkladů pro podání žádosti o stavební povolení,*
- *kompletace a doplnění podkladů, vyjádření, stanovisek, sestavení úplné a bezvadné žádosti o vydání stavebního povolení a jeho podání u příslušného stavebního úřadu, včetně zajištění*

dalších podkladů dle požadavků příslušného stavebního úřadu v rámci stavebního řízení, účast na jednáních, předání pravomocného stavebního povolení, příp. nezbytná součinnost při odvolacím řízení,

- *technická pomoc při vyvlastňovacím řízení (trvalých záborů a věcných břemen).*

Pro odstranění všech pochybností Externí subjekt zajistí nejprve stanovisko příslušného úřadu, který buď potvrdí splnění podmínek použití zákona č. 416/2009 Sb., konkrétně § 1 odst. 2., a pak bude následovat postup upravený v části I. MP, anebo potvrdí splnění podmínek použití obecných právních předpisů (tj. vyloučí možnost použití zákona č. 416/2009 Sb.) , a pak bude následovat postup upravený v odst. 3.2. MP.

3.2. Postup pro majetkoprávní přípravu Staveb B

Pokud nebudou splněny podmínky pro použití zákona č. 416/2009 Sb., bude postupováno dle obecných právních předpisů (stavební zákon, občanský zákoník, silniční zákon, atd.).

Postup majetkoprávní přípravy v tomto případě bude proveden v obdobném rozsahu, který je stanoven v čl. II. tohoto pokynu, avšak s přihlédnutím k povaze a rozsahu dané majetkoprávní přípravy ostatních staveb, zejména pak s přihlédnutím ke stanovení kupní ceny nemovitosti znaleckým posudkem jako ceny nemovitosti v místě a čase obvyklé. Bude řešeno prostřednictvím vzorů smluv zpracovaných KSÚS.

V případě nutnosti zajistit potřebná práva k dotčeným pozemkům prostřednictvím vyvlastňovacího řízení bude postupováno výhradně dle zákona č. 184/2006 Sb., ve spojení s ustanovením § 17 odst. 2 písm. b) zákona č. 13/1997 Sb.

IV. Společná ustanovení

4.1. Zveřejňování smluv

Povinné uveřejňování smluv v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., resp. na Úřední desce Středočeského kraje, v souladu s příslušným Pokynem ředitele Krajského úřadu Středočeského kraje č. 5/2020, zajišťuje vždy KSÚS. Za tím účelem je Externí subjekt povinen odevzdat příslušnou smlouvu KSÚS neprodleně po jejím uzavření tak, aby smlouva mohla být zveřejněna ve stanovené lhůtě.

4.2. Nařízení GDPR

Informace o „GDPR“, která je Přílohou č. 10 (GDPR – informace o zpracování osobních údajů) je součástí průvodního dopisu (Příloha č. 2) a dále bude tvořit přílohu návrhů jednotlivých vzorových smluv.

V. Závěrečné ustanovení

Tento metodický pokyn nabývá účinnosti okamžikem schválení Zastupitelstvem Středočeského kraje.

Příloha: Vzorové smlouvy

Příloha č. 1 - *Vzor kupní smlouvy*

Příloha č. 2 - *Vzor průvodního dopisu*
Příloha č. 3 - *Vzor nájemní smlouvy*
Příloha č. 4 - *Vzor smlouvy o výpůjčce*
Příloha č. 5 - *Vzor smlouvy o možnosti provést stavbu na cizím pozemku*
Příloha č. 6 - *Vzor dohody o náhradě za kácenou mimolesní zeleň*
Příloha č. 7 – *Vzor smlouvy o právu stavby*
Příloha č. 8 - *Vzor smlouvy o zřízení věcného břemene*
Příloha č. 9 – *Vzor darovací smlouvy*
Příloha č. 10 – *GDPR – informace o zpracování osobních údajů*
Příloha č. 11 – *Obecně platný postup při majetkoprávním vypořádání stavby*
Příloha č. 12 – *Vzor „trojstranné“ nájemní smlouvy*
Příloha č. 13 – *Typové smlouvy*