**Metodický pokyn pro výkon majetkoprávní přípravy dopravních staveb**

# PREAMBULE

## 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 pro potřeby Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace (dále jen „KSÚS“).

## Rozsah platnosti

**Dotčené stavby:**

1. **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“).**

1. **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, kde investorem je stát, tj. staveb financovaných z prostředků SFDI. 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 i na stavby financované z rozpočtu Středočeského kraje.**

## 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“)

## Použité zkratky a pojmy

**DSP** – dokumentace pro stavební povolení

**DÚR** – dokumentace k územnímu rozhodnutí

**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

**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

**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 této metodiky rozumí pozemní komunikace II. nebo III. třídy včetně všech souvisejících stavebních objektů (např. mosty, opěrné zdi, zářezy, sítě, apod.)

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

„**IČ k SP včetně majetkoprávní přípravy**“ se rozumí komplexní výkon IČ k SP bez majetkoprávní přípravy, rozšířený zejména o seznámení všech vlastníků pozemků se záměrem uskutečnit veřejně prospěšnou stavbu, obstarání příslušných výpisů z katastrů nemovitostí, zajištění znaleckých posudků o ceně pozemků, porostů a budov, 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, 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 správci IS a investorem, zajištění uzavření smluv o zřízení věcného břemene s oprávněným a povinným z věcného břemene, podávání návrhů na vklad kompletních smluv o zřízení věcného břemene, zajištění podkladů pro vypracování návrhu na zahájení vyvlastňovacích řízení odnětím a omezením vlastnického práva (např. věcného břemene). 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.).

## Obecný postup prací inženýrské činnosti a majetkoprávní přípravy stavby

1. Studie proveditelnosti, dokumentace EIA, ZÚR aj.
2. Zpracování dokumentace DÚR, navazující IČ k ÚR, zajištění ÚR.
3. Zpracování dokumentace DSP na podkladě 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 věcná břemena.
4. Provedení IČ k SP včetně nebo bez majetkoprávní přípravy.
5. Zpracování PDPS a realizace stavby.

V žádosti o vydání územního rozhodnutí a stavebního 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.

Pozn.: Ve vhodných případech a po odsouhlasení KSUS je možné zpracování společné dokumentace pro ÚR a SP (tzv. DÚSP) a projednání ve společném řízení.

# II. Majetkoprávní příprava staveb A.

## Obecná ustanovení

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

Pro odstranění všech pochybností zajistí nejprve externí subjekt zmocněný k provádění inženýrské činnosti a majetkoprávní přípravy stanovisko příslušného úřadu, které potvrdí splnění podmínek použití zákona č. 416/2009 Sb., konkrétně § 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., odst. 3.2. tohoto pokynu.

V rámci majetkoprávní přípravy budou externím subjektem zmocněným k provádění inženýrské činnosti a majetkoprávní přípravy prováděny následující činnosti, které budou součástí požadavků na externího zhotovitele zajišťujícího inženýrskou činnost pro stavební povolení:

* *seznámení všech vlastníků dotčených pozemků se záměrem uskutečnit veřejně prospěšnou stavbu formou veřejného jednání konaného v místě stavby,*
* *obstarání všech příslušných 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* 
  + *dědictví,*
  + *odstranění zástavních práv (jednání s věřiteli),*
  + *odstranění duplicitních zápisů vlastnictví a jiných překážek bránících uzavření smlouvy, popř. vkladu do KN,*
* *jednání s příslušnými katastrálními úřady vedoucí k zápisu geometrických plánů 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 inženýrských sítí, komunikací aj. dle vzorových smluvních dokumentů,*
* *podávání návrhů na vklad kompletních smluv o zřízení věcného břemene (služebnosti),*
* *zajištění a uzavření smluv o budoucím převzetí stavebních objektů (obce, kraje, povodí apod.) dle schváleného smluvního vzoru,*
* *zajištění podkladů pro vypracování návrhů na 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. součinnost při odvolacím řízení,*
* *technická pomoc při vyvlastňovacím řízení (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 zmocněný k provádění inženýrské činnosti a majetkoprávní přípravy povinen používat on-line aplikaci na sledování postupu majetkoprávní přípravy, která bude provázaná s katastrem nemovitostí v pravidelně aktualizovaném, resp. platném stavu. Přístup do on-line aplikace poskytne externímu subjektu KSÚS a to včetně manuálu na její použití. 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 záborem, 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 ukládat do on-line aplikace veškeré úkony související s majetkoprávní přípravou, a to bez zbytečného prodlení po jejich uskutečnění.

### Druhy záborů a činností v rámci majetkoprávní přípravy

### Trvalé zábory (TZ):

Středočeský kraj v rámci investorské přípravy staveb dopravní infrastruktury není dle ust. § 3b odst. 5 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*).

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. **U staveb financovaných z rozpočtu Středočeského kraje, nabývá kraj vlastnické právo k pozemkům ve vlastnictví obcí a měst bezúplatně.**

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 písm. 2.2.1.2. Výjimka je možná pouze po předchozím projednání se zástupcem KSÚS a/nebo zástupcem odboru majetku KÚ.

V rámci přípravy kupní smlouvy bude externí subjekt zmocněný k provádění inženýrské činnosti a majetkoprávní přípravy vycházet ze smluvních vzorů uvedených v příloze tohoto dokumentu. Současně s kupní smlouvou bude protistraně vždy zaslán průvodní dopis. Vzorové smluvní dokumenty jsou obecným základem, který bude při realizaci majetkoprávní přípravy upraven dle konkrétního požadavku a situace. Úprava vzorových dokumentů bude konzultována s interním nebo externím subjektem zajišťujícím právní služby. Veškeré vzorové smluvní dokumenty podléhají odsouhlasení KSÚS a/nebo Středočeského kraje.

Příloha č. 1 - *Vzor kupní smlouvy*

Příloha č. 2 - *Vzor průvodního dopisu*

Každému vlastníku dotčeného pozemku bude zaslán návrh kupní smlouvy spolu se vzorovým průvodním dopisem, ve kterém bude stanovena zákonná lhůta 90 dnů od doručení návrhu na uzavření kupní smlouvy pro přijetí návrhu kupní smlouvy. Přípravu a obeslání návrhem kupní smlouvy zajišťuje KSÚS prostřednictvím externího subjektu zmocněného k provádění inženýrské činnosti a majetkoprávní přípravy. Podpis kupních smluv, jakož i jiných smluvních dokumentů vyžadujících souhlas Rady Středočeského kraje a Zastupitelstva Středočeského kraje, je zajišťován následujícím způsobem:

1. Externí subjekt zmocněný k provádění inženýrské činnosti a majetkoprávní přípravy připraví podle vzorového smluvního dokumentu návrh kupní smlouvy včetně návrhu materiálu pro jednání Rady Středočeského kraje, které předá KSÚS pro další níže uvedený postup.
2. Návrh materiálu pro jednání rady kraje bude KSÚS postoupen Odboru majetku Krajského úřadu Středočeského kraje.
3. Odbor majetku Krajského úřadu Středočeského kraje bez zbytečného odkladu předá materiál pro jednání Rady Středočeského kraje včetně návrhu smlouvy Radě Středočeského kraje k odsouhlasení.

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 bude zajištěna Odborem majetku Krajského úřadu Středočeského kraje pro stavby financované z rozpočtu Středočeského kraje. Pro stavby financované z rozpočtu SFDI provede finanční kontrolu KSÚS. Externí subjekt zmocněný k provádění inženýrské činnosti a majetkoprávní přípravy poskytne součinnost k provedení finanční kontroly.

Před odesláním návrhů na vklad do katastru nemovitostí svolá externí subjekt zmocněný k prováděný inženýrské činnosti a majetkoprávní přípravy veřejné jednání s vlastníky dotčených pozemků za účasti KSÚS a vedení dotčený obcí/měst.

Návrh na vklad do katastru nemovitostí podle § 14 zákona č. 256/2013 Sb. podá Externí subjekt zmocněný k provádění inženýrské činnosti a majetkoprávní přípravy po zajištění podpisu ředitele KSÚS. V návrhu na vklad bude uvedena ID datové schránky:

* Středočeského kraje
* KSÚS
* Externího subjektu zmocněného k provádění inženýrské činnosti a majetkoprávní přípravy

V části III. Sdělení pro katastrální úřad bude uvedeno:

*„Další sdělení:*

*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 (IČO: 66001)“*

Podpis kupních smluv zajišťuje na základě usnesení č. 078-18/2019/ZK ze dne 29. 4. 2019 ředitel KSÚS.

#### Vyvlastnění

V případě, že nedojde k dobrovolnému prodeji, bude podán návrh na odnětí nebo omezení práv k pozemkům postupem dle zákona o vyvlastnění. Veškeré vzorové dokumenty (kupní smlouva, průvodní dopis k návrhu kupní smlouvy) musí 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 zabezpečujícím inženýrskou činnost a majetkoprávní přípravu činí subjekt pro vyvlastnění tyto úkony: sestavení a podání návrhu na vyvlastnění, činění všech procesních úkonů v řízení (vyjádření, opravné prostředky), účast na ústním jednání, jednání s protistranou o smírném řešení věci, přičemž subjekt pro vyvlastnění postupuje v souladu s pokyny KSÚS a/nebo Odboru majetku Krajského úřadu Středočeského kraje. Externí subjekt zmocněný k prováděníinženýrské činnosti a majetkoprávní přípravy ve vyvlastňovacím řízení poskytuje technickou pomoc.

Vyvlastňovací úřad bude stanoven rozhodnutím na základě podané žádosti na Středočeský kraj, odbor plánování a stavebního řádu, který jej postoupí k rozhodnutí Ministerstvu pro místní rozvoj.

#### Jiné způsoby zabezpečení práv k pozemkům potřebných ke stavbě

Jiné způsoby zabezpečení práv k pozemkům potřebných ke stavbě (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 – 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 nejsou předpokládány komplikace při budoucím převodu ze státu na kraj či komplikace při realizaci a zprovoznění stavby. Jiné způsoby zabezpečení práv k pozemkům potřebných ke stavbě nebudou používány v případech jiných vlastníků (fyzické a právnické osoby). Důvodem je existence problému dočasnosti uvedených právních titulů, zvýšené nejistoty ohledně vlastnického práva ke stavbě a okamžiku nabytí vlastnického práva, a v neposlední řadě existence rizika nabytí pozemku za nevýhodných finančních podmínek pro Středočeský kraj, pokud by byl pozemek nabýván až po realizaci stavby.

U staveb financovaných z rozpočtu Středočeského kraje nabývá kraj vlastnické právo k pozemkům ve vlastnictví obcí bezúplatně.

Pro případy uvedené v tomto bodu budou použity vzorové smluvní dokumenty KSÚS, které jsou přílohami 3. až 9. 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 narovnání 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*

Podpis nájemních smluv, smluv o výpůjčce a smluv o možnosti provést stavbu na cizím pozemku zajišťuje na základě usnesení č. 078-18/2019/ZK ze dne 29. 4. 2019 ředitel KSÚS.

#### Stanovení výkupní ceny

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) stanoví na podkladě znaleckého posudku zpracovaného mj. v souladu s § 3b odst. 1 zákona č. 416/2009 Sb. V návrzích kupních smluv bude navržena kupní cena 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 1,15 v případě stavebního pozemku nebo stavby.

**Pokud se na pozemku vyskytují trvalé porosty, nenásobí se tyto koeficientem 8 popř. 1,15, ale pouze se přičtou ke výkupní ceně pozemku dle hodnoty stanovené ve znaleckém posudku.**

* + - 1. Znalecké posudky pro stanovení kupní ceny

Znalecké posudky zadá KSÚS postupem stanoveným interní směrnicí o zadávání veřejných zakázek, a to na podkladě výše předpokládané hodnoty této veřejné zakázky. Pokud má externí subjekt zmocněný k provádění inženýrské činnosti a majetkoprávní přípravy 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.

Náklady na zpracování znaleckých posudků budou externímu subjektu zmocněnému k provádění inženýrské činnosti a majetkoprávní přípravy následně proplaceny KSÚS postupem předpokládaným ve smlouvě (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 dílo

V případech uzavírání kupních smluv musí investor a zároveň též externí subjekt zmocněný k provádění inženýrské činnosti a majetkoprávní přípravy, počítat s dobou, potřebnou k zajištění souhlasu zastupitelstva kraje ve smyslu § 36 odst. 1 písm. a) zákona o krajích, které zasedá zpravidla 4x ročně. V daném případě lze nejprve obeslat vlastníka ze strany kraje nepodepsaným návrhem kupní smlouvy a v mezidobí zabezpečit souhlas zastupitelstva s touto kupní smlouvou (předpoklad cca 3 měsíce).

### Věcná břemena (VB)

Pro zabezpečení práv odpovídajících věcným břemenům (služebnostem) budou přednostně používány vzory jednotlivých správců sítí. Případy, kdy správce inženýrských sítí nemá k dispozici daný ustálený vzor smlouvy o zřízení VB (služebnosti), budou 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 ve výjimečných případech, pokud na tomto postupu budou trvat vlastníci dotčených inženýrských sítí.

Hodnota jednorázové náhrady za zřízení věcného břemene (např. služebnosti inženýrské sítě) bude 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 KSÚS postupovat tak, jak předpokládá výše popsané ustanovení zákona, a tedy nechá v souladu s § 17 odst. 3 zákona č. 13/1997 Sb., vypracovat příslušný znalecký posudek a vlastníkovi 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 vlastníkovi pozemku náležitosti vyžadované zákonem o vyvlastnění. V případě zaslání nového návrhu smlouvy, ve kterém bude cena stanovena dle znaleckého posudku, nebude možné se již vrátit k prvnímu návrhu smlouvy o zřízení věcného břemene (kdy jednorázová náhrada za zřízení věcného břemene je stanovena ve výši 10.000 Kč/pozemek).

Podpis smluv o zřízení věcného břemene zajišťuje na základě usnesení č. 016-14/2014/ZK ze dne 8. 12. 2014 ředitel KSÚS.

### Dočasné zábory (DZ)

Bude řešeno buď prostřednictvím smluv o výpůjčce, nebo nájemních smluv s cenou stanovenou dle obecně závazných právních předpisů, včetně platného výměru 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.

Podpis nájemních smluv zajišťuje na základě č. 078-18/2019/ZK ze dne 29. 4. 2019 ředitel KSÚS.

#### Výkup dřevin – mimolesní zeleně v dočasných záborech

Bude řešeno prostřednictvím dohody o narovnání, která je Přílohou č. 6 (dohoda o narovnání za kácenou mimolesní zeleň) na základě znaleckých posudků s cenou stanovenou dle obecně závazných právních předpisů. Výkupy dřevin – mimolesní zeleně v dočasných záborech budou prováděny externím subjektem zmocněným k provádění inženýrské činnosti a majetkoprávní přípravy na základě vzorů smluv zpracovaných KSÚS.

Náhrada za kácenou mimolesní zeleň bude stanovena na základě znaleckého posudku.

#### Výkup lesního porostu (PUPFL) v dočasných záborech (DZ)

Bude řešeno 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 zmocněným k provádění inženýrské činnosti a majetkoprávní přípravy na základě vzorů smluv zpracovaných KSÚS.

# Majetkoprávní příprava ostatních staveb B.

## Obecná ustanovení

V rámci majetkoprávní přípravy budou externím subjektem zmocněným k provádění inženýrské činnosti a majetkoprávní přípravy prováděny následující činnosti, které budou součástí požadavků na externího zhotovitele zajišťujícího inženýrskou činnost pro stavební povolení:

* *seznámení všech vlastníků dotčených pozemků se záměrem realizovat stavbu formou veřejného jednání konaného v místě stavby,*
* *obstarání všech příslušných 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* 
  + *dědictví,*
  + *odstranění zástavních práv (jednání s věřiteli),*
  + *odstranění duplicitních zápisů vlastnictví a jiných překážek bránících uzavření smlouvy, popř. vkladu do KN,*
* *jednání s příslušnými katastrálními úřady vedoucí k zápisu geometrických plánů 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 inženýrských sítí, komunikací aj. dle vzorových smluvních dokumentů,*
* *podávání návrhů na vklad kompletních smluv o zřízení věcného břemene (služebnosti),*
* *zajištění a uzavření smluv o budoucím převzetí stavebních objektů (obce, kraje, povodí apod.) dle schváleného smluvního vzoru,*
* *zajištění podkladů pro vypracování návrhů na 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. součinnost při odvolacím řízení,*
* *technická pomoc při vyvlastňovacím řízení (trvalých záborů a věcných břemen).*

Pro odstranění všech pochybností zajistí nejprve externí subjekt zmocněný k provádění inženýrské činnosti a majetkoprávní přípravy stanovisko příslušného úřadu, které potvrdí splnění podmínek použití zákona č. 416/2009 Sb., konkrétně § 1 odst. 2., kdy bude následovat postup dle odst. 3.2. písm. a), anebo splnění podmínek použití obecných právních předpisů, kdy bude následovat postup dle odst. 3.2.

## Majetkoprávní příprava ostatních staveb

Pokud nebudou splněny podmínky pro použití zákona č. 416/2009 Sb., bude postupováno dle obecných právních předpisů (stavební zákon, občanský zákoník, silniční zákon, atd.), V případě nutnosti zajistit vyvlastnění bude výhradně postupováno dle zákona č. 184/2006 Sb., ve spojení s ustanovením § 17 odst. 2 písm. b) zákona č. 13/1997 Sb.

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.

# Společná ustanovení

#### 4.1. Zveřejňování smluv

Zveřejňování smluv v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zajišťuje investor.

#### 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.

# 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 narovnání 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*