7. 4. 2017

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Co je dobré vědět o předkupním právu k pozemku určenému k realizaci veřejně prospěšné stavby

Pokud jste vlastníkem pozemku, patrně předpokládáte, že s ním můžete nakládat podle své vlastní vůle. Obec ovšem může i proti Vaší vůli územním či regulačním plánem nebo jejich změnou na Vašem pozemku vymezit veřejně prospěšnou stavbu a zřídit k němu předkupní právo. Podle původního znění (nového) stavebního zákona tak mohla dokonce učinit i bez Vašeho vědomí, pokud jste sami proces vydávání územního nebo regulačního plánu (jejich změny) nesledovali. Proti tomuto postupu se ovšem můžete bránit a v případě předkupního práva zřízeného podle původního znění stavebního zákona je pravděpodobné, že jej dnes vůbec nelze uplatnit.

Mališ Nevrkla Legal
Advokátní kancelář / Attorneys At Law

Podle § 101 odst. 1 stavebního zákona má obec, kraj nebo stát předkupní právo k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství a ke stavbě na tomto pozemku. Předkupní právo se v územním plánu nebo regulačním plánu **vymezuje označením nemovitosti podle katastrálního zákona a stanovením osoby oprávněné z tohoto předkupního práva**, tedy obce, kraje nebo státu.

V úvodu článku jsem sice uvedl, že předkupní právo může zřídit obec v územním nebo regulačním plánu, regulační plán však může vydat i kraj, a to v ploše nebo koridoru vymezeném jeho zásadami územního rozvoje. V samotných zásadách územního rozvoje kraje předkupní právo vymezit nelze, a to s ohledem na jejich měřítko. Vojenským újezdům a pravomocem k vydání územního či regulačního plánu na jejich území se vzhledem k jejich okrajovému významu tento článek nevěnuje.

Toto předkupní právo vzniká nabytím účinnosti územního plánu nebo regulačního plánu a má účinky věcného práva. Předkupní právo tak sice nevzniká zápisem do katastru nemovitostí, zápisu do něj ovšem podléhá. Osoba oprávněná z předkupního práva je povinna návrh na zápis podat neprodleně poté, co jí obec nebo kraj zašle textovou část územního plánu nebo regulačního plánu obsahující vymezení předkupního práva.

Vlastník pozemku či stavby zatížených předkupním právem je povinen je v případě zamýšleného úplatného převodu nabídnout k odkoupení oprávněné osobě postupem upraveným stavebním zákonem. K tomuto postupu stačí s ohledem na předmět tohoto článku uvést, že vlastník oznámí záměr převodu oprávněné osobě, která je povinna do tří měsíců sdělit, zda předkupní právo využije, či nikoli. Pokud se rozhodne jej využít, v uvedené lhůtě zašle vlastníkovi návrh kupní smlouvy s cenou určenou jako obvyklá cena dle znaleckého posudku a stanoví lhůtu k uzavření smlouvy v délce nejméně 30 dnů. Je-li předmětem předkupního práva jen část pozemku, zašle oprávněná osoba vlastníkovi též geometrický plán o jeho rozdělení.

Pokud vlastník s cenou nesouhlasí, musí si nechat vypracovat vlastní posudek na obvyklou cenu pozemku či stavby a ve lhůtě pro uzavření smlouvy zaslat oprávněné osobě vlastní návrh vycházející z této ceny. Pokud oprávněná osoba s touto cenou nesouhlasí, může buď podat návrh na určení kupní ceny soudu, nebo zaslat vlastníkovi potvrzení o zániku předkupního práva. To dále zaniká v případě, že oprávněná osoba vlastníkovi nezašle odpověď do tří měsíců od oznámení jeho záměru prodat pozemek či stavbu nebo pokud k uzavření smlouvy nedojde do šesti měsíců od doručení jejího návrhu připraveného vlastníkem. Pokud se ovšem oprávněná osoba rozhodne domáhat určení kupní ceny u soudu, tato lhůta neběží.

Sankcí za nerespektování předkupního práva a nedodržení uvedeného postupu je **neplatnost právních jednání spojených s převodem pozemku nebo stavby**, nikoli například právo oprávněné osoby domáhat se po nabyvateli (kupujícím) jejich převodu.

Z výše uvedeného vyplývá, že nejde o „klasické“ předkupní právo, jak jej známe z § 2140 a násl. občanského zákoníku, byť tato úprava se subsidiárně uplatní i na předkupní právo podle stavebního zákona. Oprávněná osoba totiž nemusí akceptovat cenu, za kterou je ochoten pozemek či stavbu koupit jiný zájemce a může se domáhat jejich koupě za obvyklou cenu dle znaleckého posudku. Vlastník pak má dvě možnosti, a sice prodat pozemek či stavbu za tuto cenu, nebo od jeho prodeje úplně ustoupit. Stavební zákon sice tuto otázku neupravuje, předpokládám však, že vlastník může od svého záměru pozemek či stavbu prodat kdykoliv ustoupit a výše popsaný postup určení ceny ukončit. Jinak by se totiž tento postup nepřípadně blížil vyvlastnění.

I tak ovšem představuje povinnost prodat pozemek či stavbu za obvyklou cenu (má-li o ně oprávněná osoba zájem), nebo si jej ponechat, značné omezení vlastnického práva a řada vlastníků se nepochybně rozhodne proti předkupnímu právu (a souvisejícímu vymezení veřejně prospěšné stavby) bránit. První možnost se jim naskytne v rámci procesu pořizování a vydávání územního plánu či regulačního plánu, případně jejich změny, a to podáváním připomínek a (po veřejném projednání jeho návrhu) námitek.

Po vydání územního plánu nebo regulačního plánu se pak vlastník může domáhat zrušení jeho příslušné části u správního soudu. To ovšem musí učinit do tří let od účinnosti územního plánu nebo regulačního plánu, resp. jejich změny, která předkupní právo vymezila. Za podmínek uvedených v usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu č. j. 5 As 194/2014-36 ze dne 13. září 2016 lze sice návrh podat i po uvedené lhůtě, v případě právě návrhu směřujícího proti části územního či regulačního plánu (jeho změny) vymezující veřejně prospěšnou stavbu a předkupní právo však tyto podmínky pravděpodobně naplněny nebudou, ledaže by se vlastník zároveň domáhal zrušení změny funkčního využití jeho pozemku (viz níže), pro kterou se mu například nepodařilo získat územní rozhodnutí o umístění stavby na tomto pozemku. V úvahu přichází též podání podnětu k přezkumu příslušné části územního plánu či regulačního plánu v přezkumném řízení podle správního řádu.

Návrh lze odůvodnit dotčením vlastnického práva, k němuž vzhledem k popsaným specifikům předkupního práva jeho zřízením dochází. Spolu se zřízením předkupního práva a vymezením veřejně prospěšné stavby je navíc často měněn též způsob využití pozemku, aby veřejně prospěšné stavbě odpovídal, ledaže by její realizaci umožňovaly již dosavadní regulativy funkčního využití. V tomto ohledu je vhodné připomenout, že vymezení veřejně prospěšné stavby je třeba odlišit od vymezení plochy s rozdílným využitím. Primárním účelem veřejně prospěšné stavby je zajistit pozemek pro její realizaci. Tato realizace však není možná, pokud stavba neodpovídá funkčnímu využití daného pozemku podle územního plánu. Jde-li například o stavbu pozemní komunikace, musí být na příslušném pozemku vymezena plocha či koridor dopravní infrastruktury, případně musí být změněny regulativy stávající plochy tak, aby kromě svého typického využití umožňovala též realizaci pozemních komunikací. Je proto vhodné napadnout i tuto změnu, bez níž nelze veřejně prospěšnou

stavbu realizovat.

Většinou ostatně bude vlastník brojit nejen proti vymezení veřejně prospěšné stavby a předkupního práva, ale též proti změně funkčního využití jeho pozemku. Veřejně prospěšná stavba a předkupní právo ho totiž omezují pouze v případě, že chce pozemek prodat. Jemu samotnému ve využití pozemku (na rozdíl od změny regulativů funkčního využití) nijak nebrání. Stavební úřad by například neměl zamítnout žádost o umístění stavby jenom proto, že na daném pozemku je vymezena veřejně prospěšná stavba, samozřejmě za předpokladu, že všechny další podmínky stavebního zákona jsou splněny.

Pokud se vlastníkovi nepodaří zrušení příslušné části územního plánu nebo regulačního plánu, a potažmo předkupního práva dosáhnout a chce pozemek prodat, zbývá mu v případě zájmu oprávněné osoby o jeho koupi už jen možnost dosáhnout příznivější ceny výše popsaným postupem. To ovšem platí pouze v případě, že oprávněná osoba může své předkupní právo využít. **S ohledem na způsob jeho vymezení v řadě územních plánů či regulačních plánů přitom jeho využití často nebude v úvahu přicházet.**

Právní úprava předkupního práva byla do současné podoby novelizována (stejně jako většina ustanovení stavebního zákona) velkou novelou s účinností od 1. ledna 2013. Předchozí (původní) úprava byla značně odlišná, a zejména **nijak neupravovala, jak má být předkupní právo v územním plánu či regulačním plánu vymezeno**. Předkupní právo vznikalo k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu, veřejně prospěšné opatření nebo veřejné prostranství bez dalších požadavků. V praxi to nezřídka znamenalo, že obec v územním plánu či regulačním plánu vymezila pouze předmětnou veřejně prospěšnou stavbu a předkupnímu právu se podrobněji nevěnovala. Naopak **požadavkům současné právní úpravy odpovídá pouze územní plán nebo regulační plán, který v textové části výslovně uvádí parcelní čísla pozemků, k nimž se předkupní právo vztahuje**.

S ohledem na tuto skutečnost jsou významná **přechodná ustanovení předmětné novely**, tedy zákona č. 350/2012 Sb. obsažená v jeho čl. II. a upravující vztah k dosavadní úpravě (znění) stavebního zákona. Zejména jde o odstavec 9, podle nějž se **vymezení předkupního práva v územním plánu nebo regulačním plánu, které je v rozporu s tímto zákonem, tedy novelizovaným zněním stavebního zákona, nepoužije**. Obec, která územní plán nebo regulační plán vydala, zašle příslušnému katastrálnímu úřadu bez zbytečného odkladu návrh na výmaz předkupního práva, které je v rozporu s novelizovaným zněním stavebního zákona.

Toto ustanovení tak dopadá na všechny územní plány a regulační plány, které se spokojí s vymezením veřejně prospěšné stavby, aniž by v textové části výslovně uváděly, ke kterým jednoznačně identifikovaným pozemkům se předkupní právo vztahuje. Vzhledem k délce procesu pořizování zejména územních plánů a počtu územních plánů pořízených za předchozího znění § 101 stavebního zákona (například s ohledem na lhůtu pro pořízení nových územních plánů podle přechodných ustanovení stavebního zákona) nejde o jednotlivé případy.

Tento závěr sice platí pro předkupní práva zřízená vymezením všech veřejně prospěšných staveb, které podmínky nového znění § 101 stavebního zákona nesplňují, ne u všech však bude pro vlastníka předkupním právem zatíženého pozemku nemožnost jeho využití stejně významná.

Úprava předkupních práv sice nerozlišuje mezi jednotlivými typy veřejně prospěšných staveb, v praxi však je toto rozlišení zásadní. Podle § 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona je veřejně prospěšnou stavbou stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Veřejnou infrastrukturou se pak podle

předchozího písmene k) rozumí:

- 1. dopravní infrastruktura (stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení);
- 2. technická infrastruktura (vedení, stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody);
- 3. občanské vybavení (stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva); a
- 4. veřejné prostranství;

a to za předpokladu, že jsou tyto pozemky, stavby či zařízení zřizovány nebo užívány ve veřejném zájmu.

Vymezení všech těchto veřejně prospěšných staveb zakládá za splnění podmínek § 101 stavebního zákona předkupní právo k příslušnému pozemku za účelem umožnění jejich realizace pro případ, že by se vlastník rozhodl pozemek prodat. V případě veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury však je primárním nástrojem zajištění pozemků pro jejich realizaci jejich označení za účel vyvlastnění podle § 170 odst. 1 písm. a) a b) stavebního zákona. Předkupní právo k jejich pozemkům sice rovněž vzniká, hraje však pouze vedlejší roli a nemožnost jeho uplatnění z výše uvedených důvodů nemůže realizaci veřejně prospěšné stavby zabránit.

Ostatně pozemek, na němž je taková veřejně prospěšná stavba vymezena, je stejně takřka neprodejný. Kdo by si kupoval pozemek s vědomím, že může být v budoucnu vyvlastněn. Proto také vlastníkovi takového pozemku náleží náhrada za omezení jeho vlastnického práva spočívající v dlouhodobé nejistotě vyvolané vymezením a následným nerealizováním veřejně prospěšné stavby – viz rozsudek Nejvyššího soudu ve věci spis. zn. 22 Cdo 1425/2014 ze dne 26. dubna 2016.

Lze tedy uzavřít, že předkupní právo zřízené v souvislosti s vymezením veřejně prospěšné stavby v územním či regulačním plánu (jeho změně) je jednou z řady skutečností, na které je dobré si v případě prodeje (koupě) nemovitosti dát pozor. Ani jeho existence však nemusí transakci bránit. Zejména v případě předkupních práv zřízených územním či regulačním plánem (jeho změnou) vydaným před rokem 2013 totiž může být jejich využití vyloučeno.

Mgr. Jan Pořízek,
advokát

Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář, s. r. o.

Longin Business Center
Na Rybníčku 1329/5
120 00 Praha 2

Tel.: +420 296 368 350
Fax: +420 296 368 351
e-mail: law.office@mn-legal.eu

---

[*] Aktualizace textu - 7. 4. 2017

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?