**Metodická pomůcka k otázce aplikace ustanovení § 184a stavebního zákona**

Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „krajský úřad“), který je příslušným správním orgánem podle ustanovení § 67 odst. 1 písm. c) zákona č. 129/2000 Sb., krajské zřízení, podle něhož poskytuje metodickou pomoc obcím, obdržel žádost stavebního úřadu ze dne 24.04.2019 o metodickou pomoc.

Krajský úřad se obsahem žádosti stavebního úřadu ze dne 24.04.2019 zabýval a zjistil, že stavební úřad požaduje potvrzení svého názoru, že v případě žádosti o vydání územního rozhodnutí pro umístění stavby nazvané „**rekonstrukce silnice III. třídy“,** není nutno pro umístění stavby na cizích pozemcích vyžadovat souhlas vlastníků těchto pozemků podle § 184a stavebního zákona pouze v případě, že by se jednalo o stavbu uvedenou v § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona a naopak vyslovuje nesouhlas s názorem krajského úřadu, odboru dopravy, že souhlas není nutno vyžadovat ani v případech, uvedených v § 17 odst. 2 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

Krajský úřad v tomto případě považuje za potřebné vyslovit metodické stanovisko obecně platné.

Podle § 184a odst. 1 stavebního zákona není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby.

Podle § 184a odst. 2 stavebního zákona souhlas s navrhovaným stavebním záměrem musí být vyznačen na situačním výkrese dokumentace nebo projektové dokumentace.

Podle § 184a odst. 3 stavebního zákona souhlas se nedokládá, je-li pro získání potřebných právu k pozemku nebo ke stavbě pro požadovaný záměr stanoven účel vyvlastnění zákonem.

Ve smyslu úpravy dané § 3 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění platí, že vyvlastnění je přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto úkolu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Jinak řečeno, veřejný zájem převažuje vždy u staveb veřejně prospěšných, resp. u staveb pro veřejnou potřebu.

**Konkrétní účely vyvlastnění** jsou upraveny **v řadě zákonů, které jsou ve vztahu k zákonu o vyvlastnění zvláštními právními předpisy.** V těchto zvláštních zákonech je konkrétně uvedeno, že se jedná o veřejně prospěšné stavby a dále, že právě pro tyto stavby lze cizí pozemek vyvlastnit nebo vlastnické právo k němu omezit.

K těmto zvláštním zákonům patří zejména:

**Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon - § 170 – Účely vyvlastnění**

**Podle ustanovení § 170 odst. 1** stavebního zákona práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona **lze odejmout nebo omezit**, **jsou-li vymezeny v územně plánovací dokumentaci** a **jde-li o a) veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury,** včetně plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel, **b) veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami,** zvyšování retenčních schopností území, založení prvků ÚSES a ochranu archeologického dědictví, **c) stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, d) asanaci území.**

**Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích – § 17**

**Podle § 17 odst. 1** zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích **dálnice, silnice a místní komunikace I. třídy**, jejich součásti, příslušenství a stavby související **jsou veřejně prospěšné**. Za související stavbu se pro tyto účely považuje i stezka pro cyklisty a stezka pro chodce a cyklisty souběžná se silnicí nebo místní komunikací I. třídy.

**Podle § 17 odst. 2** zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích **lze podle zvláštního právního předpisu (zákon o vyvlastnění) odejmout nebo omezit** a) vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě potřebným k uskutečnění **výstavby, opravy, úpravy, modernizace nebo rekonstrukce dálnice, silnice, místní komunikace I. třídy,** jejich součástí, příslušenství nebo staveb souvisejících, b) vlastnické právo k pozemku, jestliže byla dálnice, silnice nebo místní komunikace zřízena na cizím pozemku.

**Zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon**

**Podle § 3 odst. 1** zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon - předmětem podnikání v energetických odvětvích je výroba elektřiny, **přenos elektřiny**, **distribuce elektřiny** a obchod s elektřinou, činnosti operátora trhu, výroba plynu, **přeprava plynu, distribuce plynu**, uskladňování plynu a obchod s plynem a výroba tepelné energie a **rozvod tepelné energie.**

**Podle § 3 odst. 2** zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon - **přenos elektřiny, přeprava plynu, distribuce elektřiny a distribuce plynu, uskladňování plynu, výroba a rozvod tepelné energie** se uskutečňují **ve veřejném zájmu**. Pro provádění stavby sloužící k vyvedení výkonu z výrobny elektřiny zřizované a provozované ve veřejném zájmu a liniové stavby nezbytné k jejímu řádnému provozu nebo stavby, která je součástí přenosové soustavy, přepravní soustavy, distribuční soustavy, zásobníku plynu, rozvodného tepelného zařízení nebo zdroje tepelné energie připojeného k rozvodnému tepelnému zařízení, **lze vlastnické právo ke stavbě, pozemku a zařízení vyvlastnit podle zákona o vyvlastnění.**

**Podle § 24 odst. 3 písm. e)** zákona č. 458/2000 Sb., energetického zákona má provozovatel přenosové soustavy elektřiny právo v souladu se zvláštním právním předpisem zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech zařízení přenosové soustavy, přetínat tyto nemovitosti vodiči a umísťovat v nich vedení.

**Podle § 25 odst. 3 písm. e)** zákona č. 458/2000 SB., energetického zákona má provozovatel distribuční soustavy právo v souladu se zvláštním právním předpisem zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech zařízení distribuční soustavy, přetínat tyto nemovitosti vodiči a umísťovat v nich vedení.

**Podle § 58 odst. 1 písm. d)** zákona č. 458/2000 Sb., energetického zákona má provozovatel přepravní soustavy plynu v souladu se zvláštním právním předpisem zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech plynárenská zařízení.

**Podle § 59 odst. 1 písm. e)** zákona č. 458/2000 Sb., energetického zákona má provozovatel distribuční soustavy plynu v souladu se zvláštním právním předpisem zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech plynárenská zařízení.

**Podle § 60 odst. 1 písm. b)** zákona č. 458/2000 Sb., energetického zákona má provozovatel zásobníku plynu v souladu se zvláštním právním předpisem zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech plynárenská zařízení.

**Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích - § 7**

**Podle § 7 odst. 1** zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích komunikačními činnostmi jsou a) zajišťování sítí elektronických komunikací, b) poskytování služeb elektronických komunikací, c) provozování přístrojů.

**Podle § 7 odst. 2** zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích zajišťování veřejné komunikační sítě, poskytování veřejně dostupné služby elektronických komunikací, zavádění vysokorychlostních sítí elektronických komunikací podle zákona o opatřeních ke snížení nákladů na budování vysokorychlostních sítí elektronických komunikací a zajišťování sítí elektronických komunikací pro účely bezpečnosti státu **se uskutečňují ve veřejném zájmu**.

**Podle § 104 odst. 1** zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích - Podnikatel zajišťující **veřejnou komunikační síť**, který podle § 8 odst. 2 oznámil podnikání, je oprávněn v souladu s podmínkami stanovenými v rozhodnutí vydaném podle zvláštního právního předpisu a za splnění dále stanovených podmínek zřizovat a provozovat na cizím pozemku nebo v něm a) nadzemní nebo podzemní komunikační vedení veřejné komunikační sítě, včetně jejich opěrných bodů nadzemního nebo vytyčovacích bodů podzemního komunikačního vedení, telefonní budky a přípojná komunikační vedení veřejné komunikační sítě, přetínat tyto pozemky vodiči a zřizovat v nich vedení veřejné komunikační sítě, jakož i související elektrické přípojky, b) anténní stožáry včetně antén rádiových zařízení veřejné komunikační sítě, související elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě a související elektrické přípojky, c) anténní stožáry včetně antén rádiových směrových spojů veřejné komunikační sítě, související elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě a související elektrické přípojky.

**Podle § 104 odst. 2** zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích - podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť, který podle § 8 odst. 2 oznámil podnikání, je oprávněn za splnění dále stanovených podmínek zřizovat a provozovat na cizí stavbě nebo v ní a) vnitřní komunikační vedení veřejné komunikační sítě včetně koncových bodů veřejné komunikační sítě a souvisejících rozvaděčů, veřejné telefonní automaty a přípojná komunikační vedení veřejné komunikační sítě, jakož i související elektrické přípojky, b) anténní stožáry nebo anténní nosiče včetně antén rádiových zařízení veřejné komunikační sítě a jejich přípojných komunikačních vedení, související elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, připojení na vnitřní elektrické rozvody a související elektrické přípojky, c) anténní stožáry nebo anténní nosiče včetně antén rádiových směrových spojů veřejné komunikační sítě a jejich přípojných komunikačních vedení, související elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, připojení na vnitřní elektrické rozvody a související elektrické přípojky.

**Podle § 104 odst. 4** zákona č. 127/2005 Sb., nedojde-li s vlastníkem dotčené nemovitosti k uzavření písemné smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti podle odstavce 3 nebo prokáže-li podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť, že vlastník dotčené nemovitosti není znám nebo není určen anebo proto, že je prokazatelně nedosažitelný nebo nečinný nebo je-li vlastnictví nemovitosti sporné, či vlastník v dispozici s ní omezen, **rozhodne o návrhu** podnikatele zajišťujícího veřejnou komunikační síť **na zřízení služebnosti vyvlastňovací úřad** podle zvláštního právního předpisu. Podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť může vykonávat oprávnění uvedená v rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu o omezení vlastnického práva k dotčené nemovitosti ode dne vykonatelnosti tohoto rozhodnutí.

**Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách - § 55a**

Podle § 55a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách lze práva k pozemkům a stavbám, potřebným pro uskutečnění **veřejně prospěšných staveb na ochranu před povodněmi** **odejmout nebo omezit postupem podle zákona o vyvlastnění.**

**Zákon č. 164/2001 Sb., lázeňský zákon - § 33**

**Podle § 33 odst. 1** zákona č. 164/2001 Sb., lázeňský zákon, vlastnická práva k nemovitostem lze omezit nebo nemovitosti **lze vyvlastnit pouze ve veřejném zájmu**. **Veřejným zájmem** se pro tyto účely rozumí **zájem na vyhledávání a využití zdroje** k léčebným účelům a **zájem na ochraně zdrojů** v zájmu zachování jejich kvalitativních a kvantitativních vlastností a zdravotní nezávadnosti.

**Podle § 33 odst. 2** zákona č. 164/2001 Sb., lázeňský zákon, pokud vlastník nemovitosti brání a) vyhledávání přírodního léčivého zdroje, lze vlastnická práva k nemovitosti omezit, b) využívání nebo ochraně přírodního léčivého zdroje a ochraně zdroje přírodní minerální vody, lze vlastnická práva omezit nebo nemovitost vyvlastnit.

**Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči - § 15 odst. 3**

**Podle § 15 odst. 3** zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, zanedbává-li vlastník nemovité kulturní památky, která není státním majetkem, trvale své povinnosti a ohrožuje tím její zachování nebo užívá-li kulturní památku v rozporu s jejím kulturně politickým významem, památkovou hodnotou nebo technickým stavem, může se ve **společenském zájmu**, nedojde-li k dohodě s vlastníkem o jejím prodeji státu, výjimečně kulturní památka na návrh obecního úřadu obce s rozšířenou působností **rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu vyvlastnit**. V případě vyvlastnění nemovité národní kulturní památky zahajuje řízení o vyvlastnění vyvlastňovací úřad na návrh krajského úřadu. Jinak platí pro vyvlastnění obecné předpisy.

Z výše uvedeného je zřejmé, že v územním řízení vedeném podle stavebního zákona nebo při postupu vedoucím k vydání územního souhlasu, je stavební úřad povinen přezkoumat, zda existuje zákonná možnost získat potřebné právo pro uskutečnění záměr prostřednictvím vyvlastnění.

Tato zákonná možnost je upravena buď v § 170 stavebního zákona (v tom případě se musí jednat o veřejně prospěšnou stavbu uvedenou v územním plánu), nebo v některém z dalších výše uvedených zákonů.

**Při naplnění základní podmínky, že pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě pro umístění požadovaného stavebního záměru je stanoven účel vyvlastnění zákonem, nebude žadatel souhlas vlastníka pozemku podle § 184a stavebního zákona dokládat.**

To znamená, že pokud by se jednalo v konkrétním případě o umístění stavby dálnice, silnice nebo místní komunikace I. třídy, pak je možno vydat územní rozhodnutí s odkazem na § 17 odst. 2 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, tedy nebylo by třeba vyžadovat souhlas podle § 184a stavebního zákona. Ustanovení § 17 odst. 2 zákona č. 13/1997 Sb., dokonce umožňuje nad rámec stavebního zákona vyvlastnit pozemek též pro účely oprav, úprav, modernizaci nebo rekonstrukci dálnice, silnice a místní komunikace I. třídy.

V takovém případě se nepostupuje podle ustanovení § 170 stavebního zákona. Ustanovení § 184a odst. 3 stavebního zákona je tedy nutno vykládat tak, že je aplikovatelné za situace, kdy se buď jedná o veřejně prospěšnou stavbu podle § 170 stavebního zákona, která však musí být uvedena v územním plánu, nebo se jedná o stavbu, uvedenou v některém z výše uvedených zákonů, tedy že účel vyvlastnění upravuje jiný zákon.

K formě a obsahu souhlasu podle § 184a stavebního zákona odkazuje krajský úřad na Metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj, který je uveřejněn na jeho webových stránkách.

Práva plynoucí stavebníkovi z výše uvedených ustanovení se týkají pouze umístění stavby. Neznamená to však, že stavebník veřejně prospěšné stavby, pro kterou lze pozemek nebo stavbu vyvlastnit, může začít realizovat stavbu jen na základě získaného veřejnoprávního titulu uvedeného v příslušném zákoně. **Pro realizaci stavby** je totiž nutné, aby stavebník uzavřel s vlastníkem pozemku **dohodu**, na jejímž základě získá věcné právo k cizímu pozemku.

V Hradci Králové 05.05.2019