

Procesy v přípravě staveb v oblasti ŽP

a

Majetkoprávní vypořádání staveb na SŽ

Mgr. Martin Pacner

Správa železnic, odbor přípravy staveb

4. 3. 2025



Rok 2024 – jaký byl?

Novela stavební zákona s nefunkčním portálem stavebníka

Nový zákon o jednotném environmentálním stanovisku (JES)

Rekordní projektová příprava (tlak na projekční trh a státní správu)

Nové požadavky reportování ESG

Obdobně jako pro britskou královnu rok 1992 - **ANNUS HORRIBILIS**



Obsah prezentace

- Procesy v přípravě staveb v oblasti ŽP
 - I. nastavení odpovědnosti v agendě ŽP na SŽ
 - II. proces EIA (Posuzování vlivů na ŽP)
 - III. JES (Jednotné environmentální stanovisko)
 - IV. ESG vs PPP projekty



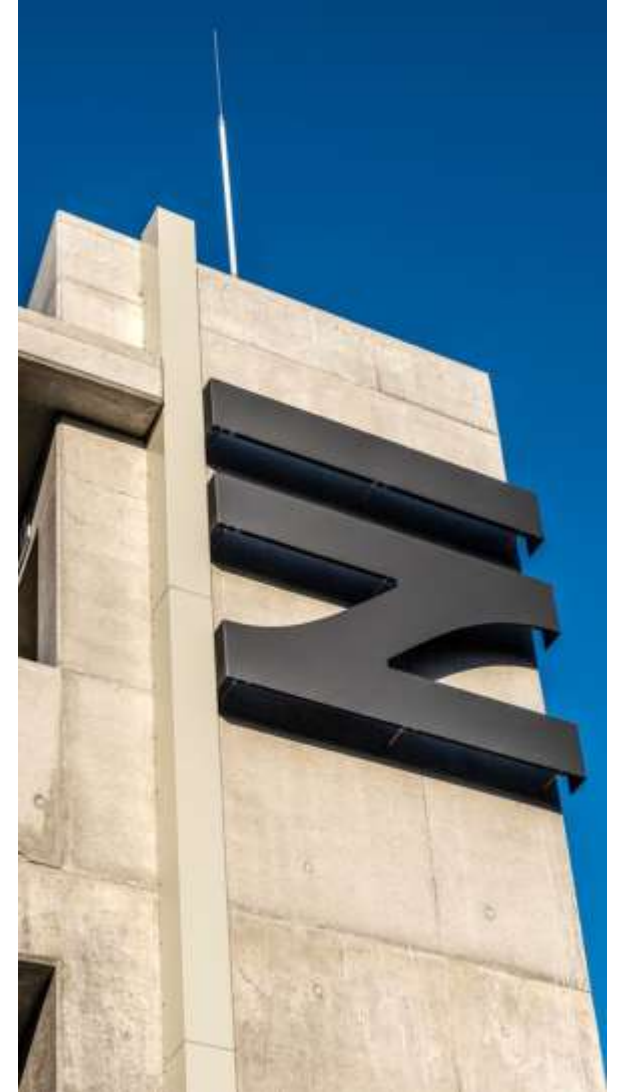
- Majetkoprávní agenda na SŽ



I. Nastavení odpovědnosti v agendě ŽP na SŽ

- Jmenovité investiční akce – matice odpovědnosti + projektový tým
- Garant za ŽP
 - i. pracovník Stavební správy – systémový specialista ŽP
 - ii. vykonává a koordinuje inženýring dokumentace ŽP, včetně procesu EIA
 - iii. částečně je zapojen i do realizace – kontroluje podmínky a koordinuje případný ekodozor
 - iv. reportuje pro účely spolufinancování
- Koordinátor za ŽP
 - i. pracovník GŘ O6/6 (Odbor přípravy staveb, odd. metodiky a EIA)
 - ii. zapojen u větších staveb, kde lze předpokládat vliv na ŽP

Metodické pokyny, interní směrnice v oblasti ŽP jsou v gesci GŘ O15/3 (odbor provozuschopnosti, samostatné oddělení životního prostředí).



II. Proces EIA – legislativní rámec

- Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/52/EU ze dne 16. 4. 2014, kterou se mění směrnice Rady 2011/92/EU
- Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na ŽP, v platném znění
- Novely č. 93/2004 Sb., č. 163/2006 Sb., č. 186/2006 Sb., č. 216/2007 Sb., č. 124/2008 Sb., č. 436/2009 Sb., č. 223/2009 Sb., č. 227/2009 Sb., č. 38/2012 Sb., č. 85/2012 Sb., č. 167/2012 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 39/2015 Sb., č. 268/2015 Sb., č. 256/2016 Sb., č. 298/2016 Sb., č. 326/2017 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 403/2020 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 413/2021 Sb., č. 261/2021 Sb., č. 149/2023 Sb., č. 465/2023 Sb.
- Metodický výklad vybraných bodů přílohy č. 1 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí a souvisejících ustanovení (říjen 2018, MŽP) – definice jednotlivých bodů v příloze + definice významné změny záměru

Proces EIA – posuzované železniční záměry

Železniční stavby:

Bod 44 - Celostátní železniční dráhy (příloha č. 1, kategorie I)

Bod 45 - Železniční a intermodální zařízení, přecladiště a železniční dráhy s délkou od stanoveného limitu (příloha č. 1, kategorie II).

Novostavby – bod 44, celý proces EIA

Modernizace, optimalizace – bod 44, jako změna záměru, může skončit závěrem zjišťovacího řízení

Natura2000 – záměry, které mohou ovlivnit předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, může skončit závěrem zjišťovacího řízení

Součástí mohou být i stavby, které spadají pod jiné body přílohy – např. silniční přeložky a nadjeddy (body 47, 48 a 49) nebo další specifické stavby.

Co rekonstrukce a prosté elektrizace? – podle metodického výkladu a definice změny nepodléhají posuzování dle zákona

EIA – příslušný úřad

Příslušný úřad

- Pro bod 44 – MŽP – buď odbor 710 (odbor posuzování vlivů na ŽP a integrované prevence) nebo příslušné OVSS (Odbory výkonu státní správy I-V – Praha, ČB, Chomutov, Plzeň, HK, LB, Brno 1, Brno 2, Ostrava, Olomouc)
- Pro bod 45 – příslušný krajský úřad

Plnění zákonných termínů – lhůty EIA jsou pořádkové, OVSS dodržují, O710 – v současné době velké zdržení

Rok 2025 – SŽ čeká velká výzva – 2 stavby v tzv. režimu – 2 (VRT Moravská brána, Zapojení terminálu kombinované dopravy Mošnov)

EIA – obecné principy

Účel a rozsah:

- Získat objektivní odborný podklad pro vydání rozhodnutí, popřípadě opatření podle zvláštních právních předpisů.
- Posuzující se vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví a vlivy na životní prostředí.
- Nástroj na zapojení široké veřejnosti.

„Malá EIA“ – oznámení, zjišťovací řízení, negativní závěr zjišťovacího řízení (Screening)

„Velká EIA“ – oznámení, zjišťovací řízení, pozitivní závěr zjišťovacího řízení, dokumentace EIA, případné veřejné projednání, stanovisko (Scoping)

- Platnost stanoviska 7 let
- Možnost prodloužit o max. dalších 5 let (maximální platnost je tedy 12 let)
- Nově je pro vydání verifikačního stanoviska v navazujícím řízení potřeba nejen úplný výčet změn, ale i vyhodnocení plnění podmínek stanoviska; neplnění podmínek se posuzuje jako změna záměru (harmonogram výstavby, výluky vs např. podmínky vstupu do CHÚ)
- Možnost spojit s vydáním JES
- Posudek EIA slouží primárně pro příslušný úřad a zveřejňuje se až se stanoviskem.

EIA – nejčastější typy připomínek

Jaký typ připomínky je nejčastější?

- Zpochybňování dopravních intenzit
- Klesající intenzita nákladní dopravy
- Invariantnost záměrů
- Hluk a vibrace – rozsah PHO (protihluková opatření)
- Krajinný ráz
- U tunelů, zářezů – ovlivnění podzemních vod
- Kácení
- Staveništní doprava a období výstavby

Stavby VRT: navíc strukturální hluk a vibrace, územní průchodnost nebo bilance zemin

III. JES (Jednotné enviromentální stanovisko - legislativa)

Zákon č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (JES)

Zákon č. 149/2023 Sb., kterým se mění související zákony – doprovodný změnový zákon

Metodický pokyn k zavedení JES do praxe správních orgánů č.j. MZP/2023/280/769 ze dne 30. 9. 2023

Účinnost: **1. 1. 2024** (výjimka: v období od 1.1.2024 do 30.6.2024 se JES vydává pouze pro záměry vyhrazených staveb podle přílohy č. 3 ke SZ – stavby drah)

Přímá vazba na novelu stavebního zákona (zákon č. 152/2023 Sb.) a na zavedení tzv. přechodného období podle ust. § 334a (ust. § 19, odst. 6 zákona o JES)

§ 19 – upravuje vydávání JES v určitých specifických případech

- a) Bylo-li požádáno o vydání správního úkonu před 1.1.2024 – postupuje se podle dosavadních právních předpisů (jedno samostatné + na zbytek JES – možné)
- b) Nebylo požádáno do 1.1.2024 – nelze vydávat samostatně, vydává se pouze JES

JES – princip a forma

Princip: Procesní integrace správních úkonů potřebných pro povolení záměru z hlediska ŽP do jediného úkonu – namísto až 26 správních úkonů obsažených v 10 různých složkových zákonech (9 ŽP + 1 o pohřebnictví)

Forma: závazné stanovisko podle správního řádu – zahrnuje vyjádření, závazná stanoviska i rozhodnutí



JES – co je integrováno

Zákon o geologických pracích (62/1988 Sb.)

- Vyjádření k území se zvláštními podmínkami geologické stavby, zejména s předpokládanými ložisky nerostů nebo se zvlášť nepříznivými inženýrskogeologickými poměry (§ 13 odst. 3)

Zákon o ochraně přírody a krajiny (114/1992 Sb.)

- Zásah do VKP (§ 4 odst. 2)
- Zabránění úhynu rostlin a zraňování nebo úhynu živočichů (§ 5 odst. 3)
- Odchylný postup při ochraně volně žijících ptáků (§ 5b odst. 1)
- Povolení ke kácení dřevin (§ 8 odst. 1)
- Povolování výjimek ze zákazů ničit, poškozovat nebo upravovat jeskyně (§ 10)
- Zásah do krajinného rázu (§ 12 odst. 2)
- Souhlas k činnostem v ochranném pásmu ZCHÚ (§ 37 odst. 2)
- Souhlas k činnostem v ochranném pásmu památného stromu (§ 46 odst. 1)
- Výjimky ze zákazů u památných stromů a zvláště chráněných druhů (§ 56 odst. 1)
- Souhlas se zřízením nebo zrušením účelových komunikací, stezek a pěšin (§ 63 odst. 1)

JES – co je integrováno?

Zákon o ochraně ZPF (334/1992 Sb.)

- Souhlas s odnětím půdy ze ZPF

Lesní zákon (289/1995 Sb.)

- Souhlas s dělením lesních pozemků (§ 12 odst. 3)
- Souhlas s dotčením pozemků PUPFL (§ 14 odst. 2)
- Odnětí pozemků z PUPFL (§ 16)

Zákon o posuzování vlivů na ŽP (100/2001 Sb.)

- Závazné stanovisko k posouzení vlivů záměru na ŽP (§ 9a)

Vodní zákon (254/2001 Sb.)

- Souhlas ke stavbám a činnostem, k nimž není třeba povolení podle vodního zákona (§ 17 odst. 1)
- Stanovisko k umístování a povolování staveb (§ 104 odst. 3)

Zákon o pohřebnictví (256/2001 Sb.)

- Stanovisko ke zřízení veřejného pohřebiště (§ 17 odst. 2)

JES – co je integrováno?

Zákon o ochraně ZPF (334/1992 Sb.)

- Souhlas s odnětím půdy ze ZPF

Lesní zákon (289/1995 Sb.)

- Souhlas s dělením lesních pozemků (§ 12 odst. 3)
- Souhlas s dotčením pozemků PUPFL (§ 14 odst. 2)
- Odnětí pozemků z PUPFL (§ 16)

Zákon o posuzování vlivů na ŽP (100/2001 Sb.)

- Závazné stanovisko k posouzení vlivů záměru na ŽP (§ 9a)

Vodní zákon (254/2001 Sb.)

- Souhlas ke stavbám a činnostem, k nimž není třeba povolení podle vodního zákona (§ 17 odst. 1)
- Stanovisko k umístování a povolování staveb (§ 104 odst. 3)

Zákon o pohřebnictví (256/2001 Sb.)

- Stanovisko ke zřízení veřejného pohřebiště (§ 17 odst. 2)

JES – co není integrováno?

Provozní povolení

– integrovaná prevence, nakládání s vodami, ostatní správní úkony v oblasti ovzduší a odpadů

Záměry v ZCHÚ a NATURA 2000 (kromě ochranných pásem)

- pro účely povolení záměru je nezbytné společné rozhodnutí příslušného orgánu ochrany přírody (AOPK – v CHKO, NPR a NPP; správa národního parku – v NP; krajský úřad – v PR, PP a EVL a PO mimo ZCHÚ). Ve společném rozhodnutí jsou nově zahrnuty i otázky ochrany ZPF a lesa.

K tomu, aby záměr podléhal vydání společného rozhodnutí postačí, nachází-li se v ZCHÚ jakákoliv jeho část

JES - pro jaké stavby se vydává?

- 1) Všechny záměry povolované podle stavebního zákona**, ať už jde o záměry vyžadující EIA nebo záměry ostatní
- 2) Další záměry, které podléhají posouzení vlivů na životní prostředí a následně jsou povolovány podle jiného než stavebního zákona**, např. zákona horního.

U staveb, které nevyžadují povolení podle stavebního zákona a nesplňují ani podmínku bodu 2, se JES nevydává.

JES - kdo vydává pro stavby drah?

MŽP - § 12

a) je-li příslušné k posouzení záměru podle zákona EIA – tzn.:

- u záměrů kategorie I přílohy č. 1 zákona EIA - vždy (povinný celý proces EIA)
- nebo v případě, že je vydán pozitivní závěr zjišťovacího řízení (změny celostátní železniční dráhy ve vztahu k bodu 44)

Příslušnost k vydání JES přechází na MŽP až v okamžiku, kdy je jisté, že záměr podléhá posouzení (celý proces EIA). Je – li vydán negativní závěr zjišťovacího řízení příslušnost na MŽP nepřechází – příslušným úřadem bude krajský úřad.

b) U záměrů podléhajících mezistátnímu posuzování (§ 11 zákona EIA)

Pro kompetenci MŽP není jakkoliv určující, zda je záměr zařazen mezi vyhrazené stavby (stavby drah) podle stavebního zákona, ale vždy výše uvedená kritéria.

JES – příklad

Novostavba trati (vyhrazená stavba) – spadá do kategorie I přílohy č. 1 ZPV – podléhá posouzení ze zákona vždy. Příslušným orgánem je **MŽP**.

Modernizace traťového úseku (vyhrazená stavba) – posuzuje se ve vztahu k § 4 odst. 1, písm. b) ZPV, tzn. může a nemusí být provedeno celé posouzení. V případě, že je vydán pozitivní závěr zjišťovacího řízení přechází kompetence JES na **MŽP**, je-li vydán negativní závěr zjišťovacího řízení přejde kompetence JES na **krajský úřad**.

JES - kdo vydává pro stavby drah?

Krajský úřad - příslušnost KÚ je zákonem taxativně vymezena - § 14 ZJES

- a) je-li jeho předmětem záměr podléhající posouzení (stavby drah spadající pod bod 45 přílohy č. 1 zákona EIA)
- b) vyžaduje-li záměr výjimku dle § 56 odst. ZOPK
- c) je –li záměrem dotčen ZPF o výměře pozemku větší než 1 ha
- d) jsou – li záměrem dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa o výměře větší nebo rovné 1 ha
- e) jsou – li dotčeny hraniční vody podle vodního zákona
- f) je – li součástí záměru stacionární zdroj nebo dálnice, silnice I. třídy nebo parkoviště s kapacitou nad 500 PS
- g) je – li součástí záměru nový objekt nebo nová stavba umístěné v dosahu havarijních projevů

OÚ ORP

– stavby, které vyžadují povolení a příslušným není MŽP ani KÚ

Újezdní úřad

– na území vojenských újezdů – rozhoduje umístění, nikoliv výše uvedená kritéria

JES – předběžná konzultace a forma žádosti

Předběžná konzultace:

- Upravuje § 9 zákona
- Fakultativní - doporučená
- Není stanovena přesná forma
- Příslušný orgán a správní orgány jsou povinny na základě žádosti investora poskytnout informace k náležitostem samotné žádosti

Forma žádosti:

- Upravuje §3
- Podání přímo orgánu JES nebo prostřednictvím SÚ
- Musí obsahovat obecné náležitosti podle správního řádu a zároveň všechny náležitosti stanovené jinými právními předpisy pro vydání jednotlivých správních úkonů
- Je-li vyžadován podle více právních předpisů shodný údaj, uvádí se pouze 1
- Součástí je dokumentace povolení záměru nebo srovnatelný podklad vyžadovaný jiným právním předpisem

JES – jak vydává příslušný úřad?

Lhůty:

- Posouzení úplnosti žádosti do 10 dnů
- Běh lhůty pro vydání JES od podání úplné žádosti
- Vydá nejpozději do 60 dnů (30 dnů pro OÚ ORP), lze prodloužit o dalších 30 dnů
- Odpovědnost má příslušný orgán JES – může si požádat o vyjádření jiný správní orgán (plně na uvážení orgánu JES)
- Podpůrná vyjádření jiných správních orgánů (odborný podklad) – orgán JES může překonat, ale musí řádně odůvodnit; výslovně se vylučuje jejich přezkum
- Je-li současně pro záměr, pro nějž se vydává JES, nezbytné vydat tímž správním orgánem jiné ZS (např. z hlediska památkové péče), musí být obě ZS (JES i ZS) vydána jako jedno koordinované stanovisko

Fikce souhlasného JES (§ 178 odst. 3 SZ)

- Nevydá-li dotčený orgán závazné stanovisko ve lhůtě pro jeho vydání, považuje se za souhlasné a bez podmínek – výjimky v § 178 odst. 4 SZ – EIA – fikce NE
- **Použití fikce se nedoporučuje** – možný soudní přezkum s nejasným výsledkem

JES – platnost, prodloužení a přezkum

Platnost (§ 7 ZJES):

- 5 let
- JES musí být platné k okamžiku vydání prvoinstančního rozhodnutí v následném řízení
- Dojde-li ke zrušení navazujícího rozhodnutí je JES automaticky platné 60 dní

Prodloužení:

- O 5 let opakovaně, výhradně na žádost oznamovatele
- U JES se zkoumají změny okolností rozhodné pro jeho vydání (tedy i změny záměru) x u prodloužení EIA se zkoumají pouze změny v území a změny poznatků a metody posuzování; analogicky lze pro prodlužování použít metodické sdělení MŽP z 13.9.2018 k EIA – platnost JES neuplyne, dokud není žádost vyřízena.

Přezkum:

- Pro přezkum zákonnosti JES, které je vydáno pro záměr vyžadující povolení podle SZ se použije § 179a SZ, pro ostatní záměry lhůty podle § 149 odst. 8 SŘ
- Přezkum JES v oblasti gesce MZe pouze se souhlasem MZe – vody, lesy, ZPF
- Dále možnost napadení postupem podle ust. § 149 odst. 7 v rámci odvolání proti následnému rozhodnutí

JES – slučovat JES s EIA?

Sloučení EIA a JES:

- Zákon č. 100/2001 Sb. – § 1 odst. 4 – zavedení možnosti sloučit proces EIA s vydáním JES
- Výsledkem je závazné stanovisko, které bude stanoviskem EIA i JES současně
- Současně s dokumentací EIA i žádost o vydání JES (slučování se týká výhradně fáze posuzování)
- Je výhradní volbou oznamovatele (investora)
- Pravidlo aplikační přednosti zákona EIA

Nevýhody:

Potřeba velké podrobnosti dokumentace.

JES vylučuje princip variantního řešení.

Nejasnosti – odlišná platnost stanovisek.

Postup obdobný jako u ŘSD a velkých investorů – **JES a EIA budou samostatně.**

Výjimka potvrzující pravidlo: Stavba VRT – Sjezd Olomouc

JES – vztah EIA a JES

Otázky:

Může být vydáno souhlasné stanovisko EIA a následně vydáno nesouhlasné JES = **odpověď ANO**

Př.: Otázka hodnocení přípustnosti vynětí pozemku ze ZPF. V EIA se nehodnotí míra veřejného zájmu a tedy ani jeho převaha nad zájmy ostatními. U JES je tomu naopak a vynětí nemusí být z tohoto důvodu souhlasné.

Může být teoreticky nesouhlasné stanovisko EIA a následně souhlasné JES = **teoreticky ANO**

Př.: V EIA se hodnotí vliv na veřejné zdraví, který se v JES nehodnotí.

JES – jak jsme postupovali v roce 2024?

- SŽ maximálně využívala § 19 zákona JES (přechodná ustanovení)
- Maximálně využívala institut předběžného projednání



Sdělení MŽP OVSS V k přechodným ustanovením ze dne 6. 6. 2024:

- Bylo vydáno územní rozhodnutí – žádáno o samostatné správní úkony,
- Co v navazujícím řízení? Nemusí se žádat o JES, lze samostatně.

Tam, kde bylo vydán samostatný správní úkon, žádáme samostatně. Je na volbě žadatele.

První měsíce vydávání JES ze strany úřadů – chaos, stanoviska následně revidována.

VI. ESG vs PPP projekty

ESG (Environmental, Social, Government) = soubor kritérií, která investoři a organizace používají k hodnocení a měření udržitelnosti a společenské odpovědnosti firem a investičních projektů; pro hodnocení tzv. ESRS standardy

Legislativa:

Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2022/2464 ze dne 14. 12. 2022 (Směrnice CSRD)

Kromě samotné pak Nařízení komise o standardech pro podívání zpráv o udržitelnosti nebo také technické vysvětlivky od poradního orgánu EFRAG.

Český právní řád: pouze částečně zákonem č. 349/2023, kterým se mění některé zákony v souvislosti s konsolidací veřejných rozpočtů. Propisuje se do těchto zákonů:

- zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

Povinnost organizací zveřejňovat informace z hlediska aspektů udržitelnosti a ŽP

Kdo musí reportovat?

- původně všechny velké, střední a malé firmy, jejichž cenné papíry se obchodují na burze + ostatní (více jak 250 zam., obrat nad 50 mil., hodnota aktiv nad 25 mil. EUR) – stále platí
- nově probíhá revize a Evropská komise představila návrh změn v oblasti povinného ESG reportingu (tzv. Omnibus balíček), který výrazně redukuje okruh firem spadajících pod směrnici CSRD (20 % původního rozsahu firem), redukci nutné odsouhlasit v EP

Navrhované změny:

- Zvýšení hranice počtu zaměstnanců na 1000
- Časový odklad o 2 roky
- Dobrovolnost pro firmy do 1000 zaměstnanců



V rámci SŽ 2 roviny

- 1) Vnitropodniková
- 2) V rámci přípravy staveb – vztah k hodnotovému řetězci

ESG vs PPP projekty

ESG

E (životní prostředí) – EIA +

- zejména klima, znečištění, voda, oběhové hospodářství, biodiverzita atd.

S (sociální aspekty) – SIA – zapojení stakeholderů, zranitelných skupin obyvatel, výkupy, hluk atd.

G (řízení)- plán řízení environmentálních a sociálních aspektů

PPP (Public Private Partnership) = partnerství veřejného a soukromého sektoru

U PPP projektů se zapojují bankovní instituce jako poskytovatelé úvěru a 3. strany z pozice koncesionáře. Kromě banky a koncesionáře se zapojuje do celého procesu ještě tzv. auditor/poradce.

Projekty SŽ:

Pilotní projekty PraK a RS Morava – zapojení bank EIB a EBRD

Do budoucna u velké části připravovaných projektů VRT a významných staveb na konvenční síti.

ESG vs PPP projekty – zkušenosti s požadavky bank

ESRS standardy bank se mohou lišit – v obecné rovině chtějí podporovat environmentálně šetrné a nekontroverzní projekty

EIB – dostačující je, že jsme součástí EU

EBRD – zvýšené požadavky v některých oblastech (hluk, majetkoprávní agenda)

Diskutovaná především tato témata:

EIA – proběhla/neproběhla? Jsou studie aktuální? Jak se zapojila veřejnost? Jaké měla připomínky?

Odpady – rozsah recyklace demoličního staveništního odpadu (plnění podmínky 70 %).

Zapojení stakeholderů v území v průběhu povolování stavby.

Hluk – jsou plněny legislativní limity? Požadavky na plnění přísnějšího limitu WHO.

Klima – info k adaptačním a mitigačním opatřením (SŽ na základě požadavků EIB spustila pilotní projekty na SSZ a SSV s cílem zjistit jaký cenový podíl tvoří adaptační opatření – 3 – 7 %).

Zatím těžce uchopitelné téma – tzv. hodnotový řetězec

ESG vs PPP projekty – zkušenosti s požadavky bank

Na čem SŽ pracuje:

ESMMP (Environmental and Social Management and Monitoring Plan)

= analýza projektu

- součástí je soupis všech podmínek ze zákona a vydaných stanovisek v oblasti ŽP – bude zřejmě zpracováván a aktualizován pro každý stupeň až do realizace (jejich plnění a monitoring)

Adaptační opatření ve vztahu ke klimatu

- % stanovení nákladů na adaptační opatření u staveb,

Výpočet uhlíkové stopy

V současné době se prokazuje pouze úspora CO₂, která vyplývá z CBA hodnocení – přesun ze silničního módu dopravy na mód železniční.

Chybí ministerská metodika na výpočet uhlíkové stopy, zatím více metodik a standardů (protokol GHG, ISO 14000)

Do budoucna předpokládáme, že bude u každé stavby v rámci BIM hodnota CO₂ u každého použitého výrobku + hodnota udržitelnosti.



ESG vs PPP projekty – zkušenosti s požadavky bank

Co SŽ odmítá?

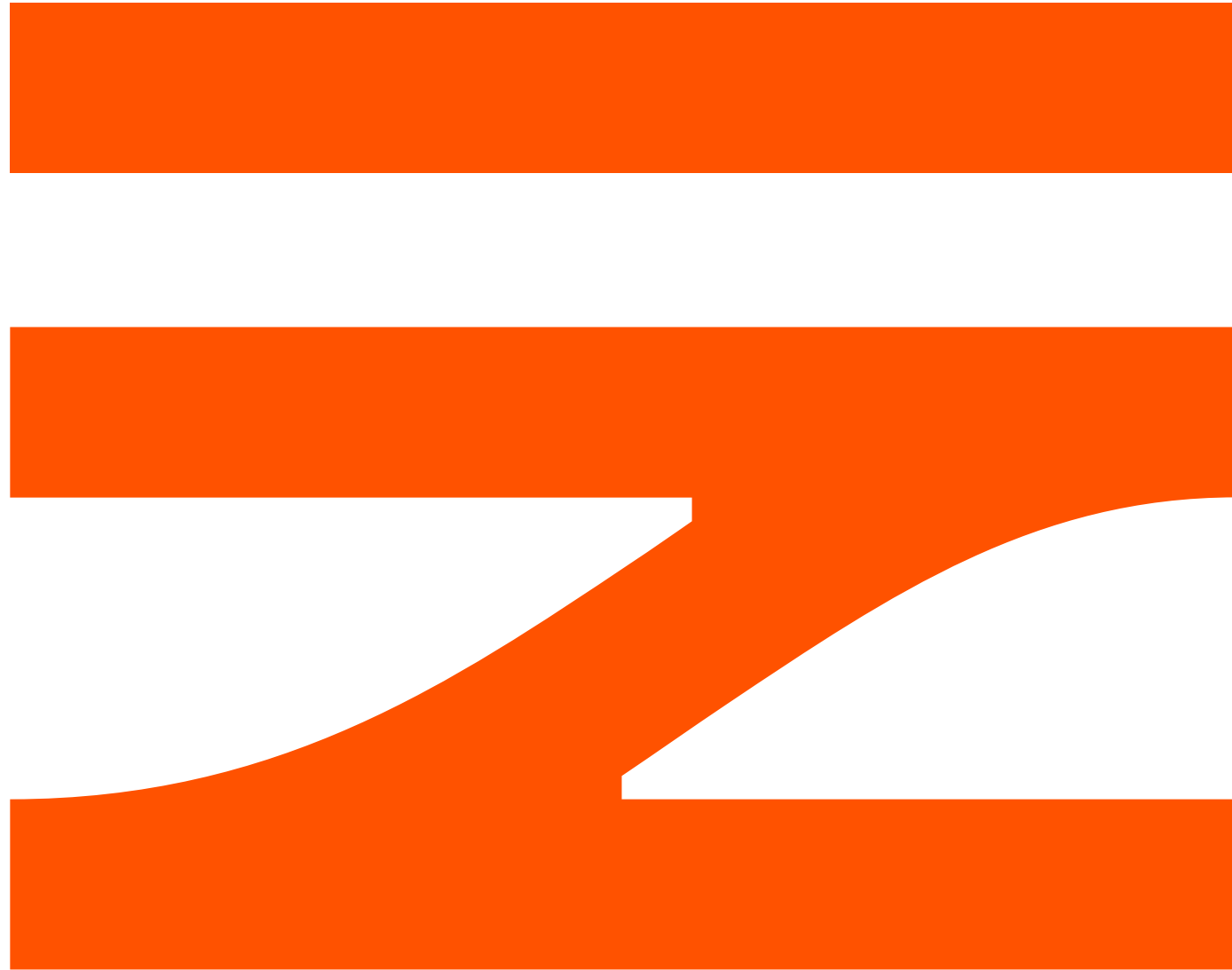
Hluk

- požadavky na plnění doporučujících limitů WHO
- SŽ nemůže připravovat stavby v různých standardech dle způsobu financování

Majetkoprávní agenda

- zvýšené požadavky na kompenzace, které jsou nad rámec zákona

Majetkoprávní vypořádání staveb na SŽ



Majetkoprávní vypořádání na SŽ

Časově nejnáročnější činnost během přípravy a realizace stavby

- Majetková příprava staveb
- Majetkové vypořádání v průběhu realizace staveb
- Majetkové vypořádání po skončení realizace stavby – „dovypořádání“

Nejdůležitějším podkladem pro majetkoprávní vypořádání je **Záborový elaborát** – součástí Geodetické dokumentace

- Dle metodického pokynu SŽ M20/MP013
- Obsahuje grafickou a tabulkovou část
- Pro všechny stavby musí být ve výměnném formátu záborového elaborátu (VFZE)
- Podkladem pro zpracování zemědělské přílohy
- Podkladem pro zhotovení geometrických plánů



Majetkoprávní vypořádání na SŽ

➤ Typy dotčení pozemků:

- Trvalé zábory s výkupem/bez výkupu (stát, obce)
- Dočasné zábory
- Věcná břemena
- Vyvolané investice

➤ Majetkoprávní aplikace / tabulka .xls

- Aplikace MAJA – stavby s velkým počtem vlastníků
- Tabulka - malý počet vlastníků



Řešení jednotlivých dotčení pozemků a získání práv potřebných k uskutečnění stavby

Trvalé zábory:

- celé pozemky,
- pozemky dělené dle geometrického plánu (GP)
 - GP zajišťuje v souladu se záborovým elaborátem projektant, odsouhlasí je autorizovaný zeměměřičský inženýr - AZI (SŽG)

Kupní smlouvy

- prodávajícím je fyzická os., právnická os., samosprávný celek (obce, kraje)
 - Podpis smlouvy nejdříve po vydání souhlasného závazného stanoviska EIA
-
- Znalecký posudek - zajišťuje projektant, podkladem je GP
 - Oceňuje se skutečný stav, nikoliv stav budoucí
 - Cena obvyklá nebo cena zjištěná
-
- Kupní cena - dle znaleckého posudku x koef. 8 (nestavební) / 1,5 (stavební pozemky)
 - Kupní smlouva např. České dráhy a.s. bez koef.; pozor na pozemky ÚMVŽST (Úprava majetkoprávních vztahů v žst.) – jiný klíč, speciální metodika

Řešení jednotlivých dotčení pozemků a získání práv potřebných k uskutečnění stavby

➤ **Převod práva hospodařit – majetek státu**

Převodce je právnická osoba

- příslušnost hospodařit s majetkem státu – organizační složky státu (ŘSD, SPÚ, ÚZSVM apod.) zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích
- Právo hospodařit s majetkem státu – státní podniky (Povodí, Lesy ČR) zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku
- Převod práva/příslušnost hospodařit je vždy bezúplatně - zákona č. 416/2009 Sb.
- Ve smlouvě se uvádí pouze účetní hodnota
- Každá organizační složka má vlastní vzory smluv

Řešení jednotlivých dotčení pozemků a získání práv potřebných k uskutečnění stavby

Dočasné zábor (do 1 roku nebo nad 1 rok)

➤ Typy záborů:

- Zařízení staveniště (zpravidla dlouhodobější nad 1 rok)
- Manipulační komunikace
- Pro umístění stavebního objektu (např. kabeláž), provozního souboru

➤ Typy smluv:

- Dohoda o podmínkách realizace stavby (České dráhy, a.s.)
- Nájemní smlouva (s postoupením na zhotovitele)
- Smlouva o výpůjčce (především s municipalitami, bezúplatně)

Řešení jednotlivých dotčení pozemků a získání práv potřebných k uskutečnění stavby

Věcná břemena

- Povinný - fyzická osoba, právnická osoba, samosprávný celek, subjekty hospodařící s majetkem státu
- Před stavbou: smlouvy o smlouvách budoucích o zřízení věcného břemene
 - Situace musí být přehledná i laikovi – dotčenému vlastníkovi
 - Ve smlouvě lze uvést výši budoucího plnění 10.000Kč
- Po stavbě: smlouvy o zřízení věcného břemene
 - Zhotovitel zajistí geometrický plán
 - Výše náhrady dle znaleckého posudku / 10.000 Kč

Projednání s vlastníky

➤ Projednání s vlastníky:

- Veřejné projednání a zaslání informačního dopisu
- Zaslání průvodního dopisu s návrhem smluv
- V případě nesouhlasu dotčeného vlastníka s návrhem smlouvy musí projektant zjistit důvod nesouhlasu a svolat jednání (předcházení nesouhlasu - respektování získaných připomínek)

➤ Možná řešení nesouhlasů

- Alternativní technické řešení
- Osobní schůzka s vlastníkem (např. vysvětlení použitých koeficientů)
- Oponentní znalecký posudek - v současné době se ukazuje jako problematický (znalec potřebuje znát přesný důvod, rozdílné ceny)

Vyvlastnění:

- Zákon č. 184/2006 Sb., zákon o vyvlastnění
- Návrh na **vyvlastnění** 60 dní (30 + 30 dnů) po učinění návrhu na uzavření kupní smlouvy/ smlouvy o zřízení věcného břemene – nutný zábor vyvlastnění
- Vyvlastni se dá i věcné břemeno
- DESU – vyvlastňovací úřad – může/nemusí respektovat znalecký posudek + nemusí vyvlastnit

Děkuji za pozornost

Mgr. Martin Pacner

Vedoucí odd. metodiky a EIA

Odbor přípravy staveb

M 720 071 544

E PacnerM@spravazeleznic.cz