

# Souhrnná výzkumná zpráva – část IV

## Německý model reorganizace území

### Implementace modelu do českého práva

Autorský kolektiv: Eliška Vejchodská, Veronika Šindlerová, Jindřich Felcman

Hlavní autorství: Mgr. Jindřich Felcman, Ph.D.

Zpracování názorů aktérů: Ing. et Ing. Eliška Vejchodská, Ph.D.

Červen, 2020

Poděkování: Souhrnná výzkumná zpráva je výstupem projektu TL02000456 Ekonomické nástroje v územním plánování spolufinancovaného se státní podporou Technologické agentury ČR v rámci Programu Éta.



FAKULTA  
HUMANITNÍCH STUDIÍ  
Univerzita Karlova

T A

Č R

Technologická  
agentura  
České republiky

## Obsah

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1.     | Hlavní východiska .....  | 3  |
| 1.1.   | Efektivní nástroj k racionalizaci pozemkových hranic v řešeném území.....                      | 4  |
| 1.2.   | Nástroj proti spekulativnímu blokování minoritních vlastníků .....                             | 5  |
| 1.3.   | Reorganizace území z hlediska legitimacy v ČR .....  | 5  |
| 1.4.   | Otázka kapacity veřejné správy.....  | 7  |
| 2.     | Opatření k implementaci prvků reorganizace území do českého územního plánování .....           | 7  |
| 2.1.   | Úpravy legislativy pro implementaci nástroje.....  | 7  |
| 2.1.1. | Zahájení procesu reorganizace území a kompetence .....   | 8  |
| 2.1.2. | Vymezení území, kde bude reorganizace provedena .....  | 8  |
| 2.1.3. | Vyhlášení reorganizace území – stavební uzávěra a vyznačení plomby v katastru nemovitostí..... | 8  |
| 2.1.4. | Projektování reorganizace území a ocenění pozemků.....   | 9  |
| 2.1.5. | Schválení reorganizace území a její aplikace.....  | 9  |
| 2.2.   | Řešení legitimacy zásahů do vlastnických práv .....  | 10 |
| 2.2.1. | Reorganizace jako naplnění vlastnictví pozemků skutečným obsahem v Německu.....                | 10 |
| 2.2.2. | Zásahy do vlastnických práv v českém územním plánování.....                                    | 10 |
| 2.2.3. | Pozemkové úpravy dle české právní úpravy .....   | 12 |
| 2.3.   | Řešení souvisejících otázek .....  | 13 |
| 2.3.1. | Řešení kapacity veřejné správy .....   | 13 |
| 2.3.2. | Řešení financování realizace veřejné infrastruktury .....                                      | 13 |
| 3.     | Syntetický návrh úpravy celého českého systému územního plánování .....                        | 14 |
| 3.1.   | Míra dosaženého konsenzu.....  | 14 |
| 3.2.   | Charakter řešeného území .....   | 14 |

# Německý model reorganizace území: Implementace modelu do českého práva

Tato kapitola přináší **hloubkovou analýzu možnosti využití nástroje německého modelu reorganizace území v českých podmínkách**. Výzkum v tomto případě odhalil jednoznačnou potřebu úpravy platných právních předpisů. Analýza proto detailně posoudí potřebné úpravy právních norem. Zhodnoceny budou očekávané dopady nástroje na základě vybraných kritérií.

Nejprve se analýza zaměřuje na názory českých klíčových aktérů o potřebnosti a bariérách využití tohoto nástroje na příkladu aktérů územního rozvoje Prahy. Bylo uskutečněno 23 polostrukturovaných rozhovorů (struktura respondentů viz tabulka, struktura respondentů je shodná se strukturou pro zjištění názorů na mnichovský model dohod s developery.). Tvorbou vzorku byla uskutečněna formou focus group, která na začátku vytypovala vhodné typy osob a konkrétní osoby k rozhovoru, následně byl vzorek rozšířen metodou sněhové koule o další respondenty, kteří byli navrženi jinými respondenty během interview. Rozhovory byly dokončeny po saturaci teorie, která z nich vyplynula.

|   | <b>Praha</b>  |
|---|---|
| Focus group                                     | akademik, právník, urbanista                          |
| <b>Vzorek - celkem</b>                          | <b>23</b>   |
| Politik   | 3   |
| Úředník   | 4   |
| Developer                                       | 5 (soukromý; 2 z nich zástupci sdružení podnikatelů)  |
| Zástupce neziskového sektoru                    | 3 (1 z nich právník)                                  |
| Architekt                                       | 1   |
| Akademik  | 5   |
| Zástupce konzultační společnosti v developmentu | 2   |
| Odmítnutí rozhovoru                             | ~ 5 (nedostupnost, doporučení jiné více vhodné osoby) |

Na základě provedených rozhovorů a hloubkové analýzy nástroje popsané v části II Souhrnné výzkumné zprávy byla v následujícím textu provedena analýza vhodného způsobu implementace reorganizace území do českého právního řádu.

## 1. Hlavní východiska

Podrobný popis německého modelu reorganizace území je obsažen v kap. 3 části II Souhrnné výzkumné zprávy (dále jen SVZ). Tento nástroj může i nemusí být svázan s pořízením regulačního plánu (tzn. podrobného zastavovacího B-plánu – Bebauungsplan). Jak bylo podrobně popsáno v kapitole 2 části II SVZ, regulační plány v německém stavebním právu podrobně rozpracovávají územní plány, snímají tak z nich břímě detailní regulace a zároveň zjednodušují navazující řízení umísťující do území jednotlivé stavby. Reorganizace území může být dle německé úpravy provedena i v území, kde není povinnost pořídit regulační plán, pokud z povahy území vyplývá potřeba provedení této reorganizace. Hlavním úkolem reorganizace území je provést reparcelaci území umožňující racionální zástavbu,

a zároveň převod pozemků potřebných pro umístění veřejné infrastruktury (komunikací, veřejných prostranství, pozemků pro občanské vybavení) na obec.

Na základě provedených rozhovorů lze konstatovat, že ze strany odborné veřejnosti by bylo využití tohoto nástroje hodnoceno opatrně pozitivně, především z důvodu umožnění racionálnější struktury urbánního prostředí a odstranění blokační síly nespolupracujících vlastníků. Respondenti vnímají na druhou stranu mnoho bariér pro implementaci z hlediska legitimacy takové politiky v České republice – v zemi, jejíž právo je z historických důvodů založeno na vyšší míře ochrany vlastnických práv. Stejně jako u mnichovského modelu dohod s developery se také několik respondentů vyjádřilo skepticky k dostatečné odbornosti a kapacitě veřejné správy, která by musela tento nástroj administrovat. Dle těchto 4 okruhů budou v následujících kapitolách podrobněji rozřazeny výstupy z rozhovorů.

### 1.1. Efektivní nástroj k racionalizaci pozemkových hranic v řešeném území

Jak jsme ukázali v části III SVZ zabývající se implementací mnichovských dohod s developery do českého práva, většina respondentů preferuje vznik podrobného plánu (regulačního plánu, zastavovacího plánu) ještě před fází schvalování výstavby čistě státní správou (v ČR zatím rozděleno na územní a stavební řízení). K názorům respondentů k podrobnému plánu odkazujeme čtenáře na část III SVZ.

Samotný institut plánovacích smluv ovšem neřeší problém, kdy je v řešeném území majetkové vlastnictví roztržštěné, popř. se v řešeném území nacházejí pozemky vlastníků, kteří odmítají na investiční přípravě území spolupracovat. Momentálně je v českém stavebním zákoně pouze jediný nástroj zaměřený na reparcelaci řešeného území, a to dohoda o parcelaci dle § 43 odst. 2 stavebního zákona. Tento nástroj ovšem vyžaduje 100% souhlas všech vlastníků v ploše, což se v praxi ukázalo ve většině dotčených ploch jako nereálný předpoklad. Nástroj dohody o parcelaci z územních plánů tak postupně mizí. I z důvodu absence účinného nástroje na řešení tohoto problému se tak k samotnému účelu nástroje reorganizace území vyjadřovala většina respondentů pozitivně.

- „Tato politika by velmi pomohla, to potřebujeme.“
- „Tento nástroj chybí.“
- „Příklad z Prahy: Na územní studii se musí všichni dohodnout – bylo řečeno, dokud se nedohodnou, tak se tam nebude stavět. Tak se tam 30 let nestavělo. Nevím, jak z toho ven.“
- „Nemám jednoznačné pro nebo proti. Z praktického hlediska by to asi pomohlo odblokovat nějaké situace.“

Respondenti taktéž často komentovali širší souvislost absence tohoto nástroje v českém právním řádu, kterým může být navrhování méně vhodných urbanistických řešení. To se může dít už na úrovni územního plánu, kdy urbanista (sám o sobě či na požadavek obce) projektuje řešení zohledňující aktuální majetkové vztahy v území, byť by bylo urbanisticky optimální řešení jiné. Je to pochopitelné, neboť je snahou územním plánem zástavbu umožnit, nikoliv projektovat sice dokonalá, ale v praxi nerealizovatelná řešení. To samé pak může nastávat i na nižších stupních projektové dokumentace, kdy se stejně tak z důvodu nedohody vlastníků musí často projektovat ústupová řešení.

- „Z hlediska urbanismu a rozvoje by to bylo dobré, protože by vznikaly normální struktury.“
- „Plán se u nás kreslí podle hranic vlastnictví, proto je tato cesta německé reparcelace lepší.“
- „Asi by to ulehčilo městu, že by se nemuselo ohlížet na vlastnickou strukturu.“
- „No, to určitě. Municipality je úplně bezmocná.... Ted' řešíme, že jeden developer má kus pozemku pod komunikací, kde má jet tramvaj, druhý potřebuje odbočit do svého území, tak jeden druhému to území blokuje. 50 m před křižovatkou se odbočuje velkým obloukem – zbytečný asfalt a zmatená dopravní situace. Není možnost toto řešit.“

## 1.2. Nástroj proti spekulativnímu blokování minoritních vlastníků

V kapitole 3 části II SVZ, ve které je nástroj reorganizace podrobně popsán, jsou taktéž popsány dva významné fenomény, které blokační dopady nevhodné parcelace významně posilují. První lze nazvat „hrou na posledního“. Jde o fenomén vlastníka pozemků, který vyčkává do poslední chvíle s prodejem svého pozemku v řešeném území developerovi, který zajišťuje investiční přípravu území. To je v ČR v současnosti nejčastější model reparcelace. Situace, kdy by se malí vlastníci sdružili a společně připravovali území pro výstavbu, nastává u větších rozvojových území zřídka. Spekulativně jednající vlastníci pozemků mohou s prodejem developerovi vyčkávat do poslední chvíle, kdy budou vědět, že developer do skoupení ostatních pozemků investoval již vysoké finanční prostředky a bude mít tak motivaci se s minoritním vlastníkem dohodnout za každou cenu.

Druhým fenoménem je pozice černého pasažéra (free-rider problem), kdy sází minoritní vlastník na to, že se odmítnutím součinnosti vyhne nutnosti podílet se na nákladech na veřejnou infrastrukturu. V případě nutné reparcelace jde o náklady v podobě poměrného snížení velikosti pozemků o rozlohu pozemků potřebných pro umístění veřejné infrastruktury.

- *„Např., máte území, které je něčím podmíněné, máte tam jednoho velkého investora a tři malé. Ti tři malé říkají - já to řešit nebudu, vyřeš si to ty a ten velký to vezme na sebe, třeba ty parky, aby mohl stavět. Prostě, je tady vydíračka.“*
- *„Místní specialita je vlastnit pozemky uprostřed větších záměrů, aby byla celá věc zablokována. Také jsem naletěl na takové vlastníky, musel jsem jim zaplatit milióny, abych se někam pohnul.“*
- *„Někteří vnímají svůj pozemek jako vydírací a tím by se to vyřešilo. Stavím i příšerný projekt, jen abych se mu vyhnul.“*
- *„Pro mě by to byl krásný sen, kdyby něco takového opravdu fungovalo. Pak byste se nebála koupit pozemek v rámci brownfieldu, protože byste věděla, že to nikdo nezablokuje. Dnes do něčeho takového nepůjete. Tento nástroj by mohl odblokovat mnohá území.“*
- *„Čas je neskutečně drahý ve výstavbě. Já vložím do projektu své zájmy a projekt jde nějakou cestou, která je předvídatelná někam, kam se mi pozemky zhodnocují. Typické jsou Bubny, které jsou zablokované kvůli roztržtosti. Projekt nakonec dali dohromady v tomhle principu.“*

## 1.3. Reorganizace území z hlediska legitimacy v ČR

Názory skeptičtější k možnosti prosazení obdobného nástroje do české praxe zaznívaly v souvislosti s otázkou legitimacy tohoto nástroje. Stakeholderi velmi často zdůrazňovali odlišné kulturně-historické prostředí ČR a Německa. Často tak odkazovali na zkušenost české společnosti s předlistopadovým režimem, a z toho vyplývající politickou konfliktnost jakýchkoliv nástrojů oslabujících princip nedotknutelnosti osobního vlastnictví.

- *„Na MČ Praze 13 na to před mnoha lety vznikl Společný podnik z iniciativy P13. Soudy, odpovědnosti a likvidace firmy doběhla předloni. Skončilo to nepěkně - příčina - nenašli cestu, jak se vypořádat s dosavadními vlastníky - rody, kterým zásadně ublížili komunisti - jejich rodiče prošli kriminály a teď dostali nazpět půdu - byli ochotní si to znovu odsedět - pocit, že "oni nám to zase chtějí vzít".“*
- *„Nereálné, protože - vemte ty lidi, kteří dostali zpátky pozemky. Už o ně jednou přišli. Už by jim to zase někdo bral a nepochopili by, že se jim to zhodnotí.“*

- „Ale zda by to fungovalo v českých podmínkách, neumím odhadnout. Kultura, co znamená to, že něco vlastním, je jinde. Před tímto nás čekají lehčí úkoly, jako naučit se vyvlastňovat objekty, o které se majitel nestará. Toto bych si jako zákonodárce netroufla předložit.“
- „Problematické zavedení v rámci politického klimatu, ve kterém se nacházíme.“
- „Bariéra v tom, že staré zemědělské rody se nechtějí vzdát své půdy – jejich rod tam pěstoval 500 let brambory a teď tam povede dálnice. Vy nechcete pole o 100 m dál, chcete svou vlastní hroudu.“
- „Německo kultura odlišná - 600 let luteránská a kde lež, podvod a zákeřnost nemá své místo.“
- „Z hlediska veřejné moci jednoznačně dobrý model. Z hlediska vlastníků otázka.“

Skepsa k tomu, že by mohl být takový nástroj v českém legislativním procesu úspěšně projednán, se v názorech respondentů projevovala dále při hlubším promýšlení, jak by byl konkrétně nástroj reorganizace prováděn. Je zřejmé, že důvěryhodné ocenění pozemků před a po reorganizaci je mimořádně náročná operace, v jejíž korektní provádění neměla část respondentů v českém prostředí velkou důvěru. V té souvislosti se několikrát objevilo i srovnání se zkušenostmi z provádění komplexních pozemkových úprav, které jsou postaveny na podobném principu.

- „Dokonale spravedlivé to být nemůže.“
- „Celospolečenský konsensus není možné nikdy dosáhnout, protože vždy někoho poškodíte.“
- „U p. Havránkové (kauza stavby dálnice D11) pomohl neúřednický lidský přístup, který pak k dohodě dospěl. Do zákona nenastavíte lidský aspekt. Dohoda strašně důležitá.“
- „Tenký led, kdy a jak neurvale můžu lidem brát pozemky. U nás se stává, že developer říká, že si v dané lokalitě nekopne, když by měl vydělat jen 20 mld., nikoli 80 mld.“
- „Pozemkové úpravy se dělají jen na extravilán, protože to není tak choulostivé.“
- „U nás to narazí na ústavu. I odpor veřejnosti. Při pozemkových úpravách je důležité, že tam je chtějí vlastníci a chtějí si zajistit přístup k pozemkům. Ale ve městě pozemky přístupné většinou jsou. Konstrukci ústavy si neumím představit - vlastním pozemek a pozítří mi někdo řekne, že vlastním jen půlku pozemku. Bylo by těžké vysvětlit, že je ve veřejném zájmu, že bude vlastnit od teď jen půlku.“

Nicméně v některých názorech se objevoval v tomto tématu i opatrný optimismus.

- „Pokud souhlasím, že mé pozemky jsou součástí velké rozvojové plochy, tak implicitně souhlasím, že tam proběhne určitá reparcelace. Dokud se toto nestane, tak Praha bude mít průser. Ve zvlášť odůvodněných případech by měl stát mít možnost donutit odprodej půdy.“
- „Češi se podřídí, když řekneš, že přes to vlak nejede. Role státu za první republiky byla mnohem silnější než teď. Lidi drželi zobák. Autoritární stát v důležitých věcech lidi pochopí. Když to bude blbost, lidi budou švejkovat a napadat to. Musí to být dobře zdůvodněné, pak to lze prosadit.“
- „To je ideová a politická otázka, zda dáte přednost tomu, že ti odborníci ve státní správě jsou schopni vymyslet racionální řešení, nebo jestli si myslíme, že vlastnické právo by mělo být chráněno velmi silně, zejména po historických zkušenostech, které tady máme, a tudíž že takovou úpravu přijímat nebudeme a spíš ty vlastníky nepřímo dohodou o parcelaci můžeme tlačit a když nejsou schopni se dohodnout, tak to prostě nebude. (...) Mně by přišlo, ale může to narazit jako současná právní úprava, že vlastník by alespoň měl říct, že souhlasí se základním principem. Protože chápe, že je těžké, aby se všichni jednotliví vlastníci dohodli na konkrétním řešení, tak se vlastníci v území shodují, že někdo to řešení vymyslí, a to už potom přijmou. Ale ten první krok, že to budou akceptovat, jim nenařizoval stát pro všechny. I tím se to dá zablokovat, takže těžko říct. Pokud se na tom shodne většina, tak to může platit.“
- „Musí to být uděláno tak, aby výhody ze zúčastnění byly větší než výhody z blokování – kalkul.“
- „U nás potřebná aspoň většinová vůle.“

- *„Máme a umíme pozemkové úpravy. Nejlepší by bylo překlopení do této oblasti maxima možného, co umíme z pozemkových úprav.“*

#### 1.4. Otázka kapacity veřejné správy

Z podrobné analýzy nástroje reorganizace území provedené v části II SVZ vyplývá, že jde bezpochyby o odborně a administrativně náročný nástroj. Stejně jako u komentářů týkajících se mnichovského modelu plánovacích smluv tak někteří respondenti vyjádřili určitou skepsi, že budou české municipality a správní orgány schopné zajistit dostatečnou kvalitu u tohoto procesu.

- *„Nelze však u nás přeceňovat úředníky, které máme k dispozici.“*
- *„Nese to nároky na to, že město musí vědět, co chce. Pokud by se pravidla podařilo nastavit až na pravidla úředního postupu, pak by to byl systém velmi robustní, který by mohl fungovat velmi dobře.“*
- *„Byla by dlouhá cesta k přesvědčení, že by to bylo výhodné. Toto by mohlo být vnímáno jako další zbytečná administrativní zátěž, která akorát prodlouží povolovací proces.“*

## 2. Opatření k implementaci prvků reorganizace území do českého územního plánování

Na základě hloubkové analýzy legislativní úpravy reorganizace území v Německu vč. zkušeností s fungováním tohoto nástroje, a taktéž na základě provedených rozhovorů s aktéry územního rozvoje lze strukturovat implementační část do tří hlavních okruhů. V prvním okruhu budou podrobně rozebrány potřebné legislativní úpravy, v druhém okruhu bude analyzována otázka legitimacy takového nástroje z pohledu českého ústavního práva a ve třetím okruhu budou řešeny související otázky týkající se současného uspořádání a kapacity veřejné správy, a navazujícího řešení nákladů na vybudování potřebné infrastruktury.

### 2.1. Úpravy legislativy pro implementaci nástroje

Tato stěžejní část implementační kapitoly je strukturována obdobně dle jednotlivých kroků, jak je reorganizace území popsána v německém stavebním zákoně. Podrobně jsou jednotlivé kroky popsány v části II SVZ.

Z analýzy stávajících institutů českého územního plánování je zřejmé, že implementace tohoto nástroje by musela být provedena doplněním zcela nového institutu, který by nahradil dosavadní nástroj dohody o parcelaci. Jak bylo popsáno výše, dohoda o parcelaci dle aktuálně platného stavebního zákona vyžaduje souhlas všech vlastníků pozemků v řešeném území, a jako taková je v praxi jen minimálně použitelná. Ze srovnání s robustní a podrobnou úpravou reorganizace území v německém stavebním zákoně taktéž vyplývá, že takto složitá operace v území je v českém stavebním zákoně upravena velmi stručně, bez konkrétně popsaných kroků a bez konkrétně popsaných úkolů jednotlivých aktérů. Český stavební zákon nechává vše na jednotlivých vlastnících, neposkytuje jim opory typu dočasné plomby v katastru nemovitostí informující o probíhající reparcelaci pozemků, neposkytuje žádný konkrétně popsaný mechanismus dojednávání konečné podoby parcelace mezi vlastníky pozemků a obcí apod.

Reorganizace území by tak měla být upravena v samostatném oddílu zákona a záleželo by na řešení vazeb na další územně plánovací nástroje, kdy by byla využita (viz dále).

#### 2.1.1. Zahájení procesu reorganizace území a kompetence

V Německu je proces zahájen politickým rozhodnutím zastupitelstva města. Nelze si představit, že by tomu mohlo být v případě implementace do českého územního plánování jinak. Jelikož se v rámci reorganizace území rozhoduje o tom, v jakém rozsahu a v jaké podobě budou na město převedeny pozemky určené pro veřejnou infrastrukturu, musí být v procesu zakotvena rozhodovací moc samosprávy.

Následně nicméně německá legislativa převádí politické kompetence zastupitelstva města na speciální komisi, ve které jsou zástupci politického vedení města i zástupci úřadu. Tento krok zajišťuje větší flexibilitu celého procesu a lze jej při implementaci do českého práva rozhodně doporučit. Bez tohoto kroku by totiž byl celý proces reorganizace území postižen vysokou mírou nejistoty, kdy by o schválení konečné podoby reparcelace muselo rozhodnout zastupitelstvo.

Při takovém řešení by musela být provedena související úprava pravidel nakládání s nemovitým majetkem obcí v zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. V současnosti je v § 39 zákona o obcích stanovena povinnost při tomto nakládání s nemovitostmi nejprve takový záměr zveřejnit na úřední desce. Zastupitelstvo pak dle § 85 písm. a) zákona o obcích rozhoduje o této majetkové operaci, přičemž je povinno postupovat s péčí řádného hospodáře. To znamená zpravidla provést takovou operaci za co nejvýhodnějších ekonomických podmínek pro obec.

Tato pravidla by tak musela být v rámci reorganizace území zcela vyloučena a nahrazena specifickým postupem. Pro zajištění dostatečné právní jistoty účastníků reorganizace území i kontinuity rozhodování v celém procesu by bylo nutné, aby komise pro reorganizaci měla namísto celého zastupitelstva právo rozhodnout i o konečném schválení výsledku reorganizace.

Co se týče administrace procesu reorganizace území, v rámci současného rozdělení kompetencí se přirozeně nabízí, aby byl úřadem pro tuto činnost příslušným úřad územního plánování. Ten je příslušný i k pořizování regulačních plánů či územních studií ve svém správním území, přičemž je předpokládaná vazba nástroje reorganizace území právě na tyto dva územně plánovací nástroje (viz dále).

#### 2.1.2. Vymezení území, kde bude reorganizace provedena

Německá legislativa připouští dvě varianty: 1) území vymezená v územním plánu, ve kterých je výstavba podmíněna pořízením regulačního plánu, 2) plocha v zastavěném území, z jejíž vlastností vyplývá potřeba provedení reorganizace.

Volba řešení při implementaci do českého stavebního práva je tak přímo odvislá od toho, nakolik intenzivně by případné legislativní úpravy zakotvily pořizování regulačního plánu i do českého územního plánování. Pokud by související legislativní úpravy institut regulačního plánu výrazně podpořily, nabízelo by se taktéž volitelné provázání reorganizace na proces pořízení regulačního plánu. Pokud by se podmínky pořizování regulačního plánu nezměnily, bylo by nutné reorganizaci území navázat alespoň na nástroj územní studie. Je tomu z toho důvodu, že provedení reorganizace území je úzce svázáno s nutností detailně urbanisticky zástavbu v území vyřešit.

#### 2.1.3. Vyhlášení reorganizace území – stavební uzávěra a vyznačení plomby v katastru nemovitostí

Pro provedení těchto úkonů existují v ČR ekvivalentní instituty, nebylo by tedy nutné vytvářet zcela nové konstrukce. Příslušný úřad provádějící reorganizaci území by zahájení procesu oznámil všem orgánům, které by měly v kompetenci rozhodování v území (tedy především stavební úřady, případně



další speciální stavební úřady). Zároveň by tuto skutečnost nahlásil na katastrální úřad, jenž by u všech dotčených nemovitostí vyznačil plombu informující o probíhající reorganizaci území. Katastr nemovitostí by měl zároveň příslušnému úřadu provádějícímu reorganizaci území zpětně nahlásit veškeré relevantní skutečnosti vážící se k dotčeným pozemkům (zástavní práva, služebnosti apod.)

#### 2.1.4. Projektování reorganizace území a ocenění pozemků

Jak bylo řečeno výše, projektování reparcelace úzce souvisí s detailním urbanistickým řešením dotčeného území. Zcela přirozeně se tak nabízí, že pro projektování této dokumentace budou určeny zákonem stejné autorizované osoby. Ostatně to se ani nijak neodchyluje od současné české územně plánovací praxe, kdy se v dokumentacích regulačních plánů a územních studií standardně zařazují i výkresy navrhované reparcelace. Jedinou, ovšem zásadní odchylkou by tak bylo, že tato reparcelace by musela být při jejím odsouhlasení zastupitelstvem provedena povinně a musela by povinně navrhnout i nové rozdělení pozemků mezi původní vlastníky. Toto řešení by pak muselo být provedeno ve vazbě na ocenění pozemků před a po provedení reparcelace.

Německá úprava obsahuje dvě varianty, jak stanovit podíly určené jednotlivým majitelům. V případě, že řešeným územím je nově vymezená zastavitelná plocha, nabízí se spíše jednodušší varianta, a to stanovení podílu na základě výměry původních pozemků. V případě reparcelace prováděné v transformačním území může být situace složitější, hodnota jednotlivých pozemků se může výrazněji lišit, na některých pozemcích mohou být navíc stavby. V takových případech je možné zvolit druhou variantu, a to stanovení podílu na základě původní hodnoty pozemků. V obou případech je nicméně zohledňována hodnota nově vzniklých pozemků ve vztahu k tomu, jaký typ zástavby je na ní navržen.

Z toho vyplývá, že do procesu projektování územní studie či regulačního plánu prováděného souběžně s reorganizací území bude muset být přizván další expert zaměřující se na oceňování nemovitostí. Česká legislativa má pro tyto potřeby zakotven institut znalců a znaleckých ústavů v zákoně č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících. V případě dotčených znalců by nicméně bylo nutné doplnit jejich odbornost o souvislosti, které nejsou v nyní využívaných metodách oceňování nemovitostí v ČR dostatečně užívány. Především jde o metodu ohodnocení zvýšené hodnoty pozemků způsobené právě provedením reparcelace.

#### 2.1.5. Schválení reorganizace území a její aplikace

Jak bylo popsáno výše, dle německého stavebního zákona schvaluje finální řešení reorganizace území příslušná komise pro reorganizaci. Tento model lze doporučit i pro implementaci do českého územního plánování. V německém stavebním zákoně není vyžadován žádný akt, kdy je reorganizace odsouhlasena vlastníky pozemků (popř. jejich podílem). Vlastníci pozemků mají možnost podat proti návrhu připomínky, popř. výslednou podobu reorganizace napadnout u soudu.

V českém legislativním prostředí se pro finální rozhodující akt nabízí institut standardního správního rozhodnutí. Tuto formu využívají i obdobné instituty, jako jsou komplexní pozemkové úpravy či řízení o uznání honitby dle mysliveckého zákona. Byť se všechny tyto procesy mohou týkat většího množství vlastníků pozemků, jejich výčet je určitý, není tak případné pro výsledný akt volit formu opatření obecné povahy.

Stejně jako v případě jednoduchého rozhodnutí o dělení či scelování pozemků dle § 82 stavebního zákona by pak rozhodnutí o reorganizaci území bylo závazným podkladem pro provedení příslušných majetkových operací v katastru nemovitostí.

## 2.2. Řešení legitimacy zásahů do vlastnických práv

Největší pochybnosti v otázce implementace reorganizace území do českého právního se týkaly legitimacy takového zásahu do vlastnických práv. S tím souvisely i pochybnosti v politickou průchodnost takové legislativní úpravy. V následujících třech kapitolách bude nastíněno řešení těchto pochybností, a to s ohledem na to, 1) jakým způsobem je legitimita reorganizace území řešena v Německu, 2) jak jsou v obecné rovině připuštěny zásahy do vlastnických práv v českém územním plánování, 3) jak je v ČR konstruována legitimita nástroje, který se reorganizaci území nejvíce podobá, a to pozemkových úprav.

### 2.2.1. Reorganizace jako naplnění vlastnictví pozemků skutečným obsahem v Německu

Klíčovou charakteristiku nástroje povinné reorganizace území v Německu představuje skutečnost, že tato reorganizace, byť standardně vede ke zmenšení výměry pozemků soukromých osob, není německým právem interpretována jako vyvlastnění. Jak je podrobně popsáno v části II SVZ, německý ústavní soud tento výklad potvrdil, neboť uznal, že pouze reorganizace území s nevhodnou parcelací naplňuje vlastnictví pozemků jejich obsahem a příležitostmi. Bez této reorganizace jsou pozemky prakticky nepoužitelné, a jejich cena je tudíž nízká. Je-li tedy redukce pozemků provedená tak, že na konci procesu disponuje majitel minimálně stejně hodnotným, ale obvykle ještě hodnotnějším pozemkem, byť rozlohou menším, nepředstavuje taková operace zásah do vlastnických práv.

Tato konstrukce je klíčová, protože přímo zasahovat do vlastnických práv lze i dle německého ústavního pořádku pouze z důvodu veřejného zájmu. Veřejný zájem nicméně nelze jednoznačně shledat v operaci, kdy je v doposud nezastavěném území připravována výstavba, jejíž účel je ryze soukromý či komerční. Do práv vlastníka pozemku, který chce i nadále v takovém území zemědělsky obhospodařovat své pole, by bylo problematické zasáhnout v takové situaci s odkazem na veřejný zájem. U reorganizace území jde tak o podstatně odlišnou situaci, než když se zasahuje do práv vlastníků např. kvůli vymezování koridorů pro stavby dopravní infrastruktury a následně dochází třeba i k vyvlastňování jejich pozemků.

### 2.2.2. Zásahy do vlastnických práv v českém územním plánování

Zjednodušeně lze říci, že české územní plánování stanoví dva režimy, kdy provádí určité zásahy do vlastnických práv vlastníků nemovitostí. Oba režimy se liší intenzitou takového zásahu. První režim intenzivnějšího zásahu se týká veřejně prospěšných staveb, jejichž vymezení na pozemcích soukromých majitelů může vést až k případnému vyvlastnění těchto pozemků. O legitimitě takových zásahů do práv vlastníků nemovitostí není v teorii ani praxi pochyb. Možnost případného vyvlastnění vychází z čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, která je zákonem provedena v § 170 stavebního zákona, jenž přímo stanoví účely vyvlastnění. Zákonem č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, je pak detailně popsáno, jakým způsobem má být vyvlastnění provedeno a jak má být zajištěno vyplacení Listinou požadované náhrady.

Druhý, méně intenzivní a o to více plošný zásah do vlastnických práv představuje samotná regulace stavební činnosti stanovená v územních plánech na celé území obcí. Z ní nevyplývá možnost přímého zásahu do rozsahu vlastněných pozemků, nicméně vyplývá z ní naprosto zásadní určení jejich možného využití. To má pochopitelně zásadní vliv na hodnotu dotčených pozemků.

Také u druhého případu je tento zásah do vlastnických práv v české správní i soudní praxi odůvodňován veřejným zájmem. V tomto ohledu ovšem není výklad pojmu veřejného zájmu dostatečně strukturovaný, aby jasně podchytil rozdíl mezi oběma výše popsanými režimy. Např. v Usnesení Ústavního soudu ze dne 26. května 2011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je tak pojem veřejný zájem vztažen na územně plánovací procesy velmi široce:

*„Smyslem územního plánování je vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíselně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území bude vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu.“*

Z mnoha obdobných rozsudků Nejvyššího správního soudu lze nicméně odkázat např. na rozsudek ze dne 23. 12. 2008, č. j. 2 Ao 4/2008 – 88, ve kterém byl vztah veřejného zájmu a územního plánování popsán poněkud odlišně:

*„Při maximálně přípustné míře zjednodušení lze konstatovat, že cílem územního plánování je rozvoj dotčeného území. Ten je chápán jako zajištění souladu mezi výstavbou a požadavkem udržitelného rozvoje území (soulad mezi požadavky na příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a kohezi společnosti). Tento cíl je pak zajišťován cestou vzájemné koordinace veřejných a soukromých zájmů v horizontálních i vertikálních rovinách. Definici pojmu „veřejný zájem“ stavební zákon pochopitelně nepodává, neboť jde o pojem, který se svou povahou vymyká možnosti jakéhokoli zevšeobecnění, které by postihlo všechny myslitelné případy. Tento neurčitý právní pojem je proto vždy nutno vykládat v kontextu konkrétní projednávané věci (srov. náleží Ústavního soudu ze dne 25. 1. 2005, sp. zn. III. ÚS 455/03, in Sb. n u ÚS ročník 2005, sv. 36, s. 165). Současně je pak třeba mít na zřeteli, že v podmínkách demokratického právního státu nelze veřejný zájem ztotožňovat se zájmem většiny; vůle většiny nemůže též zasáhnout do elementárních práv menšiny.“*

Citace z usnesení Ústavního soudu naznačuje, že by se za veřejný zájem mohla považovat i samotná regulace stavební činnosti v jednotlivých plochách, protože např. i vymezení zastavitelných ploch v určitých lokalitách může naplňovat zájem k harmonickému využití území – lidé chtějí mít možnost ve městě stavět nové domy. Citace z rozsudku Nejvyššího správního soudu oproti tomu rozděluje soukromé a veřejné zájmy, územní plánování vnímá jako proces koordinace obou těchto zájmů. Soulad mezi zájmem o výstavbu a požadavkem udržitelného rozvoje území by v otázce vymezení nových zastavitelných ploch byl prováděn poměřováním veřejných zájmů např. na ochraně nezastavěného území a volné krajiny oproti soukromým zájmům na nové výstavbě.

V této části SVZ není dostatek prostoru na hlubší analýzu této otázky. Ze stručného popisu současného stavu v územně plánovací praxi a související judikatuře nicméně vyplývá, že pro zajištění jednoznačné legitimacy reorganizace území by bylo žádoucí veřejný zájem v územním plánování přesněji strukturovat. Reorganizace území jako jeden z územně plánovacích nástrojů by totiž přímo zasahoval do vlastnických práv ve smyslu výměry a vedení hranic pozemků dotčených osob. Nemohl by tak ovšem činit s odkazem na veřejný zájem v podobě nutnosti realizace jednoznačně vymezených veřejně prospěšných staveb. Pokud by měl být tento nástroj podepřen odkazem na veřejný zájem, musel by být tento veřejný zájem definován v širším slova smyslu, tak jak jej popisuje Ústavní soud ve výše citovaném usnesení. V takovém případě lze mít nicméně určité pochyby, že by ústavní doktrína tak široký výklad veřejného zájmu a jeho dopadů na soukromá práva v ČR ve výsledku akceptovala.

Jak je ovšem naznačeno u popisu německé úpravy tohoto institutu, nabízí se ještě jedna varianta, jak legitimitu reorganizace území zajistit, aniž by bylo nutné naplnit požadavek čl. 11 odst. 4 Listiny, tedy že „*vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu*“. Územní plánování v ČR vychází z premisy, že vlastnictví pozemků není automaticky svázáno s právem stavět (to je odlišná koncepce např. od právního systému v USA). Vymezení zastavitelné plochy je tudíž „něco navíc“, je to určité privilegium, na které nemá žádný vlastník pozemku právní nárok. Pokud je na jeho pozemku nicméně zastavitelná plocha vymezena – a to může být učiněno i přes odpor vlastníka dotčeného pozemku – pro naplnění obsahu vlastnictví pozemku zahrnutého do zastavitelné plochy je třeba provést v některých případech potřebnou

reparcelaci. Tou se hodnota pozemku nikterak nesnižuje, ba právě naopak. Z toho důvodu nemůže jít o vyvlastnění, byť se výměra pozemku snížila. Reorganizace území by tak byla pouze detailním naplněním regulace provedené územním plánem, který stanovil, že dané území je určené pro výstavbu. Jak uvidíme v následující kapitole, tato logika je v českém právním řádu již využita.

### 2.2.3. Pozemkové úpravy dle české právní úpravy

V českém právním prostředí představují v praxi vyzkoušený proces komplexní úpravy hranic pozemků tzv. pozemkové úpravy prováděné dle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku. Jejich účel je stanoven v § 2 tohoto zákona:

*„Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech původní pozemky zanikají a zároveň se vytvářejí pozemky nové, k nimž se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena v rozsahu rozhodnutí podle § 11 odst. 8. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech včetně napomáhání diverzifikace hospodářské činnosti a zlepšování konkurenceschopnosti zemědělství, zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, lesní hospodářství a vodní hospodářství zejména v oblasti snižování nepříznivých účinků povodní a sucha, řešení odtokových poměrů v krajině a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako neopomenutelný podklad pro územní plánování.“*

Jak lze z citovaného usnesení vyčíst, zákonodárce při stanovení účelu využil odkazu na veřejný zájem. A to v situaci, kdy má velká většina dílčích účelů pozemkových úprav spíše charakter soukromého zájmu zemědělců hospodařících na dotčených pozemcích. Typicky zajištění přístupu k pozemkům, zajištění tvaru pozemků vhodného k racionálnímu hospodaření na půdě apod. Několik rozsudků Nejvyššího správního soudu existenci veřejného zájmu při provádění pozemkových úprav nicméně jednoznačně potvrdilo, např. rozsudek ze dne 21. 3. 2007, č. j. 5 A 27/2002 – 86:

*„Podmínky k racionálnímu hospodaření je třeba posuzovat nejen z hlediska jednotlivých vlastníků, ale též k celku a ke všem vlastníkům. Nelze je posuzovat zcela jednotlivě a individuálně; racionálnější hospodaření, i s ohledem na zmíněný veřejný zájem, musí být většinové.“*

Podobně v rozsudku ze dne 15. 12. 2009, č. j. 6 As 185/2002 – 86, Nejvyšší správní soud zdůraznil, že naplnění veřejného zájmu spočívá v uspokojení zájmů většiny vlastníků na racionálním uspořádání pozemků:

*„Posouzení, zda bylo skutečně dosaženo cílů a účelů pozemkových úprav, přitom nespadá jen do sféry jednotlivých účastníků, nýbrž celé společnosti, což se projevuje i existencí veřejného zájmu na provádění pozemkových úprav.“*

Nejvyšší správní soud se ovšem také vymezil vůči interpretaci, že by samotná vůle většiny naplnila požadavek na provedení pozemkových úprav ve veřejném zájmu, viz rozsudek ze dne 21. 4. 2016, č. j. 1 As 169/2015 – 42:

*„Veřejný zájem na provádění pozemkových úprav a na jejich určitém výsledku není dán pouze zákonem stanovenou většinovou vůlí vlastníků řešených pozemků.“*

Od reorganizace území se komplexní pozemkové úpravy v principu neodlišují. Zatímco reorganizace území směřuje k přípravě území pro výstavbu, pozemkové úpravy směřují k přípravě území pro racionální zemědělské hospodaření. Jestliže je třeba u reorganizace území zmenšit pozemky

soukromých vlastníků o tu výměru, která připadá na nezbytnou veřejnou infrastrukturu typu obslužných komunikací, veřejných prostranství či občanského vybavení, u pozemkových úprav jsou podíly vlastníků kráceny kvůli nutnosti vyčlenění pozemků pro tzv. společná zařízení. Jimi jsou obslužné komunikace, ale i další opatření, např. protierozní či vodohospodářská, popř. opatření k ochraně přírody a krajiny – územní systém ekologické stability apod.

Obdobné by tak mohly být i námitky vlastníků pozemků, jejichž hranice jsou pozemkovými úpravami nějak ovlivněny. Stejně jako nemusí být zájmem všech vlastníků v zastavitelné ploše stavět, stejně tak nemusí být zájmem vlastníka ve volné krajině, aby ho mohl „racionálně zemědělsky obhospodařovat“. Přesto není s výkladem veřejného zájmu přítomného v institutu pozemkových úprav v českém právním prostředí zásadní problém.

Legislativní řešení pozemkových úprav riziko možných pochybností v legitimitu tohoto nástroje zmírňuje několika exaktně stanovenými podmínkami, kterými omezuje libovolnost výsledného návrhu. Je jimi především:

- souhlas vlastníků alespoň 60 % výměry dotčených pozemků,
- maximální odchylka 4 % v rozdílu ceny pozemků před a po pozemkové úpravě,
- maximální rozdíl výměry pozemků 10 % před a po pozemkové úpravě,
- maximální rozdíl ve vzdálenosti pozemků od stanoveného bodu 20 % před a po pozemkové úpravě.

Vzhledem k ne úplně jednoznačnému právnímu prostředí ošetřující legitimitu reorganizace území, která byla popsána v předchozí kapitole, je možné doporučit doplnění obdobných exaktně stanovených pojistek také při její implementaci. Přílišná libovolnost finálního řešení reorganizace území by mohla být i pro politické projednání tohoto institutu v citlivém českém prostředí problémem.

### 2.3. Řešení souvisejících otázek

Na implementaci reorganizace území se váží obdobné související otázky, jaké byly rozebrány u implementace mnichovského modelu dohod s developery v části III SVZ. Stručný výklad těchto otázek tak bude proveden v této části SVZ se zaměřením na specifika nástroje reorganizace území.

#### 2.3.1. Řešení kapacity veřejné správy

Provádění reorganizace území vyžaduje kapacitu jak ze strany samosprávy, tak ze strany státní správy. Zástupci samosprávy by měli být schopní v komisi pro reorganizaci území využívat odborné zázemí, aby dokázali posoudit, zda je navržené řešení z pohledu zájmů obce a urbanismu kvalitní. Jelikož je předpokládáno, že administrace bude prováděna úřady územního plánování, bude nutné zhodnotit jejich kapacitu i pro provádění této nové agendy.

V obou případech je řešení odvislé od uspořádání veřejné správy v agendě územního plánování. Bude-li pokračováno v přípravě modelu vyčleňujícího úřady územního plánování ze smíšeného modelu, bude nutné hledat cesty, jak posílit odbornou kapacitu samospráv. Zůstanou-li tyto úřady i nadále součástí městských úřadů, bude třeba posílit jejich kapacitu s tím, že budou muset být zároveň schopní poskytovat odborné zázemí samosprávám ve svém správním obvodu, a zároveň v dostatečné míře zvládat novou agendu administrace reorganizace území.

#### 2.3.2. Řešení financování realizace veřejné infrastruktury

Předmětem reorganizace území není shromáždění prostředků na realizaci veřejné infrastruktury. I po provedení racionální parcelace řešeného území bude na jednotlivých vlastnících, jakým způsobem

zajistí shromáždění potřebných prostředků na vybudování této infrastruktury. To se může ukázat jako ještě větší problém než samotná reparcelace.

Má-li být tak efekt reorganizace území v podobě efektivnější přípravy území na výstavbu zabezpečen, měl by být implementován současně s nástrojem, který bude řešit koordinaci i samotné realizace veřejné infrastruktury. V německém prostředí slouží tomuto účelu tzv. příspěvek na infrastrukturu (Erschließungsbeitrag). Ten je podrobně popsán v části II SVZ. Německý stavební zákon jasně definuje účel, na jaké stavby a opatření lze tento příspěvek od soukromých vlastníků vybírat, stanoví i minimální podíl 10 % ze strany obce. Jednotlivé obce upravují detaily týkající se výpočtu poplatku i standardy pro budovanou infrastrukturu ve svých vyhláškách. V německém prostředí tento nástroj obvykle reorganizaci území následuje. V české legislativě existuje obdobný nástroj, ovšem velmi dílčí, vztažený jen na jeden typ infrastruktury – jde o poplatek za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace dle § 10c zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích.

### 3. Syntetický návrh úpravy celého českého systému územního plánování

Pro implementaci reorganizace území lze načrtnout varianty konzervativní a progresivní, a to na základě dvou škál. Jedna škála je určena mírou exaktně vysloveného souhlasu dotčených osob, druhá škála je určena charakterem území, na které se může nástroj vztahovat. Dle této struktury je rozdělen následující rozbor.

#### 3.1. Míra dosaženého konsenzu

Zásadní diskuze o konečné podobě tohoto nástroje, která bude vhodná pro české legislativní i společenské prostředí, se bude týkat toho, jaký podíl vlastníků bude muset být s konečným návrhem ztotožněn, aby jej bylo možné schválit. Jak je popsáno v části II SVZ, tato škála je ve světě velmi široká.

Zatímco německá úprava je velmi sebevědomá a nestanoví žádné kvórum vlastníků pro odsouhlasení finálního řešení, ve většině zkoumaných zemí je nějaké kvórum navrženo. V Japonsku je vyžadován souhlas vlastníků disponujících 2/3 řešeného území, na Taiwanu 1/2. V legislativním návrhu implementujícím tento nástroj do nizozemského práva, který je připravován poslední roky, se dokonce stanoví hranice 80 %.

Východiskem pro českou implementaci by také mohl být v ČR platný zákon o pozemkových úpravách. Ten stanoví požadavek na souhlas vlastníků 60 % pozemků v řešeném území. Jak je popsáno výše, toto kvórum nebylo doposud v české judikatuře nikdy vyhodnoceno jako nelegitimní. V rámci brownfield by bylo vhodné doplnit tento požadavek požadavkem na souhlas vlastníků 60 % z celkové hodnoty pozemků, neboť v rámci těchto území může hodnota jednotlivých pozemků významně variovat (na dílčím území brownfields může existovat např. dosud fungující provozovna).

#### 3.2. Charakter řešeného území

V té nejkonzervativnější variantě je možné uvažovat o tom, že reorganizaci území bude možné provádět jen v plochách přestavby – tedy typicky v plochách brownfields. Zde by zájem na zajištění racionální urbanistické struktury města mohl být tak silný, že by převážil pochybnosti v legitimitu tohoto nástroje – jak ústavně-právní, tak politické.

Je nicméně třeba dodat, že vyloučení zastavitelných ploch z území, kde může být tento nástroj aplikován, by značně redukovalo pozitivní efekt v podobě rychlejší a efektivější přípravy území pro výstavbu. Složité majetkové vztahy jsou problémem i v případě velké části zastavitelných ploch. Pokud nebude i pro tyto plochy k dispozici účinný nástroj pro jejich odblokování, existuje zde riziko, že územní plánování měst bude až příliš ovlivněno reálnou dostupností pozemků pro výstavbu. Tedy že se budou nové zastavitelné plochy vymezovat ne na urbanisticky nejvhodnějších místech, ale v místech, která budou z pohledu majetkových poměrů pro výstavbu připravena.

Jako kompromisní modely lze uvažovat např. využití určitých „koeficientů složitosti majetkových poměrů“, tedy parametrů vycházejících z počtu různých majitelů pozemků v ploše, popř. z přítomnosti minoritních a zároveň blokačně jednajících majitelů. Obdobně institutu squeeze-out, tedy vytěsnění minoritních akcionářů dle zákona o obchodních korporacích, by mohl být stanoven proces, kdy se po předchozím neúspěšném projednání provede reorganizace za účelem odblokování takových ploch.