

VLÁDA ČESKÉ REPUBLIKY

Příloha č. 1

k usnesení vlády
ze dne 21. dubna 2008 č. 444

Zásady

pro vypořádání práv k nemovitostem dotčených realizací opatření ke snížení povodňových rizik v povodí horního toku řeky Opavy s využitím přírodě blízkých povodňových opatření

Tyto zásady se vztahují k souboru technických a revitalizačních opatření ke zvýšení retence v povodí horní Opavy.

Typy dotčených nemovitostí

- rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky, rekreační chaty a zahrádkářské chaty, vedlejší stavby, včetně jejich příslušenství,
- pozemky (podle druhu: stavební pozemky ve smyslu § 9 odst. 1 písm. a) bod 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, nebo ostatní druhy pozemku), včetně trvalých porostů,
- nemovitosti podnikatelských subjektů.

Způsob vypořádání s vlastníky nemovitostí

- vlastníci rodinných domů určených k trvalému bydlení mohou zvolit buď finanční náhradu nebo náhradní výstavbu,
- ostatní vlastníci nemovitostí mají právo na finanční náhradu,
- podnikatelské subjekty, které prokáží v dotčené stavbě podnikání k 31. prosinci 2007, mají prioritní právo na zajištění náhradní výstavby odpovídající účelu, výrobní kapacitě objektů a technologického zařízení, včetně zajištění odpovídajícího pozemku, s tím spojených nákladů a nákladů na přesun technologického zařízení. V případě kdy podnikatelský subjekt odmítne náhradní výstavbu, přistoupí investor k finanční náhradě podle znaleckého posudku zahrnující též ocenění event. ušlého zisku.

Finanční náhrada na základě znaleckých posudků

- Stavební objekty a pozemky budou vykupovány na základě znaleckého jednotkového ocenění náhrady (obestavěný prostor stavebního objektu v m³ nebo plocha pozemku v m²) pro následující kategorie nemovitostí:
 - rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky,
 - rekreační chaty a zahrádkářské chaty,
 - vedlejší stavby,
 - pozemky.
- Ocenění náhrad na základě znaleckého jednotkového ocenění se bude vztahovat k majetkovému vypořádání těch vlastníků, kteří prokáží vlastnická či jiná věcná práva

k dotčeným nemovitostem ke dni 31. prosince 2007 i těch, kteří doloží nabytí práv dědickým, rozvodovým či jiným obdobným soudním rozhodnutím po 31. prosinci 2007. Ostatním vlastníkům, kteří získají taková práva k dotčeným nemovitostem po 31. prosinci 2007 (např. na základě darovací nebo kupní smlouvy), bude za výkup nabídnuta cena v místě obvyklá, stanovená znaleckým posudkem.

- Náhrada za trvalé porosty a příslušenství stavebních objektů bude oceněna za ceny obvyklé podle znaleckých posudků zpracovaných samostatně před uzavřením kupní smlouvy.

Náhradní výstavba

Pokud se vlastník rodinného domu určeného k trvalému bydlení rozhodne pro náhradní výstavbu, zajistí investor odpovídající stavbu na pozemku, který zajistí původní vlastník. Investor na základě znaleckého posudku dohodne s vlastníkem finanční vyrovnání.

Nabídka investora vlastníkům nemovitostí

- návrh kupní smlouvy (v případě prokázání existence věcných práv třetích osob vázoucích na dotčených nemovitostech k 31. prosinci 2007 včetně návrhu jejich vypořádání),
- návrh na případný odklad realizace vypořádání, pokud bude uzavření smlouvy o smlouvě budoucí v zájmu vlastníka i investora,
- závazek k přednostnímu prodeji demoličního materiálu z nemovitosti původního vlastníka, pokud o něj původní vlastník požádá,
- závazek, že po vykoupení stavebního objektu umožní investor užívání tohoto objektu na základě nájemní smlouvy na dobu určitou.

Investor může rovněž navrhnout směnu pozemků prostřednictvím realizace pozemkových úprav.

Postup při nedosažení dohody s vlastníkem

V případě, že vlastník nemovitosti odmítne jednání o náhradě a nepřijme nabídky investora uvedené v předchozích bodech, zvolí investor postup směřující k vyvlastnění podle zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemkům nebo stavbě (zákon o vyvlastnění), a to s ohledem na existenci veřejného zájmu.

Jednotkové náhrady pro jednotlivé typy nemovitostí

Typ nemovitosti	jednotka	jednotková náhrada v Kč/m ³ (m ²)
rodinné domy, rekreační chalupy a domky	m ³	3 425 - 7 000
rekreační chaty a zahradní chaty	m ³	1 870 - 5 350
vedlejší stavby	m ³	1 252 - 3 385
pozemky	m ²	149 - 386

Poznámka:

Jednotkové náhrady vyjadřují min. a max. jednotkovou náhradu za jednotlivé typy nemovitostí podle znaleckých posudků zpracovaných pro zahájení majetkoprávního vypořádání v roce 2010.

Jednotkové náhrady zohledňují upravující koeficienty podle oceňovací vyhlášky (č. 3/2008 Sb.), náklady na stěhování a další související výdaje původních vlastníků.