

VLÁDA ČESKÉ REPUBLIKY

Příloha

k usnesení vlády
ze dne 16. února 2011 č. 119

Zásady

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

Tyto zásady se vztahují k souboru technických a přírodě blízkých opatření ke zvýšení retence v povodí horního toku řeky Opavy.

I. Typy dotčených nemovitostí

1. Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky, rekreační chaty a zahrádkářské chaty, vedlejší stavby včetně jejich příslušenství.

2. Pozemky (podle druhu: stavební pozemky ve smyslu § 9 odst. 1 písm. a/ bodu 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, nebo ostatní druhy pozemků), včetně trvalých porostů a příslušenství.

3. Nemovitosti podnikatelských subjektů.

II. Způsob vypořádání s vlastníky nemovitostí

1. Vlastníci rodinných domů určených k trvalému bydlení mohou zvolit buď finanční náhradu, nebo náhradní výstavbu.

2. Ostatní vlastníci nemovitostí mají právo na finanční náhradu.

3. Podnikatelské subjekty, které prokáží v dotčené stavbě podnikání ke dni 31. prosince 2007, mají přednostní 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 případného 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 dni 31. prosince 2007. Ostatním vlastníkům, kteří získají taková práva k dotčeným nemovitostem po dni 31. prosince 2007 (například 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.

III. Nabídka investora vlastníkům nemovitostí

1. Návrh kupní smlouvy (v případě prokázání existence věcných práv třetích osob vážnoucích na dotčených nemovitostech ke dni 31. prosince 2007 včetně návrhu jejich vypořádání).

2. Návrh na případný odklad realizace vypořádání, pokud bude uzavření smlouvy o smlouvě budoucí v zájmu vlastníka i investora.

3. Závazek k přednostnímu prodeji demoličního materiálu z nemovitosti původního vlastníka, pokud o něj původní vlastník požádá.

4. Závazek, že po vykoupení stavebního objektu umožní investor užívání tohoto objektu na základě nájemní smlouvy nebo smlouvy o zřízení věcného břemene, a to na dobu určitou.

Investor může rovněž navrhnout směnu pozemků prostřednictvím realizace pozemkových úprav.

IV. 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 vyvlastnění, a to s ohledem na existenci veřejného zájmu.

Jednotkové náhrady pro jednotlivé typy nemovitosti

Základní jednotkové náhrady

Typ nemovitosti	Jednotka	Jednotková náhrada v Kč/m ³
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

Poznámka

Jednotkové náhrady vyjadřují minimální a maximální jednotkovou náhradu za jednotlivé typy nemovitostí podle znaleckých posudků zpracovaných pro majetkoprávní vypořádání.

Jednotkové náhrady zohledňují upravující koeficienty, náklady na stěhování a další související výdaje původních vlastníků.

Typ nemovitosti	Jednotka	Jednotková náhrada v Kč/m ²
stavební pozemky	m ²	386
ostatní pozemky (mimo stavební) dotčené stavbou přehrady Nové Heřminovy včetně zátopy a dále stavbami (úpravy vodních toků, hráze a související stavby) v obci Nové Heřminovy	m ²	149
ostatní pozemky (mimo stavební)	m ²	47

Poznámka

Pokud cena pozemku v místě obvyklá je vyšší, než náhrada vypočtená na základě ocenění jednotkové náhrady podle těchto zásad, použije se pro majetkové vypořádání cena v místě obvyklá.