

Postup při majetkoprávní přípravě staveb dopravní infrastruktury k 2. 11. 2021

Přehled zákonů



- **Zákon č. 416/2009 Sb.**, o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací
- **Zákon č. 219/2000 Sb.**, o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích
- **Zákon č. 184/2006 Sb.**, o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě
- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku a o změně některých zákonů
- Platný cenový výměr MF pro příslušný rok

Druhy záborů



Trvalý zábor (pozemky, které se nachází přímo pod tělesem zamýšlené stavby a jsou předmětem výkupu) ► kupní smlouva

Dočasný zábor (pozemky, u kterých zůstává vlastnické právo nezměněno, ale jsou nezbytné k realizaci stavby po určitou dobu) ► nájemní smlouva

Věcná břemena (omezuji vlastníka nemovité věci ve prospěch jiného tak, že vlastník je povinen něco strpět nebo se něčeho zdržet, za účelem realizace cizí věci – obvykle inženýrské sítě) ► budoucí smlouva o zřízení věcného břemene, smlouva o zřízení věcného břemene

Podkladem pro navržení kupní ceny v návrhu kupní smlouvy je znalecký posudek



- Stanoví cenu ve výši ceny **obvyklé** pozemku nebo stavby
- Ocenění se provede podle oceňovacího předpisu (znalecký posudek o obvyklé ceně vykupovaného pozemku je vypracován na základě projektové dokumentace a oddělovacího geometrického plánu. Oceňování vykupovaného pozemku je zásadně v kompetenci znalce, nikoliv kupujícího. Součástí této činnosti může být i oslovení vlastníků dotčených oceňovaných pozemků znalcem vč. společné prohlídky pozemků)
- Cena pozemku nebo stavby se určí vždy podle jejich **skutečného stavu**

Trvalý zábor

Kupní cena



§ 3b odst. 1 a 2 zákona č. 416/2009 Sb.

- znalecký posudek stanoví obvyklou cenu pozemku nebo stavby** (tj. cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. obdobného majetku v obvyklém obchodním styku) **podle jejich skutečného stavu ke dni určení ceny ve znaleckém posudku, přičemž se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s tím, že jsou určeny k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury** (např. pozemek v obhospodařovaném lánu pole bude oceněn obvyklou cenou orné půdy)
- samotná **kupní cena** je pak navržena ve výši:
 - 1,5 x obvyklá cena u staveb a pozemků stavebních** (tj. např. pozemek již zastavěný)
 - 8 x obvyklá cena u všech dalších pozemků**

Náhrada za vyvlastnění – odnětí vlastnického práva



§ 10 odst. 1 písm. a), odst. 4 a odst. 5 zákona č. 184/2006 Sb.

- znalecký posudek stanoví jednak obvyklou cenu a jednak zjištěnou cenu** („tabulková“ cena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku) **pozemku nebo stavby podle jejich skutečného stavu, přičemž se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění** (tj. s tím, že jsou určeny k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury)
- náhrada za vyvlastnění** je pak stanovena ve výši té **vyšší z obou uvedených cen a není navyšována koeficienty**

Náhrada za zřízení věcného břemene



§ 3b odst. 5, popř. odst. 1 a 2, zákona č. 416/2009 Sb.

- 1. náhrada za zřízení věcného břemene** je navržena ve výši **10 000 Kč za dotčený pozemek. V případě spoluvlastnictví se tato náhrada dělí mezi spoluvlastníky pozemku dle podílů vlastnictví uvedených na listu vlastnictví**
- 2. pokud vlastník** pozemku **s touto výší náhrady nesouhlasí**, nechá se zpracovat obdobně jako u výkupů **znalecký posudek na stanovení obvyklé ceny věcného břemene**, přičemž na pozemky se nahlíží podle jejich skutečného stavu a nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s tím, že jsou určeny k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury
- 3. náhrada za zřízení věcného břemene** je pak navržena ve výši:
 - **1,5 x obvyklá cena u zřízení věcných břemen na pozemcích stavebních**
 - **8 x obvyklá cena u zřízení věcných břemen na všech dalších pozemcích**
4. pokud je zpracován znalecký posudek, nelze se již vrátit k náhradě 10 000 Kč, ani kdyby obvyklá cena vynásobená koeficientem byla nižší

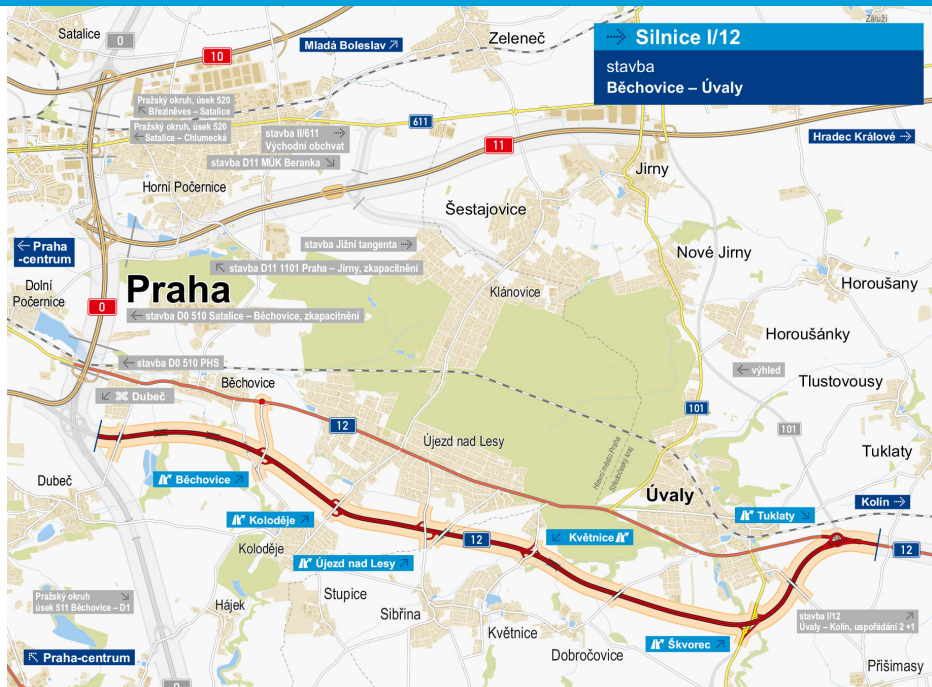
Náhrada za vyvlastnění – omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene



§ 10 odst. 1 písm. b) zákona č. 184/2006 Sb.

- 1. znalecký posudek stanoví zjištěnou cenu věcného břemene** (cena dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku), přičemž na pozemky se nahlíží podle jejich skutečného stavu a nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění (tj. s tím, že jsou určeny k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury)
- 2. náhrada za vyvlastnění** je pak stanovena **ve výši této zjištěné ceny věcného břemene** a **není** navyšována koeficienty

Věcná břemena inženýrských sítí ve správě ČEZ, a.s., jsou zajišťována samostatně a přímo společností ČEZ, a.s., případně smluvní společností.



Před započítím výkupů bude zpracován geometrický plán pro rozdělení pozemků, o čemž budou vlastníci příslušným geodetickým pracovníkem předem informováni. Po vydání územního rozhodnutí k předmětné stavbě bude geometrický plán zapsán do katastru nemovitostí, čímž dojde k oddělení pozemků pro výkupy, nikoliv však ke změně vlastnických práv ke stavbu dotčeným pozemkům.

V okamžiku zahájení výkupů budou vlastníci kontaktováni odbornými pracovníky, od kterých obdrží kompletní informace a vysvětlení o následném postupu výkupů pozemků.



V případě nesouhlasu s uzavřením smluv

S ohledem na skutečnost, že stavba

I/12 Běchovice–Úvaly

je stavba **VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ**, je možné využít institut **VYVLASTNĚNÍ**.

V tomto případě však bude výše náhrady určena vyvlastňovacím úřadem za cenu určenou znaleckým posudkem bez využití koeficientů.