

Z á s a d y **pro vypořádání práv k nemovitostem**

Nové Heřminovy
20. 8. 2008

Typy nemovitostí

- I. rodinné domy, rekreační chalupy
- II. rekreační chaty a zahrádkářské chaty
- III. vedlejší stavby
- IV. pozemky

Postup majetkového vypořádání

- Citace usnesení vlády č. 444
- Odst. II/4: Vláda schvaluje použití finančních prostředků z rozpočtové kapitoly Operace státních finančních aktiv do celkové výše 200 mil. Kč na zahájení majetkoprávního vypořádání majetku dotčeného realizací opatření podle bodu II/1 tohoto usnesení v období let 2009 - 2012.
- Odst. IV/1: Vláda ukládá ministru financí uvolňovat ve spolupráci s ministrem zemědělství postupně od roku 2009 finanční prostředky podle bodu II/4 tohoto usnesení do celkové výše 200 mil. Kč, a to na základě žádosti ministerstva zemědělství do rozpočtové kapitoly tohoto ministerstva pro podnik Povodí Odry, státní podnik.

- Individuální jednání s vlastníky nemovitostí
- Rozhodnutí o způsobu vypořádání (i podmíněčné)
- Stanovení výše náhrady v případě finančního vypořádání
- Uzavření příslušné smlouvy o převodu nebo směně nemovitostí

Finanční náhrady dle „Zásad“ se vztahují k vlastníkům, kteří doloží vlastnictví k vypořádávaným nemovitostem k 31. 12. 2007 nebo dědickým, rozvodovým či jiným soudním rozhodnutím i po tomto datu.

Ostatním vlastníkům, kteří získali vlastnická práva po 31. 12. 2007 (kupní, darovací smlouvou apod.) bude nabídnuta cena v místě obvyklá dle znaleckého posudku.

I. Rodinné domy, rekreační chalupy

1. Stanovení finanční náhrady (Na základě ocenění znalcem dle „Zásad“)

- domy za náhradu odvozenou z jednotkové ceny dle „Zásad“ (3 425 - 7 000 Kč/m³)
- vedlejší stavby za náhradu odvozenou z jednotkové ceny dle „Zásad“ (1 252 - 3 385 Kč/m³)
- venkovní úpravy za ceny v místě obvyklé
- trvalé porosty za ceny v místě obvyklé
- pozemky za ceny dle „Zásad“ (stavební 386 Kč/m², ostatní 149 Kč/m².)

Rozmezí jednotkových náhrad vyjadřuje min. a max. jednotkovou náhradu za jednotlivé typy nemovitostí. Odkup se realizuje kupní smlouvou s garancí užívání původním vlastníkem po smluvní dobu.

Stavby domů určených k trvalému bydlení

2. Náhradní výstavba

V případě požadavku vlastníka zajistí investor výstavbu nového domu k trvalému bydlení na pozemku, který si vlastník zajistí. Nová stavba bude typem a velikostí odpovídat původní stavbě, v případě zvláštních požadavků je možno tyto realizovat na náklady vlastníka. Po výstavbě bude provedena směna objektů směnnou smlouvou.

II. Rekreační objekty

Stanovení finanční náhrady (na základě ocenění znalcem dle „Zásad“)

- Rekreační objekty za náhradu odvozenou z jednotkové ceny dle „Zásad“ (1870 - 5350 Kč/m³)
- Vedlejší stavby za náhradu odvozenou z jednotkové ceny dle „Zásad“ (1252 - 3385 Kč/m³)
- Venkovní úpravy za ceny v místě obvyklé
- Trvalé porosty za ceny v místě obvyklé
- Pozemky za ceny dle „Zásad“ (stavební 386 Kč/m², ostatní 149 Kč/m²)

Rozmezí jednotkových náhrad vyjadřuje min. a max. jednotkovou náhradu za jednotlivé typy nemovitostí. Odkup se realizuje buď přímo kupní smlouvou s garancí dalšího užívání původním vlastníkem nebo v budoucnu uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě kupní.

IV. Pozemky

- Pozemky tvořící jeden celek se stavbami budou vypořádány finančně společně se stavbou
- Pozemky „prosté“ (vlastníků bez staveb) včetně pozemků zemědělských budou vypořádány v závislosti na harmonogramu výstavby v budoucnu (smlouva o budoucí smlouvě kupní)
- Pozemky zemědělské – v případě požadavku vlastníka mohou být směněny pozemkovými úpravami za jiné pozemky nedotčené stavbou v témže katastrálním území
- Vlastníkům objektů je možno zároveň s objektem vykoupit i další pozemky dotčené stavbou
- Jednotková náhrada za pozemky – 386 Kč/m² stavební pozemky, 149 Kč/m² ostatní pozemky

Postup při nedosažení dohody

- vlastník odmítne jednání o náhradě a nepřijme nabídku investora
- zahájení procesu směřujícího k vyvlastnění dle zákona č. 184/2006 Sb.
- náhrada za vyvlastnění nemovitostí

Všeobecné zásady majetkového vypořádání

- ve všech případech majetkového vypořádání bude smluvní garance užívání nemovitostí původními vlastníky po smluvní dobu
- po vypršení smluvní doby budou nemovitosti předány investorovi
- v případě zájmu bude mít původní vlastník možnost odkupu demoličního materiálu
- u pozemků v nájmu od PF a jejich převedení do správy investora budou původní nájemci pokračovat v nájmu týchž pozemků za nezměněných podmínek