



vzor č. 1 Odpověď na návrh k uzavření kupní smlouvy

Petr Nový
nar. dne 20. 7. 1958
Ke Splavu 19
254 17 Tábor

Ředitelství silnic a dálnic ČR
Správa Praha
Dukelských hrdinů 34 170 00 Praha 7

V Táboře dne 11.6. 2007

Věc: Stavba silnice I/76 Jistebnice – Nadějkov
Výzva k uzavření kupní smlouvy

Dne 20.5. 2007 nás navštívili Vaši zaměstnanci a přinesli nám návrh k uzavření kupní smlouvy na mé pozemky, parc. č. dle KN č. 2538/3, 2539/4, 2539/8 a 2532/1. K tomuto návrhu a k vyjádření pracovníků Vaší organizace sdělujeme následující:

Váš současný návrh kupní smlouvy stále neodpovídá našim požadavkům, které byly opakovaně vzneseny při předchozích jednáních. Odmítáme Vaše tvrzení, formulované v předmětné výzvě k uzavření kupní smlouvy, že nehodláme prodat naše nemovitosti a že odmítáme dohodu s Vámi jako investorem stavby. Takové tvrzení je nepravdivé.

Jsmo ochotni respektovat nutnost výstavby silnice I/76 Jistebnice – Nadějkov a jsme rovněž ochotni se s Vámi dohodnout na výkupu pozemků, které jsou v našem vlastnictví. Tato dohoda však musí být v souladu s právními předpisy, zejména zákonem č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) a v souladu s ústavně zaručenou ochranou vlastnických práv. Smluvní vztah o prodeji pozemků musí být založen na rovnosti smluvních stran, kde prodávající nebude poškozen na svých právech.

Dovolujeme si znovu připomenout naše požadavky, které tato výše uvedená kritéria splňují a na kterých trváme a nehodláme z nich ustupovat ani pod hrozbou vyvlastňovacího řízení.

Za prvé, „tabulková cena“ (cena stanovená dle vyhlášky č. 452/2003 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku) 240 Kč/m² není z našeho pohledu akceptovatelná. Požadujeme, aby naše pozemky byly vykoupeny za **cenu obvyklou (cenu reálnou)**, tak jak se kupříkladu dělo i v jiných částech obce Jistebnice.

Za druhé požadujeme, aby výkup námi vlastněných nemovitostí se týkal nikoliv pouze pozemků, které ŘSD fakticky nutně potřebuje ke stavbě estakády, ale všech námi vlastněných nemovitostí. Důvod pro takový postup je ten, že realizací stavby obchvatu dojde k velmi výraznému ztížení možnosti tyto „zbylé“ nemovitosti užívat, ne-li k naprostému znemožnění užívání těchto nemovitostí. Z důvodu výrazného překračování hygienických limitů hluku a imisí (které bylo potvrzeno řadou analýz a posudků) nebude možné námi vlastněné nemovitosti, které nehodláte vykoupení, řádně užívat.

Náš postup je zcela v souladu s ustanovením § 4 odst. 3 vyvlastňovacího zákona, který stanoví, že: „*Není-li možné pozemek, stavbu nebo jejich část, popřípadě právo odpovídající věcnému břemenu užívat bez vyvlastňovaného pozemku, stavby nebo jejich částí či věcného břemene buď vůbec nebo jen s nepřiměřenými obtížemi, lze na ně rozšířit vyvlastnění, jestliže o to vyvlastňovaný požádá, i když není nezbytné k dosažení daného účelu.*“

Samozřejmě si stejně jako vy nepřejeme, aby věc došla až tak daleko, že by bylo nutné vést vyvlastňovací řízení. Nicméně požadujeme, aby v naší dohodě byly respektovány podmínky ust. § 4 odst. 3 vyvlastňovacího zákona a došlo k **vykoupení všech námi vlastněných nemovitostí**, které bychom nemohli bez nepřiměřených obtíží užívat.

Alternativou k výše uvedenému postupu by mohly být finanční kompenzace za omezení užívání těchto „zbylých“ nemovitostí.

Vlastnické právo je jedním ze základních lidských práv, které má ústavní hodnotu. Toto právo je chráněno článkem 11 Listiny základních práv a svobod, která je součástí ústavního pořádku České republiky (vyhlášena zákonem č. 2/1993 Sb.). Právo vlastnit majetek tak požívá ústavní hodnoty a je možné do něho zasahovat jen ve výjimečných případech, za přísných podmínek stanovených tímto článkem a zákonem o vyvlastňování. Upozorňujeme, že Váš návrh kupní smlouvy je porušením ústavního práva na ochranu vlastnictví. Vámi nabízená tabulková cena 240 Kč/m² a omezení výkupu pouze na část námi vlastněných nemovitostí není v souladu s článkem 11 Listiny základních práv a svobod.

Pevně věříme, že budeme nakonec schopni dohodnout se na takovém znění kupní smlouvy, která bude ke spokojenosti obou stran. V opačném případě upozorňujeme, že jsme ochotni hájit naše ústavní právo na ochranu vlastnictví všemi dostupnými právními kroky, které v důsledku budou znamenat výrazné prodloužení právní přípravy realizace stavby silnice I/76 Jistebnice - Nadějkov.

S pozdravem,
Petr Nový



vzor č. 2 Odvolání proti rozhodnutí o vyvlastnění

Petr Nový
nar. dne 20. 7. 1958
Ke Splavu 19
254 17 Tábor

Krajskému úřadu Jihočeského kraje stavební úřad
prostřednictvím
Městského úřadu v Táboře odbor výstavby a územního plánování
Žižkovo náměstí 3 390 15 Tábor

k č.j.: S-META 286147/2007 OP/Sn/

V Táboře dne 11. 6. 2007

Věc: Odvolání proti rozhodnutí Městského úřadu v Táboře, odbor výstavby a územního plánování,
o vyvlastnění mých pozemků, parc. č. dle KN č. 2538/3, 2539/4, 2539/8 a 2532/1.

Dne 29.5. 2007 mi bylo doručeno rozhodnutí Městského úřadu v Táboře, odbor výstavby a územního plánování, o vyvlastnění mých pozemků, parc. č. dle KN č. 2538/3, 2539/4, 2539/8 a 2532/1. Toto rozhodnutí je věcně nesprávné, bylo vydáno ve vadném řízení a je v rozporu se zákonem. Proti tomuto rozhodnutí proto podávám v zákonem stanovené lhůtě odvolání.

II. Odvolání podávám do všech výroků rozhodnutí (viz § 82 / 2 SprŘ), a to z těchto důvodů:

1. V řízení nebyl prokázán převažující veřejný zájem na vyvlastnění (popište, proč daná stavba nebo opatření, není z hlediska společnosti potřebná, přínosná, příp. že může být realizována tak, aby nezasáhla do Vašeho vlastnického práva).

2. Porušení ust. § 10 odst. 1 zákona o vyvlastňování - Náhrada za vyvlastnění je nedostatečná – není ve výši obvyklé ceny (popište, jaká je obvyklá cena obdobných pozemků v lokalitě, případně přiložte jako důkaz znalecký posudek)

3. Porušení ust. § 4 odst. 3 zákona o vyvlastňování – užívání zbylých pozemků je možné jen s nepřiměřenými obtížemi (popište, jakým způsobem Vám bude znemožněno nebo podstatně ztíženo užívat pozemky k účelu, ke kterému jste je užívali dosud).

III. Na základě výše uvedených skutečností tohoto odvolání navrhuji, aby odvolací orgán vydal toto rozhodnutí :

„Rozhodnutí Městského úřadu v Táboře, odbor výstavby a územního plánování č.j.: S-META 286147/2007 OP/Sn/, ze dne 29.5. 2007 o vyvlastnění mých pozemků, parc. č. dle KN č. 2538/3, 2539/4, 2539/8 a 2532/1 se ruší a věc se vrací Městskému úřadu v Táboře k novému projednání.“

Petr Nový
(podpis)



Ekologický právní servis Pěrvrátická 330, 390 01 Tábor tel: +420 381 253 904, fax: +420 381 253 910
e-mail: tabor@eps.cz , web: http://www.eps.cz/
Vydání letáku finančně podpořila Evropská unie v rámci projektu OPRLZ/22/05 Evropského sociálního fondu v ČR prostřednictvím Ministerstva životního prostředí. EU není zodpovědná za uvedené informace ani za jejich použití.



Hrozí Vám vyvlastnění? ...BRAŇTE SE !

*Chystá se u Vás v obci stavba dálnice či silnice, nějaké továrny nebo třeba otevření lomu? A že to má být blízko Vašich pozemků či domu? Anebo dokonce přímo na nich? Nechcete se kvůli tomu stěhovat? Nebo přijít o Vaši zahradu či pole?
...Pak je tento text určen právě Vám!*

Jak chránit své vlastnické právo?

Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků požívá stejné zákonné ochrany.

Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon.

Vyvlastnění jako krajní zásah do vlastnického práva.

Vyvlastnění je závažný zásah do práva vlastnit majetek, který je možné použít pouze v krajních případech. Podle Listiny základních práv a svobod je vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva (dále jen „vyvlastnění“) možné pouze:

! VE VEŘEJNÉM ZÁJMU – NA ZÁKLADĚ ZÁKONA – ZA NÁHRADU !
Všechny tyto podmínky musí být splněny najednou!!!

Podrobnou právní úpravu vyvlastňování pozemků a staveb obsahuje zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, který zakotvuje práva vyvlastňované osoby a zpřesňuje podmínky vyvlastnění, zejména náhrady za vyvlastnění a možnost předcházení vyvlastnění dohodou.



(ne)psaná pravidla:



pravidlo
1

Ráno moudřejší* večera aneb NENÍ KAM SPĚCHAT

* Když Vám bude předložena smlouva (kupní, o zřízení věcného břemene), nepodepisujte ji hned, ale nechte si pár dní na rozmyšlenou.

AŽ VÁM ZAKLEPOU NA DVEŘE?

- Vyvlastnění musí předcházet pokus o domluvu na jiném způsobu zásahu do vlastnictví (např. odkup, zřízení věcného břemene).
- O účelu ke kterému má být vyvlastněn Váš pozemek musíte být informováni nejméně 6 měsíců před podáním žádosti o vyvlastnění.
- Musí Vám být předložen návrh na uzavření smlouvy o vyvlastnění se lhůtou pro vyjádření nejméně 60 dnů. K návrhu se tedy nemusíte vyjádřit hned.
- V případě, že se Vám zdá návrh nevýhodný (např. co se týče výše náhrady či rozsahu vyvlastnění), není Vaší povinností ho přijímat. V takovém případě je vhodné učinit protinávrh, tedy písemně zaslat Vaše požadavky na změnu textu smlouvy (viz. vzor č. 1).
- Pokud s plánovanou stavbou, pro kterou se má vyvlastňovat, vůbec nesouhlasíte, návrh smlouvy v žádném případě nepodepisujte.

pravidlo
2

Obraťte se na odborně kvalifikovanou pomoc ...PTEJTE SE !!!

- Po zahájení vyvlastňovacího řízení si najdete vlastního znalce z oboru oceňování nemovitostí a oznámte tuto skutečnost vyvlastniteli a vyvlastňovacímu úřadu.
- Pokud nechcete shánět vlastního znalce, ověřte si objektivitu znalce, kterého navrhuje vyvlastnitel. Můžete si rovněž jeho posudek nechat přezkoumat jiným (nezávislým) znalcem.
- Požádejte znalce, aby do svého posudku zahrnul i související náklady (stěhování, změnamísta podnikání a další) a zhruba mu je popište
- Pokud Vám to přijde vhodné, pokuste se dohodnout s vyvlastnitelem na poskytnutí jiného domu nebo pozemku namísto náhrady v penězích.

VE VEŘEJNÉM ZÁJMU

Činnost, pro kterou se vyvlastňuje, musí být ve veřejném zájmu. Zákon výslovně stanoví, že veřejný zájem na vyvlastnění musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení. Nepostačí holé konstatování veřejného zájmu; ve svém rozhodnutí musí úřad prokázat převažující konkrétní veřejný zájem.

Pojem „veřejný zájem“ je třeba chápat vždy jako takový zájem, který je možno označit za obecně prospěšný. Ne každý kolektivní zájem (například určitého typu podnikatelů) lze označit za veřejný zájem společnosti.

NA ZÁKLADĚ ZÁKONA

Konkrétní důvody pro vyvlastnění jsou obsaženy v jednotlivých zákonech (např. stavební, horní, energetický, zákon o pozemních komunikacích). Podle stavebního zákona je možné vyvlastnit pouze v případě, že zvažovaná stavba nebo opatření je v souladu s územně plánovací dokumentací a jedná se o:

- veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury
- veřejně prospěšné opatření pro ochranu před povodněmi a jinými katastrofami, pro vznik územních prvků ekologické stability (ÚSES) a ochranu archeologických nálezů
- stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu asanací (ozdravení) území

ZA NÁHRADU

- Za vyvlastnění náleží vyvlastňované osobě náhrada v penězích.
- Náhrada se stanoví na základě znaleckého posudku ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, včetně všech jejích součástí a příslušenství (§ 10 odst. 1 písm. a) zákona o vyvlastnění). Zákon stanoví, že se vyvlastňuje za cenu obvyklou (tržní), nikoliv za cenu vyhláškovou (tabulkovou). Náhradu za vyvlastnění a náklady na znalecký posudek zaplatí ten, kdo vyvlastnění navrhuje.
- Vyvlastňovaný má právo také na náhradu stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním (§ 10 odst. 2 zákona o vyvlastnění). Tyto náklady je třeba prokázat, nejlépe prostřednictvím výše zmíněného znaleckého posudku.
- Vyvlastňovaný má právo navrhnout znalce nebo vyjádřit se ke znalci navrženému vyvlastnitelem, stejně jako navrhnout, aby znalec do posudku zahrnul i související náklady (viz. výše). Je určité vhodnější najít si vlastního znalce a požádat ho o vypracování posudku, než souhlasit se znalcem, kterého navrhuje investor.
- Namísto finanční náhrady je možné s vyvlastnitelem dohodnout poskytnutí jiného pozemku nebo stavby (§ 11 zákona o vyvlastnění).

pravidlo
3

Zjistěte, zda existují i jiné cesty, jak dosáhnout sledovaného cíle ...HLEDEJTE JINÁ ŘEŠENÍ !!!

- V rámci vyvlastňovacího řízení argumentujte tím, že existují i jiná řešení, která umožňují dosáhnout sledovaného cíle, i bez nutnosti vyvlastnění. Tato „jiná řešení“ popište.
- V rámci vyvlastňovacího řízení argumentujte tím, že stačí Vaše vlastnické právo omezit zřízením věcného břemene.

JEN V NEZBYTNÉM ROZSAHU

Vyvlastnit lze pouze tam, kde nelze účelu vyvlastnění (např. stavba dálnice, těžba uhlí) dosáhnout jinak. To znamená, že pokud existují reálné varianty řešení či technologie, které umožňují dosáhnout sledovaného cíle bez nutnosti vyvlastnění, nelze majetek vyvlastnit.

Dálnice může vést např. pod zemí nebo mimo zástavbu, těžba nemusí být povrchová atd. Dále není možné vyvlastňovat, pokud stačí vlastnické právo pouze omezit. V takovém případě se zřídí věcné břemeno.

pravidlo
4

A co bude potom? ...ZAJÍMEJTE SE O BUDOUCÍ STAV!!!

Ověřte, zda budou Vaše zbylé nevyvlastněné pozemky ještě použitelné (blízkost silnice, hluk, prach apod.). Pokud ne nebo jen s velkými obtížemi, požadujte, aby se vyvlastnění vztáhlo i na tyto části.

MOŽNOST ROZŠÍŘENÍ NA DALŠÍ ČÁSTI

Vyvlastnění se má týkat jen části pozemku nezbytně nutné k dosažení daného účelu. Pokud by ale zbývající – nevyvlastněné – pozemky, stavby či jejich části nebylo možné užívat buď vůbec nebo jen s nepřiměřenými obtížemi, může vyvlastňovaný požádat o rozšíření vyvlastnění i na zbylé pozemky, stavby či jejich části (§ 4 odst. 3 zákona o vyvlastnění). Tak tomu může být například v případě, že provoz na dálnici bude překračovat limity hluku a emisí a vyvlastňovaný nebude

moci užívat zahradu k rekreaci a odpočinku jako dosud. Jiným příkladem může být odříznutí přístupu k části pozemku, kterou pak půjde jen stěžít užívat (např. obdělávané pole).

Žádost o rozšíření vyvlastnění můžete podat kdykoliv během vyvlastňovacího řízení.

pravidlo
5

A co za to, pánové? ...ZJISTĚTE SI TRŽNÍ CENU!!!

Pokud chce Vaše pozemky vyvlastnit stát, ověřte si, jaká je jejich tržní cena. Pokud je vyšší než cena, kterou Vám nabízí (cena tabulková), nepřistupujte na dohodu, protože ve vyvlastňovacím řízení dostanete za pozemky spravedlivou náhradu.

KDYŽ CHCE VAŠE POZEMKY STÁT, JE VÝHODNĚ SI POČKAT

Pokud o Vaše pozemky pro účely nějaké stavby či opatření, ve veřejném zájmu“ usiluje stát (např. Ředitelství silnic a dálnic jako státní příspěvková organizace), je paradoxně i v případě Vašeho souhlasu s vyvlastněním výhodnější nepřistoupit na návrh na uzavření dohody a počkat na vyvlastňovací řízení. Důvodem je výše náhrady, kterou za své pozemky můžete dostat. Zatímco soukromý investor Vám může za odkup pozemků nabídnout cenu obvyklou anebo i cenu vyšší, stát a jeho „složky“ jsou vázány zákonem o majetku České

republiky (č. 219/2000 Sb.) a mohou Vám nabídnout pouze tzv. „cenu tabulkovou“ (§ 12 odst. 4 zákona o majetku ČR). Ta je obvykle řádově nižší než cena obvyklá, tedy cena, za kterou se v dané lokalitě v současné době prodávají obdobné pozemky nebo stavby. Výjimečně může Ministerstvo financí dát předchozí souhlas ke sjednání ceny vyšší. Pokud věc dospěje do vyvlastňovacího řízení, i stát (stejně jako soukromý investor) musí Vaše pozemky vykoupit za cenu obvyklou, stanovenou na základě znaleckého posudku.

pravidlo
6

Nemeškejte a PODÁVEJTE NÁMITKY

V rámci vyvlastňovacího řízení podejte včas námitky, příp. odvolání a žalobu (tu jen s právníkem, abyste předešli zbytečným chybám).

VYVLASTŇOVACÍ ŘÍZENÍ

- Vyvlastňovací řízení vedou tzv. vyvlastňovací úřady (§ 15 zákona o vyvlastnění), kterými jsou obecní úřady obcí s rozšířenou působností, magistráty územně členěných statutárních měst a pro Prahu Magistrát hl.m. Prahy.
- Žádost o vyvlastnění musí obsahovat náležitosti stanovené v § 18 zákona o vyvlastnění.
- V řízení se musí konat ústní jednání.
- Námitky proti vyvlastnění a důkazy k jejich prokázání mohou být uplatněny nejpozději při ústním jednání, k později uplatněným námitkám a důkazům se nepřihlíží. Proti jejich rozhodnutí můžete

podat odvolání ke krajskému úřadu. Odkladný účinek podaného odvolání nelze vyloučit. Proto není možné provést samotné vyvlastnění do doby, než bude o věci pravomocně rozhodnuto. ■ Proti rozhodnutí krajského úřadu o odvolání je možné podat žalobu ve správním soudu ve lhůtě 2 měsíců od doručení rozhodnutí. ■ Pokud by se Váš nesouhlas týkal výše náhrady, je třeba obrátit se na soud občanskoprávní. Lhůta k podání takové žaloby je 30 dnů. Podání žaloby má odkladný účinek, vyvlastnění nemůže proběhnout do doby vydání pravomocného soudního rozhodnutí.

pravidlo
7

Včas a pečlivě KONTROLUJTE

I po rozhodnutí o vyvlastnění průběžně kontrolujte, zda nejsou podmínky pro jeho zrušení. Pokud ano, ihned podejte vyvlastňovacímu úřadu žádost o zrušení.

ZRUŠENÍ VYVLASTNĚNÍ

Zákon předvidá možnost zrušení rozhodnutí o vyvlastnění v těchto případech:

- pokud vyvlastnitel do 30 dnů ode dne určeného v rozhodnutí nezaplátí náhradu za vyvlastnění.
- pokud vyvlastnitel nezačal uskutečňovat účel vyvlastnění ve lhůtě určené v rozhodnutí (ta nesmí být delší než 2 roky, v případech hodných zvláštního zřetele ji lze max. jednou prodloužit).

■ pokud bylo zrušeno územní rozhodnutí určující využití pozemku nebo stavby pro daný účel.

Pokud nastal některý z těchto případů, vyvlastňovací úřad na žádost vyvlastňovaného rozhodnutí zruší.