

Výkup pozemků pro trať Praha-Veleslavín – Praha-Ruzyně: co nabídka Správy železnic znamená a jak na ni reagovat

Informace pro vlastníky a spoluvlastníky pozemků v Liboci a Ruzyni. Stav ke dni 10. 9. 2026.

1. To nejdůležitější

1. **Nabídka není vyvlastnění.** Správa železnic Vám poslala návrh kupní smlouvy, protože ho podle zákona poslat musí, než může o vyvlastnění vůbec požádat. Když smlouvu nepodepíšete, o pozemek nepřijdete a nic „nepropadá“.
2. **Lhůta 60 dnů není lhůtou k vyvlastnění.** Než může Správa železnic o vyvlastnění požádat, musí Vám doručit ještě další dopis, v němž projeví snahu jednat, a od jeho doručení musí uplynout nejméně 30 dnů (tato doba může běžet i souběžně s 60denní lhůtou). Dokud tento druhý dopis nedostanete, máte jistotu, že žádost o vyvlastnění podána být nemůže a že zbývá ještě více než 30 dnů. Vyvlastňovat lze navíc až v návaznosti na rozhodnutí o povolení stavby, které dosud nebylo vydáno.
3. **Pozemek je Váš hlavní vyjednávací argument – a jen do doby, než ho prodáte nebo než je vyvlastněn.** Dá se využít k jednání o změně projektu (tunel, lepší protihluková ochrana, méně kácení) i o ceně. Požadavek na změnu projektu Vás nepřipravuje o možnost později přijmout cenu s koeficientem nebo ve vyvlastňovacím řízení předložit vlastní posudek. Přesto si ujasněte, co je pro Vás hlavní – podle toho se liší doporučený postup (část 3).

2. Jak vyvlastnění probíhá – krok za krokem

4. **Návrh smlouvy (dnes).** Správa železnic Vám doručila návrh kupní smlouvy se znaleckým posudkem. Kupní cena = obvyklá cena podle posudku × koeficient 1,5 (stavební pozemek) nebo × 8 (ostatní pozemky). V předložených nabídkách znalec pozemky označil za stavební, proto byl použit nižší koeficient 1,5; toto zařazení je sporné.
5. **Lhůta 60 dnů.** Není-li smlouva do 60 dnů od doručení uzavřena, je splněna první podmínka vyvlastnění (§ 3 odst. 6 zákona č. 416/2009 Sb.). Zda na návrh odpovíte, nebo mlčíte, je z tohoto hlediska jedno – písemnou odpověď ale doporučujeme (viz část 4).
6. **Upozornění a pokus o jednání.** Nejméně 30 dnů před podáním žádosti o vyvlastnění se Správa železnic musí pokusit s Vámi o smlouvě jednat. Dostanete tedy ještě nejméně jeden dopis. Vyjednávat ale můžete už nyní – na druhý dopis není třeba čekat.
7. **Rozhodnutí o povolení stavby.** O stavbě rozhoduje Dopravní a energetický stavební úřad (DESÚ), který je pro tuto stavbu zároveň vyvlastňovacím úřadem. Povolení určí, které pozemky a v jakém rozsahu stavba potřebuje; i poté lze pozemek převést dohodou. Ve vyvlastňovacím řízení se už nezkoumá, zda trať mohla vést jinak (v tunelu, s jinou protihlukovou stěnou) – to lze namítat jen v řízení o povolení stavby a při jednání se Správou železnic.

8. **Vyvlastňovací řízení.** Zahajuje se jen na žádost Správy železnic. Do 30 dnů od doručení oznámení o zahájení můžete předložit vlastní znalecký posudek – náhrada se pak stanoví podle něj. Znalci to zpravidla trvá déle než 30 dnů, proto si znalce zajistěte s předstihem, ještě před zahájením řízení. Námitky (např. že zábor je větší, než je nutné) lze uplatnit nejpozději při ústním jednání. Náhrada činí obvyklou cenu pozemku bez koeficientu, tedy o třetinu (u nestavebního pozemku osmkrát) méně než při dohodě.
9. **Obrana proti rozhodnutí.** Trať Praha–Kladno je prioritní stavbou podle přílohy liniového zákona, proto lze očekávat tzv. mezitímní rozhodnutí o vyvlastnění. Proti němu není odvolání; lze podat pouze žalobu ke správnímu soudu do jednoho měsíce, soud by měl rozhodnout do 60 dnů. Žaloba stavbu nezastaví automaticky – odkladný účinek přizná soud jen na návrh podaný spolu s žalobou. Mezitímní rozhodnutí řeší jen samotné vyvlastnění a zálohu na náhradu (obvyklá cena podle posudku Správy železnic). O konečné náhradě rozhodne úřad poté samostatným rozhodnutím; proti němu je možné odvolání k Ministerstvu dopravy a následně žaloba k civilnímu soudu (lhůta 15 dnů od právní moci, nelze ji prominout). Kdyby úřad výjimečně vydal běžné rozhodnutí o vyvlastnění (bez mezitímního rozhodnutí), je proti němu možné odvolání k Ministerstvu dopravy.

3. Rozhodněte se: jde Vám o peníze, nebo o podobu trati?

10. **Pokud Vám jde hlavně o peníze,** dohodněte se před vyvlastněním – jen tak získáte cenu s koeficientem 1,5, resp. 8. Nepodepisujte ale hned: nejprve proveďte znalecký posudek (zařazení pozemku jako stavebního, vhodnost srovnávacích pozemků, DPH atd.) a zvažte vlastní posudek. Bude-li pozemek uznán za nestavební, cena se zvýší více než pětikrát. U malých spoluvlastnických podílů (nabízené ceny se pohybují ve stovkách až tisících korun) je však rozdíl v absolutní částce zanedbatelný.
11. **Pokud Vám jde hlavně o podobu trati a kvalitu bydlení,** pozemek neprodávejte, dokud nebude projekt změněn. Po prodeji se výrazně oslabí Vaše vyjednávací pozice vůči Správě železnic a ve vyvlastnění se o podobě trati nerozhoduje. Odpovězte proto písemně, že pozemek prodáte teprve poté, co bude projekt upraven podle Vašich námitek: přednostně zahloubení trati do tunelu jako v úseku Dejvice – Veleslavin; nebude-li to přijato, pak alespoň účinná protihluková opatření nad zemí a co nejmenší další zásahy (kácení zeleně, dopravní bariéry, rozsah záboru). Odkážte na námitky, které jste (Vy nebo Vaše SVJ) podali v povolovacím řízení. Dejte najevo, že v zájmu šetrnější varianty jste ochotni prodat i větší část pozemku. Rizikem je, že při neúspěchu dostanete ve vyvlastňovacím řízení jen obvyklou cenu bez koeficientu.

4. Co udělat teď

- a) Nepodepisujte smlouvu, dokud nemáte jasno, co je Vaší prioritou. Podpisem je smlouva uzavřena.
- b) Odpovězte písemně, nejlépe do 60 dnů od doručení nabídky (doporučeně na adresu URBI A, s.r.o., nebo datovou schránkou Správy železnic). Vzor odpovědi pro

variantu „podoba trati“ je připraven jako samostatný dokument. Uschovejte obálku a doklad o odeslání.

- c) Pokud nemáte ověřenu správnost posudku, uveďte v odpovědi, že znalecký posudek považujete za vadný a cenu za nesprávně stanovenou. I když Vám jde primárně o podobu trati, nikoli o peníze.
- d) Postupujte společně s ostatními spoluvlastníky a se svým SVJ. Vyvlastnit lze jen podíl toho, kdo smlouvu neuzavřel; jednotný postup posiluje vyjednávací pozici a umožňuje pořídit společný znalecký posudek.
- e) Sledujte řízení o povolení stavby u DESÚ. Právě tam se rozhoduje o podobě trati; proti rozhodnutí je možné odvolání do 15 dnů.