

# Pozemkové vlastnictví státu Pozemkové vlastnictví územních samosprávných celků (obcí, krajů)



**BDS – ZÁKLADY POZEMKOVÉHO PRÁVA I  
PODZIM 2015**

**IVANA PRŮCHOVÁ**

# Pozemkové vlastnictví státu a územně samosprávných celků



- Majetek státu a ÚSC = veřejný majetek
  - specifika nabývání, hospodaření a dispozic s ním
  - vývoj
    - ✦ „pozemkový majetek státu“ jako „veřejný majetek“
      - období před rokem 1989
      - období po roce 1989
        - transformace
          - restituce
            - pozemky, které nelze pro zákonné překážky „restituovat“
          - privatizace
            - „blokace“ - pozemky vyloučené z privatizace
        - pozemkový majetek obcí, krajů
          - obce od roku 1990
          - kraje od roku 2000

# Pozemkové vlastnictví státu a územně samosprávných celků



- Ústavní východiska:
- LZPS
  - Čl. 11
    - ✦ Odst. 1 – rovnost vlastnictví
    - ✦ **Odst. 2 - „exkluzivita“ vlastnictví ve vztahu k určitému majetku, stanoví-li tak zvláštní zákon**
      - „Zákon stanoví, **který majetek** nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu **smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob**; zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České a Slovenské Federativní
  - ✦ Odst. 3 - vlastnictví zavazuje, omezení v obecném zájmu
  - ✦ Odst.4 – omezení ve veřejném zájmu

# Pozemkové vlastnictví státu



# Pozemkové vlastnictví státu



- **Prameny právní úpravy**

- občanský zákoník
- speciální úprava týkající se pozemkového vlastnictví státu - zejména:
  - ✦ Zák.č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů
  - ✦ Zák.č. 201/2002 Sb. o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, ve znění pozdějších předpisů
  - ✦ Zák.č. 77/1997 Sb. o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů
  - ✦ Zák.č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu (zrušil zák.č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky)
  - ✦ Zák. č. 289/1995 Sb., lesní zákon, ve znění pozdějších předpisů
  - ✦ Zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
  - ✦ Zák.č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách, ve znění pozdějších předpisů
  - ✦ Zák.č. 44/1988 Sb., horní zákon, ve znění pozdějších předpisů
  - ✦ Zák.č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany státu, ve znění pozdějších předpisů
  - ✦ stavební zákon (předkupní právo státu)
  - ✦ restituční, privatizační předpisy
- Katastrální předpisy

# Způsoby vzniku pozemkové vlastnictví státu



- Obecné způsoby nabývání vlastnického práva + specifika
- Např.:
  - ze zákona
  - vydržením
  - odúmrtí
  - případnutím opuštěné nemovité věci (tj. i pozemku)
    - § 1045 OZ ve spoj. 1050 OZ ve spoj. s 3067 OZ (10 letá doba dle § 1050/2 OZ - počátek běhu od 1.1.2014)
    - specifika dle § 64/2 ve 65 KZ (nemovitosti evidované v KN s neúplnými údaji o vlastníkovi)
- smlouvou
- děděním ze závěti, odkazem, na základě dědické smlouvy
- rozhodnutím orgánu veřejné moci
- na základě mezinárodní smlouvy

# Pozemkové vlastnictví státu



- „obecný“ majetkoprávní právní režim majetku státu vč. pozemků ve vlastnictví státu dle zák. č. **219/2000 Sb.**, o majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů
  - Specifika zák.č. 201/2002 Sb. o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových
- Specifika majetkoprávního režimu majetku vč. pozemků ve vlastnictví státu dle zák. č. **77/1997 Sb.**, o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů
- Majetkoprávní režim „**zemědělských pozemků**“ ve vlastnictví státu
- Zák.č. **503/2012 Sb.** o Státním pozemkovém úřadu, restituční předpisy (zejména zákon o půdě, zák.č. 428/2012 Sb.“církvní restituce“)
- Majetkoprávní právní režim „**lesních pozemků**“ ve vlastnictví státu
  - Zák.č. 289/1995 Sb. o lesích, restituční předpisy (zejména zákon o půdě, zák.č. 428/2012 Sb. “církvní restituce“)
- vztah k občanskému zákoníku

# Subjekty realizující obsah vlastnického práva státu



- **organizační složky státu**
  - specifika:
    - ✦ Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
    - ✦ Státní pozemkový úřad
    - ✦ správy národních parků
- **státní příspěvkové organizace**
- **státní podniky – např.:**
  - Lesy České republiky, s.p.
  - Povodí , s.p. (Labe, Moravy, Vltavy, Odry, Ohře)
  - Vojenské lesy a statky, s.p.



# Právní režim dle ČR dle zák. č. 219/2000 Sb., o



- **Pozemkového vlastnictví státu se týkají**
  - ustanovení zákona upravující právní vztahy k nemovitým věcem
    - ✦ a) subjekty
      - organizační složky státu
      - státní příspěvkové organizace
    - ✦ b) nabývání do vlastnictví ČR
    - ✦ c) hospodaření s majetkem ČR
    - ✦ d) dispozice
      - převody příslušnosti hospodařit
      - převody vlastnictví
      - přenechání do užívání 3. osobám

# Organizační složka státu



- §§ 3,4 ZoMČR
  - **organizační složky státu:**
    - ✦ ministerstva a jiné správní úřady státu,
    - ✦ Ústavní soud,
    - ✦ soudy,
    - ✦ státní zastupitelství,
    - ✦ Nejvyšší kontrolní úřad,
    - ✦ Kancelář prezidenta republiky,
    - ✦ Úřad vlády České republiky,
    - ✦ Kancelář Veřejného ochránce práv,
    - ✦ Akademie věd České republiky,
    - ✦ Grantová agentura České republiky a
    - ✦ jiná zařízení, o kterých to stanoví zvláštní právní předpis anebo tento zákon
    - ✦ obdobné postavení jako organizační složka státu má Kancelář Poslanecké sněmovny a Kancelář Senátu.
  - ✦ K plnění úkolů v rámci své působnosti může organizační složku podle tohoto zákona jménem státu zřídit i ministerstvo (dále jen "zřizovatel").
- **organizační složka není právnickou osobou.** Tím není dotčena její působnost nebo výkon předmětu činnosti podle zvláštních právních předpisů a **její jednání v těchto případech je jednáním státu.**

# Státní příspěvkové organizace



- Státní příspěvkové organizace (§ 54 a 55 zákona o majetku ČR)
  - nemají vlastní majetek;
  - příslušnost hospodařit s majetkem ČR
  - za podmínek stanovených zákonem č. 219/200 Sb., nabývají majetek pro stát
  - vlastním jménem jednají v právních vztazích týkajících se majetku a účastní se řízení před soudy a jinými orgány ve věcech týkajících se majetku včetně řízení o určení, zda tu vlastnické nebo jiné obdobné právo státu je, či není. Zvláštní právní předpis může stanovit, ve kterých případech a za jakých podmínek se řízení před soudy a jinými orgány ve věcech týkajících se tohoto majetku účastní přímo stát.

# Příslušnost hospodařit s majetkem státu



- § 9 ZoMČR
- **Hospodaření s určitým majetkem přísluší**
  - organizační složce, která je účetní jednotkou a **potřebuje jej k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti,**
  - popřípadě přísluší zřizovateli organizační složky, nerozhodl-li v souvislosti s jejím zánikem (§ 5 odst. 2) o jiném způsobu naložení s majetkem.
  - není-li stanoveno jinak **příslušná organizační složka s majetkem rovněž nakládá,** a to způsoby a za podmínek podle tohoto zákona.
- Pochybnosti o příslušnosti hospodařit
  - ✦ odstraní tyto pochybnosti na žádost anebo z vlastního podnětu **Ministerstvo financí svým opatřením (§ 20).**

# Nabývání smlouvou



- § 12 ZoMČR
- **písemná forma** s podpisy na jedné listině
- A) specifika při bezúplatném nabytí:
  - ✦ darovací nebo jiná smlouva, kterou se do vlastnictví státu bezúplatně nabývá nemovitá věc, která se eviduje v katastru nemovitostí, s výjimkou silničního pozemku nabývaného z důvodu změny kategorie nebo třídy pozemní komunikace, vyžaduje **schválení Ministerstvem financí**.

# Nabývání smlouvou



- **B) úplatné nabytí**
  - Za úplatu lze nabývat pouze majetek, který **stát „potřebuje“** a
    - příslušné organizační složce (§ 9) bude **sloužit pro zabezpečení výkonu její působnosti anebo její činnosti, pokud nejde o nabytí ve veřejném zájmu.**
    - **Zřizovatel si může zcela nebo zčásti vyhradit schvalování smluv o úplatném nabytí nemovité věci státem, uzavíraných jím zřízenými organizačními složkami.**
    - **Nemá-li příslušná organizační složka zřizovatele, může si schvalování uvedených smluv takto vyhradit věcně příslušný ústřední správní úřad, a není-li ho, Ministerstvo financí**
    - Za účelem nákupu nemovité věci v zahraničí pro potřebu zastupitelských úřadů tak lze učinit pouze s předchozím souhlasem Ministerstva financí.

# Nabývání smlouvou



- **Cena:**
  - cenu lze sjednat pouze do výše rovnající se ocenění tohoto majetku podle zvláštního právního předpisu.
  - ve veřejném zájmu může Ministerstvo financí dát předchozí souhlas ke sjednání ceny vyšší. To platí obdobně, je-li majetek nabýván v dražbě.
  - Specifika oceňování pozemků
    - ✦ **zák.č. 416/2006 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury**
    - ✦ *blíže viz přednášky:*
      - *Mgr. Jakub Hanák, Ph.D.: Oceňování pozemků*
      - *Mgr. Jakub Hanák, Ph.D.: Vyvlastňování*

# Základní povinnosti při hospodaření s majetkem státu



- § 14 ZoMČR
- Majetek musí být **využíván účelně a hospodárně** k plnění funkcí státu a k výkonu stanovených činností;
- **jiným způsobem** lze majetek použít nebo s ním naložit **pouze za podmínek stanovených zvláštním právním předpisem anebo tímto zákonem.**
- Organizační složka si počíná tak, aby svým jednáním **majetek nepoškozovala a neodůvodněně nesnižovala jeho rozsah a hodnotu anebo výnos z tohoto majetku.**
- Příslušná organizační složka **vede majetek v účetnictví a provádí jeho inventarizace** podle zvláštních právních
- Příslušná organizační složka **pečuje o zachování majetku a jeho údržbu**, a pokud to připouští jeho povaha, i o jeho zlepšení nebo rozmnožení. Chrání jej před poškozením, zničením, ztrátou, odcizením nebo zneužitím.
- Příslušná organizační složka **důsledně využívá všechny právní prostředky při uplatňování a hájení práv státu jako vlastníka a při ochraně majetku před neoprávněnými zásahy a včas uplatňuje právo na náhradu škody a právo na vydání bezdůvodného obohacení.**



# Nepotřebný majetek



- § 14 ZoMČR
- Stane-li se majetek nepotřebným a o nepotřebnosti rozhodl písemně vedoucí příslušné organizační složky, popřípadě jím písemně pověřený jiný vedoucí zaměstnanec organizační složky, **naloží příslušná organizační složka s majetkem způsobu a za podmínek podle zákona o majetku ČR**
- **Nepotřebný majetek:**
  - zejména
    - majetek, který přesahuje potřeby příslušné organizační složky, anebo
    - majetek, na jehož ponechání státu přestal být veřejný zájem,

# Nakládání s majetkem



- písemná forma
- A. mezi organizačními složkami (tj. ČR zůstává vlastníkem)
  - převod příslušnosti hospodařit
    - ✦ na základě
      - zápisu
      - jednostranného prohlášení
  - zápis do KN - záznam

# Nakládání s majetkem



- B. Nakládání vůči jiným osobám:
- **1) Převody vlastnictví nemovité věci**
  - věc **pro stát trvale nepotřebná**
    - ✦ **Diskuse ve vztahu k pozemku**
  - ze závažných důvodů a po předchozím vyjádření Ministerstva financí může vláda povolit **výjimku z podmínky trvalé nepotřebnosti**
  - **Úplatný převod**
    - ✦ cena se sjednává **nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.**
  - **Bezúplatný převod**
    - ✦ **Pouze:**
      - ve veřejném zájmu, anebo
      - je-li bezúplatný převod hospodárnější než jiný způsob naložení s věcí nebo stanoví-li tak zvláštní právní předpis.
    - Schválení Ministerstvem financí
      - Výjimky

# Nakládání s majetkem



- **Schválení Ministerstvem kultury**
  - vyžaduje smlouva o převodu nemovité věci prohlášené za **kulturní památku**
- **Schválení Ministerstvem životního prostředí**
  - vyžaduje smlouva o převodu pozemku ve **zvláště chráněném území a jeho ochranném pásmu** s výjimkou silničního pozemku a smlouva o **převodu stavby, která se eviduje v katastru nemovitostí, pokud se nachází na pozemku ve zvláště chráněném území a jeho ochranném pásmu, nejde-li o smlouvu podléhající schválení vládou.**
- **Schválení vládou**
  - při převodu **věci**
    - ✦ **mající strategickou povahu nebo značnou peněžitou anebo jinou hodnotu si může schválení vyhradit vláda.**

# Zástavní právo, věcná břemena



- **Zástavní právo - § 25 ZoMČR**
  - k věci (tj. i pozemku) ve vlastnictví státu **nelze smlouvou zřídit** zástavní právo.
- **Věcná břemena - § 26 ZoMČR**
  - Nemovité věci lze **v nezbytném rozsahu smluvně zatížit věcným břemenem**
    - ✦ pro účely zřízení nebo provozu sítě technického vybavení a veřejně prospěšné stavby,
    - ✦ popřípadě k zajištění nezbytného přístupu vlastníka k jeho stavbě.
    - ✦ v ostatních případech může ze závažných důvodů výjimku povolit Ministerstvo financí.
  - Věcné břemeno se sjednává za úplatu a pouze v takovém rozsahu, aby organizační složce nebránilo ve výkonu její činnosti

# Nakládání s majetkem



- Odvozené užívací vztahy
  - ✦ nájem, pacht, zemědělský pacht, výpůjčka
  - ✦ POZN. TERMINOLOGIE – před x po nabytí účinnosti NOZ
    - *Blíže viz užívací vztahy k pozemkům*

# Právní režim dle zák. č. 77/1997 Sb. o státním podniku



- **Státní podnik** (dále „podnik“) je **právníckou osobou** provozující podnikatelskou činnost s majetkem státu vlastním jménem a na vlastní odpovědnost.
- **Podnik má právo hospodařit s majetkem státu a nemá vlastní majetek**
- **Kmenové jmění**
  - je obchodní majetek podniku, s nímž má podnik právo hospodařit při svém vzniku
- **Určený majetek**
  - je majetek státu, který je vymezen jako určený majetek v zakládací listině
  - tento majetek se zapisuje do obchodního rejstříku.
  - zakladatel je oprávněn měnit vymezení určeného majetku v průběhu podnikatelské činnosti podniku, vyžadují-li to naléhavé hospodářské nebo bezpečnostní zájmy státu.
  - s určeným majetkem může podnik nakládat pouze se schválením zakladatele.

# Právní režim dle zák. č. 77/1997 Sb. o státním podniku



- **zakladatelem podniku je stát.**
- **jménem státu vykonává funkci zakladatele ministerstvo**, do jehož působnosti spadá předmět podnikání podniku, pokud zákon nestanoví jinak.
- podniky založené podle zákona č. 77/1997 Sb. jsou zakládány k **uspokojování významných celospolečenských, strategických nebo veřejně prospěšných zájmů.**



# Právní režim dle zák. č. 77/1997 Sb. o státním podniku



- Státní podnik vykonává při hospodaření s majetkem státu práva vlastníka podle zvláštních právních předpisů,
- **vlastním jménem** jedná v právních vztazích týkajících se majetku státu a účastní se řízení před soudy a jinými orgány ve věcech týkajících se majetku státu včetně řízení o určení, zda tu vlastnické nebo jiné obdobné právo státu je, či není.
- právní jednání vztahující se k majetku učiněné podnikem bez schválení zakladatele předepsaného tímto zákonem jsou neplatné od samého počátku.
- nabývá-li podnik majetek od jiné osoby než od státu, nabývá jej pro stát a podniku vzniká právo s tímto majetkem hospodařit.

# Právní režim dle zák. č. 77/1997 Sb. o státním podniku



- **Zástavní právo**

- Státní podnik **může k majetku zřídit zástavní právo pouze se schválením zakladatele.**

- **Určený majetek**

- s určeným majetkem může podnik nakládat pouze se schválením zakladatele.

# Zemědělské pozemky ve vlastnictví státu



- **Zák. č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu, ve znění pozdějších předpisů**
  - zrušil s účinností k 31.12.2012
    - ✦ zák.č. 569/1991 Sb. o Pozemkovém fondu ČR
    - ✦ zák.č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby
  - Vztah k zákonu č. 219/200 Sb., o majetku ČR
  - Vztah k OZ
  - ***POZOR: PŘIPRAVOVANÁ NOVELIZACE- PS PČR – sněmovní tisk č. 575/0***
    - *Diskuse ( rezerva státních pozemků, nabývání zemědělských pozemků státem)*
    -
  - Nař. vl. 218/2014 Sb. *stanovení rezervy státních pozemků pro uskutečňování rozvojových programů státu*
  - **restituční předpisy** (zákon o půdě, zákon č. 428/2012 Sb. „církevní restituce“ a další restituční předpisy)

# Státní pozemkový úřad



- vznik:
  - Zák.č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně souvisejících předpisů
    - ✦ (zrušil zák.č. 569/1991 Sb. o Pozemkovém fondu ČR)
  - *sloučení agend*, dříve vykonávaných PF ČR a soustavou pozemkových úřadů:
    - ✦ vrchnostenská správa
      - pozemkové úpravy, restituční řízení
    - ✦ „hospodářské“ správy
      - správa vykonávaná dříve PF ČR

# Státní pozemkový úřad



- **Charakteristika:**

- správní úřad s celostátní působností.
- organizační složka státu a účetní jednotkou.
- sídlo: Praha.
- v čele Státního pozemkového úřadu je ústřední ředitel Státního pozemkového úřadu (dále jen „ústřední ředitel“), kterého jmenuje a odvolává ministr zemědělství.

# Státní pozemkový úřad



- Státní pozemkový úřad:
  - **ústředí** Státního pozemkového úřadu (dále jen „ústředí“) a
  - **krajské pozemkové úřady**
    - ✦ vykonávají činnost v rámci vyšších územních samosprávných celků
    - **pobočky krajských pozemkových úřadů**
      - **jejich územní působnost odpovídá území jednoho nebo více okresů.**
      - rozhodují v řízení o pozemkových úpravách jako orgány prvního stupně. O odvolání proti rozhodnutí pobočky rozhoduje ústředí.

# Státní pozemkový úřad



- působnost Státní pozemkového úřadu:
  - hospodaření s majetkem, který byl ve správě PF ČR a ve vlastnictví ČR
  - převody pozemků do vlastnictví jiným osobám
    - ✦ úplatné
    - ✦ bezúplatně
  - přenechání do užívání(pachtu, nájmu)
  - restituce
  - pozemkové úpravy

# Pozemky vyloučené z převodu (§ 6 ZoSPÚ)

- a) **zemědělské pozemky**, na jejichž vydání bylo uplatněno právo podle jiného právního předpisu a o jejichž vydání nebylo dosud rozhodnuto („**restituční**“),
- b) **zemědělské pozemky nebo jejich části určené územním plánem nebo regulačním plánem anebo rozhodnutím o umístění stavby k zastavění veřejně prospěšnými stavbami nebo stavbami dopravní infrastruktury nebo těmito stavbami již zastavěné**, s výjimkou zemědělských pozemků převáděných podle § 7 nebo § 10 odst. 1, zemědělských pozemků již využitých ke zřízení technické infrastruktury v případě pochybností vydá na základě žádosti Státního pozemkového úřadu vyjádření příslušný úřad územního plánování,
- c) **zemědělské pozemky určené podle schváleného návrhu pozemkové úpravy pro výstavbu polních cest a na provedení technických, vodohospodářských a ekologických opatření**,
- d) **majetek, o jehož převodu na jiné osoby bylo rozhodnuto podle jiného právního předpisu**,
- e) **zemědělské pozemky ve vojenských újezdech**,
- f) **zemědělské pozemky v národních přírodních památkách, národních přírodních rezervacích a v prvních a druhých zónách národních parků**,
- g) **pozemky tvořící rezervu státních pozemků** vymezených jiným právním předpisem



# Rezerva státních pozemků



- Státní pozemkový úřad vytváří rezervu státních pozemků
  - povaha, význam a vývoj institutu
    - ✦ diskuse
  - Současný stav:
    - ✦ vymezeny nařízením vlády k uskutečnění rozvojových nař. vl. 218/2014 Sb. o stanovení rezervy státních pozemků pro uskutečňování rozvojových programů státu
      - s pozemky z rezervy podle určení stanoveného nařízením vlády bezúplatně naloží ve prospěch ústředních orgánů státní správy, pro které byla rezerva vytvořena.

# Převody státních zemědělských pozemků



- **Bezúplatné převody pozemku (na žádost)**
  - na obce (§ 7 ZoSPÚ)
  - na kraje (§ 8 ZoSPÚ)
- **Úplatné převody (na žádost)**
  - „prioritní“
    - ✦ na obce (§ 10/1,2 ZoSPÚ)
    - ✦ na vlastníky příp. spoluvlastníky nemovitých staveb (§ 10/4 ZoSPÚ)
    - ✦ na vlastníky příp. spoluvlastníky sousedících pozemků
  - převod zemědělského pozemku na základě veřejné nabídky (§ 12 ZoSPÚ)
  - prodej zemědělského pozemku v obchodní veřejné soutěži (§ 13 ZoSPÚ)

# Osoby oprávněné k nabytí dle § 10 – 13 ZoSPÚ



- a) fyzickou osobu, která je občanem
  - 1. České republiky
  - 2. jiného členského státu Evropské unie,
  - 3. státu, který je smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, nebo
  - 4. Švýcarské konfederace
  
- b) právnickou osobu, která je zemědělským podnikatelem v České republice,
  
- c) právnickou osobu, která je zemědělským podnikatelem nebo má obdobné postavení
  - 1. v jiném členském státě Evropské unie
  - 2. ve státě, který je smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, nebo
  - 3. ve Švýcarské konfederaci

# Převod zemědělského pozemku na základě veřejné nabídky



- převod zemědělského pozemku na základě veřejné nabídky (§ 12 ZoSPÚ)
  - Veřejná nabídka
    - ✦ Zveřejnění na úřední desce
    - ✦ Stanovení ceny zemědělských pozemků
    - ✦ Zveřejnění textu kupní smlouvy
    - ✦ Lhůty k podání žádosti
    - ✦ Pořadí žádostí oprávněných osob k podání žádostí (§ 12/4)
    - ✦ Více osob
      - Nabídka kupní ceny
      - Kauce (5 % z ceny pozemku)
      - Výběr – kriteria dle § 12/8 a násl.

# Převod zemědělského pozemku na základě veřejné nabídky



- Během lhůty pro podávání žádostí mohou o nabízené zemědělské pozemky písemně požádat
  - a) oprávněné osoby, jejichž nárok na náhradní zemědělský pozemek vyjádřený v korunách činí nejméně 50 % z ceny pozemku stanovené SPÚ
  - b) fyzické nebo právnické osoby, které jsou zemědělskými podnikateli a které prokazatelně provozují zemědělskou výrobu minimálně po dobu 36 měsíců na zemědělských pozemcích o rozloze nejméně 10 ha v katastrálních územích obce nebo v katastrálním území, které sousedí s katastrálním územím, do něhož náležejí zemědělské pozemky určené k převodu, nebo
  - c) fyzické nebo právnické osoby, které jsou zemědělskými podnikateli a které vlastní nejméně 10 ha zemědělské půdy v katastrálních územích obce nebo v katastrálním území, které sousedí s katastrálním územím, do něhož náležejí zemědělské pozemky určené k převodu, a které prokazatelně provozují na území České republiky zemědělskou výrobu minimálně po dobu 36 měsíců na pozemcích o rozloze nejméně 10 ha.

## Převod zemědělského pozemku na základě veřejné nabídky - 2



- Kupní smlouva
- Kupní cena
  - Úhrada
- Vklad do KN
- Zástavní právo (§ 15 ZoSPÚ)
  - Zákonné zástavní právo k zajištění nesplacené kupní ceny
  - Pozemek nesmí být předmětem dalšího zástavního práva, s výjimkou ZP na poskytnutí bankovního úvěru na doplacení celé kupní ceny
- Předkupní právo státu (15/2 ZoSPÚ)
  - věcněprávní
  - Zánik:
    - ✦ Zaplacením kupní ceny pozemku, nejdříve uplynutím 5 let ode dne vkladu vlastnického práva do KN ve prospěch nabyvatele

# Prodej zemědělského pozemku v obchodní veřejné soutěži



- prodej zemědělského pozemku v obchodní veřejné soutěži (§ 13)
  - Pozemky, které nebyly převedeny v rámci převodu na základě veřejné nabídky

# Lesní pozemky ve vlastnictví státu





# Lesní pozemky ve vlastnictví státu



- **Stát = vlastník**
  - realizace obsahu vlastnictví k lesním pozemkům ve vlastnictví státu
    - ✦ Lesy České republiky, s.p.
    - ✦ Kancelář prezidenta republiky (organizační složka státu)
    - ✦ Vojenské lesy a statky, s.p.
    - ✦ Správy národních parků
- katastr nemovitostí

# Převod lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby



- **Do 31.12.2012**
- **Vývoj: do 31.12.2012**
  - Zák.č. 95/1999 Sb., podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby
  - Oprávněná osoba
    - ✦ obce (odloučené pozemky, bezúplatně)
    - ✦ veřejné vysoké školy
  - Povinná osoba
  - Překážky převodu
  
- **Od 1.1.2013**
  - Zák.č. 503/2012 Sb. o státním pozemkovém úřadu
    - ✦ Zrušil zák.č. 95/1999 Sb.
    - ✦ § 28 – změna zák. č. 289/1995 Sb.
      - do § 4 zák.č. 289/1996 Sb., lesní zákon, doplněna právní úprava (odstavce 3 až 10) týkající se dispozic s lesními pozemky ve vlastnictví státu na jiné osoby

# Převod lesních pozemků z vlastnictví státu



## ○ převody

### ✦ **A. Na oprávněné osoby dle § 11a zák.č. 229/1991 Sb.**

- Tj. náhradní pozemky za nevydané pozemky v restituci
- Tzv. odloučené pozemky

- **vklíněné**
- Zákonné omezení
- **samostatné**
- Zákonná omezení

### ✦ **B. na vlastníky v uznaných farmových chovech**

- Neplatí zákonná omezení jako u převodů na oprávněné osoby dle § 11a zák.o půdě

# Převod lesních pozemků z vlastnictví státu



- **C. na obec**

- Bezúplatně

- Lesní Pozemky:

- ✦ Odloučené lesní pozemky určené územním plánem nebo regulačním plánem nebo územním rozhodnutím k umístění stavby k **zastavění veřejně prospěšnou stavbou**
- ✦ Odloučené lesní pozemky určené vydaným územním plánem nebo regulačním plánem jako **sportoviště**
- ✦ **Spoluvlastnické podíly** státu v případě, je-li obec spoluvlastníkem pozemku

# Odloučené lesní pozemky



- **ODLOUČENÉ POZEMKY**
  - pozemky, které jsou **vkliněné** mezi lesní pozemky **jiných vlastníků než státu**, nebo
  - **samostatné lesní pozemky** obklopené pozemky, které nejsou určeny k plnění funkcí lesa, za předpokladu, že takový pozemek
    - ✦ při výměře **do 1 ha** je vzdálen od komplexu státního lesa **více než 100 m**,
    - ✦ při výměře **do 5 ha** **více než 500 m**,
    - ✦ při výměře **do 10 ha** **více než 1 000 m**.
    - ✦ Lesní pozemky **do celkové výměry 10 ha** oddělené od komplexu státních lesů vodními toky, dálnicemi, silnicemi dálničního typu, přehradami, letišti se zpevněnými plochami nebo jinými pozemkovými pruhy, které znemožňují jejich přímé spojení s komplexem státních lesů při lesní dopravě
- **Komplexem státních lesů se rozumí souvislé lesy o výměře větší než 10 ha.**

# Souvislé pozemky určené plnění funkcí lesa



- **Souvislé pozemky**
- **lze-li se dostat z jednoho pozemku na druhý bez překročení cizího pozemku**
- S tím, že:
  - úzké pozemkové pruhy do šíře 10 m nepřerušují tuto souvislost
  - leží-li však ve směru podélném, nezakládají souvislost mezi pozemky jimi spojenými
- Za takové pruhy se nepovažují vodní toky, dálnice, silnice dálničního typu, přehrady, letiště se zpevněnými plochami a další pozemkové pruhy, které znemožňují přímé spojení mezi oddělenými pozemky určenými k plnění funkcí lesa při lesní dopravě
- **Souvislost není přerušena** pozemní komunikací, vodním tokem, správní hranicí okresu, hranicí obce, hranicí katastrálního území nebo oplocením a podobnými stavbami, pokud neznemožňují přímé spojení mezi jimi oddělenými pozemky určenými plnění funkcí lesa při lesní dopravě

# Ostatní převody lesních pozemků ve vlastnictví státu na jiné osoby



- § 4 odst. 1 – 2 LZ
  - předchozí souhlas Ministerstva zemědělství
- 
- zák. č. 77/1997 Sb.
  - souhlas zakladatele
    - ✦ ve vztahu k Lesům ČR, s.p. – MZe

# Převody lesních pozemků a zák.č. 114/1992 Sb.o ochraně přírody a krajiny



- ZÁKAZ DISPOZIC
- **Národní parky** (§ 23)
- **Národní přírodní rezervace- § 32 ZoPK**
- **Národní přírodní památka** - § 35 odst. 3
  - *mj. Zákaz dispozic s lesy, lesním půdním fondem..... jsou ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve státním vlastnictví*
  - s výjimkou majetkových restitucí
  - Za zcizení se nepovažují směny pozemků odůvodněné zájmy ochrany přírody.
  
  - diskuse
    - ✦ terminologie
    - ✦ účinnost zákona 114/1992 Sb.
    - ✦ význam cit. ustanovení



# Pozemkové vlastnictví obcí a krajů



# Pozemkové vlastnictví obcí



- Základní prameny :
  - Občanský zákoník
  - Speciální zákony – zejména:
    - Předpisy, jimiž obce nabyly majetek vč. pozemků do svého vlastnictví
      - ✦ restituční
      - ✦ Zák.č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věci z majetku ČR do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů
      - ✦ Privatizační
      - ✦ Zák.č. 92/1991 Sb. o velké privatizaci
      - ✦ Zák.č. 290/2002 Sb., o přechodu některých dalších věcí práv a závazků ČR na kraje a obce
      - ✦ Zák.č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu ČR
    - Zák.č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů
    - Zák.č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu, ve znění pozdějších předpisů
    - Zák.č. 289/1996 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů
    - Zák.č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách
    - Stavební zákon (předkupní právo)
  - katastrální předpisy

# Způsoby vzniku pozemkového vlastnictví obcí



- ze zákona
- na základě zákona
- vydržením
- rozhodnutím příslušného orgánu
- smlouvou
- děděním ze závěti, odkazem, na základě dědické smlouvy

# Základní pravidla při hospodaření s majetkem (vč. pozemků) ve vlastnictví obcí



- Povinnosti obce (§ 38 zákona o obcích)
  - majetek(tj. vč. pozemků) . účelně a hospodárně využívat v souladu se zájmy a úkoly obce
  - pečovat o zachování a rozvoj svého majetku.
  - vést účetnictví
  - chránit před zničením, poškozením, odcizením nebo zneužitím
    - ✦ Specifika ve vztahu k pozemkům
  - chránit před neoprávněnými zásahy a včas uplatňovat právo na náhradu škody a právo na vydání bezdůvodného obohacení.
  - povinnosti při nakládání s nepotřebným majetkem obec
    - ✦ naložit způsoby a za podmínek stanovených „zvláštními předpisy“

# Záměr obce disponovat s majetkem (vč. pozemků)



- § 39 zákona o obcích
  - Záměr obce **prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek**, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky.
  - Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým.
  - **Pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné.** Nemovitost se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona (rozuměj – katastrální prepisy platného ke dni zveřejnění záměru.
  - při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna
- § 85 zákona o obcích
  - o převodu nemovitých věcí z majetku obce rozhoduje zastupitelstvo obce

# Pozemkové vlastnictví obcí a pozemkové úpravy

- obec jako vlastník pozemků = účastník řízení o pozemkových úpravách
- pozemky ve vlastnictví obce „na vstupu“ x pozemky ve vlastnictví obce na základ výsledků pozemkových úprav
- specifika ve vztahu ke společným zařízením
  - Pro realizaci společných zařízení se prioritně použijí pozemky ve vlastnictví státu, obcí (§ 9/17 zákona o PÚ)
  - Pozemky, na nichž jsou návrhem pozemkových úprav umístěna společná zařízení
    - ✦ mohou být převedeny do vlastnictví obce (§ 9/12 zákona o PÚ)
    - ✦ ! Převod těchto pozemků, na kterých dosud nebyla realizována společná zařízení nebo nebyla schválena změna jejich využití, je možný jen se souhlasem pozemkového úřadu
    - ✦ Převod bez souhlasu pozemkového úřadu je neplatný
    - ✦ Poznámka v katastru nemovitostí: „ pozemek je určen pro realizaci společných zařízení“ (§ 9/13 zák. o PÚ)
    - ✦ *blíže viz přednáška „Pozemkové úpravy“*

# Pozemkové vlastnictví krajů



- Základní prameny:
- Občanský zákoník
- Speciální zákony – zejména:
  - Zák.č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů
  - Zák.č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu, ve znění pozdějších předpisů
  - Zák.č. 289/1996 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů
  - Zák.č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách
  - Stavební zákon (předkupní právo)
  - Zák.č. 157/2000 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku ČR do majetku krajů
  - Zák.č. 290/2002 Sb., o přechodu některých dalších věcí práv a závazků ČR na kraje a obce
- katastrální předpisy

# Vznik pozemkového vlastnictví krajů



- **východiska**
  - vznik krajů 2000
  - majetek vč. pozemků od státu
  
- **způsoby vzniku:**
  - ze zákona
  - vydržením
  - rozhodnutím příslušného orgánu
  - smlouvou
  - děděním ze závěti, odkazem, dědickou smlouvou



# Základní pravidla při hospodaření s majetkem (vč. pozemků) ve vlastnictví krajů



- **Povinnosti kraje: (§ 17 zákona o krajích)**
  - majetek využívat účelně a hospodárně v souladu se zájmy a úkoly kraje
  - pečovat o zachování a rozvoj majetku.
  - povinnost vést účetnictví podle zákona o účetnictví.
  - chránit majetek před zničením, poškozením, odcizením nebo zneužitím.
  - povinnosti při nakládání s nepotřebným majetkem
  - chránit svůj majetek před neoprávněnými zásahy a včas uplatňovat právo na náhradu škody a právo na vydání bezdůvodného obohacení.

# Záměr kraje disponovat s majetkem (vč. pozemků)



- **§ 18 zákona o krajích**
  - záměr kraje prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej anebo poskytnout jako výpůjčku kraj zveřejní po dobu nejméně 30 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu kraje vyvěšením na úřední desce, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky.
  - Nemovitost se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona (rozuměj katastrálního zákona) platnými ke dni zveřejnění záměru.
  - Pokud kraj záměr po uvedené dobu nezveřejní, je právní jednání neplatné.
  - Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna.
- **§ 36 zákona o krajích:**
  - o převodu nemovitých věcí rozhoduje zastupitelstvo kraje

# Předkupní právo státu, obcí a krajů dle stavebního zákona



# Předkupní právo (§ 101 StZ)

60

- **k pozemku určenému :**
  - **územním plánem nebo regulačním plánem** pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství a ke stavbě na tomto pozemku
  - **Oprávněná osoba:**
    - ✦ **obec** nebo **kraj** anebo **stát** v rozsahu vymezeném touto územně plánovací dokumentací
- **vznik předkupního práva:**
  - **nabytím účinnosti územního plánu nebo regulačního plánu**
  - **předkupní právo má účinky věcného práva.**
- neuplatní se, pokud pro veřejně prospěšnou stavbu postačí zřízení věcného břemene.
- katastr nemovitostí
- *Blíže viz přednáška: Územní plánování a územní rozhodování*

Děkuji za pozornost

