

Jakub Hanák / Jana Tkáčiková

# Zákon o státním pozemkovém úřadu

Komentář

 Wolters Kluwer

Vzor citace:

HANÁK, J., TKÁČIKOVÁ, J. *Zákon o Státním pozemkovém úřadu. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, 160 s.

ÚSTŘEDNÍ KNIHOVNA  
právnícké fakulty MU  
Z-1751 / 175 978

Právní stav publikace je k 1. 9. 2020.

© JUDr. Jakub Hanák, Ph.D., JUDr. Jana Tkáčiková, Ph.D., 2020

ISBN 978-80-7598-872-0 (brož.)

ISBN 978-80-7598-873-7 (e-pub)

ISBN 978-80-7598-874-4 (mobi)

www.wolterskluwer.com

## OBSAH

Seznam použitých zkratk	VII
Seznam předpisů citovaných v komentáři	IX
Úvod	XIII

### Zákon č. 503/2012 Sb., o státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů

<b>§ 1–23</b>	<b>ČÁST PRVNÍ STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD</b>	<b>1</b>
§ 1	Postavení a působnost Státního pozemkového úřadu	1
§ 2	Organizační struktura Státního pozemkového úřadu	13
§ 3	Rezerva státních pozemků	17
§ 3a	Údaje poskytované Úřadu a jejich využití	30
§ 5	Nakládání s majetkem vybraným k privatizaci	40
§ 6	Pozemky vyloučené z převodu	41
§ 7	Bezúplatný převod pozemků na územně samosprávné celky	51
§ 8	Vrácení pozemku státu	62
§ 9	Nabyvatelé zemědělských pozemků	67
§ 10	Převod zemědělského pozemku na žádost obce, kraje, jeho oprávněného uživatele nebo vlastníka stavby, která se na pozemku nachází	69
§ 10a	Převod zemědělského pozemku na žádost zřizovatele trvalého porostu	74
§ 10b	Převod zemědělských pozemků v zahrádkových a chatových osadách	78
§ 10c	Převod zemědělských pozemků při souběhu žádostí	80
§ 10d	Převod stavby a souvisejícího majetku na žádost vlastníka pozemku	81
§ 11	zrušen	81
§ 12	Převod zemědělského pozemku na základě veřejné nabídky	82
§ 13	Prodej nemovité věci ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku	90
§ 14	Kupní cena a její úhrada	94
§ 15	Zástavní a předkupní právo	100
§ 16	Podmínky převodu pozemk	105
§ 17	Náhrady za trvalé porosty a oplocení	109
§ 18	Oplocení a meliorace	112
§ 19	Odstoupení od smlouvy	115
§ 20	Zemědělské pozemky bez listinných dokladů k doložení vlastnického práva státu	120
§ 21	Společná ustanovení	123
§ 22	Přechodná ustanovení	126
§ 23	Zrušovací ustanovení	134
<b>§ 50</b>	<b>ČÁST DVACÁTÁ ŠESTÁ ÚČINNOST</b>	<b>137</b>
§ 50	Účinnost	137
Literatura		138
Věcný rejstřík		139

- vyhláška Ministerstva financí č. 316/1990 Sb.**, kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků
- vyhláška Ministerstva financí č. 62/2001 Sb.**, o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu
- vyhláška Ministerstva zemědělství č. 225/2002 Sb.**, o podrobném vymezení staveb k vodohospodářským melioracím pozemků a jejich částí a způsobu a rozsahu péče o ně
- vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb.**, o obecných požadavcích na využívání území
- vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 358/2013 Sb.**, o poskytování údajů z katastru nemovitostí
- vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 357/2013 Sb.**, o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)
- vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- vyhláška Ministerstva zemědělství č. 13/2014 Sb.**, o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav
- vyhláška Ministerstva zemědělství č. 298/2014 Sb.**, o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků
- vyhláška Ministerstva zemědělství č. 227/2018 Sb.**, o charakteristice bonitovaných půdně ekologických jednotek a postupu pro jejich vedení a aktualizaci
- zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb.**, o dani z nabytí nemovitých věcí

Česká republika byla v době svého vzniku v důsledku kolektivizace a socializace pozemkového vlastnictví, vlastníkem značného množství půdy. V důsledku restitučních a privatizačních procesů se rozsah pozemkového vlastnictví České republiky od roku 1989 významným způsobem zmenšil. To ale neznamená, že by měl stát rezignovat, resp. že by rezignoval na své postavení vlastníka strategického a udržitelného množství pozemků. Vedle vysokého podílu státních lesů zůstává nezanedbatelné ani množství zemědělských pozemků, které stát vlastní. Tyto dvě skupiny pozemků přitom tvoří přes 85 % veškeré půdy v České republice.

Komentovaným zákonem byl zřízen – Státní pozemkový úřad (dále jen „Úřad“) – subjekt, jehož prostřednictvím stát nejen stále ještě dokončuje procesy restituce a privatizace převážně zemědělské půdy, ale kterým stát především zajišťuje další důležité aktuální či kontinuální veřejné funkce, ať již v podobě správy rezervy pozemků či provádění pozemkových úprav.

Na Českou republiku, tedy stát, můžeme nahlížet dvoji optikou. Pro účely soukromoprávních vztahů, včetně výkonu majetkových práv, jak plyne i z § 21 obč. zák., je stát považován za právnickou osobu (obdobně § 6 zák. o majetku ČR). Jakým způsobem je právní jednání státu v právních vztazích realizováno blíže vymezuje zákon o majetku ČR, právní předpis, na který je v druhé větě § 21 obč. zák. odkazováno. Stát v právních vztazích vystupuje buď přímo, jeho jménem jednají příslušné organizační složky státu, nebo nepřímo prostřednictvím k tomu zřízených nebo založených právnických osob, státních organizací. Organizační složky státu na rozdíl od státních organizací nemají právní osobnost, jejich jednání je jednáním státu (§ 3 zák. o majetku ČR). Druhou rovinu nahlížení na stát představuje jeho vystupování v právních vztazích v postavení vykonavatele státní moci, kterou vykonávají státní orgány bez ohledu na jejich právní osobnost. Stejnou optikou je nutné nahlížet na Úřad, který byl zřízen tímto zákonem jak k výkonu majetkových práv státu, tak k výkonu státní moci ve stanoveném rozsahu. Zřízení Úřadu bylo především důsledkem dvou skutečností: nutnosti vypořádat se s transformací Pozemkového fondu na organizační složku státu splňující požadavky zákona o majetku ČR na straně jedné, a současně odpovídajícím způsobem právně podchytit organizační uspořádání soustavy pozemkových úřadů, které byly „ztraceny“ ve strukturách Ministerstva zemědělství na straně druhé.

Konečnému přijetí zákona a zřízení Úřadu předcházelo několik důležitých kroků. Již v roce 2004 tehdejší vláda ČR v rámci schvalování koncepce reformy veřejných rozpočtů rozhodla, že činnost Pozemkového fondu bude ukončena do 31. 12. 2009 (usnesení vlády č. 271 ze dne 24. 3. 2004 o koncepci reformy veřejných rozpočtů – ukončení činnosti Pozemkového fondu České republiky), neboť jeho existence po postupném dobíhání restitučních a privatizačních procesů (Zeman, 2017) nebyla již na místě. Pozemkový fond byl zřízen zákonem o Pozemkovém fondu ČR jako právnická osoba zapisovaná do obchodního rejstříku (NS 3 Cdon 1110/96). Jeho hlavním posláním byla správa pozemkového vlastnictví České republiky v rámci ekonomické transformace a společenských změn po roce 1989. Jeho primární působnost, správa vybraných nemovitostí ve vlastnictví státu a zajištění restitučních procesů, vycházela ze zákona o půdě (NS 26 Cdo 1024/2000). Dále působil jako prostředník při privatizaci státních zemědělských podniků v souladu se zákonem č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby. Mimo zmíněné

restituční a privatizační převody rozšířil působnost Pozemkového fondu v oblasti převodů státní půdy zákon o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků. V neposlední řadě postavení Pozemkového fondu jako subjektu, který hospodáří s veřejným majetkem, ovlivnil a upravil zákon o majetku ČR.

Termín navrhovaný v roce 2004 k ukončení činnosti Pozemkového fondu nebyl dodržen, naopak vláda v roce 2008 (usnesení vlády č. 257 dne 17. 3. 2008 o Zásadách transformace Pozemkového fondu České republiky) schválila předložený návrh Ministerstva zemědělství a Ministerstva financí, podle kterého měl být Pozemkový fond transformován na organizační složku státu v působnosti Ministerstva zemědělství. Ministru zemědělství byla uložena povinnost zajistit odpovídající legislativní a organizační kroky. Mezikrokem před samotným zákonným zřízením Úřadu byla změna systému řízení Pozemkového fondu z kolektivního na manažerský (zákon č. 299/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky) a restrukturalizace organizačního uspořádání pracovišť Pozemkového fondu i Ministerstva zemědělství. Zákon o Státním pozemkovém úřadu byl přijat až 19. 12. 2012 s účinností od 1. 1. 2013. Nebyla stanovena žádná legislativní lhůta, což se projevilo v provizorním provádění činností Úřadu zejména v roce 2013 (Nejvyšší kontrolní úřad, 2015).

Přijetím zákona o Státním pozemkovém úřadu byla ukončena činnost Pozemkového fondu a zrušen zákon o Pozemkovém fondu ČR. Z důvodu zjednodušení a zpřehlednění právní úpravy byl také zrušen zákon o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků, podle které probíhala privatizace státní půdy mimo režim restitucí či pozemkových úprav. Jeho potřebná, upravená a zredukovaná ustanovení byla začleněna do zákona o Státním pozemkovém úřadu. Mimo derogačních ustanovení bylo zákonem přímo novelizováno 23 právních předpisů, kterých se zrušení Pozemkového fondu a zřízení Úřadu dotýká (viz část druhá až dvacátá pátá zákona o Státním pozemkovém úřadu).

Zákon byl od jeho přijetí devětkrát novelizován. Z toho samotného znění zákona se týkalo šest novelizujících právních předpisů.

Prvním byla novela č. 280/2013 Sb., která reagovala na dílčí nedostatky v souladu postupů při převodech pozemků podle zákona o Státním pozemkovém úřadu a zákona o půdě. Další novelou č. 250/2014 Sb. byl zákon přízpůsoben zákonu č. 234/2012 Sb., o státní službě, konkrétně § 2 zák. o Stát. pozemkovém úřadu. Obdobnou dílčí změnu si vyžádal § 21 zák. o Stát. pozemkovém úřadu v souvislosti s přijetím zákona č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Zbývající tři novelizující právní předpisy znamenaly významnější změny.

Rozsáhlejší změny zákona o Státním pozemkovém úřadu přinesla novela č. 185/2016 Sb. Jejím cílem bylo na základě analýzy vývoje prodeje a převodů pozemkového vlastnictví státu na nestátní subjekty slovy důvodové zprávy „učinit adekvátní legislativní kroky k zabezpečení dostatečné rezervy státních pozemků pro zabezpečování fungování státu a jeho potřeb, jako je úprava postupů při nakládání s majetkem státu v příslušnosti hospodaření SPÚ, stanovení nových podmínek pro převod a prodej pozemků a staveb a také možnost koupit pozemků pro potřeby státu.“ Nadto bylo nutné reagovat upřesněním stávající právní úpravy na problémy zjištěné aplikační praxí. Ustanovení čl. IV body 1 až 7, 9, 10, 14, 15, 18, 20 a 21 a čl. V novely č. 185/2016 Sb. však byla ještě před nabytím její účinnosti ke dni 1. 7. 2018 zrušena Ústavním soudem, protože odporovala ústavnímu principu ochrany oprávněné důvěry občana v právo (ÚS Pl. 35/17).

Neopominutelnou novelu představoval i zákon č. 295/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 219/2003 Sb., o uvádění do oběhu osiva a sadby pěstovaných rostlin a o změně některých zákonů (zákon o oběhu osiva a sadby), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Změna zákona se objevila ve vládním návrhu zákona jako příležitost během jeho projednávání ve výborech. Její znění ovlivnilo mj. podmínky užívání vztahů k pozemkům v příslušnosti hospodaření Úřadu.

Prozatím poslední novela č. 229/2019 Sb. nabyla účinnosti k 1. 11. 2019. Jejím cílem je dle důvodové zprávy „zefektivnění a zhospodárnění činnosti samotného Úřadu“. Dále novela sleduje slovy důvodové zprávy „vhodnější nakládání s majetkem státu, eliminaci potenciálních dlužníků a zjednodušení procesů při odstátnění majetku.“