Právnická fakulta Masarykovy univerzity
Katedra práva životního prostředí a pozemkového práva

Bakalářská práce

Vlastnictví nemovitostí obcí a krajů

Lenka Sedláčková

2006

Čestné prohlášení:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma: Vlastnictví nemovitostí obcí a krajů zpracovala sama a uvedla jsem všechny použité prameny.

ÚVOD

Téma této bakalářské práce je věnováno vlastnictví nemovitostí obcí a krajů. Právo vlastnit majetek a hospodařit s ním podle vlastního rozpočtu těmto subjektům přiznává ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky.
Právní úpravu postavení obcí a krajů pak představují zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) a zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení)., v platném znění.

Co do systematiky je práce rozdělena do několika kapitol, které na sebe navazují a vzájemně se doplňují.
Pozornost je zaměřena na vznik územních samosprávných celků a potřebu, vybavit tyto subjekty vlastním majetkem. Proto podstatná část práce je věnována problematice nabývaní nemovitého majetku.
Jedna z kapitol je orientovaná na právní postavení organizačních složek a příspěvkových organizací, jejichž zřizovatelem jsou obce či kraje. Součástí je řešení otázky, zda tyto složky mají právo vlastnit nemovitý majetek.
V poslední kapitole je pojednáno o vztahu nemovitého majetku ke katastru nemovitostí a povinnosti nechat tento majetek v katastru evidovat. Pozornost je soustředěna také na evidenci práv a omezení, která jsou s vlastnictvím nemovitého majetku spojena a způsob jejich zápisu do katastru.

1. OBEC A KRAJ JAKO SEBJEKTY, KTERÉ MAJÍ PRÁVO VLASTNIT MAJETEK

Posuzujeme-li obce a kraje jako subjekty, které mohou vlastnit majetek je určující, jaké právní postavení těmto subjektům přiznává Ústava České republiky.
Ústava České republiky – zákon č. 1/1993 Sb., vymezuje obce jako územní samosprávné celky, přitom jim přiznává základní postavení, a to na rozdíl od vyšších územních samosprávných celků, kterými jsou kraje. Každá obec je vždy součástí vyššího územního samosprávného celku. Přitom každý územní samosprávný celek je pak chápán jako společenství občanů, která mají právo na samosprávu. Současně je každý územní samosprávný celek, tedy jak obec, tak kraj, charakterizován jako veřejnoprávní korporace a jako taková má právo vlastnit majetek a hospodařit s ním podle vlastního rozpočtu. Jejich postavení je přitom chráněno tím, že do činnosti územních samosprávných celků může stát zasahovat jen způsobem stanoveným zákonem a jen tehdy, jestliže to vyžaduje ochrana zákona.

Z výše uvedeného vyplývá, že obce či kraje mají postavení právnických osob, to znamená, že jsou subjekty způsobilými mít práva a povinnosti, jakož i způsobilými jednat svým jménem v právních vztazích, a to včetně a především ve vztazích majetkoprávních.
Obce i kraje tedy představují plnohodnotné subjekty práva a jsou tedy plnohodnotnými subjekty vlastnického práva. Jako vlastníci mají rovné postavení s jinými vlastníky z čehož vyplývá, že mají v podstatě stejná oprávnění a omezení jako jiní vlastníci.

Právní úpravu postavení obcí představuje zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.
Obec je veřejnoprávní korporací, má vlastní majetek. Obec vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající. [1]

1) § 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

Právní úpravu postavení krajů představuje zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů.
Kraj je veřejnoprávní korporací, která má vlastní majetek a vlastní příjmy vymezené zákonem a hospodaří za podmínek stanovených zákonem podle vlastního rozpočtu. Kraj vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající. [2]

Obec a kraj jako právnické osoby a účastníci majetkoprávních vztahů se řídí obecnými ustanoveními občanského a obchodního zákoníku, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

2) § 1 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení)

2. NABÝVÁNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU

2.1. Nemovitý majetek obcí

Hluboké společenské a politické změny, které nastaly po roce 1989, s sebou přinesly znovuzavedení samosprávy v obcích na základě ústavního zákona č. 294/1990 Sb., kterým se mění a doplňuje ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava ČSSR a ústavní zákon č. 143/1968 Sb., o československé federaci, a kterým se zkracuje volební období národních výborů (zrušen pro ČR ústavním zákonem č. 1/1993 Sb.). Obec byla podle něho právnickou osobou (§ 4 odst. 1), měla vlastní majetek a finanční zdroje a hospodařila s nimi samostatně za podmínek stanovených zvláštním zákonem (§ 4 odst. 2).

Ve vytváření obecní samosprávy sehrál zákon o obcích pozitivní úlohu. Návrh tohoto zákona byl však připravován v době, kdy neexistovaly v České republice zkušenosti z uspořádání a působení samosprávy v obcích, což se projevilo v některých jeho nedostatcích, které byly zčásti napravovány následnými novelizacemi zákona.

Potřeba provést hlubší změny v právní úpravě postavení obcí, vymezení jejich působnosti a pravomoci orgánů obcí byla vyvolána několika skutečnostmi. Zejména přijetí Ústavy České republiky (ústavní zákon č. 1/1993 Sb. – Ústava České republiky) vyžadovalo, aby ustanovení zákona o obcích byla v souladu s hlavou sedmou Ústavy „Územní samospráva“. Ústava vymezuje obce jako základní územní samosprávné celky a jako území společenství občanů, která mají právo na samosprávu.

Jelikož nedošlo k přijetí samostatného zákona o majetku obcí je majetkoprávní problematika v současné době obsažena v některých ustanoveních nyní platných zákonů, a to především, zákona o obcích (zák. č. 128/2000 Sb.) a zákona o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů (zák. č. 250/2000 Sb.).

Obce, které vystupují jako společenství osob a majetku na určitém konkrétním místě, mají vedle oprávnění vykonávat na daném území obecní samosprávu právo disponovat s vlastním majetkem. Samostatné nakládání s majetkem obcí pak

představuje ekonomický základ obecní samosprávy, která tvoří jednu z nejdůležitějších složek obecné samosprávy, jinak by obce nebyly schopny plnit vlastní samosprávnou funkci.

2.1.1. „Privatizace“ obecního majetku

I když proces přechodu majetku z České republiky na obce nebývá výslovně zahrnován pod pojem „privatizace“, lze jej, resp. jeho část, pro její obsah považovat i za proces „privatizační“. [3]

S obnovením obecního zřízení musel zákonodárce nově zřízené obce vybavit i vlastním majetkem, který do té doby vlastnil stát. Tohoto úkolu se zhostil přijetím zákona č. 172/ 1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí (zákon o majetku obcí), který vlastnictví státu do vlastnictví obcí převedl v prvé řadě ten majetek, ke kterému měly právo hospodaření národní výbory působící na jejich území. Do vlastnictví obcí tak dnem nabytí účinnosti zákona přešlo vlastnictví věcí, ke kterým měly právo hospodaření národní výbory, jejichž práva a závazky na ně přešly podle ustanovení § 68 odst. 1 tehdejšího zákona o obcích č. 367/1990 Sb., tj. věci, k nimž ke dni 23. listopadu 1990 příslušelo národním výborům právo hospodaření.

Dále na základě tohoto zákona do vlastnictví obcí přešly věci z vlastnictví České republiky, s nimiž začaly obce hospodařit po 23. listopadu 1990 způsobem obdobným právu hospodaření, jestliže s nimi takto hospodařily ke dni účinnosti zákona č. 172/1991 Sb.

Podmínkou nabytí majetku pak byla skutečnost, že k rozhodnému dni, tedy k 24.květnu 1991 (den, kdy byl publikován ve sbírce listin zákon č. 172/1991 Sb.), se jednalo o majetek České republiky. Byly-li nemovitosti ve vlastnictví jiného subjektu, k přechodu nedošlo. Majetek do vlastnictví obcí tak přešel ze zákona, takže k jeho nabytí došlo automaticky.

---

3) Pekárek M., Průchová I., Pozemkové právo, 2004, str. 116

2.1.2. Restituce majetku obcí

2.1.2.1. Historický majetek obcí

Právě zákon č. 172/1991 Sb. vymezil majetek, který dnem nabytí účinnosti, tedy k 24. květnu 1991, po více než čtyřiceti letech připadl zpět do vlastnictví obcí. Snaha odstranit křivdy, ke kterým došlo po únorovém převratu v roce 1948 a který se projevil ve vztahu státu k obcím, se odráží v ustanovení § 2 tohoto zákona.
Zákon tímto ustanovením definuje, které věci se vracejí do vlastnictví obce jako její historický majetek, a snaží se tak o určitou nápravu křivdy, která nastala znárodněním obecního vlastnictví k datu 1. ledna 1950.
Za základ bere tedy zákon stav, který tu byl ke dni 31. prosince 1949, a to jako vztah každé jednotlivé obce k těm věcem, tedy i nemovitým, jež obec tehdy vlastnila, avšak s určitými výhradami.
Především musí jít o věci, které ještě stále od té doby jsou ve vlastnictví České republiky. [4]

Podstatné pro vymezení nemovitého majetku, který ze zákona přešel do vlastnictví obcí jako jejich historický majetek byla tedy skutečnost, že tento se v mezidobí mohl stát:

- majetkem federálního státu (např. Československé armády),
- majetkem občanů; byl jim dán do vlastnictví, příp. jej získaly na základě zřízení práva osobního užívání,
- majetkem družstva nebo jiné nestátní organizace; na základě nabytí do vlastnictví nebo zřízením práva trvalého užívání,
- tento majetek se mohl ve své podstatě a funkci zásadně změnit.

O jaký nemovitý majetek, který je předmětem přechodu vlastnického práva ze zákona se jedná?

4) Melion M., Vlastnictví obcí, 1993, str. 13

Zákon jej v § 2 odst. 1 definuje tak, že jde:

1) o nezastavěné pozemky;

kdy za pozemek považujeme nemovitou věc, tak jak ji vymezuje § 119 odst. 2 občanského zákoníku: „Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“

Základní znak nemovitosti pak lze spatřovat v nepřeměnitelnosti dané věci bez porušení její podstaty.

Pozn.: Přitom je nutné od pojmu pozemek odlišovat pojem parcela. Parcela je pojem právně-technický. Jedná se o grafické a polohové určení pozemku, který je vyznačen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.

Otázku zastavěnosti pak řeší zákon sám v ustanovení § 2 odst. 2, kdy pro účely tohoto zákona za zastavěné pozemky lze považovat též:

a) pozemky tvořící se stavbou jeden funkční celek,
b) pozemky, na nichž bylo na základě pravomocného stavebního povolení započato se stavbou.

Z uvedeného lze vyvodit, které pozemky je možné považovat za pozemky nezastavěné.

Pro dané pozemky nebylo rozhodné, zda se jednalo o nemovitosti, které se nacházely na území České republiky či nikoliv. Jednalo se tedy o všechny pozemky, pro které bylo směrodatné, zda zůstaly nezastavěné. Mohlo jít tedy o lesní pozemky, obecní pole či louky, ale také o pozemky vedené jako stavební plochy.

2) pozemky, které zůstaly ve vlastnictví České republiky, přestože byly v mezidobí zastavěny stavbou jež je ve vlastnictví fyzických osob;

ze zákona je tedy zřejmé, že se přechod týká pouze pozemků ze stavbami ve vlastnictví osob fyzických s tím, že obec sama rozhodne, jak zabezpečí soulad vlastnického práva ke stavbě s vlastnickým právem k pozemku, na němž stavba stojí. Pozemky na nichž stojí stavby ve vlastnictví právnických osob, do vlastnictví obcí tedy nepřecházejí.

Přitom je třeba mít na zřeteli, že stavbou není jen stavba nadzemní, ale i stavba podzemní.

3) do vlastnictví obcí rovněž přešly stavby, a to včetně všech pozemků, které s nimi tvořily jeden funkční celek;

jedná se především o stavební pozemky, na nichž stavba stojí, ale také nádvoří stavby, přilehlé zahrady a ostatní plochy.

Ve všech těchto případech jde o nemovitosti pro které je rozhodné, že je obec vlastnila k 31. prosinci 1949, a že byly stále ke dni účinnosti zákona, tj. ke dni 24.května 1991, ve vlastnictví České republiky. S odvoláním na dovětek v § 2 pak musí jít o věci, které nepřecházejí do vlastnictví obcí podle ustanovení § 1 zákona, totiž jako věci, k nimž má obec právo obdobné právu hospodaření.

V období od 31. prosince 1949 do 24. května 1991 však mohlo dojít k situaci, že některé obce zanikly a jiné se rozdělily. Zákon proto v § 2 odst. 3 řeší majetkoprávní nástupnictví. Zanikla-li některá obec, a to tak, že jejím právním nástupcem je jediná obec, přechází vlastnictví po zrušené obci do vlastnictví té obce, do které je zrušená obec začleněná.

Došlo-li však k opačné situaci a daná obec se po 31. prosinci 1949 rozdělila a jako rozdělená ještě k 24. květnu 1991 dále obec samostatně existuje, jsou všechny od té doby vzniklé obce rovným dílem spoluvlastníky původního vlastnictví obce, která byla jejich právním předchůdcem. Z tohoto lze vyvozovat nutnost, aby si své nově ze zákona vzniklé spoluvlastnické vztahy uspořádaly.

Problém územního nástupnictví uspokojivě vyřešila teprve novela zákona o majetku obcí, která vyšla pod č. 114/2000 Sb. s účinností od 1. července 2000.

Z uvedeného vyplývá, že navrácený majetek patří té obci, která byla původním vlastníkem nemovitosti k 31. prosinci 1949, a to bez ohledu na to, zda jde o nemovitost, které leží na jejím nynějším území, nebo na území jiných obcí.

Poznámka:

V majetku obce k 31.12.1949 byly pouze ty nemovitosti, ke kterým bylo zapsáno v pozemkové knize vlastnické právo pro tuto obec, anebo nemovitosti, ke kterým v pozemkové knize pro obec vlastnické právo vloženo nebylo, avšak obec je nabyla na základě jiných právních skutečností (např. ujmutím se držby nemovitosti na základě přídělu podle zákona č. 28/1945 Sb.) a lze je doložit příslušnou listinou. [5]

Zásadní význam pro rozhodování, které nemovitosti přešly z majetku České republiky do vlastnictví obcí podle zákona č. 172/1991 Sb. má správné určení doby, kdy došlo k nabytí nebo pozbytí vlastnického práva k nemovitostem zapsaným v pozemkových knihách.

S ohledem na tuto skutečnost je třeba brát v úvahu dva zásadně rozdílné způsoby nabývání vlastnictví k nemovitostem, a to přechod nebo převod vlastnického práva. K tomuto tématu se vyjadřuje K. Mruzek, autor publikovaného názoru v ASPI ze dne 1.6.1993, který uvádí:

K přechodu vlastnictví docházelo a stále dochází ze zákona nebo v důsledku autoritativního výroku správního orgánu nebo soudu. K takovému přechodu vlastnictví se nevyžadovalo zapsání listiny v pozemkové knize ani hmotné odevzdání nemovitosti. Vlastnictví přecházelo vydáním správního rozhodnutí, např. rozhodnutím o přídělu nemovitosti, nikoliv teprve zápisem vlastnického práva v pozemkové knize.

Za převod vlastnictví pokládal obecný občanský zákoník z r. 1811 dvoustranné právní jednání mezi převodcem a nabyvatelem, tedy smlouvu. O nabytí vlastnictví k nemovitostem převodem měl uvedený zákoník ustanovení v § 431 až 443.

K nabytí vlastnictví k nemovitostem převodem vyžadovala se smlouva o převodu vlastnictví a u nemovitostí zapsaných v pozemkové knize také knihovní zápis.

Pro určení doby nabytí vlastnictví k nemovitosti měl zápis v pozemkové knize význam jen při smluvním převodu vlastnictví, nikoli při přechodu vlastnictví k nemovitosti, k němuž došlo ze zákona nebo na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu.

---

5) Kuba B., Olivová K., Katastr nemovitostí České republiky, 2004, str. 131

V právních předpisech, které platily do 31.12.1950, nemá oporu právní názor, že k nabytí vlastnictví k nemovitostem přechodem vlastnictví podle správního rozhodnutí byl nutný zápis v pozemkové knize a že vkladní listiny nabývaly platnosti až zápisem do pozemkové knihy. Smlouvy o převodu vlastnictví musely mít náležitosti platného právního úkonu již před zápisem do pozemkové knihy, jinak nemohly být listinou způsobilou pro provedení vkladu. Správní rozhodnutí způsobovalo přechod vlastnictví, jestliže je vydal správní úřad v mezích přikázané pravomoci a jestliže nabylo právní moci. [6]

Jako vlastníci nemovitostí se do pozemkové knihy zapisovali fyzické osoby, právnické osoby a jiné samostatné subjekty, např. stát, okresy, školy, nadace, spolky. V případě právnických osob muselo jít o subjekt, který byl po právu ustaven a mohl nabývat nemovitý majetek. Vlastnictví obce pak osvědčuje výpis z pozemkové knihy, na němž je uvedena jako vlastník příslušná obec.

Navrácení majetku podle ustanovení § 2 zákona č. 172/1991 Sb., kterým byl obcím navrácen „historický majetek“, který vlastnily ke dni 31.12.1949, tak představuje první fázi vrácení obecního majetku ze zákona.

2.1.2.2. Veřejný statek

Ke dni 31. prosince1949 mohl do vlastnictví obcí náležet rovněž nemovitý majetek, který lze vymezit jako tzv. veřejný statek.
„Veřejný statek“ definoval obecný zákoník občanský z roku 1811, publikovaný pod č. 946/1811 (platil do roku 1950):
Věci, které jsou všem členům státu ponechány ku přivlastňování, slovou věci ničí. Ony, kterých se jim dovoluje jen upotřebiti, jako: silnice, veletoky, řeky, přístavy a břehy mořské, slují obecný čili veřejný statek. [7]

---

6) publikovaný názor v ASPI: 2490 (LIT), autor: Mruzek K.

7) § 287 zákona č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský

Zda daná nemovitost náležela do kategorie veřejného statku pak určoval správní úřad. Užívání a nakládání s těmito statky se řídilo veřejným právem a správa náležela do působnosti příslušné obce. Přitom veřejný statek mohl být ve vlastnictví státu, země, okresu, obce či soukromé osoby.

Pro bližší vymezení veřejného statku můžeme vycházet z komentáře k čsl. obecnému zákoníku občanskému autorů Roučka a Sedláčka, kteří k ustanovení § 287 o.z.o. uvádějí:

Veřejný statek (§ 287, věta 2., a § 288 in pr.), tj. nemovité věci, které jsou správními předpisy (zákonem nebo výrokem příslušného úřadu) určeny veřejnému užívání. Veřejný statek v širším smyslu je ve vlastnictví veřejné územní korporace nebo soukromníka. [8]

Vymezení tzv. „obecního statku“ pak přináší ustanovení § 288 obecného zákoníku občanského:

Stejné věci, které podle zemského zřízení slouží k potřebě každého občana obce, tvoří obecní statek; ta však, ze kterých jsou příjmy určeny ku hrazení obecních výdajů, obecní jmění. [9]

Evidence veřejných statků měla v pozemkové knize zvláštní režim. Veřejné i obecní statky nebyly vkládány do pozemkových knih, ale byly zapisovány do samostatných seznamů, které byly k pozemkovým knihám přikládány. Pozemkové knihy vedly seznamy těchto statků, nikoliv však seznamy jejich vlastníků.

Je nutné doplnit, že podle § 1 zákona č. 421/1919 Sb. z. a n., kterým se mění obecní statek v kmenové obecní jmění, se obec stala vlastníkem všech nemovitostí (obecních silnic, ulic, náměstí a ostatních obecních cest), které podle úpravy o obecních zřízeních dosud náležely do obecního (měšťanského) statku. [10]

---

8) Kišš P., Restituce majetku obcí, 2005, str. 103

9) § 288 zákona č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský

10) Kuba B., Olivová K., Katastr nemovitostí České republiky, 2004, str. 131

Kmenové jmění obce zaniklo dnem 1. ledna 1950, kdy nabyl účinnosti zákon č. 279/1949 Sb., o finančním hospodaření národních výborů. Nemovitý majetek obcí se tak stal součástí národního majetku a tento majetek byl vládním nařízením č. 90/1950 Sb., o správě národního majetku národními výbory, svěřen národním výborům do správy.
Stejně tak veřejný statek, který sloužil obecnému prospěchu, se stal dnem účinnosti zákona č. 279/1949 Sb. národním majetkem.

Z výše uvedeného lze dovodit, že i nemovité věci, které obce vlastnily a které tvořily veřejný statek, byly podle § 2 zákona č. 172/19991 Sb. předmětem přechodu vlastnického práva do vlastnictví obcí. Je však nezbytné zjistit, zda tyto nemovitosti byly k 31. prosinci 1949 ve vlastnictví obcí a lze tedy usuzovat, že se jedná o jejich historický majetek.

2.1.2.3. Další fáze restituce obecního majetku

Ve druhé fázi restituce majetku obcí převedl stát na obce majetek přídělový, který obce nestačily získat před 31. prosincem 1949. Novelizace, která do zákona č. 172/1991 Sb. zavedla ustanovení § 2a vymezující další okruh nemovitostí, které dnem 1. července 2000 přechází z majetku státu do vlastnictví obcí, byla vyhlášena ve Sbírce zákonů pod č. 114/2000 Sb. [11]
Do vlastnictví obcí tak přešel majetek, který obce nabyly na základě dekretů prezidenta republiky a podle zákonů o pozemkových reformách. Pro tyto nemovitosti nebylo rozhodné nabytí vlastnictví před dnem 31. prosince 1949. To znamená, že pro jejich převod bylo postačující, aby nemovitosti byly obcím jako přídělcům přiděleny nebo byly pro obce jako přídělce schváleny. Ustanovením § 2a tak byl obcím navrácen majetek, který jim byl v minulosti přidělen, aniž došlo k převzetí držby.

11) Kišš P., Restituce majetku obcí, 2005, str 11

K osvětlení této interpretace lze citovat z rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 28 Cdo 280/2004 kde se uvádí:
Pro aplikaci ustanovení § 2a zákona č. 172/1991 Sb. není rozhodující, zda předmětný pozemek do vlastnictví obce Š. přešel, ale zda byly naplněny speciální podmínky, s nimiž tento zvláštní předpis spojuje přechod vlastnického práva státu na obec. Smyslem tohoto zákona totiž bylo omezit vlastnictví státu ve prospěch znovu zřízených obcí, a umožnit jim hospodaření s majetkem, který do té doby byl ve vlastnictví státu. Stát tak obcím dobrovolně přenechal část svého majetku, a to v případech, kdy to zákonem výslovně stanovil. [12]

Poslední etapu navrácení majetku obcím završuje zákon č. 277/2002 Sb., jehož účinnost nastala dnem 28. června 2002. Jeho účelem, který v normativní podobě vyjadřuje nově vložení ustanovení § 2b, bylo navrácení nemovitého majetku, který patřil lesním družstvům, jejichž podílníky byly ke dni jejich likvidace obce. [13]

2.1.3. Majetek, který nepřešel ze zákona do vlastnictví obcí

Z přechodu do vlastnictví obcí byl určitý majetek vyloučen. Jednalo se o majetek, který byl vymezen samotným zákonem č. 172/1991 Sb. v jeho ustanovení § 4.
Existence tohoto ustanovení byla spojena s existencí a převahou jiných zájmů, které byly upřednostněny před zájmem navrácení majetku obcím.
Do vlastnictví obcí tak nepřešel majetek:

- pozemky, k nimž bylo zřízeno právo osobního užívání a pozemky, které byly k tomuto účelu přiděleny,
- nemovité věci s příslušenstvím, které byly v trvalém užívání Komunistické strany Československa a ke dni 1. června 1990 jí byly odňaty,
- nemovité věci s příslušenstvím, které byly ke dni účinnosti zákona v trvalém užívání jiné než státní organizace s výjimkou věcí, které přešly do vlastnictví obcí jako její historický majetek.

12) Kišš P., Restituce majetku obcí, 2005, str 109
13) Kišš P., Restituce majetku obcí, 2005, str 11

Předmětem přechodu do vlastnictví obcí nebyly rovněž věci ve vlastnictví České republiky, k jejichž vydání uplatnila nárok oprávněná osoba na základě zvláštního předpisu.
Zvláštními předpisy byl především míněn zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd a zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, které nabyly účinnosti ještě před dnem 24. května 1991. Nebylo přitom vyloučeno, že šlo o nemovitý majetek patřící obci ke dni 31. prosince 1949, který byl později převeden do vlastnictví oprávněné osoby a následně jí odňat. [14]
Restituční nárok přitom musel být uplatněn do 24. května 1991. Nedošlo-li k jeho uplatnění ve stanoveném termínu, přešly tyto nemovitosti z vlastnictví České republiky do vlastnictví obcí. Byl-li nárok uplatněn v prekluzívní lhůtě po dni 24. května 1991, povinnost vydat tuto nemovitost pak přešla na obce.

Zákon č. 172/1991 Sb. svým ustanovením § 4 odst. 3 zakotvil, že k věcem, které nepřecházejí do vlastnictví obcí podle § 4 odst. 1, ode dne účinnosti tohoto zákona, přísluší právo hospodaření okresním úřadům a v hlavním městě Praze Ministerstvu financí České republiky.

2.1.4. Některé další případy zákonného nabývání majetku

K 1. lednu 2003 nabyly obce majetek podle zákona č. 290/2002 Sb., o převodech některých dalších věcí, práv a závazků České republiky na kraje a obce, občanská sdružení v oblasti tělovýchovy a sportu a o souvisejících změnách.

Zákon vyřešil přechod práv a závazků vyplývajících z pravomoci zrušených okresních úřadů. Okresní úřady ukončily svoji činnost k 31. prosinci 2002 a tak bylo třeba vyřešit jejich nástupnictví. Okresní úřady vykonávaly funkci zřizovatele státních příspěvkových organizací, jako byly např.: zařízení sociální péče, domovy důchodců, okresní knihovny či nemocnice.

14) Kišš P., Restituce majetku obcí, 2005, str. 136

Zákon tak převedl k 1. lednu 2003 příspěvkové organizace státu do pravomoci územních samosprávných celků. Spolu s nimi byl převeden i nemovitý majetek, se kterým byly tyto složky příslušné hospodařit.
Majetek státu tak přešel v souladu se zákonem do samostatné působnosti obcí a současně došlo k transformaci organizačních složek státu a státních příspěvkových organizací na organizační složky a příspěvkové organizace územních samosprávných celků.

Dalším zákonem, který upravuje převod majetku na územní samosprávní celky je zákon č. 174/2003 Sb., o převodu některého nepotřebného vojenského majetku a majetku s nímž je příslušné hospodařit Ministerstvo vnitra, z vlastnictví České republiky na územní samosprávné celky. O převodu daného majetku podle tohoto zákona rozhoduje vláda na návrh příslušného ministerstva.

2.2. Nemovitý majetek kraje

2.2.1. Vytvoření krajského zřízení

Po listopadu r. 1989 byly vytvořeny příznivé podmínky pro demokratický rozvoj územní samosprávy.

Místní samospráva na úrovni obcí byla ústavně zakotvena ústavním zákonem č. 294/1990 Sb.

Politický vývoj v zemi předvídal vytvoření vyšších územních samosprávných celků. Východiskem bylo jejich ústavní zakotvení, které představoval zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, která ve svém čl. 8 garantuje samosprávu územním samosprávným celkům. Základní rysy a principy územní samosprávy pak podrobněji upravuje v hlavě sedmé.

Ke konkrétnímu určení, že úloha vyšších územních samosprávných celků připadne krajům došlo až ústavním zákonem č. 347/1997 Sb., o vytvoření vyšších územních samosprávných celků a o změně ústavního zákona České národní rady č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky.

Ústavní zákon č. 347/1997 Sb. tak právně uzákonil krajské zřízení, jehož realizace měla klíčový význam pro územní reformu veřejné správy České republiky.

Tímto zákonem bylo vytvořeno, včetně hlavního města Prahy, čtrnáct vyšších územních samosprávných celků - krajů.

Pro kraje je charakteristické, že mají ústavní statut – lze je rušit a vytvářet jen ústavním zákonem. Změny jejich hranic pak musí stanovit přímo zákon.

Zákonem o krajském zřízení je zajištěna jedna ze základních podmínek územní samosprávy kraje a to, že kraj může vlastnit majetek a s tímto majetkem samostatně hospodaří.

Jádrem právní úpravy vyšších územních samosprávných celků je zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení). Právní úprava krajského zřízení se však neomezuje pouze na tento zákon. [15]

---

15) Svoboda K., Grospič J., Vedral J., Plíšek M., Územní samospráva a státní správa, 2000, str. 226

2.2.2. Nabývání majetku kraje na základě zákona

Stejně jako bylo třeba s obnovením obecního zřízení vybavit nově zřízení obce majetkem, bylo nutné i nově vytvořeným krajům poskytnout majetek, se kterým by mohly samostatně hospodařit a plnit tak funkci ekonomicky nezávislého subjektu.

Tento majetek a jeho přechod vymezil zvláštní zákon č. 157/2000 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku České republiky do majetku krajů.
Zákon stanovit, že dnem nabytí účinnosti rozhodnutí příslušného ústředního správního úřadu přechází věci ve vlastnictví státu, se kterým byly k tomuto dni oprávněny hospodařit státní příspěvkové organizace a organizační složky státu uvedené v příloze č. 1 uvedeného zákona, do vlastnictví krajů. Současně na jednotlivé kraje přešly i veškerá práva a závazky, se kterými byly oprávněny hospodařit organizační složky státu, a to včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů, pokud zvláštní zákon nestanovil jinak.
Zákon také definoval náležitosti rozhodnutí příslušného ústředního správního úřadu, které muselo být vyhotoveno v písemné podobě, muselo obsahovat datum vydání, datum účinnosti, razítko příslušného ústředního správního úřadu a podpis vedoucího tohoto úřadu. Rozhodnutí mělo být vydáno do 31. prosince 2001 včetně. [16]

2.2.3. Nabytí majetku kraje zákonem

V rámci realizace II. fáze reformy veřejné správy bylo nutné se vypořádat s majetkem státu, se kterým byly příslušné hospodařit organizační složky státu a státní organizace regionálního charakteru, u kterých vykonávaly funkci zřizovatele okresní úřady.
Jak bylo již dříve zmíněno, okresní úřady ukončily svoji činnost k 31. prosinci 2002. A tak k 1. lednu 2003 přešel do vlastnictví krajů další nemovitý majetek z vlastnictví České republiky, a to podle zákona č. 290/2002 Sb., o přechodu některých dalších věcí, práv a závazků České republiky na kraje a obce, občanská sdružení v oblasti tělovýchovy a sportu a o souvisejících změnách.

---

16) Rozhodnutí podle tohoto zákona nemělo charakter rozhodnutí ve správním řízení.

V souladu s tímto zákonem přešel nemovitý majetek státu do samostatné působnosti krajů. Současně došlo k transformaci organizačních složek státu a státních příspěvkových organizací na organizační složky a příspěvkové organizace krajů. Krajem, který nabyl majetek, byl vždy ten kraj, na jehož území měla dotčená organizační složka nebo organizace své sídlo.
Lze ještě poznamenat, že technicky bylo nabytí majetku kraji (obcemi) podle zákona č. 290/2002 Sb. zabezpečeno tak, že o předání a převzetí majetku státu připravila a sepsala předávající organizační složka státu nebo státní příspěvková organizace s nabývacím krajem (obcí) v období od nabytí účinnosti předmětného zákona nejpozději však do 31. prosince 2002 protokol o předání a převzetí majetku. [17]

Budeme-li se zabývat rozlišením způsobu nabývání nemovitostí ze zákona a na základě zákona, pak je třeba uvést, že v případě nabytí nemovitého majetku ze zákona je zákon sám nabývacím titulem a k nabytí majetku dochází dnem nabytí účinnosti příslušného právního předpisu. Způsob nabývání majetku na základě zákona pak vychází z předpokladu, že zákon sám upravuje pouze podmínky, za kterých obec či kraj může nebo nemusí majetek nabýt.
Příkladem takového nabytí nemovitého majetku může být institut vydržení. Obce i kraje mohou nabývat majetek tímto způsobem za předpokladu, že jsou splněny určité podmínky, a to jestliže mají tuto cizí nemovitost v držbě (nakládají s ní jako s obecním nebo krajským majetkem), jde o držbu oprávněnou (v dobré víře, že jim věc patří) a držba trvá déle než 10 let.

17) Havlan P., Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě, 2003, str. 118

3. NABÝVÁNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU JINÝMI ZPŮSOBY

Zákon tedy upravuje situace a podmínky za nichž obce a kraje mohou nabývat nemovitý majetek do svého vlastnictví.
Nemovitosti však mohou tyto územní samosprávné celky nabývat také jinými způsoby.

3.1. Smluvní nabývání majetku obcí a krajů

Nejčastějším způsobem nabývání majetku obcemi či kraji je smlouva, která zakládá závazkový právní vztah v režimu občanského nebo obchodního zákoníku, popř. v režimu zvláštního právního předpisu. Takovým zvláštním právním předpisem je především zákon č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů. [18]
Přitom rozlišujeme bezúplatné a úplatné nabývání majetku ze smluvního ujednání.
K bezúplatnému nabývání nemovitého majetku může dojít na základě darovací smlouvy [19] nebo jiné smlouvy o bezúplatném převodu majetku. Je-li předmětem daru nemovitost potom nelze opomenout, že smlouva musí být vyhotovena v písemné formě.[20]
Pro majetek nabytý za úplatu obecně platí, že obce a kraje mohou nabývat pouze takový majetek, který využívají k plnění svých funkcí a úkonů. To znamená k péči o rozvoj svého území, o potřeby svých občanů a přitom hledí na ochranu veřejného zájmu.
Zásadní otázku úplatného smluvního nabývání představuje cena nemovitosti, kdy ocenění majetku by mělo být provedeno znaleckým posudkem.
Pro rozhodování o kupní smlouvě platí stejné zásady jako při rozhodování o bezúplatném nabývání nemovitého majetku, neboť zákon o obcích ani zákon o krajích v otázkách majetkoprávních úkonů jednotlivých subjektů nerozlišuje mezi úplatným či bezúplatným nabýváním majetku.

---

18) Havlan P., Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě, 2003, str. 79
19) § 628 až 630 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
20) § 628 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

3.2. Nabývání děděním ze závěti

Obce a kraje mohou nabývat rovněž nemovitý majetek děděním [21], a to tehdy jsou-li jako dědicové uvedeni v závěti. Mají potom v podstatě stejná práva i povinnosti, jako ostatní dědicové, z čehož vyplývá, že mají právo dědictví také odmítnout.
Je-li v závěti výslovně uvedena organizační složka nebo příspěvková organizace obce či kraje, pak je vhodné, aby takto nabytý majetek tato organizační složka nebo organizace v budoucnu spravovala.

3.3. Nabývání rozhodnutím příslušného orgánu

V neposlední řadě je třeba zmínit možnost, kdy mohou obce či kraje nabýt majetek rozhodnutím příslušného orgánu. Jako příklad lze uvést nabytí majetku na základě rozhodnutí stavebního úřadu o vyvlastnění. Předmětem vyvlastnění mohou být zásadně jen věci nemovité.
Přitom je důležité zmínit, že od 1. července 1992 může vyvlastněním nabýt vlastnické právo k pozemku či stavbě každý navrhovatel, tedy i kraj nebo obec. Před tímto datem vyvlastněný majetek náležel vždy do vlastnictví státu.
Vyvlastnění nemovitosti se přitom váže na splnění určitých podmínek. Nemovitost lze vyvlastnit jen tehdy, není-li možné ji nabýt jiným způsobem. Ve vyvlastňovacím řízení musí být prokázán konkrétní veřejný zájem, přitom lze vyvlastnit nemovitost jen v nezbytném rozsahu. Záměr pro vyvlastnění přitom musí být vymezen zákonem. [22]

---

21) § 476 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

22) př.: § 108 odst. 2 StavZ umožňuje vyvlastnit jen v zájmu pořízení veřejně prospěšné stavby, která je jako taková schválena v územně plánovací dokumentaci, v zájmu vytvoření ochranných pásem a chráněných území atd

4. PRÁVNÍ POSTAVENÍ ORGANIZAČNÍCH SLOŽEK A PŘÍSPĚVKOVÝCH ORGANIZACÍ OBCÍ A KRAJŮ

Zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů v části čtvrté vymezuje organizaci územních samosprávných celků.
Územní samosprávné celky mohou za účelem plnění svých úkolů, zejména k hospodářskému využití svého majetku a k zabezpečení veřejně prospěšné činnosti mimo jiné zřizovat:

- vlastní organizační složky jako svá zařízení bez právní subjektivity,
- příspěvkové organizace jako právnické osoby, které zpravidla ve své činnosti nevytvářejí zisk.

Organizační složky a příspěvkové organizace obcí a krajů vznikají rozhodnutím zastupitelstva daného územního samosprávného celku, kdy zřizovatel vydá o jejich vzniku zřizovací listinu. Součástí zřizovací listiny je také vymezení doby, na kterou je daná organizační složka či příspěvková organizace zřízena.

Organizační složky obcí a krajů nejsou právnickými subjekty, ale pouze subjekty organizačními a jako takové nemohou vlastnit a nabývat majetek. To však neznamená, že by nemohly vstupovat do právních vztahů. Je však třeba mít na paměti, že veškerá jednání uskutečňovaná organizačními složkami jsou jednáním příslušné obce či kraje a tato jednání dané obci či kraji jako právnické osobě zakládá, mění nebo ruší majetková práva i povinnosti.

Naproti tomu příspěvkové organizace územních samosprávných celků jsou zákonem vymezeny jako právnické osoby [23] a disponují tedy právní subjektivitou. Základní práva a povinnosti právnické osoby vymezuje občanský zákoník a omezit tato práva lze jen tehdy, stanoví-li tak jiný zákon. Stejně tak způsobilost právnické osoby nabývat práva a povinnosti může být omezena pouze zákonem. K právům, kterými tyto osoby disponují, patří rovněž právo nabývat a vlastnit majetek.

---

23) § 27 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů

Otázka vlastnictví příspěvkových organizací je dlouho diskutovaným problémem. Příspěvkové organizace mají ve správě majetek svého zřizovatele a s tímto majetkem jsou oprávněny hospodařit.
Zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů neřeší jednoznačně problematiku možnosti nabývat a vlastnit majetek příspěvkovými organizacemi, což v praxi vyvolalo značné nejasnosti.

Odpovědí na tuto otázku by mělo být stanovisko Ministerstva financí k problematice vlastnictví majetku příspěvkových organizací zřízených obcí a krajem.
Z rozboru právního stavu, které Ministerstvo financí provedlo vyplynulo, že příspěvkové organizace zřízené územními samosprávnými celky mohou být a jsou vlastníky majetku. Příspěvkové organizace tak mohou nabývat do vlastnictví jakýkoliv majetek, tedy i nemovitý. Tento majetek mohou nabývat nejen kupními smlouvami, které uzavírají svým jménem, ale mohou ho nabývat i darem od svého zřizovatele, děděním nebo na základě zákona (např. § 2 zákona č. 172/1991 Sb.) či vlastní činností z vlastních zdrojů. Mohou také uzavírat podle občanského nebo obchodního zákoníku na základě smluvních vztahů s třetími osobami nájemní smlouvy či smlouvy o výpůjčce apod.
Tyto organizace tedy používají majetek

- zřizovatele svěřený do správy,
- získaný na základě výpůjčky či jiného bezúplatného užívání,
- získaný na základě nájemní nebo podnájemní smlouvy využívaný k doplňkové činnosti,
- vlastní.

Ve vlastnictví zřizovatele zůstává majetek, který vlastnil a předal jej příspěvkové organizaci do správy a k užívání na jím povolené aktivity. Jeho majetek je rovněž ten, který pořídila sice příspěvková organizace, ale z účelových prostředků zřizovatele. U tohoto majetku zřizovatel vymezí ve zřizovací listině majetková práva podle § 27 odst. 2 písm. f). [24]

24) http://www.denik.obce.cz

Vlastním majetkem příspěvkové organizace se staly práva, pohledávky a závazky, které jí byly do vlastnictví převedeny přímo zákonem; v jejím vlastnictví pak nadále zůstane i majetek z těchto zdrojů pořízený a dále i majetek získaný od cizích subjektů darem, děděním a majetek pořízený z vlastních zdrojů – např. zřizovatelem povolené doplňkové činnosti. [25]

25) http://www.denik.obce.cz

5. NEMOVITÝ MAJETEK VE VZTAHU KE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

To, že jsou územní samosprávní celky vybaveny vlastním majetkem, na sebe váže spoustu nejrůznějších oprávnění i povinností.

Právní úprava hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem územních samosprávných celků obsažená v zákoně o obcích či zákoně o krajích je velmi neucelená. Lze tedy vyvodit, že se nabízí široký prostor pro uplatnění právních předpisů, které upravují problematiku hospodaření a nakládání s majetkem v obecné podobě, ale i v podobě zvláštních předpisů.

Základní povinnosti při hospodaření s majetkem, ať už movitým či nemovitým, upravují jednotlivá ustanovení obecního či krajského zřízení, která stanoví, že majetek obcí a krajů musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejich zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Přitom jsou obce a kraje povinny pečovat o zachování a rozvoj svého majetku a vést evidenci svého majetku. [26]

5.1. Povinnost nechat evidovat nemovitý majetek

Zaměříme-li se na povinnosti, které souvisejí s vlastnictvím nemovitého majetku územních samosprávných celků, pak ve vazbě na katastr nemovitostí mají obce a kraje povinnost nechat evidovat nemovitý majetek v katastru nemovitostí. Tato povinnost jednoznačně vyplývá jednak z obecné právní úpravy evidence nemovitostí a také z ustanovení některých dalších právních předpisů.

Právní úprava evidence nemovitostí je založena na třech vzájemně prolínajících se zákonných předpisech. V prvé řadě jde o zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), dále se jedná o zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, k těmto dvěma zákonům byla vydána prováděcí vyhláška č. 190/1996 Sb., a konečně je třeba zmínit zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech.

26) § 38 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) a § 17 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení)

Katastrální zákon ve svém ustanovení § 2 odst. 1 uvádí, že se v katastru nemovitostí evidují:

- pozemky v podobě parcel,
- budovy spojené se zemí pevným základem,
- byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zvláštního zákona,[27]
- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle odstavce 1 písm. b) nebo c), požádá-li o to vlastník nemovitosti nebo jiná osoba oprávněná z práva, která se zapisuje do katastru,
- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle výše uváděných ustanovení, v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim,
- stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní právní předpis

Ustanovení § 2 odst. 2 pak negativně vymezuje, které nemovitosti se v katastru neevidují. Jsou to drobné stavby. Předmětem evidence v katastru nejsou také stavby podzemní.

Obce a kraje, příp. jejich příspěvkové organizace, jsou povinny katastrálnímu úřadu ohlásit změny údajů katastru nemovitostí týkající se jejich nemovitostí do 30 dnů ode dne jejich vzniku a předložit listinu, která takovou změnu dokládá. Tam, kde změny vyplývají z listin, které jsou katastrálnímu úřadu k zápisu do katastru zasílány přímo na základě povinnosti příslušných státních orgánů, tato povinnost stanovena není.

K nemovitostem obcí a krajů se do katastru nemovitostí zapisují zejména:

- vlastnické právo obce či kraje,
- „správa“ podle § 27 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, opravňující příspěvkové organizace zřízení obcí nebo krajem hospodařit se svěřeným majetkem,
- oprávnění obce či kraje v podobě věcného břemene.

---

27) zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

5.2. Evidence vlastnického práva v katastru nemovitostí

Zaměříme-li svou pozornost na evidenci vlastnických práv územních samosprávných celků je třeba rozlišovat mezi dvěma druhy způsoby nabývání, kdy jeden ze způsobů má konstitutivní a druhý deklaratorní účinky ve vztahu k vlastnictví.

V prvém případě se jedná o způsob zápisu, kdy sám zápis do katastru vede ke vzniku nebo zániku vlastnického práva. Konstitutivní účinky má zápis, který je prováděn formou vkladu vlastnického práva. Jinými slovy, vlastnické právo obce nebo kraje k nemovitosti evidované v katastru vzniká nebo zaniká na podkladě smlouvy dnem vkladu nebo výmazu vkladu do katastru nemovitostí, a to na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu a jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad nebo na výmaz vkladu byl tomuto úřadu doručen. [28]

Listina, podle níž dochází ke vzniku, změně nebo zániku vlastnického či věcného práva k nemovitosti, musí obsahovat obecné náležitosti, které stanoví občanský zákoník. Právní úkon, kterým účastníci smlouvy směřují k převodu vlastnického práva musí být určitý a srozumitelný. V listině musí být jednoznačně vymezeni účastníci, předmět a obsah smluvního ujednání. Jedná-li se o úplatný převod, musí být ve smlouvě uvedena dohodnutá cena převáděné nemovitosti.

Na druhou stranu, zápisy při kterých obce a kraje nabývají nebo pozbývají vlastnická práva jinak než smlouvou, se do katastru nemovitostí zapisují záznamem a tímto zápisem jsou tato práva pouze deklarována.

Záznam je úkon katastrálního úřadu, který nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práv k nemovitosti. [29] Tato práva existují bez ohledu na to, zda byl proveden jejich zápis do katastru nemovitostí. Např. nabyla-li obec podle zákona č. 172/1991 Sb. vlastnictví k nemovitosti, je její vlastnické právo datováno k účinnosti tohoto zákona, tedy k 24. květnu 1991, ikdyž dosud neohlásila tuto změnu k zápisu do katastru.

---

28) Havlan P., Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě, 2003, str. 152

29) § 7 a § 8 zák. č. 265/1992 Sb. a § 36 násl. vyhlášky č. 190/1996 Sb.

Právě na příkladě zápisu přechodu vlastnického práva k nemovitostem, kterým obce nabyly restitucí svůj tzv. historický majetek, můžeme prezentovat podrobněji problematiku zápisu do katastru nemovitostí záznamem.

Obce, stejně jako kraje, mohou požádat o zápis práv záznamem. Záznamem se do katastru zapisují právní vztahy k nemovitostem na základě listin, které podle zvláštních právních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy k nemovitostem.

Pokud vznik, změna nebo zánik práva, ke kterému došlo podle zvláštního právního předpisu, není podmíněn žádnou právní skutečností a nemovitosti jsou označeny podle zvláštního předpisu, nemusí být ohlášení žadatele o zápis doloženo jinou listinou. Postačuje pouze odkaz v ohlášení na příslušné ustanovení zvláštního právního předpisu, v němž je jmenovitě uvedeno komu, ke kterým nemovitostem a jaké právo vzniklo, změnilo se nebo zaniklo.

Stanoví-li zákon, že práva, která jsou předmětem zápisu do katastru nemovitostí vznikají, mění se nebo zanikla na základě určité právní skutečnosti a přitom nestanoví listinu, podle níž má být zápis do katastru proveden, lze provést zápis do katastru nemovitostí na základě ohlášení doloženého:

- souhlasným prohlášením o vzniku, změně nebo zániku práva učiněného osobou, jejíž právo zapsané dosud v katastru zaniká nebo se omezuje, a osobou, jejíž právo vzniká nebo se rozšiřuje (souhlasné prohlášení), nebo
- potvrzením o zániku práva dosud zapsaného v katastru vydaného osobou, v jejíž prospěch je dosud zaniklé právo v katastru zapsáno (potvrzení o zániku práva), nebo
- prohlášením nabyvatele práva sepsané ve formě notářského zápisu v případě, kdy vlastnické právo k nemovitosti nabývá obec podle zvláštního předpisu nebo družstvo vyčleněné podle zvláštního předpisu nebo nemovitosti přešly na Pozemkový fond České republiky nebo na Fond národního majetku České republiky v důsledku odstoupení od smlouvy, kterou se převáděl privatizovaný majetek.

V případě majetku, který obce získaly podle ustanovení § 2 až § 3 zákona č. 172/1991 Sb., došlo k nabytí vlastnictví ex lege. Zápis změny vlastnického práva lze tedy do katastru v tomto případě provést na základě ohlášení, [30] neboť vznik vlastnictví je vázán na existenci dané právní skutečnosti. Právním předpisem není stanoveno, jaká listina má být přílohou tohoto ohlášení a tudíž jí může být:

- souhlasné prohlášení obce a zástupce České republiky, tj. příslušné státní organizace nebo organizační složky státu nebo Pozemkového fondu České republiky, kteří s předmětnými pozemky dosud hospodařily,
- jednostranné prohlášení obce sepsané ve formě notářského zápisu v případě, kdy příslušní zástupci státu nezpochybňují nabytí nemovitosti, ale zůstávají nečinní. Obec v něm jako nabyvatel prohlásí, že určité nemovitosti, identifikované podle údajů katastru, jsou v jejím vlastnictví a na základě jakého právního titulu.

Nutný pro přechod vlastnictví pak je samozřejmě předpoklad, že tento majetek měla obec ve vlastnictví ke dni 31. prosince 1949. Osvědčení této skutečnosti představuje výpis z pozemkové knihy, resp. knihovní vložky, který dokládá vlastnické právo dané obce k příslušným nemovitostem.

Posuzuje-li katastrální úřad listiny na jejichž podkladě má být proveden příslušný zápis do katastru nemovitostí pak vychází z toho, zda mají tyto listiny všechny potřebné náležitosti. Katastrální úřad posuzuje, zda jsou předložené listiny čitelné, pravomocné, zda nemovitosti v nich uvedené jsou označené podle údajů katastru, případně zda neobsahují chyby v psaní, počítání či zřejmé nesprávnosti.

30) § 36 odst. 5 vyhlášky č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb., a zákona č. 90/1996 Sb., a zákon České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb.

5.3. Evidence „správy“ nemovitostí

Další skutečností, která se eviduje v katastru nemovitostí, je správa, která opravňuje určitou příspěvkovou organizaci obce či kraje hospodařit s vymezeným majetkem. Příspěvková organizace je právnickou osobou, která vzniká na základě rozhodnutí zřizovatele v rámci jeho působení jako veřejnoprávní korporace. Zřizovatel je zmocněn ke zřízení příspěvkové organizace zákonem.[31] Účel, pro který je příspěvková organizace zřizována, musí být stanoven v rámci jejich samostatné působnosti z čehož plyne, že je vyloučeno, aby cílem zřízení příspěvkové organizace bylo cokoliv, co by nebylo možné zařadit do samostatné působnosti územních samosprávných celků.

Ustanovení § 27 odst. 2 písm. e) zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů ukládá zřizovateli, že jím vydaná zřizovací listina musí mimo jiné obsahovat vymezení majetku, který zřizovatel předává příspěvkové organizaci do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití. Na základě této zřizovací listiny potom katastrální úřad zapisuje do katastru, že příspěvková organizace spravuje předaný nemovitý majetek, který nadále zůstává ve vlastnictví obce nebo kraje.

5.4. Evidence věcných břemen

V neposlední řadě je třeba zmínit zápis oprávnění obcí či krajů v podobě věcných břemen.

Věcné břemeno je právo, které omezuje vlastníka nemovité věci (povinného) ve prospěch oprávněného, že je povinen něco strpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Toto právo přitom musí mít opakující se charakter. Předmětem tedy nemohou být práva jejichž výkon se neopakuje.

Věcná břemena jako práva mohou vznikat:

- písemnou smlouvou; listina podléhá vložení vkladu práva v podobě věcného břemene,

31) § 35a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) a § 14 odst. 3 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení)

- na základě závěti ve spojení s dědickým řízením,
- schválenou dohodou dědiců,
- výkonem práva (vydržením),
- ze zákona,
- rozhodnutím příslušného orgánu.

Povinnost vyznačit věcná břemena do katastru nemovitostí je uložena ustanovením § 151o a § 151p občanského zákoníku. Způsob jejich vyznačení je pak vymezen v § 2 (v případě vkladu) a v § 7 (v případě záznamu) zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Vkladem do katastru nemovitostí vzniká, mění se nebo zaniká právo v podobě věcného břemene na základě písemně vyhotovené smlouvy. Dojde-li ke vzniku věcného břemene jinak než smluvním ujednáním, vyznačuje se toto břemeno do katastru záznamem.

ZÁVĚR

Ve své práci na téma „Vlastnictví nemovitostí obcí a krajů“ jsem se blíže zabývala právním postavením těchto územních samosprávných celků, kdy obce a kraje lze definovat jako subjekty, které mají právo vlastnit majetek a být účastníky majetkoprávních vztahů.

Svoji pozornost jsem zaměřila rovněž na problematiku zápisu do katastru nemovitostí, která se dotýká práv a omezení spojených s vlastnictvím nemovitého majetku, neboť toto oblast úzce souvisí s mojí profesí.
Společenské a politické změny, které nastaly po roce 1989, navodily zavedení samosprávy v obcích a krajích a bylo třeba tyto nově vytvořené územní samosprávné celky, tak jak je definuje ústavní zákon č. 347/1997 Sb., o vytvoření vyšších územních samosprávných celků a o změně ústavního zákona České národní rady č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, vybavit vlastním majetkem.
S ohledem na tuto skutečnost jsem se ve své práci zabývala především otázkou nabývaní nemovitého majetku do vlastnictví obcí a krajů, neboť i v případě převodu vlastnického práva k nemovitostem, které podléhají evidenci v katastru nemovitostí, je třeba prokázat jakým způsobem došlo k nabytí převáděné nemovitosti.

S vlastnictvím nemovitostí je spojena celá řada nejrůznějších oprávnění a povinností, které vyplývají přímo z jednotlivých ustanovení obecního či krajského zřízení. Jelikož je právní úprava této oblasti velice rozsáhlá, nebylo cílem mojí práce prezentovat ji jako celek, ale věnovala jsem se především otázce vzniku, změny nebo zániku vlastnického práva k nemovitému majetku obcí a krajů a povinnosti nechat evidovat tento majetek v katastru nemovitostí.
V souvislosti s přechodem vlastnického práva podle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí bych se ráda zmínila, že v řadě případů nemají obce majetek zapsaný do dnešního dne, což způsobuje značnou nepřehlednost při vedení evidence vlastnických práv k některým nemovitostem evidovaným v katastru.

V jedné z kapitol se zabývám dlouho diskutovaným problémem, kterým je otázka vlastnického práva příspěvkových organizací obcí a krajů.

Příspěvkové organizace mají jednak ve správě majetek svého zřizovatele, ale mají také právo nabývat majetek do svého vlastnictví a s tímto majetkem pak samostatně hospodařit. Alespoň takto lze usuzovat ze stanoviska vydaného v roce 2003 Ministerstvem financí. Při zpracování této tématiky jsem se však nejednou setkala s publikovanými názory, že příspěvkové organizace vlastnit majetek nemohou. Je tedy na místě tuto otázku vyřešit novou právní úpravou, která by danou problematiku uspokojivě vyřešila a odstranila tak veškeré pochybnosti.

DAS RESÜMEE

Die präsentierende Bachelor-Arbeit „ Immobilienbesitz der Gemeinden und der Kreise“ ist an die Stellung der Gemeinden und Kreise und an ihre Haltung in den Rechtbeziehungen orientiert. Gemeinden und Kreise als territoriale Selbstverwaltungsgesamtheiten sind Rechtsubjekte, die Recht haben, eigenen Besitz zu besitzen und in den Rechtbeziehungen aufzutreten. Dieses Recht erkennt ihnen das Verfassungsgesetz Nr. 1/1993, die Verfassung der Tschechischen Republik an.
Als Rechtsubjekte haben sie die Gleichstellung mit anderen Immobilienbesitzern. Wenn sie als Teilnehmer der vermögensrechten Beziehungen auftreten, dann richten sie sich nach der Anordnung des Gesetzes Nr. 40/1964, nach dem bürgerlichen Gesetzbuch und auch nach der Anordnung vom Gesetz Nr. 513/1991, das Handelsgesetzbuch, falls die besondere Rechtvorschrift nicht anders bestimmt.
Die rechtliche Ausgestaltung der Stellung von Gemeinden und Kreisen stellen dann die Gesetze Nr. 128/2000, über Gemeinden (Gemeindeverfassung) und das Gesetz Nr. 129/2000, über Kreise (Kreisverfassung) dar.
Den Besitz können diese Subjekte auf Grund der Vertragsvereinbarung, durch die Testamentvererbung, durch die Entscheidung des entsprechenden Organs oder nach dem Gesetz gewinnen. Wir unterscheiden bei der Besitzerwerbung des Immobiliarbesitzes nach dem Gesetz zwischen den Arten, wenn das Gesetz selbst ein Erwerbstitel ist und zur Besitzerwerbung geht am Tage der Erwerbung von der Wirksamkeit der entsprechenden Rechtvorschrift zu. Als Beispiel ist eine Besitzerwerbung von Gemeinden nach dem Gesetz Nr. 172/1991, über den Übergang mancher Sachen vom Besitz der Tschechischen Republik zum Gemeindenbesitz anzuführen. Aus dem Titel dieses Gesetzes gewannen die Gemeinden z.B. ihren „historischen Besitz“, den sie zum 31.Dezember 1949 besaßen. Ein weiteres Gesetz, durch das die Gemeinden und Kreise den Besitz gewannen, ist das Gesetz Nr. 290/2002, über den Übergang von ein paar anderen Sachen, Rechten und Verpflichtungen der Tschechischen Republik auf Gemeinden und Kreise, auf Bürgervereinigungen im Bereich der Körperkultur und des Sports und über zusammenhängende Veränderungen. Die zweite Möglichkeit ist die Erwerbung vom Immobiliarbesitz auf Grund eines Gesetzes, wenn man aus der

Voraussetzung ausgehen muss, dass das Gesetz selbst nur die Bedingungen modifiziert, unter denen Gemeinde oder Kreis gegebene Immobilien gewinnen kann. Ein Beispiel solcher Erwerbung kann das Gesetz Nr. 157/2000 sein. Es geht um den Übergang mancher Sachen und Rechten vom Besitz der Tschechischen Republik zum Besitz von Kreisen, das Gesetz bestimmt, dass am Tage der Erwerbung von der Wirksamkeit der Entscheidung von dem entsprechenden Zentralverwaltungsamt die Sachen in Staatsbesitz zum Kreisbesitz übergeht.

Mit dem Eigentumsrecht zum Immobiliarbesitz ist eine ganze Reihe von verschiedenen Kompetenzen und Pflichten verbunden. Eine von den Pflichten der territorialen Selbstverwaltungs-Gesamtheiten ist die Pflicht, den Immobiliarbesitz im Immobilienkataster registrieren zu lassen.

Zu den Immobilien von Gemeinden und Kreisen werden in den Kataster vor allem eingetragen: das Eigentumsrecht, die Immobilienverwaltung, die die durch Gemeinden und Kreise bestellten Beitragsorganisationen berechtigt, mit dem Treugeld zu wirtschaften und die Berechtigungen der Gemeinden und Kreise in der Form von den Sachlasten.

Welche Immobilien sind dann der Eintragungsgegenstand in den Kataster, das grenzt die Anordnung § 2 Paragraf 1 des Gesetzes ab. Es geht um den Immobilienkataster der Tschechischen Republik(Katastergesetz).

OBSAH

Úvod 3
1. Obec a kraj jako subjekty, které mají právo vlastnit majetek 4
2. Nabývání nemovitého majetku 6
2.1. Nemovitý majetek obcí 6
2.1.1. „Privatizace“ obecního majetku 7
2.1.2. Restituce majetku obcí 8
2.1.2.1. Historický majetek obcí 8
2.1.2.2. Veřejný statek 12
2.1.2.3. Další fáze restituce obecního majetku 14
2.1.3. Majetek, který nepřešel ze zákona do vlastnictví obcí 15
2.1.4. Některé další případy zákonného nabývání majetku 16
2.2. Nemovitý majetek kraje 18
2.2.1. Vytvoření krajského zřízení 18
2.2.2. Nabývání majetku kraje na základě zákona 19
2.2.3. Nabývání majetku kraje zákonem 19
3. Nabývání nemovitého majetku jinými způsoby 21
3.1. Smluvní nabývání majetku obcí a krajů 21
3.2. Nabývání děděním ze závěti 22
3.3. Nabývání rozhodnutím příslušného orgánu 22
4. Právní postavení organizačních složek a příspěvkových organizací obcí a krajů 23
5. Nemovitý majetek ve vztahu ke katastru nemovitostí 26
5.1. Povinnost nechat evidovat nemovitý majetek 26
5.2. Evidence vlastnického práva v katastru nemovitostí 28
5.3. Evidence „správy“ nemovitostí 31
5.4. Evidence věcných břemen 31
Závěr 33
Resumé 35
Obsah 37

Použitá literatura:

- Havlan, P., Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě, Linde Praha, a.s., 2004
- Havlan, P., Majetek státu v platné právní úpravě, Linde Praha, a.s., 2003
- Kišš, P., Restituce majetku obcí, EUROLEX BOHEMIA s.r.o., 2005
- Koudelka, Z., Obce a kraje podle reformy veřejné správy v roce 2001, Linde Praha, a.s., 2001
- Kuba, B., Olivová, K., Katastr nemovitostí České republiky, 8. aktualizované vydání, Linde Praha, a.s., 2004
- Melion, M., Vlastnictví obcí, E. I. A. – Ekonomická a informační agentura, 1993
- Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, 2. přepracované a rozšířené vydání, Masarykova univerzita v Brně, 2004
- Plíva, S., Hospodaření s majetkem státu, C. H. Beck, 2001
- Svoboda, K., Grospič, J., Vedral, J., Plíšek, M., Územní samospráva a státní správa, Eurounion, s.r.o., 2000

Soudní rozhodnutí:

- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, sp. Zn. 28 Cdo 280/2004

Elektronické zdroje:

- Ministerstvo financí ČR, Stanovisko ministerstva financí k problematice vlastnictví majetku příspěvkových organizací zřízených obcí a krajem, [citováno dne 28.1.2003]. Dostupný z: http://www.denik.obce.cz
- Mruzek, K., Význam zápisu vlastnického práva v pozemkové knize pro určení doby nabytí nebo pozbytí vlastnictví k nemovitostem, publikovaný názor ze dne 1.6.1993, dostupný z ASPI: 2490 (LIT)
- Vláda ČR, Důvodová zpráva k návrhu zákona o přechodu věcí, práv a závazků ČR na kraje a obce a občanská sdružení, publikovaný názor ze dne 14.11.2001, dostupný z ASPI: 23396 (LIT)
- Hanzlová, O., Zrušení okresních úřadů jako dílčí fáze reformy veřejné správy, publikovaný názor ze dne 13.11.2002, dostupný z ASPI: 19791 (LIT)
- Ondruš, R., Hospodaření obcí, publikovaný názor ze dne 1.1.2003, dostupný z ASPI: 20324 (LIT)

Právní předpisy:

- ústavní zákon č. 1/1993 (Ústava České republiky)
- zákon č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů
- ústavní zákon č. 347/1997 Sb., o vytvoření vyšších územních samosprávných celků a o změně ústavního zákona České národní rady č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
- zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 157/2000 Sb., o přechodu některých věcí a práv z majetku České republiky do majetku krajů, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 290/2002 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků ČR na kraje a obce, občanská sdružení v oblasti tělovýchovy a sportu a o souvisejících změnách, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb., a zákona č. 90/1996 Sb., a zákon České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb.
- zákon č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský
- zákon č. 294/1990 Sb., kterým se mění a doplňuje ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava ČSSR a ústavní zákon č. 143/1968 Sb., o československé federaci, a kterým se zkracuje volební období národních výborů