

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Zemědělská fakulta

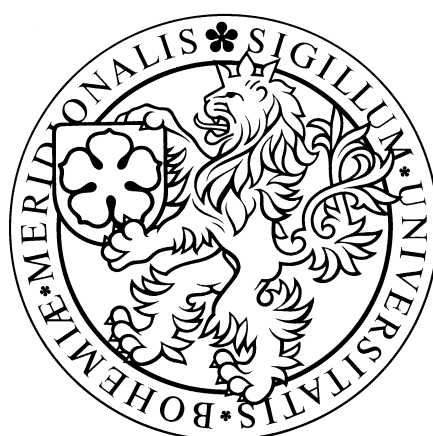
DIPLOMOVÁ PRÁCE

2008

Jana Jindrová

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Zemědělská fakulta
Katedra práva

Studijní program: M4101 Zemědělské inženýrství
Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí



Převod nemovitého majetku českého státu na
jiné subjekty

Vedoucí diplomové práce
JUDr. Rudolf Hrubý

Autor
Jana Jindrová

2008

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Jana JINDROVÁ**
Studijní program: **M4101 Zemědělské inženýrství**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**

Název tématu: **Převod nemovitého majetku českého státu na jiné subjekty**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cílem této diplomové práce je popsat a charakterizovat současnou problematiku převádění nemovitého majetku českého státu na jiné subjekty, zejména cestou pozemkového fondu ČR, ale i prostřednictvím Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových a dalších státních institucí.
Porovnat s obdobnou právní úpravou a praxí v některém z členských států Evropské unie.

Rámcová osnova:

1. Úvod
2. Přehled literatury a právních předpisů vztahujících se k danému tématu
3. Orgány státu pověřené převody nemovitého majetku na jiné subjekty
4. Postup a metody při převodech nemovitostí z ČR na jiné subjekty
5. Výzkum v rámci zadané problematiky na vybraných úřadech, které dle zákona převody nemovitostí provádějí
6. Porovnání s právní úpravou a praxí při převádění nemovitého majetku ze státu v některé ze sousedních zemí Evropské unie
7. Úvahy de lege ferenda
8. Závěr

Rozsah práce: 50-60 stran

Rozsah příloh: dle potřeby

Forma zpracování diplomové práce: tištěná

Seznam odborné literatury:

Barešová, Baudyš: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. C. H. Beck, Praha, 2006

Baudyš, P.: Katastr a nemovitosti. C. H. Beck, Praha, 2006

Věcná práva k nemovitostem. Poradce, s.r.o., Český Těšín, 2003

Švestka, Jehlička, Škárová, Spáčil: Občanský zákoník - komentář. C. H. Beck, Praha, 2006

Petr, B.: Vydržení v českém právu. C. H. Beck, Praha, 2006

Radvan, M.: Zákon o dani z nemovitosti. C. H. Beck, Praha, 2006

Barešová, Baudyš: Vzory listin o nemovitostech. C. H. Beck, Praha, 2006

Vopálka, Mikule, Šimůnková, Šolín: Zákon č. 500/2004 Sb. Správní řád. C. H. Beck, Praha, 2006

Dále:

Zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí

Zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech do katastru

Zákon č. 569/1991 Sb. o pozemkovém fondu ČR

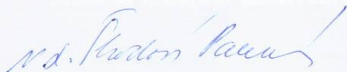
Zákon č. 201/2002 Sb. o úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových ve znění zákona č. 120/2004 Sb.

Odborná literatura a periodika zabývající se tématem

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Rudolf Hrubý
Katedra práva

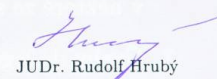
Datum zadání diplomové práce: 9. února 2006

Termín odevzdání diplomové práce: 30. dubna 2008


prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc.

děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentská 13
370 05 České Budějovice


JUDr. Rudolf Hrubý
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 22. března 2006

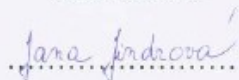
Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Převod nemovitého majetku českého státu na jiné subjekty vypracovala samostatně na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu použité literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě zemědělskou fakultou elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách.

V Českých Budějovicích dne 14. 4. 2008

Jana Jindrová

Handwritten signature of Jana Jindrová in cursive script, written over a dotted line.

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucímu diplomové práce JUDr. Rudolfovi Hrubému za konzultace, připomínky a čas, který věnoval mé diplomové práci.

Dále bych ráda poděkovala vedoucímu Územního pracoviště Pozemkového fondu v Českých Budějovicích Mgr. Ing. Miroslavu Šimkovi, Ing. Miroslavu Němečkovi, ředitelce odboru Hospodaření s majetkem státu ÚZSVM ÚP České Budějovice JUDr. Janě Korešové a Ing. Naděždě Landové z Lesní správy v Hluboké nad Vltavou za poskytnutí cenných informací, které mi pomohli při řešení diplomové práce.

OBSAH:

ÚVOD	11
1. POZEMKOVÉ REFORMY A VÝVOJ POZEMKOVÉHO VLASTNICTVÍ NA ÚZEMÍ ČESKÉ REPUBLIKY	12
1.1 První pozemková reforma (období roku 1919 až 1935)	12
1.2 Druhá pozemková reforma (období roku 1945 až 1948)	16
1.2.1 První etapa pozemkové reformy	16
1.2.2 Druhá etapa pozemkové reformy	17
1.2.3 Třetí etapa pozemkové reformy	18
1.3 Kolektivizace a socializace zemědělství po roce 1949	19
1.4 Období po roce 1989	21
1.4.1 Prodej státní půdy	21
1.4.2 Restituční tečka	22
1.4.3 Nabývání nemovitostí na území ČR cizozemci	23
2. PŘEVOD NEMOVITÉHO MAJETKU ČESKÉHO STÁTU NA JINÉ SUBJEKTY PROSTŘEDNICTVÍM POZEMKOVÉHO FONDU ČR	25
2.1 Pozemkový fond České republiky	25
2.1.1 Orgány Pozemkového fondu ČR	27
2.2 Převody nemovitého majetku českého státu na jiné subjekty podle zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby	29
2.2.1 Obecné zásady	29
2.2.2 Vymezení pozemků, které nelze převádět nebo jejichž převody jsou možné jen za stanovených podmínek	31
2.2.3 Převod na obce, veřejné výzkumné instituce, uživatele pozemků v zahrádkových nebo chatových osadách a vlastníky staveb podle § 5 zákona o prodeji půdy	33
2.2.3.1 Bezúplatný převod na obce podle § 5 odst. 1 - nárokový převod	33
2.2.3.2 Úplatný převod na obec podle § 5 odst. 1 zákona o prodeji půdy	34
2.2.3.3 Bezúplatný převod na veřejné výzkumné instituce podle § 5 odst. 4 zákona o prodeji půdy	34
2.2.3.4 Úplatný převod pozemku na uživatele v zahrádkových nebo chatových osadách podle § 5 odst. 5 zákona o prodeji půdy	35
2.2.3.5 Úplatný převod na vlastníky (spoluvlastníky) staveb podle § 5 odst. 6 zákona o prodeji půdy	37
2.2.4 Převod na vlastníka (spoluvlastníka) sousedícího pozemku podle § 6 zákona o prodeji půdy	38
2.2.5 Převod na oprávněné osoby, samostatně hospodařící rolníky, společníky obchodních společností, členy družstev a vlastníky zemědělské půdy podle § 7 zákona o prodeji půdy	40
2.2.6 Prodej ostatním osobám podle § 8 zákona o prodeji půdy	42
2.3 Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě)	44
2.3.1 Převody náhradních pozemků na oprávněné osoby a na právní nástupce za účelem vypořádání restitučních nároků podle zákona o půdě	44

2.3.2	Převody staveb, pozemků zastavěných převáděnými stavbami a pozemků nezbytně nutných k jejich provozu za účelem uspokojování nároků oprávněných osob ze zákona o půdě	47
2.4	Převod nemovitého majetku českého státu na jiné subjekty podle zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky	50
2.4.1	Bezúplatný převod	50
2.4.2	Prodej	50
2.4.2.1	Veřejné výběrové řízení (VVŘ)	50
2.5	Převod nemovitého majetku českého státu na jiné subjekty za účelem vypořádání spoluvlastnictví podle <i>Občanského zákoníku</i> č. 40/1964 Sb.	53
2.5.1	Obecně	53
2.5.2	Postup PF ČR při vypořádání spoluvlastnických podílů	53
2.5.2.1	Zrušení spoluvlastnictví dohodou	53
2.5.2.2	Převod spoluvlastnického podílu na spoluvlastníka	54
2.6	Převod nemovitého majetku českého státu na jiné subjekty podle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby (<i>privatizace</i>).....	55
2.6.1	Přímý prodej předem určenému nabyvateli	55
2.6.2	Prodej prostřednictvím obchodní veřejné soutěže (OVS)	56
2.6.3	Bezúplatný převod na obec	57
3.	PŘEVOD NEMOVITÉHO MAJETKU ČESKÉHO STÁTU NA JINÉ SUBJEKTY PROSTŘEDNICTVÍM ÚŘADU PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU VE VĚCÍCH MAJETKOVÝCH	58
3.1	Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových	58
3.1.1	Působnost Úřadu	58
3.1.2	Hlavní úkoly Úřadu	58
3.1.3	Zastupování státu	59
3.2	Nakládání s majetkem	59
3.3	Převod nemovitého majetku ve vlastnictví ČR a v příslušnosti hospodařit Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových na jiné subjekty	60
3.3.1	Nepotřebnost majetku pro Úřad	60
3.3.2	Ocenění nemovitostí	60
3.3.3	Převod nemovitého majetku na organizační složky státu nebo státní organizace	61
3.3.4	Převod nemovitého majetku nestátním subjektům	61
3.3.4.1	Přímý prodej	61
3.3.4.2	Bezúplatný převod	61
3.3.4.3	Výběrové řízení	62
3.3.5	Převod specifických skupin majetku	65
3.4	ÚZSVM Územní pracoviště České Budějovice	67
4.	PŘEVOD NEMOVITÉHO MAJETKU ČESKÉHO STÁTU NA JINÉ SUBJEKTY PROSTŘEDNICTVÍM STÁTNÍHO PODNIKU LESY ČESKÉ REPUBLIKY	68
4.1	Lesy ČR, s.p. (LČR)	68
4.2	Prodej a převod lesních pozemků	68
4.2.1	Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku	69
4.2.2	Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí	69

4.2.3	Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)	69
4.2.4	Zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku	69
4.2.5	Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby	70
5.	POSTUP PŘI PŘEVODU POZEMKU OPRAVNĚNÝM OSOBÁM, ZEMĚDĚLSKÝM PODNIKATELŮM, SPOLEČNÍKŮM OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ A ČLENŮM DRUŽSTEV PROVOZUJÍCÍCH ZEMĚDĚLSKOU VÝROBU A VLASTNÍKŮM NEJMÉNĚ 10 HA ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY PODLE § 7 ZÁKONA Č. 95/1999 SB.	71
5.1	Vyhodnocení výzvy k podání nabídky kupní ceny konané dne 9. 10. 2007 na Územním pracovišti PF ČR České Budějovice	71
5.1.1	Žádost o převod pozemku	71
5.1.2	Výzva k podání nabídky kupní ceny na převod	72
5.1.3	Komise	72
5.1.4	Prezence	72
5.1.5	Podání nabídky	72
5.1.6	Pořadí účastníků	73
5.1.7	Zápis o průběhu vyhodnocení výzvy	73
5.1.8	Protokol o vyhodnocení výzvy	73
5.1.9	Sdělení k uzavření kupní smlouvy	74
5.1.10	Uzavření kupní smlouvy	74
5.2	Statistika uzavřených smluv na Územním pracovišti Pozemkového fondu ČR České Budějovice za rok 2006	75
6.	POROVNÁNÍ S PRÁVNÍ ÚPRAVOU A PRAXÍ PŘI PŘEVÁDĚNÍ NEMOVITÉHO STÁTNÍHO MAJETKU V SOUSEDNÍCH ZEMÍCH EVROPSKÉ UNIE	76
6.1	Slovenská republika	
6.1.1	Právní předpisy týkající se převodů státního nemovitého majetku	76
6.1.2	Orgány Slovenského pozemkového fondu	76
6.1.3	Činnost Slovenského pozemkového fondu	77
6.1.4	Převody pozemků ve vlastnictví státu	77
6.1.4.1	Prodej pozemků ve vlastnictví státu	77
6.1.4.2	Převod správy a vlastnictví nemovitostí	77
6.1.4.3	Restituce	78
6.1.4.4	Privatizace majetku státu	78
6.1.4	Statistika uzavřených smluv na Slovenském pozemkovém fondu za rok 2006	82
6.1.5	Situace ve Slovenském pozemkovém fondu na začátku roku 2008	83
6.2	Polsko	84
6.3	Spolková republika Německo	84
7.	ZÁVĚR	85
8.	SUMMARY	88
9.	PŘEHLED POUŽITÉ LITERATURY	89
	SEZNAM TABULEK	91

SEZNAM GRAFŮ	91
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	92
SEZNAM PŘÍLOH	93
PŘÍLOHY	

Úvod

Hospodaření s majetkem státu bylo původně upraveno především v hospodářském zákoníku č. 109/1964 Sb. a v jeho prováděcích vyhláškách. Při zrušení hospodářského zákoníku obchodním zákoníkem k 1. lednu 1992 bylo výslovně stanoveno v obchodním zákoníku, že právo hospodaření státních organizací s majetkem státu se do vydání nové právní úpravy řídí dosavadními předpisy, včetně hospodářského zákoníku.

Po roce 1990 byla postupně přijata řada nových zákonů, které se určitým způsobem dotýkaly majetku státu. Z nich mimořádný význam měly zejména zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby a zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě), oba vícekrát v průběhu doby novelizované. Pro státní podniky jako právnické osoby hospodařící s majetkem státu byla přijata nová právní úprava v zákoně č. 77/1997 Sb., o státním podniku. Zmíněná úprava v hospodářském zákoníku a k němu vydaným prováděcím vyhláškám však byla poplatná době, kdy byla přijata. Svými konkrétními ustanoveními již neodpovídala změněným politickým a ekonomickým podmínkám. To si stále více vynucovalo potřebu připravit a přijmout novou zákonnou úpravu, kterou se stal zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích a k němu vydaná prováděcí vyhláška č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu.

Organizační složky a státní organizace mohou podle tohoto zákona při hospodaření s majetkem státu kromě jiných právních dispozic činit také právní úkony, které mají za následek zánik vlastnického práva státu k nemovitostem v majetku státu a vznik vlastnického práva k takovým nemovitostem jiné právnické nebo fyzické osoby. Převodem vlastnictví pak samozřejmě zaniká také příslušnost organizační složky nebo státní organizace s takovým majetkem hospodařit. Nemovitým majetkem jsou podle § 119 Občanského zákoníku pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Pozemkem se rozumí část zemského povrchu, která je oddělena od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhu pozemku, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Parcelu představuje pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.

Zákon o majetku ČR kromě hospodaření s majetkem státu upravuje také správu majetku, kterou v rámci svého předmětu činnosti vykonává Pozemkový fond České republiky. Je nutno ale zdůraznit, že tento právní předpis se na správu vykonávanou Pozemkovým fondem vztahuje pouze v omezeném rozsahu. Při správě předmětného zemědělského a lesního majetku státu se řídí Pozemkový fond zejména zákonem č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, zákonem č. 92/1991 Sb. a zákonem o půdě v kontextu s jeho restitučními ustanoveními.

Účelem této diplomové práce je tak poskytnout relativně ucelený výklad současné problematiky spojené s převáděním nemovitého majetku státu na jiné subjekty v České republice a v některých zemích Evropské unie.

V úvodní části je nastíněn vývoj vlastnických a užívatelských vztahů k nemovitostem a jednotlivých pozemkových reforem. Dále jsou popsány metody a postupy při převodech nemovitostí z ČR na jiné subjekty zejména cestou Pozemkového fondu České republiky, ale i prostřednictvím Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových a státního podniku Lesy České republiky. Jsou uvedeny i výsledky statistik týkající se počtu uzavřených smluv za rok 2006. Praktická část je věnována konkrétnímu převodu zemědělského pozemku a postupu při výběru jeho nabyvatele.

1. Pozemkové reformy a vývoj pozemkového vlastnictví na území České republiky

Počátky rozvoje vlastnických a užívatelských vztahů na území České republiky lze situovat do 12. až 14. století. V tomto období se začaly osidlovat okrajové (pohraniční) části našich historických zemí, aby půda i v těchto oblastech přinášela svým vlastníkům zisk. Dominantními vlastníky půdy byl panovník a feudálové, kteří půdu pronajímali. Pozemky se pronajímaly kolonistům v tzv. kolonizaci vnitřní a velké.

Kolonizace vnitřní se vyznačovala tím, že nájemci pozemků byli poddaní feudálovi. Nájem byl sjednán ústně, byl nedědičný, kdykoliv vypověditelný. Nájemce pozemků byl nesvobodný na nesvobodné půdě.

Kolonizace velká neboli německá byla prováděna kolonisty cizí národnosti, převážně německé. Z tohoto období lze datovat problémy Sudet, které se odráží v současnosti v privatizaci zemědělské půdy ve vlastnictví státu. V té době získal nájemce půdu „zákupním penízem“, byl osobně svobodným na nesvobodné půdě, která nadále patřila feudálovi. Na rozdíl od vnitřní kolonizace nájem byl sjednán písemně, byl dědičný a nevypověditelný. Výsledkem byly různé typy osídlení, patrné dodnes: silniční ves, návesní ves, lánová ves, dvorcová zástavba a další. Byly založeny základy současných katastrálních území.

Pozemkové reformy jsou zásahy státu do pozemkových držebnostních poměrů, spojené s parcelací půdy ve vlastnictví státu, šlechty i církve a s jejím přidělem do držby drobných rolnických soběstačných podniků. Pozemkové reformy mají vyřešit vnitřní hospodářské a společenské protiklady, které se nahromadily vzrůstem velkostatků a úpadkem rolnického hospodářství.

1.1 První pozemková reforma (období roku 1919 až 1935)

Vznik samostatné Československé republiky v roce 1918 byl provázen i vytvořením situace vhodné pro vyřešení pozemkové otázky v našich zemích. Její vyřešení slibovalo smazat dluh, který po sobě v našich zemích zanechala buržoazně demokratická revoluce, která v podmínkách Rakousko-Uherska vyústila v kompromis mezi buržoazií a šlechtou a který se v oblasti pozemkových vztahů projevil v zachování šlechtických velkostatků. Nedostatečná nabídka půdy na trhu zpomalovala rozvoj podnikatelských aktivit, jejichž nositelem byla především buržoazie. Kromě toho značná část půdy byla v jiných rukou než v českých. Tato skutečnost vtiskovala otázce půdy a jejímu řešení významný národní aspekt.

Také venkovské obyvatelstvo, které v průběhu 19. století procházelo diferenciačním procesem, již dávno netvořilo homogenní sociální skupinu. Většina v tomto procesu nově vzniklých sociálních vrstev venkovského obyvatelstva pociťovala nedostatek půdy.

Všechny shora uvedené faktory přispěly k tomu, že za provedení pozemkové reformy se postavily prakticky všechny významné politické síly nově vzniklé Československé republiky.

Označení „**první pozemková reforma**“ se vžilo pro státem regulovaný a prováděný proces přerozdělování půdy a dalšího zemědělského a lesního majetku probíhající v letech 1919 až 1935. V rovině práva byl tento proces zakotven ve skupině právních předpisů (především zákonů) přijatých postupně v průběhu tohoto období, zejména pak v jeho počátku.

Tyto zákony byly uvedeny **zákonem č. 38/1919 Sb., o obstavení velkostatků**, který prohlásil jakékoli zcizení, zastavení nebo rozdělení velkostatků zapsaných v zemských deskách za neplatné, pokud nebude československým státem schváleno. Cíl tohoto opatření byl zřejmý. Mělo zachovat tyto velké zemědělské majetky pro účely zamýšlené pozemkové reformy a zajistit její hladký průběh.

Vlastní pozemkovou reformu uvedl **zákon č. 215/1919 Sb., o zabránění velkého majetku pozemkového, tzv. záborový zákon**, vydaný 11. března roku 1919.

Předmětem záboru pro účely pozemkové reformy byl tzv. „velký pozemkový majetek“. Zákon jím rozuměl soubory nemovitostí spolu s právy, která byla spojena s jejich držením, jestliže výměra vlastnický náležející jediné osobě nebo týmž spoluvlastníkům byla větší než 150 ha zemědělské půdy nebo 250 ha veškeré půdy.

Ze záboru byly některé objekty vyloučeny a to objekty právně i hospodářsky samostatné nesloužící hospodaření na zabraných nemovitostech a majetek zemský, okresní, obecní, u něhož si ovšem stát vyhradil další úpravu. Zákon připouštěl i „propuštění“ dalšího již zabraného majetku. Šlo o případy, kdy by přidělem půdy byly rušeny přírodní krásy a krajinný ráz nebo hrozila újma na přírodních, historických nebo uměleckých památkách. Dále se jednalo o plochy sloužící parkům, přírodním parkům a k okrase krajiny.

Zábor uvedeného majetku pro účely pozemkové reformy neznamenal ještě sám o sobě vyvlastnění tohoto majetku. Znamenal pouze to, že Československá republika nabývá právo, aby zákonný majetek přejímala a přidělovala. Současně znamenal pro osoby, které byly (ve smyslu občanského práva) oprávněny na zabraném majetku hospodařit, povinnost v tomto hospodaření řádně pokračovat až do převzetí majetku státem. Zcizení, pronájem, zatížení a dělení takového majetku vyžadovalo úřední souhlas.

Zábor nebyl tedy vyvlastněním majetku, ale pouze výrokem o budoucím vyvlastnění. To pak provedl až Pozemkový úřad (zřízený *zákonem č. 330/1919 Sb.*) tím, že zabraný majetek převzal.

Převzetí vlastnictví státem probíhalo postupem, který měl tři fáze:

- **První fáze** spočívala ve vyznění vlastníka o tom, které jeho nemovitosti se stát (Pozemkový úřad) rozhodl převzít podle svého pracovního plánu. Vlastník nebyl vyzníván přímo Pozemkovým úřadem. Ten postupoval tak, že oznámení o zamýšleném převzetí podal soudu, v jehož knihách nemovitostí byl dotčený majetek zapsán. Soud pak nařídil poznámku zamýšleného převzetí ve veřejných knihách, které vedl a doručil vlastníkovi nemovitostí způsobem platným pro doručování žalob oznámení o záboru spolu s výzvou, aby se u téhož soudu do 30 dnů ode dne doručení písemně vyjádřil, zda u nemovitostí určených k převzetí uplatňuje právo na propuštění některého majetku ze záboru. Toto vyjádření pak soud postoupil Pozemkovému úřadu, který o něm rozhodl.

- **Druhou fází** procesu přebírání vlastnictví představovala výpověď, která musela předcházet vlastnímu převzetí zabraného majetku. Výpověď směřovala proti osobám na tomto majetku hospodařícím. Výpovědi musela předcházet poznámka zamýšleného převzetí do veřejných knih, v nichž byl předmětný majetek zapsán. Výpověď musela být dána nejméně šest měsíců předem, avšak tak, aby byla umožněna sklizeň na zabíraných pozemcích. Byla-li výpověď dána do skončení sklizňových prací, pak posledním dnem výpovědní lhůty byl den 30. září téhož roku. Výpověď dával Pozemkový úřad. Po vyřešení případných písemných námitek a požadavků vlastníka ve vztahu k oznámenému převzetí provedl soud na návrh Pozemkového úřadu vklad vlastnického práva pro Československý stát s tím, že právo nakládat s tímto majetkem náleželo Pozemkovému úřadu. Při vkladu byl současně proveden výmaz břemen a dluhů, na jejich další existenci nebyl zájem.

Výpovědi nebylo třeba tehdy, jestliže šlo o majetek, na němž hospodařil stát. Nutná nebyla ani když došlo k dohodě Pozemkového úřadu s vlastníkem a osobami oprávněnými hospodařit o převzetí bez výpovědi nebo jednalo-li se o nájemce nebo pachtýře na zabraném majetku, jejichž nájemní nebo pachtovní smlouvy byly proti státu bez právních účinků.

Bez výpovědi nastalo skutečné převzetí také tehdy, jestliže na nemovitostech určených k převzetí již hospodařily osoby, jimž se tyto nemovitosti měly dostat přidělem. V takovém případě postačovalo vyznění vlastníka o tom, které nemovitosti se přejímají a který den platí za den převzetí.

• **Třetí fáze**

K právnímu převzetí, tj. k nabytí vlastnictví k zabranému majetku státem došlo tím, že na návrh Pozemkového úřadu soudy tam, kde bylo poznamenáno zamýšlené převzetí tohoto majetku státem, provedly vklad vlastnického práva pro stát.

Právo nakládat se zabraným a převzatým majetkem příslušelo Pozemkovému úřadu. Soud současně provedl výmaz všech knihovních břemen a dluhů, pokud Pozemkový úřad nenavrhl něco jiného, zejména se zřetelem k pozemkovým služebnostem a k pohledávkám ústavů uvedených v zákoně (§ 70 zákona č. 329/1920 Sb., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový).

Pokud Pozemkový úřad rozhodl o přidělu, směně či zcizení zabíraných nemovitostí dříve než došlo k jejich převzetí, byl vklad proveden již přímo na nového vlastníka.

Na základě záborového zákona z roku 1919 bylo ke konci roku 1932 zabráno 17 % zemědělské půdy (bez pastvin) a 28,6 % půdy z celkové plochy státu (viz tabulka č. 1).

Tabulka č. 1: Výměra zabrané půdy a počet vlastníků do konce roku 1932 (v tis. ha)

Ukazatel	Čechy	Morava a Slezsko	Slovensko	Celý stát
Počet vlastníků zabrané půdy	604	284	981	1 869
Výměra zabrané půdy				
zemědělské	531	208	499	1 238
nezemědělské	1 068	580	897	2 545
veškeré	1 599	788	1 396	3 783
Získáno směnami				
zemědělské	16	5	5	26
veškeré	17	5	11	33
Celkem k dispozici půdy				
zemědělské	547	213	504	1 264
veškeré	1 616	794	1 406	3 816

Pramen: Němec, J., 2004

Vlastního průběhu pozemkové reformy se týkal i **zákon č. 330/1919 Sb., o státním pozemkovém úřadu**. V tomto orgánu získala rozhodující postavení agrární buržoazie, což bylo, vzhledem k jeho rozsáhlým pravomocem, rozhodující pro vlastní provádění pozemkové reformy.

Díky tomu např. bylo postupně z původně zabraných 4,06 mil. ha půdy pod různými záminkami vráceno majitelům 2,2 mil. ha. Státní pozemkový úřad mohl také povolit vlastníkům dispozice se zabranou půdou, tzv. prodej z volné ruky, což představovalo další formu úniku půdy ze záboru a její nabytí osobami, které by jinak nebyly oprávněny k přidělu.

Zákon vymezil i působnost Státního pozemkového úřadu. Náleželo do ní:

- udělovat souhlas s nakládáním s obstaveným majetkem,
- vyřešit veškerý zabraný majetek a uvést tuto skutečnost v patrnost knihovní poznámkou,
- rozhodovat o vyloučení nebo propuštění ze záboru,
- dávat výpovědi osobám hospodařícím na zabraném majetku,
- přebírat zabraný majetek,
- určovat výši náhrady,
- zavádět knihovní pořádek.

Na záborový zákon navázal **zákon č. 81/1920 Sb., o přidělu zabrané půdy a úpravě právních poměrů k ní, tzv. přidělový zákon**, vydaný 30. ledna roku 1920, který upravil podmínky pro přidělování zabrané a převzaté půdy. Stanovil, že zabraná půda bude přidělována především jednotlivcům a teprve pak sdružením, obcím a jiným právnickým osobám. Ne každý zájemce o půdu mohl být uspokojen. Muselo jít o tzv. „kvalifikované zájemce“, tj. osoby, které měly dostatek finančních prostředků, aby za přidělenou půdu mohly dosavadnímu vlastníkovi zaplatit. Půdu bylo možno přidělit do vlastnictví, do nájmu, do pachtu a ke zřízení práva stavebního.

O způsobu přidělení rozhodoval Pozemkový úřad podle povahy věci se zřetelem k přání uchazeče o přiděl a k účelu, který byl sledován.

Přidělovaná půda měla tvořit soběstačný zemědělský celek umožňující obživu přidělce a jeho rodiny. Za takový byl považován zemědělský celek o výměře 6 - 10 ha, popřípadě, podle jakosti i 15 ha zemědělské půdy. Za tímto účelem byla půda přidělována jako „rolnický nedíl“. Nedíl se vyznačoval v pozemkové knize. V případě smrti vlastníka nedílu omezil zákon přechod rolnického nedílu pouze na 1 osobu, popř., na přechodnou dobu do spoluvlastnictví sourozenců (dědiců) - až do doby jejich vypořádání. Ke zcizování rolnického nedílu bylo zapotřebí souhlasu Pozemkového úřadu. Dělení rolnického nedílu povoloval Pozemkový úřad jen výjimečně.

Pro účelné vytváření přidělových usedlostí bylo možno provádět směnu zabrané půdy za půdu nezabranou. Pozemkový úřad mohl přiděl vázat na to, že uchazeč o přiděl podrobil svůj dosavadní majetek scelovacímu plánu, který úřad vypracovával. Takto mohl být přidělce zavázán i pozdějšímu (dodatečnému) provádění scelovacích prací. Přidělce nabýval přiděl do vlastnictví až jeho zápisem do pozemkové knihy.

Ze zabrané zemědělské půdy bylo do konce roku 1932 přiděleno celkem 64,6 % novým nabyvatelům, 30,2 % bylo ponecháno majitelům dosavadním a v záboru ještě zbývalo 5,2 %, (viz tabulka č. 2).

Tabulka č. 2: Výsledky první pozemkové reformy do konce roku 1932 (zemědělská půda)

Výměra přidělené půdy a počet nabyvatelů	MJ	Čechy	Morava a Slezsko	Slovensko	Celý stát
Pozemkové reformě k dispozici	ha	546 937	212 713	504 120	1 263 770
Noví majitelé získali	ha	378 628	133 689	311 981	824 298
	%	69,2	62,8	61,9	65,2
Vlastníkům propuštěno ze záboru	ha	138 130	76 154	170 007	384 291
	%	25,3	35,8	33,7	30,5
Koncem roku 1932 zbývalo v záboru	ha	30 179	2 870	22 132	55 181
	%	5,5	1,4	4,4	4,3
Celkový počet nabyvatelů		254 310	136 782	200 021	591 113
z toho drobní přidělci		252 757	136 227	198 378	587 362
Drobní přidělci získali půdy	ha	269 713	101 058	240 533	611 304
	%	71,2	75,6	77,1	74,1
Počet vytvořených zbytkových statků		1 268	369	530	2 167
Zbytkové statky získaly půdy	ha	99 329	30 539	57 656	187 524
Velikost vzniklého zbytkového statku	ha	77,3	93,6	108,8	86,5
Půda přidělená jiným větším objektům včetně půdy zestátněné	ha	9 586	2 092	13 792	43 470
Průměrná výměra zemědělské půdy získané drobným nabyvatelem	ha	1,07	0,74	1,21	1,04

Pramen: Němec, J., 2004

Posledním důležitým zákonem byl **zákon č. 329/1920 Sb., o převzetí a náhradě za zabraný majetek, tzv. zákon náhradový**, vydaný 8. dubna roku 1920. Tento zákon stanovil zásady pro výpočet náhrad. Oceněním převzatých nemovitostí byl pověřen Pozemkový úřad. S oceněním seznámil nové vlastníky a případně s nimi učinil dohodu o ceně. Proti rozhodnutí Pozemkového úřadu o ceně bylo možno se odvolat k zemskému soudu. Obsahoval i problematiku převzetí zabraného majetku, kterou upravil způsobem popsáním výše v souvislosti s výkladem záborového zákona.

V roce 1935 bylo provádění pozemkové reformy zastaveno, resp. odloženo. Odložení bylo zamýšleno na dobu 20 let. Uvedený krok byl odůvodněn nedostatkem kvalifikovaných zájemců o přiděl.

Výsledky první pozemkové reformy nebyly zcela uspokojivé. Část potencionálních zájemců nebyla uspokojena vůbec, část půdy byla ze záboru vyloučena, část následně propuštěna. Na nepřiděleném majetku byly vytvořeny tzv. „zbytkové statky“.

1.2 Druhá pozemková reforma (období roku 1945 až 1948)

Na sklonku 2. světové války se vytvořila příznivá situace k tomu, aby byl znovu nastolen požadavek pozemkové reformy. Vyvolaly ji jednak změny v mezinárodní situaci, jednak změněný poměr politických sil na domácí politické scéně. To vše se projevilo již v tzv. Košickém vládním programu, ve kterém byl požadavek pozemkové reformy (vedle požadavku na konfiskaci majetku nepřátel, zrádců a kolaborantů) zakotven.

Také průběh této pozemkové reformy byl zásadním způsobem ovlivněn politickým vývojem a polarizací politických sil v letech 1945 až 1947, který vyvrcholil únorem 1948.

V případě této pozemkové reformy rozlišujeme její tři etapy. Každá z nich je spojena s určitým zákonem, na jehož základě probíhala.

1.2.1 První etapa pozemkové reformy

První etapu pozemkové reformy zahájil **dekret prezidenta republiky E. Beneše č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakožto i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa**. Dekret formuloval zemědělský majetek jako zemědělskou a lesní půdu a k ní náležející budovy a zařízení, závody zemědělského průmyslu (např. lihovary, cukrovary, moštárny, škrobárny, konzervárny apod.) a všechna práva spojená s touto půdou.

Podle tohoto dekretu se s okamžitou platností, tj. v okamžiku jeho účinnosti (23. 6. 1945), konfiskoval uvedeným subjektům zemědělský majetek pro účely pozemkové reformy. Uvedený účinek nastával přímo z tohoto normativního aktu, aniž k tomu bylo třeba dalšího právního předpisu nebo rozhodnutí. Konfiskovaný majetek tak přešel (ex lege) na stát.

Výjimky dekretu připouštěl. Avšak o tom, zda určitá osoba spadá do kategorie osob, na něž se výjimka vztahuje, rozhodoval následně na její žádost příslušný národní výbor.

Dekretem prezidenta republiky č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu českými, slovenskými a jinými slovanskými zemědělci, byly podrobněji upraveny podmínky pro přiděly zkonfiskovaného zemědělského majetku. Konfiskovaná půda přecházela do rukou Národního pozemkového fondu, který byl řízen Ministerstvem zemědělství a který prováděl a kontroloval průběh konfiskace i rozdělování půdy (**zákon č. 70/1945 Sb.**, kterým se vydává statut Národního pozemkového fondu při Ministerstvu zemědělství). Půda se přidělovala přidělcům, kteří podle zákona byli především bezzemci, domkáři, malí a střední rolníci, vlastníci půdy nanejvýš do 15 ha, zemědělská družstva vytvořená z bezzemků, malorolníků a jejich rodin, obce, okresy a stát pro veřejné účely, dělníci, zaměstnanci, drobní řemeslníci a obchodníci na stavbu vlastního domku nebo pro sad do výměry 0,5 ha. Přednostní právo měly osoby, které se zúčastnily

národně osvobozenického boje. Hranicí přidělu bylo 8 ha orné půdy nebo 12 ha zemědělské půdy podle její bonity. Početné rodiny měly právo na 10 ha půdy orné a 13 ha zemědělské.

Příděl se poskytoval zásadně za úhradu. Zaplacení či nezaplacení úhrady však nemělo vliv na přechod vlastnictví. Nejvyšší úplata za přidělenou půdu neměla přesahovat hodnotu dvouroční průměrné úrody z daného pozemku a nejnižší jednorocní. Při stanovení úplaty se přihlíželo k majetkovým a rodinným poměrům. Národní pozemkový fond měl právo v některých případech plně osvobodit rolníky od placení za půdu, zejména ty, kteří měli přednostní právo.

Příděl přecházel do vlastnictví přidělců dnem převzetí držby přidělu. Přídělce byl povinen ujmout se držby toho dne, který byl stanoven v rozhodnutí o přidělu. Zápisy vlastnického práva pro přidělce do pozemkové knihy měl zajistit Národní pozemkový fond (v ust. § 10 se sice říká, že „Zápisy v pozemkové knize nutné k uskutečnění přidělu a popřípadě k odevzdání půdy obstará Národní pozemkový fond“, avšak to se týká zemědělců s dosavadní výměrou zemědělské půdy do 13 ha, u nichž bylo podmínkou přidělu, že tuto půdu i s budovami odevzdali Národnímu pozemkovému fondu; právě k zápisu těchto převodů se uvedený text vztahuje).

Rozsah půdy, která přešla do rukou Národního pozemkového fondu podle zákona o konfiskaci majetku Němců, Maďarů a zrádců, tvořil v Československé republice 2 946 395 ha, z toho 1 651 016 ha zemědělské půdy a 1 295 379 ha lesů. Z celkového množství půdy bylo v první etapě pozemkové reformy rozděleno mezi bezzemky a maloročníky 1 204 743 ha, zestátněno bylo 1 705 652 ha, z toho 1 246 164 ha lesů. Na zestátněné zemědělské půdě byly organizovány státní statky, nevelká část byla předána veřejným organizacím jako parky, historická sídla, obecní sady apod. V pohraničí v Čechách a na Moravě bylo konfiskováno 1 995 076 ha, z toho 1 306 941 ha zemědělské půdy a lesů bylo přiděleno, 1 017 331 ha zemědělské půdy a lesů bylo zestátněno. Ve vnitrozemí Čech a Moravy bylo konfiskováno 445 373 ha, z toho 98 129 ha zemědělské půdy a 347 244 lesů, 99 535 ha bylo přiděleno, do státního vlastnictví připadlo 345 838 ha. Na Slovensku v pohraničí i ve vnitrozemí bylo konfiskováno 545 946 ha půdy, z toho 245 946 ha zemědělské půdy a 300 000 ha lesů, 183 463 ha zemědělské půdy bylo přiděleno, zestátněno bylo 342 485 ha zemědělské půdy a lesů, 20 000 ha bylo přiděleno reemigrantům (Slovákům z Maďarska).

1.2.2 Druhá etapa pozemkové reformy

Druhá etapa této pozemkové reformy směřovala k revizi první pozemkové reformy. Své právní zakotvení nacházela v *zákoně č. 142/1947 Sb., o revizi první pozemkové reformy* k odstranění jejich závad a nedostatků.

Podle zákona o revizi pozemkové reformy se statkářům odebírala veškerá půda nad rozsah určený zákonem o pozemkové reformě z roku 1919, tj. půda zemědělských podniků nad 250 ha celkové plochy nebo 150 ha orné půdy. Pod zábor pak dále spadala půda, která byla ponechána ve vlastnictví statkářů obcházením zákona o pozemkových reformách z roku 1919 a rovněž půda statků, které v roce 1919 nepodléhaly pozemkové reformě, poněvadž nedosahovaly maximální hranice, avšak později této hranice dosáhly. Nucenému výkupu rovněž podléhala půda zbytkových statků nad 50 ha a ty celé zbytkové statky, které byly přiděleny nezemědělcům. Půda, která podléhala revizi pozemkové reformy, se vykupovala za cenu půdy z let 1913 – 1914, u zbytkových statků za jejich původní pořizovací cenu. Uskutečňování revize pozemkové reformy se protahovalo až do roku 1948.

Koncem března roku 1948 byl přijat doplněk k *zákonu č. 142/1947 Sb., o revizi pozemkových reform* (*zákon č. 44/1948 Sb.*), revizi podléhala veškerá půda zbytkových statků a církevních hospodářství.

V této etapě bylo statkářům odňato 966 714 ha půdy, z toho 228 180 ha zemědělské a 738 534 ha lesní půdy. Téměř zcela bylo likvidováno velké statkářské pozemkové vlastnictví. Z 1894 zbytkových statků bylo úplně odejmuto vlastnictví 1467 statkářům. Ostatním bývalým majitelům zbytkových statků byla ponechána hospodářství o velikosti 5 – 10 ha.

1.2.3 Třetí etapa pozemkové reformy

Třetí etapu této pozemkové reformy uvedl *zákon č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě*, který byl přijat Národním shromážděním v březnu roku 1948. Tato etapa probíhala v duchu komunistického hesla „půda patří těm, kdo na ní pracují“. Maximální hranice pozemkové vlastnictví pro výkonného zemědělce (tj. zemědělce, který na půdě sám pracoval) byla v tomto zákoně stanovena na 50 ha.

Půda měla být pro účely pozemkové reformy vykupována. Místní rolnická komise se měla pokusit o dohodu s vlastníkem. Nedošlo-li k dohodě, nebo neschválil-li ji Místní národní výbor, rozhodl Okresní národní výbor o výkupu. Vykoupený majetek si buď ponechal stát ve svém vlastnictví, případně jej učinil předmětem přidělů.

Nucenému výkupu tedy podléhala zemědělská i lesní půda hospodářství nad 50 ha, dále veškerá půda neobdělávaná jejím vlastníkem a půda dávaná do pachtu (s výjimkou případů, kdy vlastník půdy ji nemohl z vážných důvodů obdělávat a půda byla jediným zdrojem jeho důchodu).

Poté, co Okresní národní výbor rozhodl o výkupu, musel předložit opis rozhodnutí o výkupu Ministerstvu zemědělství nebo jím pověřenému orgánu. Okresní národní výbor současně požádal knihovniční soud o poznamenání provedení výkupu v pozemkové knize a zavedl řízení o náhradě.

Poznámka provedení výkupu v pozemkové knize měla účinky přechodu vlastnictví k vykoupené půdě na československý stát.

Nebyla-li vykupovaná půda zapsána v pozemkové knize, nebo byl-li zjištěn nesoulad mezi skutečným a knihovním stavem, vyhlásil Okresní národní výbor výkup vyhláškou na úřední desce. Vyhlášení mělo opět účinek přechodu vlastnictví na stát. V této souvislosti je třeba říci, že k poskytnutí náhrad následně nedocházelo.

Zabraný, resp. odňatý majetek byl následně přerozdělován prostřednictvím přidělových akcí. Mnohé fyzické osoby se cestou přidělů dostaly sice do postavení vlastníků, nicméně jejich představy o prostoru k provozování zemědělské výroby samostatně a za ekonomické podpory státu (jak koneckonců bylo jak při revizi první pozemkové reformy, tak v rámci nové pozemkové reformy přidělcům slibováno) se však u mnohých nenaplnily, neboť na novou pozemkovou reformu a přidělové akce bezprostředně navázal trend kolektivizace československého zemědělství, představovaný především vytvářením jednotných zemědělských družstev.

Přidělovaná půda a další přidělený zemědělský majetek přešly na přidělce dnem převzetí držby. Knihovní pořádek na přidělené půdě měly zajistit Ministerstvo zemědělství a Národní pozemkový fond. Přiměřeně se používal *zákon č. 90/1947 Sb., o provedení knihovního pořádku stran konfiskovaného majetku a o úpravě některých právních poměrů vztahujících se na přidělený majetek*, přičemž k přiděleným nemovitostem mohlo být přímo zapsáno vlastnictví z dosavadního vlastníka na přidělce, aniž se v zápisech objevil stát.

Třetí etapa znamenala dovršení pozemkových reform, dovršila se likvidace statkářských a velkých hospodářství a byla odňata půda, jejíž vlastnictví sloužilo spekulacním účelům.

Výsledky přidělových řízení pozemkových reform po roce 1945 jsou uvedeny v následující tabulce č. 3.

Tabulka č. 3: Výsledky pozemkových reforem po roce 1945 (k 1. 5. 1951 v ha)

Ukazatel	Přiděleno	v tom získáno		
		konfiskací	revizí I. pozemkové reformy	v nové pozemkové reformě
Celková výměra půdy	4 143 149	2 946 395	943 271	253 483
v tom:				
státní statky	426 440	186 232	150 208	90 000
státní lesy	1 730 999	1 100 966	598 780	31 253
JZD	127 506	50 321	2 845	74 440
drobný přidělci	1 281 008	1 203 518	69 782	7 708
ostatní	577 196	405 458	121 656	50 082
Zemědělská půda	2 135 798	1 651 016	270 292	214 490
v tom:				
státní statky	426 074	185 866	150 208	90 000
státní lesy	13 755	5 922	7 573	260
JZD	127 147	50 043	2 804	74 300
drobný přidělci	1 278 805	1 201 430	69 667	7 708
ostatní	290 017	207 755	40 040	42 222

Pramen: Němec, J., 2004

1.3 Kolektivizace a socializace zemědělství po roce 1949

Pod vlivem sociálních, majetkových a místních poměrů se vlastníci zemědělského majetku, který získali buď prostřednictvím výše popsaných přidělových akcí realizovaných ve vazbě na konfiskaci a revizi první pozemkové reformy či novou pozemkovou reformou, či na základě jiného titulu (zejména majetek propuštěný z pozemkových reforem, rodinný majetek z let 1918 až 1945, resp. z doby před vytvořením samostatného Československa), postupně dostávali do následujících situací:

- podřídili se procesu kolektivizace a vstoupili do zakládaných jednotných zemědělských družstev. Pozemky se staly předmětem institutu družstevního užívání, jehož podstatou bylo zachování soukromého vlastnictví k pozemkům, které byly sdruženy. Předmětem družstevního vlastnictví se ze zákona staly trvalé porosty na těchto pozemcích, a dále byly združstevněny hospodářské a jiné stavby, které jednotné zemědělské družstvo potřebovalo pro plnění svých úkolů.
- nepodřídili se procesu kolektivizace a nadále samostatně hospodařili. Stát postupně hledal prostředky, jak zbavit vlastníky jejich vlastnictví, případně jak je při ponechání jejich vlastnictví zbavit možnosti užívat jej.

Používal následující postupy:

- nejkrajnějším řešením bylo podrobení vlastníků trestnímu postihu (např. za skutkové podstaty sabotáže, za narušování jednotného hospodářského plánu apod.). Docházelo nejen k ukládání trestů odnětí svobody, ale i k trestu propadnutí majetku ve prospěch státu.
- v pozdějším období byli vlastníci podrobováni i stíhání prostřednictvím trestního řízení před orgány státní správy, a to pro skutkové podstaty „nižší společenské nebezpečnosti“. I v rámci tohoto řízení byl vyslovován, vedle trestů v podobě peněžních pokut, také trest propadnutí majetku.
- specifickým prostředkem byl institut tzv. nucených nájmu. Na základě individuálního správního aktu s poukazem na neplnění povinností v rámci hospodaření, nesplnění povinných dodávek zemědělských výrobků vůči státu, byl vlastníkům odebírán zemědělský majetek, aby byl následně přikázán do užívání socialistickým zemědělským organizacím (státním statkům, zemědělským družstvům).

- v praxi docházelo i k tomu, že přidělci v některých lokalitách opouštěli přidělený majetek. Docházelo tak k tzv. vzdání se přidělu ve prospěch státu. V některých případech šlo o skutečnou vůli přidělců odejít z přiděleného majetku, ale v některých případech byla naopak vlna tzv. vzdávání se přidělu vyvolána v určitých oblastech ze strany státních orgánů.

I přes právní prostředky, kterými stát působil ve směru postupného rozšiřování své moci nad zemědělským majetkem, zůstala určitá skupina zemědělců, kteří i nadále samostatně zemědělsky hospodařili. Překážky a tlak na ně byl vyvíjen např. prostřednictvím systému nemocenského a důchodového zabezpečení nebo prostřednictvím předepisování povinností vůči státu.

Po únoru 1948 tvrdě prosazovaná cesta postupného zespolečnění půdy spolu s kolektivizací zemědělství vedla k vytvoření stavu, kdy od poloviny 50. let se situace v oblasti pozemkového vlastnictví polarizovala do následující podoby.

Na jedné straně značná část pozemků byla ve státním vlastnictví, které ovšem přímo stát nevykonával (s touto půdou hospodařily jednak státní organizace, jednak i nestátní organizace, které ji dostávaly do časově neomezeného a bezplatného užívání, a konečně i občané na základě institutu osobního užívání).

Na straně druhé značná část půdy zůstávala ve vlastnictví soukromém. V jeho rámci bylo možno rozlišit tři formy tohoto vlastnictví:

- 1) Vlastníci pozemků, kteří je využívali k provozování zemědělské výroby. Šlo o případy přežívajících soukromě hospodařících rolníků, kteří půdu, kterou vlastnili, sami obhospodařovali. Toto vlastnictví, i když bylo podrobena mnoha omezením, se nejvíce přibližovalo klasické podobě pozemkového vlastnictví. Někteří vlastníci si zachovali toto postavení po celou dobu až do roku 1989.
- 2) Vlastníci půdy, kteří ji užívali nikoliv jako výrobního prostředku k výrobě zboží pro trh, ale k uspokojování svých osobních potřeb a osobních potřeb svých rodin. Jednalo se o vlastnictví zahrad, menších sadů, stavebních pozemků, menších výměr orné půdy, luk, vinic atd., a mělo v podstatě stejný obsah jako právo osobního užívání pozemků.
- 3) Vlastníci, kteří zůstali vlastníky poměrně rozsáhlé výměry půdy, ale obsah vlastnictví z hlediska oprávnění využívat ji, realizoval někdo jiný, a to socialistické zemědělské organizace buď na základě institutu družstevního užívání nebo prostřednictvím nucených nájmu (později došlo k přejmenování na institut užívání k zajištění výroby). Obsah jejich užívacího práva se téměř rovnal obsahu vlastnického práva. Rozdíl byl pouze v tom, že nemohly disponovat se samotným vlastnictvím těchto pozemků, a to ještě podléhalo souhlasu národního výboru, popřípadě i uživatele této půdy, s výjimkou jejich darování státu. Pro vyjádření obsahu tohoto vlastnictví se vžilo označení „holé vlastnictví“ (*dominium nudum*).

Institut družstevního užívání i institut užívání k zajištění výroby byly instituty bezúplatnými. K jejich zániku mohlo dojít jen na základě přechodu nebo převodu vlastnictví pozemků do socialistického společenského vlastnictví. Uživatelské organizace měly právo pozemky užívat, právo stavět na nich stavby, právo měnit samu podstatu sdružených pozemků a čerpat z ní. Byly oprávněny pozemky, které užívaly, přenechat jiným subjektům do užívání, a to k zemědělskému, ale i k nezemědělskému využití. Oba instituty byly koncipovány jako trvalé, tzn. že např. případný zánik členství původního člena v jednotném zemědělském družstvu nezakládal nárok na zánik práva družstevního užívání. Pozemky byly sice předmětem dědictví, avšak právní nástupci zůstavitele nezískali oprávnění získat takové pozemky, popřípadě jejich část, do svého individuálního obhospodařování.

V roce 1988 došlo k částečnému posílení tzv. „holých vlastníků“, a to vydáním *zákona č. 90/1988 Sb., o zemědělském družstevnictví* (později ho nahradil *zákon č. 160/1990 Sb.*) a *zákona č. 95/1988 Sb.*, kterým byl novelizován *zákon č. 123/1975 Sb., o užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby*. Vlastníci pozemků, které byly předmětem družstevního užívání či užívání k zajištění výroby, mohli požádat o navrácení těchto pozemků pro vlastní individuální výstavbu. Stále však nebylo možné obnovit samostatné hospodaření na těchto pozemcích a tím docílit zánik družstevního užívání a užívání k zajištění výroby vyčleněním těchto pozemků k individuálnímu podnikání.

1.4 Období po roce 1989

Po sametové revoluci v listopadu roku 1989 dochází v tehdejší Československé socialistické republice k obnově vlastnických vztahů, k restitucím státem zabraného majetku a k prodeji zemědělské půdy, která byla a je ve vlastnictví státu. V tomto případě se nejedná o klasickou pozemkovou reformu, jak je známa z minulých století.

V důsledku listopadových událostí začal proces změn společenského zřízení u nás a v jejich rámci i změn právního řádu. Základem pro všechny legislativní změny byl *ústavní zákon č. 100/1990 Sb.*, který prohlásil rovnost všech druhů a forem vlastnictví.

Období mezi dubnem roku 1990 až červnem roku 1991 je poznamenáno *zákonem č. 162/1990 Sb., o zemědělském družstevnictví* ve vazbě na posílení postavení vlastníků, jejichž pozemky se nacházely v družstevním užívání, a *zákonem č. 114/1990 Sb.*, kterým se mění *zákon č. 123/1975 Sb.*, ve znění *zákona č. 95/1988 Sb.*, ve vazbě na posílení postavení vlastníků, jejichž pozemky se nacházely v užívání k zajištění výroby. Avšak účinnost těchto právních předpisů se ve vazbě na pozemkové vlastnictví ukázala nedostatečná, a proto došlo k nové právní úpravě ve vztahu k narovnání postavení bývalých „holých vlastníků“ prostřednictvím *zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku* (zákon o půdě). Období po přijetí *zákona č. 229/1991 Sb.*, je charakteristické novelizacemi tohoto zákona.

1.4.1 Prodej státní půdy

Prodej půdy ve vlastnictví státu, která je ve správě Pozemkového fondu ČR, byl nastartován v roce 1999.

Podmínky pro prodej zemědělské půdy ve vlastnictví státu byly vytvořeny *zákonem č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby* (zákon o prodeji půdy). Tento zákon umožňoval nabývání půdy pouze fyzickým osobám, které jsou občany ČR, s trvalým pobytem v tuzemsku.

V době, kdy započal prodej pozemků ve vlastnictví státu, Pozemkový fond ČR spravoval přibližně 830 tis. ha zemědělské půdy. Z této výměry bylo rezervováno asi 200 tis. ha zemědělských pozemků pro prodej ve 2 600 katastrálních územích, ve kterých není ukončeno scelovací a přidělové řízení. Jedná se o katastrální území, která se převážně nachází v jihozápadním pohraničí České republiky. Dalších přibližně 100 tis. ha bylo vyčleněno na převod oprávněným osobám ze zákona o půdě.

V počátečním období prodeje státní půdy (v roce 1999 a 2000) byl zájem o nabízené pozemky ze strany oprávněných osob a zájemců o koupi velmi malý. Administrativní proces privatizace zemědělské půdy, který je spojen s důkladnou lustrací vlastnictví státu k pozemkům a kapacitou institucí, které se vyjadřují k převodu z vlastnictví státu, byl značně náročný. Za těchto předpokladů by bylo možné převádět ročně zhruba 18 tis. ha.

Privatizace veškeré zemědělské půdy by probíhala po dobu 30 – 40 let, což je z řady důvodů neúnosně dlouhé období.

Z důvodu urychlení převodu státní půdy byla v roce 2001 přijata novela zákona o prodeji půdy (zákon č. 253/2001 Sb.). Novelou byla stanovena možnost snížení ceny pozemků v obchodní veřejné soutěži ve třech kolech na úroveň 10 % ceny dané cenovým předpisem ministerstva financí (podle úředních cen zemědělské půdy přiřazené k jednotlivým BPEJ). Novela rovněž umožnila uplatnění přednostního práva na koupi pozemků osobám, které mají pronajaté pozemky od Pozemkového fondu ČR, a dále prodej pozemku vlastníkovu budovy nebo stavby touto nemovitostí zastavěného a pozemku navazujícího.

Prodej a koupě zemědělských pozemků v důsledku uvedených opatření se v roce 2002 prudce dynamizovaly. Počet prodaných pozemků oproti roku 2001 se zvýšil přibližně třikrát, a to z 11 076 pozemků na 32 332 pozemků. Výměra prodané zemědělské půdy se zvýšila dokonce 13krát a to z 9 054 ha v roce 2001 na 37 762 ha v roce 2002.

1.4.2 Restituční tečka

Problematiku tzv. „restituční tečky“ jsem se rozhodla do mé diplomové práce zahrnout, a to z důvodu, že tato problematika byla *zákonem č. 253/2003 Sb., novela zákona o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a změně zákona o Pozemkovém fondu České republiky a zákona o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí a novela některých dalších zákonů*, přímo zakotvena do zákona o půdě a byla koncem roku 2005 rozporuplně řešena vládou ČR.

Poskytování náhradních pozemků oprávněným osobám, jejichž restituční nárok byl rozhodnutím pozemkových úřadů potvrzen, ale jejich původní pozemky jim nebyly vydány do vlastnictví, svěřil stát v zákoně o půdě Pozemkovému fondu ČR. Místo postupu podle § 11 odst. 2 zákona o půdě se realizují náhrady prostřednictvím *zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby*. Tento zákon však oprávněné osoby podle zákona o půdě až do 6. 8. 2003 vystavoval konkurenci nabídek ostatních zájemců.

Restituční proces není ani po 17 letech ukončen, zejména v případě nároků oprávněných osob (původních vlastníků) na bezúplatný převod jiného pozemku podle § 11 odst. 2 zákona o půdě. Pozemkový fond ČR upřednostňoval prodej státní půdy před vypořádáním nároků oprávněných osob v rámci restitucí a převáděl s odvoláním na ustanovení § 11 odst. 2 zákona o půdě bezúplatně jiné pozemky na osoby, které nemají podle zákona o půdě status oprávněné osoby. Pozemkový fond ve veřejné nabídce prodal pozemky ve vlastnictví státu osobám na základě jimi uplatňovaného přednostního práva, pro něž však tyto osoby nesplnily zákonné podmínky.

Novela zákona č. 95/1999 Sb., o prodeji půdy, provedená zákonem č. 253/2003 Sb., účinná od 6. 8. 2003, přinesla úpravu práva přednosti oprávněné osoby o půdu před ostatními zájemci. Novela tak přinesla příznivý obrat v procesu uspokojování nároků oprávněných osob. Touto novelou byl ale změněn i zákon o půdě, a to tak, že v něm byla zakotvena tzv. „**restituční tečka**“.

Restituční tečka se tedy týká časového omezení převodů náhradních pozemků ze strany Pozemkového fondu ČR. Mohou nastat **následující možné situace**:

- 1) jestliže pozemkový úřad vydal ve správním řízení zamítavé rozhodnutí (tj. rozhodl, že oprávněná osoba není vlastníkem určitých pozemků), a současně byla přiznána náhrada za nevydané pozemky, je třeba, aby dotyčná osoba uplatnila do 2 let od právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu nárok na náhradu u Pozemkového fondu ČR,
- 2) v případě nároků vyplývajících z rozhodnutí pozemkového úřadu, která nabyla právní moci před datem 6. 8. 2003, končí možnost převodu náhradních pozemků dnem 31. 12. 2005; po tomto datu již u „starých nároků“ (tj. nároků vzniklých před 6. 8. 2003) nebude možné převádět náhradní pozemky a bude možné získat pouze finanční náhradu,

- 3) pro oprávněné osoby, u kterých pozemkový úřad nerozhodoval, a nárok na náhradu vznikl přímo ze zákona, končí možnost převodu uplynutím 2 let ode dne, kdy právo na převod mohly uplatnit poprvé.

Restituční tečka se ve spojení s termínem 31. 12. 2005 týká jen „starých nároků“, a není proto „tečkou“ vztahující se absolutně pro všechny oprávněné osoby s nárokem na vydání náhradního pozemku.

1. listopadu 2005 se ODS ve sněmovně nepodařilo prosadit novelu zákona o půdě, která měla tzv. „restituční tečku“ odsunout o 4 roky, tedy na 31. 12. 2009. Proti se postavily se svou parlamentní většinou hlavně vládní ČSSD s opoziční KSČM, které schvalování novely odmítly. Jejich poslanci neumožnili schválení programu mimořádné schůze, na níž měla být novela projednána v prvním čtení.

Nároky řady oprávněných osob nebyly do té doby uspokojeny. K počátku roku 2005 zbývalo ještě Pozemkovému fondu ČR vypořádat za více než 2,3 miliardy korun nároků oprávněných osob na převod náhradních pozemků, což bylo více než 32 % do té doby rozhodnutých nároků.

24 pravicových senátorů a 57 poslanců kolem ODS a senátního klubu SNK podalo stížnost k Ústavnímu soudu ČR. A výsledek?

Přímí restituenti a jejich dědici mohou o vrácení pozemků žádat i po 31. 12. 2005. Ostatní lidé, kteří například nárok na vydání pozemku koupili od původních restituentů, mohli o majetek požádat jen do 31. 12. 2005. Ústavní soud tak rozhodl 20. prosince 2005 a částečně tak vyhověl návrhu 81 poslanců a senátorů na zrušení tzv. „restituční tečky“. Podle Ústavního soudu ČR nelze lidem, kterým komunisté zabavili pozemky, upřít právo na satisfakci. To však neplatí u případů skupování nároků, kde si ti, kdo takto jednali, museli být vědomi podnikatelského rizika.

1.4.3 Nabývání nemovitostí na území ČR cizozemci

Od 1. 5. 2004 vstoupila v platnost smlouva o přistoupení ČR k EU. Součástí této smlouvy je Akt o podmínkách přistoupení, ve kterém si ČR sjednala ohledně nabývání nemovitostí státními příslušníky zemí Evropského společenství určité podmínky. Odchylně od povinnosti vyplývajících ze smluv, na kterých je založena EU, může ČR:

- po dobu 5 let ode dne přistoupení k EU ponechat v platnosti pravidla stanovená devizovým zákonem č. 219/1995 Sb., o nabývání objektů vedlejšího bydlení státními příslušníky členských států, kteří nebydlí v ČR, a společnostmi zřízenými podle práva jiného členského státu, které ani nejsou usazeny, ani nemají pobočku nebo zastoupení na území ČR,
- po dobu 7 let ode dne přistoupení ponechat v platnosti pravidla stanovená devizovým zákonem, zákonem o půdě a zákonem o prodeji půdy, týkající se nabývání zemědělské půdy a lesů státními příslušníky členských států a společnostmi zřízenými podle práva jiného členského státu, které nejsou ani usazeny, ani zapsány do rejstříku v ČR.

Novela č. 354/2004 Sb., kterou se měnil devizový zákon č. 219/1995 Sb. a některé další zákony, změnila podmínky pro nabývání nemovitostí v ČR cizozemci. Větší možnosti tak mají občané jiných členských států EU. Mnohá ustanovení této novely nejsou ale zcela v souladu s Aktem o podmínkách přistoupení.

Devizový zákon č. 219/1995 Sb. nerozlišoval mezi cizozemci pocházejícími ze zemí Evropské unie a ostatními. Nové znění ustanovení § 17 už rozdíl mezi cizozemci činí. V § 17 odst. 1 jsou vypočteny subjekty, které mohou nabývat pozemky tvořící zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa, v druhém odstavci pak subjekty oprávněné nabývat ostatní nemovitosti.

- Zemědělské pozemky mohou nabývat tuzemci, cizozemci s českým státním občanstvím (rozhodujícím faktorem pro rozdělení subjektů na tuzemce a cizozemce je jejich trvalý pobyt, nikoliv státní občanství), cizozemci s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, pokud jsou evidováni v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu a jejichž trvalý pobyt je alespoň 3 roky, ostatní cizozemci pouze tak, jak bylo již dříve zakotveno pro cizozemce nabývání nemovitostí obecně (zejména děděním, pro diplomatické zastoupení cizího státu, do společného jmění manželů atd.)

- Nezemědělské nemovitosti mohou podle odstavce druhého nabývat i ti cizozemci s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, kteří nejsou evidováni v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu. Nezemědělské pozemky mohou nabývat i cizozemci – právnické osoby, které umístí v tuzemsku podnik nebo organizační složku a jsou oprávněny na území ČR podnikat.

Na počátku roku 2007 pak vyděsila naše zemědělství zpráva o chystaném zjednodušení prodeje zemědělské půdy cizincům. Dne 21. 2. 2007 totiž vláda České republiky schválila po bouřlivé diskuzi svým usnesením č. 117 novelu devizového zákona a zákona o podmínkách převodu pozemků na jiné osoby, čímž jinými slovy řekla své ano prodeji české zemědělské půdy cizincům. Těm by podle této novely mělo stačit, aby se zaregistrovali do evidence zemědělských podnikatelů podle zákona o zemědělství. Odpadla by jim hlavně podmínka tříletého pobytu v tuzemsku.

Důvodem je přitom povinnost České republiky sladit podmínky nabývání pozemků s legislativou Evropské unie. Tedy umožnit prodej státní půdy lidem, kteří nežijí v tuzemsku.

Zemědělci, kteří ale v tuzemsku hospodaří z 90 % na pronajatých pozemcích, se právem obávali toho, že nebudou mít v budoucnu kde hospodařit, protože na trhu s půdou nebudou s to čelit kapitálově silnějším konkurentům ze zahraničí. Proto si Česká republika v přístupové smlouvě k Evropské unii vyjednala sedmileté přechodné období, které má chránit zemědělství před tím, aby jim pozemky nevykoupili kapitálově silnější zájemci.

Vláda příslušný návrh zákona předložila Poslanecké sněmovně, kde byl 14. 3. 2007 v prvním čtení projednán a těsnou většinou schválen k dalšímu projednávání. Pak se zákon schoval v šuplicích hospodářského výboru a jednání o něm nebylo prozatím na programu.

2. Převod nemovitého majetku českého státu na jiné subjekty prostřednictvím Pozemkového fondu ČR

2.1 Pozemkový fond České republiky

Pozemkový fond České republiky (dále jen PF ČR) byl zřízen *zákonem České národní rady č. 569/1991 Sb.* s účinností od 1. ledna 1992 a jako právnická osoba byl zapsán do Obchodního rejstříku. Působnost PF ČR je dána zejména *zákonem č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku*, ve znění pozdějších předpisů (tzv. zákon o půdě). **Podle tohoto zákona PF ČR spravuje tyto nemovitosti ve vlastnictví státu:**

A) Půdu, která tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. O tom, že jde o součásti zemědělského půdního fondu, rozhoduje v pochybnostech Ministerstvo životního prostředí ČR. Podle tohoto zákona

- zemědělský půdní fond tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny a dále i půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není;
- do zemědělského půdního fondu náležejí též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy proti erozi apod.

B) Půdu určenou k plnění funkcí lesa včetně lesních porostů (tzv. lesní půda) podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění. Lesní půdou podle tohoto zákona jsou

- pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a nezpevněné lesní cesty, nejsou-li širší než 4 m, a pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí Ministerstva zemědělství ČR;
- zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy, ostatní plochy, pozemky nad horní hranicí dřevinné vegetace (hole), s výjimkou pozemků zastavěných a jejich příjezdních komunikací, a lesní pastviny a políčka pro zvěř, pokud nejsou součástí zemědělského půdního fondu a jestliže s lesem souvisejí nebo slouží lesnímu hospodářství.

V pochybnostech o tom, zda jde o lesní půdu, rozhoduje Ministerstvo zemědělství ČR. To také může na návrh vlastníka pozemku nebo s jeho souhlasem prohlásit za lesní půdu i jiné než vyjmenované pozemky. PF ČR však spravuje pouze tu lesní půdu, kterou bylo možno podle zákona o půdě vrátit původním vlastníkům či jejich dědicům, avšak tyto osoby o vrácení pozemků, které byly dříve jejich majetkem a byly jim v letech 1948 – 1989 státem odňaty, v zákonem stanovené lhůtě nepožádaly. Této lesní půdy je v celé republice pouze zhruba 75 ha, ostatní lesní půdu spravují státní podniky Lesy České republiky (zakladatelem je Ministerstvo zemědělství ČR) a Vojenské lesy a statky České republiky (zakladatelem je Ministerstvo obrany ČR).

C) Obytné budovy, hospodářské budovy a jiné stavby, které dříve patřily k původní zemědělské usedlosti nebo které dnes slouží zemědělské výrobě či s ní souvisejícímu vodnímu hospodářství, včetně zastavěných pozemků.

Zákon o půdě stanoví, že PF ČR nespravuje tyto pozemky ve vlastnictví státu:

- na nichž se nyní nachází hřbitov,
- které jsou zákonem určeny pro obranu státu,
- které jsou na základě stavebního zákona určeny pro těžbu nerostů,
- pozemky chráněné podle zákona o státní památkové péči a zákona na ochranu přírody a krajiny.

V pochybnostech o tom, zda se jedná o nemovitosti ve správě PF ČR, rozhodují příslušné pozemkové úřady.

S nemovitostmi, které PF ČR spravuje a na něž nebylo v zákonem stanovené lhůtě uplatněno původními vlastníky či dalšími příbuznými osobami právo na jejich vydání, nakládá PF ČR takto:

a) Zemědělské a lesní pozemky může:

- převést jako náhradu do vlastnictví osob, kterým nebylo možno vydat jejich původní odňaté zemědělské pozemky (např. proto, že po přechodu na stát nebo na jinou právnickou osobu došlo k jejich zastavení stavbou nezemědělského charakteru) nebo kterým byl v minulosti odebrán jejich nemovitý či movitý zemědělský majetek;
- poskytnout je do dočasného užívání za úplatu (pronájem) vhodným zájemcům, zejména zemědělským společnostem a soukromě hospodařícím zemědělcům. To může PF ČR učinit i tehdy, jestliže o vydání či nevydání takového pozemku původnímu vlastníku dosud není pravomocně rozhodnuto (v tom případě se uzavírá nájemní smlouva na dobu určitou, do doby, než bude o vlastnictví pozemku rozhodnuto s konečnou platností);
- v odůvodněných případech směnít s vlastníky obdobných pozemků, např. s obcemi, zemědělskými společnostmi a soukromě hospodařícími zemědělci. Přitom PF ČR dbá na to, aby pozemky, které nově získává na základě prováděné směny do své správy, byly přinejmenším stejné co do výměry a ceny jako pozemky, které byly původně ve správě PF ČR;
- v naléhavých případech převést na osoby, které mají podle schválené stavební dokumentace uskutečnit výstavbu;
- převést na nabyvatele ze schváleného privatizačního projektu (*zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby*, ve znění pozdějších předpisů – tzv. zákon o velké privatizaci), pokud pozemky byly z privatizačního projektu vyňaty před jeho schválením;
- v rámci schváleného privatizačního projektu vkládat do akciových společností jako vklad;
- používat k plnění závazků podniků určených k privatizaci v rozsahu a za podmínek stanovených Ministerstvem financí ČR;
- bezúplatně převést na státní orgán nebo státní organizaci, jestliže jsou potřebné k plnění jejich úkolů.

b) Zemědělské pozemky může:

- prodat podle *zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků* (zákon o prodeji půdy) osobám, které se podle tohoto zákona mohou stát nabyvateli státního zemědělského pozemku za úplatu (fyzická osoba – státní občan ČR, obec, výjimečně i právnická osoba, osoba s nárokem na náhradu podle zákona o půdě);
- převést podle *zákona č. 95/1999 Sb.* bezúplatně osobám, které podle tohoto zákona mohou získat státní zemědělské pozemky bezúplatně (obec, a to při splnění přesně stanovených zákonných podmínek, a dále veřejná vysoká škola).

c) Obytné budovy, hospodářské budovy a jiné stavby, včetně zastavěných pozemků, může:

- převést jako náhradu do vlastnictví osob, kterým nebylo možno vydat jejich původní odňaté hospodářské budovy a jiné zemědělské stavby (např. proto, že po přechodu na stát nebo na jinou

právníckou osobu došlo k jejich odstranění nebo vysokému stupni znehodnocení) nebo kterým byl v minulosti odebrán jejich movitý zemědělský majetek;

- poskytnout je do dočasného užívání za úplatu (pronájem) vhodným nájemcům, zejména zemědělským společnostem a soukromě hospodařícím zemědělci. To může PF ČR učinit i tehdy, jestliže o vydání či nevydání takové nemovitosti původnímu vlastníkovu dosud není pravomocně rozhodnuto (v tom případě se uzavírá nájemní smlouva na dobu určitou, do doby, než bude o vlastnictví nemovitosti rozhodnuto s konečnou platností);
- v rámci schváleného privatizačního projektu vkládat do akciových společností jako vklad;
- používat k plnění závazků podniků určených k privatizaci v rozsahu a za podmínek stanovených Ministerstvem financí ČR;
- bezúplatně převést na státní orgán nebo na státní organizaci, jestliže jsou potřebné k plnění jejich úkolů;
- prodat v obchodní veřejné soutěži osobě, která nabídne nejvyšší cenu.

Kromě nakládání s nemovitým majetkem, který má ve své správě, PF ČR v rámci schválených privatizačních projektů také např. zakládá akciové a jiné obchodní společnosti nebo se účastní na jejich zakládání, podílí se na jejich hospodářském výsledku a nese jeho důsledky ve formě zisku a ztrát, podílí se na likvidačním zůstatku společnosti, jestliže dojde k jejímu zrušení.

2.1.1 Orgány Pozemkového fondu ČR

1. Prezidium: Je nejvyšším orgánem PF ČR a skládá se z devíti členů. Předsedou prezidia je ministr zemědělství ČR. Místopředsedu a další členy volí Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR na návrh vlády ČR na dobu pěti let z řad odborníků. Do působnosti prezidia patří např. vypracovat statut PF ČR a schvalovat jednací řád prezidia; jmenovat a řídit výkonný výbor, dohlížet na jeho činnost a schvalovat jednací řád prezidia; projednávat návrh rozpočtu PF ČR atd.

Návrh statutu, rozpočtu, roční účetní závěrky a výroční zprávy předkládá prezidium k projednání vládě ČR, ta je předkládá se svým stanoviskem ke schválení Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR.

2. Výkonný výbor: Je statutárním orgánem PF ČR a jedná jménem PF ČR v rozsahu vymezeném statutem. Skládá se z předsedy, místopředsedy a dalších sedmi vedoucích jednotlivých sekcí, jmenovaných prezidiem na dobu pěti let. Členové výkonného výboru jsou zaměstnanci PF ČR a řídí tyto jednotlivé sekce PF ČR:

- a) **sekcí správy nemovitostí**, zabývající se výkonem správy nemovitostí v rozsahu stanoveném zákonem (uzavírání nájemních smluv na nemovitosti ve správě PF ČR, identifikace majetku ve vlastnictví státu a správě PF ČR, převzetí majetku od dosavadních uživatelů – státních podniků atd.);
- b) **sekcí restitucí**, která má na starosti poskytování náhrad, a to formou poskytnutí náhradních pozemků, náhradních nemovitostí nebo cenných papírů nemajících povahu státních dluhopisů osobám, kterým nemohl být vydán jejich původní zemědělský majetek, nebo jejichž původní majetek byl v době jeho nynějšího vydání znehodnocen;
- c) **sekcí privatizace**, která zajišťuje privatizaci zemědělských nemovitostí a prodej státní zemědělské půdy;
- d) **sekcí majetku**, zabezpečující zejména evidenci a vymáhání pohledávek PF ČR;
- e) **sekcí ekonomickou**, zajišťující ekonomickou a účetní agendu PF ČR;
- f) **sekcí právní**, poskytující právní služby jednotlivým sekcím a okresním pracovištím při vedení soudních sporů;
- g) **sekcí řízení územních pracovišť a hospodářské správy**, která koordinuje a řídí činnost územních pracovišť PF ČR.

3. Dozorčí rada: Dohlíží na činnost a hospodaření PF ČR, jeho prezidia a výkonného výboru. Podle povahy věci upozorňuje prezidium, Ministerstvo zemědělství ČR, Ministerstvo financí ČR, vládu ČR, Poslaneckou sněmovnu Parlamentu ČR, popřípadě jiné příslušné orgány na zjištěné nedostatky v činnosti PF ČR. Dále dozorčí rada projednává návrh rozpočtu PF ČR, jeho roční účetní závěrku a výroční zprávu před jejím předložením vládě ČR. Dozorčí rada se skládá z pěti členů volených Poslaneckou sněmovnou Parlamentu ČR na dobu pěti let. Členy dozorčí rady nemohou být zaměstnanci PF ČR.

2.2 Převody nemovitého majetku českého státu na jiné subjekty podle zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby

Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o prodeji půdy), kromě prodeje, popř. bezúplatných převodů pozemků na jiné osoby, upravuje také postup PF ČR při převodu tzv. náhradních pozemků oprávněným osobám, kterým pro překážky uvedené v *zákoně č. 229/1991 Sb.*, ve znění pozdějších předpisů nemohly být vydány pozemky původní.

2.2.1 Obecné zásady

Před nakládáním PF ČR s pozemky musí být vždy předmětné pozemky zapsány v katastru nemovitostí ve vlastnictví státu a správě PF ČR. Při převodech pozemků musí být vždy v listinách uvedena obec a katastrální území. K parcelním číslům musí být vždy uvedeno, zda se jedná o druh pozemkové evidence stavební nebo pozemková (při společné číselné řadě daného katastrálního území se nerozlišuje). Dále musí být vždy uveden druh evidence (např. katastr nemovitostí, nebo - zjednodušená evidence - evidence nemovitostí, zjednodušená evidence - pozemkový katastr atd.) Pokud je předmětem převodu (listiny) nově utvořený pozemek na základě geometrického plánu, musí být v listině uveden popis vzniku nového pozemku. Geometrický plán je neoddělitelnou součástí listiny.

Pokud ÚP PF ČR zjistí, že v katastru nemovitostí je vedeno vlastnické právo státu k zemědělskému pozemku, které nelze doložit listinnými doklady, nebo ze zápisu do katastru nemovitostí vyplývá, že vlastník tohoto pozemku není znám, má se pro účely tohoto zákona za to, že stát je jeho vlastníkem. Při převodu takového zemědělského pozemku zveřejní PF ČR v souladu s ust. § 15 odst. 3 zákona o prodeji půdy jeho zamýšlený převod a vyzve k podání případných námitek vlastnického práva jiných osob k tomuto pozemku ve lhůtě 3 měsíců od vyhlášení této výzvy. Zamýšlený převod a výzva se vyhlásí vyvěšením na úřední desce obecního úřadu v obci, na jejímž území se zemědělský pozemek nachází. První den vyvěšení je dnem vyhlášení výzvy. Informaci o vyhlášení výzvy o zamýšleném převodu oznámí PF ČR v denním tisku s celostátní působností. Postup podle § 15 zákona o prodeji půdy je možné uplatňovat v případě realizace převodu zemědělských pozemků na jiné osoby podle zákona o prodeji půdy i v případě realizace převodu pozemků podle zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 569/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Podá-li jiná osoba písemnou námitku vlastnického práva k zemědělskému pozemku u PF ČR do skončení lhůty pro podání námitek, nelze v souladu s ust. § 15 odst. 4 zemědělský pozemek podle tohoto zákona převést. Pokud ale tato osoba nedoloží, že podala návrh katastrálnímu úřadu na zápis svého vlastnického práva do katastru nemovitostí nebo, že u soudu uplatnila své vlastnické právo k zemědělskému pozemku ve lhůtě 1 roku od podání námitek u PF ČR, lze převod provést. Pokud nenamítne jiná osoba své vlastnické právo k zemědělskému pozemku ve lhůtě 3 měsíců od vyhlášení výzvy a pokud později prokáže, že byla ke dni skončení této lhůty jeho vlastníkem, přísluší jí od PF ČR finanční náhrada ve výši ceny, za kterou byl zemědělský pozemek převeden na nabyvatele, nejméně však ve výši ceny zjištěné podle cenového předpisu ke dni převodu.

V případě, že není možné v terénu jednoznačně určit vlastnickou hranici a tato nepřesnost brání vyhotovení znaleckého posudku, zadá ÚP PF ČR vytyčení hranice pozemku.

V případě pozemků ve vlastnictví státu a správě PF ČR spolu sousedících, jejichž výměra je u zahrad nižší než 100 m² a u ostatních druhů (kultur) pozemků, kromě zastavěných ploch a nádvoří je nižší než 1000 m², požádá ÚP PF ČR, v souladu s § 3 vyhlášky č. 190/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů, příslušný katastrální úřad o sloučení těchto pozemků a teprve po sloučení je nabídne k převodu.

Kupní smlouvu nebo smlouvu o převodu zemědělských pozemků uzavře PF ČR podle § 11 odst. 1 zákona o prodeji půdy pouze s osobou, která:

- a) není v prodlení s plněním svého dluhu vůči PF ČR,
- b) prokáže potvrzením ne starším než 3 měsíce, že není v prodlení s plněním svého dluhu vůči České republice za privatizovaný majetek, který byl na ni převeden na základě rozhodnutí o privatizaci,
- c) prokáže potvrzením ne starším 3 měsíce, že nemá daňový nedoplatek u správce daně příslušného pro správu její daně z příjmu; za daňový nedoplatek pro účely tohoto zákona se nepovažuje částka daňového nedoplatku, který byl rozhodnutím správce daně posečkáán nebo byla povolena jeho úhrada ve splátkách,
- d) prokáže potvrzením ne starším 3 měsíce, že nedluží pojistné na sociální zabezpečení a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti. Příslušná správa sociálního zabezpečení je povinna toto potvrzení na žádost vydat.

Tyto uvedené podmínky neplatí pro oprávněné osoby a pro nabyvatele podle § 5 odst. 5.

ÚP PF ČR zašle nabyvateli sdělení k uzavření smlouvy, ve kterém je uvedeno datum a hodina, ve které se má nabyvatel dostavit k podpisu smlouvy na příslušné územní pracoviště. Přílohou sdělení je příslušný návrh kupní smlouvy nebo smlouvy o převodu zemědělských pozemků do vlastnictví nabyvatele.

Pokud nabyvatel smlouvu neuzavře do 45 dnů od převzetí návrhu smlouvy nebo od jeho doručení do vlastních rukou na adresu uvedenou nabyvatelem, není PF ČR tímto návrhem vázán.

Po podpisu smlouvy podá PF ČR příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a to nejpozději do 30 dnů ode dne účinnosti smlouvy.

Kupní cena musí být uhrazena do 60 dnů ode dne nabytí účinnosti kupní smlouvy. Nabyvatelé podle § 6 až 8 mohou zaplatit minimální kupní cenu ve splátkách, nejpozději však do 30 let ode dne nabytí účinnosti kupní smlouvy, a to bezúročně. Výhoda splátkového režimu se nevztahuje na nabyvatele, kteří získali pozemek ve druhém nebo třetím kole obchodní veřejné soutěže podle § 8. Poskytnutá výhoda splátek ale zaniká, pokud nabyvatel před zaplacením celé kupní ceny smluvně převede vlastnické právo k pozemku na jinou osobu nebo zpět na Pozemkový fond v rámci realizace předkupního práva. V těchto případech je nabyvatel povinen doplatit neuhrazenou část kupní ceny PF ČR do 30 dnů od uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku.

Kupující je povinen před uzavřením kupní smlouvy uhradit prodávajícímu na úhradu kupní ceny zálohu ve výši:

- a) 10 % z kupní ceny při prodeji podle § 5,
- b) průměrné roční splátky, nejvýše však ve výši 10 % z minimální kupní ceny včetně částky nabídnuté nad minimální cenu při prodeji podle § 6 a 7,
- c) průměrné roční splátky, nejvýše však ve výši 10 % z minimální ceny vyhlášené pro dané kolo obchodní veřejné soutěže včetně částky nabídnuté nad minimální cenu při prodeji podle § 8.

Jestliže je nabyvatelem oprávněná osoba, musí být na úhradu kupní ceny započteny minimálně její nároky podle zákona o půdě, které uplatnila v žádosti o převod. Ostatním nabyvatelům může PF ČR započítat na úhradu kupní ceny pohledávky vůči PF ČR a nároky podle zákona o půdě za nevydané pozemky.

Zástavní a předkupní právo

K zajištění dosud nezaplacené kupní ceny zemědělského pozemku anebo její části vzniká státu převodem pozemku zástavní právo.

K převáděnému pozemku má stát předkupní právo jako právo věcné, to platí i pro případ jiného zcizení než prodejem. V případě uvažovaného zcizení je nabyvatel povinen státu nabídnout pozemek ke koupi za cenu, za kterou jej získal od PF ČR. Předkupní právo státu nevzniká u převodu zemědělských pozemků podle § 5 odst. 1 a 6 a u převodu na oprávněné osoby podle § 6, 7 a 8.

Pozemek, na kterém je státem uplatněno předkupní nebo zástavní právo, nesmí nabyvatel učinit předmětem dalšího zástavního práva. Vznik nebo zánik zástavního a vznik předkupního práva jako práva věcného ohlásí PF ČR příslušnému katastrálnímu úřadu.

2.2.2 Vymezení pozemků, které nelze převádět nebo jejichž převody jsou možné jen za stanovených podmínek

1. Pozemky, které nelze převádět jsou (§ 2 odst. 1 zákona o prodeji půdy):

- a) zemědělské nebo lesní pozemky, na jejichž vydání bylo uplatněno právo podle zvláštních předpisů a o jejichž vydání nebylo dosud rozhodnuto,
- b) zemědělské a lesní pozemky nebo jejich části určené vydaným územním plánem nebo vydaným regulačním plánem anebo rozhodnutím o umístění stavby k zastavění veřejně prospěšnými stavbami nebo těmito stavbami již zastavěné, s výjimkou zemědělských pozemků převáděných podle § 5 odst. 1 a 2, zemědělských pozemků již využitých ke zřízení technické infrastruktury a lesních pozemků převáděných podle § 18; v případě pochybností vydá na základě žádosti PF ČR konečné stanovisko příslušný úřad územního plánování,
- c) zemědělské a lesní pozemky, jejichž převodu brání zvláštní předpis,
- d) zemědělské pozemky určené podle schváleného návrhu komplexní pozemkové úpravy pro výstavbu polních cest a na provedení technických, vodohospodářských a ekologických opatření,
- e) zemědělské pozemky, o jejichž převodu na jiné osoby bylo rozhodnuto podle zvláštního předpisu,
- f) lesní pozemky v lesích ochranných a lesích zvláštního určení s výjimkou spoluvlastnických podílů státu,
- g) lesní pozemky v lesích hospodářských o souvislé výměře větší než 10 ha,
- h) zemědělské a lesní pozemky ve vojenských újezdech,
- i) zemědělské a lesní pozemky v národních přírodních památkách, národních přírodních rezervacích a v prvních a druhých zónách národních parků.

Ve smyslu § 2 odst. 2 zákona o prodeji půdy, na žádost územního pracoviště, sdělí příslušné orgány státní správy písemně do 30 dnů, zda-li konkrétní pozemky, označené údaji podle katastru nemovitostí, nejsou podle odst. 1 z převodu vyloučeny. **Závazná sdělení podle jednotlivých ustanovení § 2 odst. 1 vyžaduje územní pracoviště PF ČR následovně:**

ad písm. a): zda na vydání pozemku (nebo jeho části) bylo či nebylo uplatněno právo podle *zákona č. 229/1991 Sb.*, ve znění pozdějších předpisů, nebo podle *zákona č. 243/1992 Sb.*, ve znění pozdějších předpisů, nebo zda v katastrálním území, kde se pozemek nachází, již bylo pravomocně rozhodnuto o všech nárocích na vydání pozemků, uplatněných podle výše uvedených zákonů, a tato rozhodnutí byla zapsána v katastru nemovitostí sdělí **pozemkový úřad**

ad písm.b):

- 1) zda je pozemek (nebo jeho část) určen závaznou částí schváleného územního plánu k zastavění veřejně prospěšnou stavbou sdělí **obecní úřady**
- 2) zda je pozemek (nebo jeho část) určen rozhodnutím o umístění stavby k zastavění veřejně prospěšnou stavbou nebo je již takovouto stavbou zastavěn, sdělí **příslušný stavební úřad**

ad písm. c):

- 1) zda předmětný pozemek po 25. 2. 1948 nepřešel ani nebyl převeden do vlastnictví státu z vlastnictví církve, náboženské společnosti, řádu nebo kongregace a zda předmětný pozemek nebyl ke dni 31. prosince 1949 ve vlastnictví obcí, sdělí **příslušný katastrální úřad**
- 2) zda převodu pozemku brání ustanovení § 33 a § 36 odst. 2 *zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny*, v platném znění, sdělí
 - **Ministerstvo životního prostředí ČR** pro katastrální území, nacházející se mimo CHKO/NP a pro hraniční katastrální území
 - **příslušná správa národního parku** pro katastrální území nacházející se na území NP a pro hraniční katastrální území
 - **příslušná správa chráněné krajinné oblasti** pro katastrální území nacházející se na území CHKO a pro hraniční katastrální území

ad písm. d): zda je pozemek určen podle schváleného návrhu komplexní pozemkové úpravy pro výstavbu polních cest a na provedení technických, vodohospodářských a ekologických opatření, a zda pozemek, pokud byl historicky veřejným statkem, využije pozemkový úřad pro společná zařízení v rámci komplexní pozemkové úpravy, sdělí **pozemkový úřad**

ad písm. e): zda o převodu pozemku na jiné osoby bylo rozhodnuto podle *zákona č. 92/1991 Sb.*, v platném znění, sdělí **Ministerstvo financí ČR**

ad písm. h): zda se pozemek podle *zákona č. 222/1999 Sb.* nachází ve vojenském újezdu sdělí příslušná vojenská ubytovací a stavební správa

ad písm. i): zda se pozemek nachází v národní přírodní rezervaci, národní přírodní památce, v 1. a 2. zóně národního parku, sdělí

- **Ministerstvo životního prostředí ČR** pro katastrální území nacházející se mimo CHKO/NP a pro hraniční katastrální území
- **příslušná správa národního parku** pro katastrální území nacházející se na území NP a pro hraniční katastrální území
- **příslušná správa chráněné krajinné oblasti** pro katastrální území nacházející se na území CHKO a pro hraniční katastrální území

Sdělení podle písm. c) b), d), h) a i) se nevyžadují při převodu pozemků zastavěných.

2. Pozemky, které nelze převádět z jiných důvodů

Jedná se o pozemky:

- a) u kterých není dosud jednoznačně vyřešeno vlastnictví obce podle *zákona č. 172/1991 Sb.*, ve znění pozdějších předpisů,
- b) které nelze zatím zapsat v katastru nemovitostí do vlastnictví státu a správy PF ČR nebo by zápis mohl být zpochybněn (např. běží soudní řízení),
- c) zahrnuté do seznamu nemovitostí, které byly ve vlastnictví židovských obcí, spolků a nadací,
- d) které PF ČR převádí na jiné osoby podle zákona o půdě

(Jedná se o pozemky převáděné podle ust. § 17 odst. 3 písm. b) až e) zákona o půdě do rozhodnutí o jejich převodu, např. pozemky určené k zastavění stavbami jejichž investorem bude stát nebo těmito stavbami již zastavěné - dopravní cesty – dálnice, silnice apod.)

- e) které PF ČR převádí nebo může převést na jiné osoby podle *zákona č. 569/1991 Sb.*, ve znění pozdějších předpisů

(Jedná se o pozemky na jejichž převod do práva nebo příslušnosti hospodařit s majetkem státu byla uplatněna žádost státního orgánu nebo státní organizace podle ust. § 2 odst. 5 zákona, dále pak

pozemky na jejichž bezúplatný převod do svého vlastnictví, jako pozemků potřebných pro činnost předškolních zařízení, škol a školských zařízení zřízených krajem, byla uplatněna žádost kraje podle § 2 odst. 6 zákona a pozemky na jejichž bezúplatný převod do svého vlastnictví, jako pozemků potřebných k zajištění vzdělávací, vědecké, výzkumné a vývojové činnosti školy nebo jejího vysokoškolského zemědělského nebo lesnického statku, byla uplatněna žádost veřejné vysoké školy podle § 2 odst. 7 zákona.)

f) které PF ČR převádí na jiné osoby podle zákona č. 206/2002 Sb., kterým se mění zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti nebo podle zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon

(Jedná se o pozemky nacházející se ve stanoveném chráněném ložiskovém území nebo ve stanoveném dobývacím prostoru, na jejichž prodej bylo uplatněno právo subjektu, kterému bylo vydáno oprávnění k hornické činnosti nebo kterému byl stanoven dobývací prostor.)

g) na jejichž bezúplatný převod do vlastnictví podle § 5 odst. 4 zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů byla uplatněna žádost veřejné výzkumné instituce

Jedná se o pozemky nezbytně potřebné pro výzkum v oblasti zemědělství, veterinárního lékařství a hygieny nebo lesnictví.

2.2.3 Převod na obce, veřejné výzkumné instituce, uživatele pozemků v zahrádkových nebo chatových osadách a vlastníky staveb podle § 5 zákona o prodeji půdy

2.2.3.1 Bezúplatný převod na obce podle § 5 odst. 1 - nárokový převod

Předmětem převodu jsou pozemky, o které si obec písemně požádá a které splňují zákonem stanovené podmínky, tj. nacházejí se (podle § 5 odst. 1) v katastrálním území obce v současně zastavěném území obce, v zastavitelném území obce takto vymezeném závaznou částí schválené územně plánovací dokumentace (dále jen ÚPD) a pozemky určené rozhodnutím o umístění stavby k zastavění. Tyto pozemky, jsou-li určené k zastavění veřejně prospěšnou stavbou nebo stavbou pro bydlení budou převedeny do vlastnictví obce bezúplatně. Bezúplatně budou také převedeny pozemky zastavěné budovami nebo stavbami ve vlastnictví obce a dále pozemky určené závaznou částí schválené ÚPD k realizaci zeleně v současně zastavěném nebo zastavitelném území obce.

V případech změny ÚPD či změny rozhodnutí o umístění stavby, na základě kterého došlo k bezúplatnému převodu pozemku do vlastnictví obce, kterým by zamýšlená stavba nebyla stavbou veřejně prospěšnou nebo stavbou pro bydlení, je obec povinna podle § 5 odst. 2 převést zemědělský pozemek zpět na PF ČR za stejných podmínek, za jakých byl na obec převeden, a to ve lhůtě do 90 dnů od nabytí účinnosti obecně závazné vyhlášky obce o změně závazné části ÚPD nebo nabytí právní moci rozhodnutí o umístění stavby. Jestliže není možné pozemek převést zpět na PF ČR, protože je ve vlastnictví třetí osoby, je obec povinna ve stejné lhůtě poskytnout PF ČR finanční náhradu ve výši ceny pozemku zjištěné podle cenového předpisu platného ke dni uzavření smlouvy, podle které byl pozemek obci převeden.

Předmětem převodu jsou i pozemky, u kterých je stát spoluvlastníkem s obcí. Pokud je dalším ze spoluvlastníků třetí osoba, je nutno respektovat její předkupní právo tzn., že jí musí být spoluvlastnický podíl nabídnut. Jestliže toto právo nevyužije, je celý podíl státu převeden obci. Jestliže předkupní právo využije, bude jí část spoluvlastnického podílu převedena a zbývající část bude převedena na obec podle zákona o prodeji půdy.

Nabyvatelem je obec s tím, že může nabývat pozemky jen v jejím katastrálním území.

Ocenění pozemku se neprovádí. V případě změny ÚPD, kdy není možné pozemek převést zpět dle § 5 odst.2 zákona o prodeji půdy na PF ČR, protože je ve vlastnictví třetí osoby, je objednan znalecký posudek dodatečně a ocenění je provedeno ke dni účinnosti smlouvy, kterou PF ČR převedl pozemek na obec.

Žádost obce o bezúplatný převod zemědělských pozemků musí být doručena PF ČR nejpozději ve lhůtě 1 měsíce od vyhlášení prodeje podle § 7 zákona o prodeji půdy, jinak právo obce na převod zaniká.

Přílohou žádosti je:

- souhlas zastupitelstva obce s bezúplatným převodem pozemku (originál nebo úředně ověřená kopie usnesení zastupitelstva obce),
- usnesení zastupitelstva o zvolení starosty nebo zmocnění zastupovat obec jinou osobou,
- potvrzení příslušného obecního (městského) úřadu, že předmětný pozemek je pozemkem podle § 5 odst. 1 zákona o prodeji půdy.

2.2.3.2 Úplatný převod na obec podle § 5 odst. 1 zákona o prodeji půdy

Předmětem převodu jsou pozemky uvedené v § 5 odst. 1 zákona o prodeji půdy (viz kapitola 2.2.3.1), pokud byly marně nabídnuty oprávněným osobám podle zákona o půdě. Přílohy k žádosti obce o úplatný převod zemědělských pozemků jsou shodné s přílohami k žádosti o bezúplatný převod.

Kupujícím je obec s tím, že může nabývat pozemky jen v jejím katastrálním území.

Ocenění pozemku zajišťuje územní pracoviště PF ČR. Pozemek je oceněn podle zvláštního právního předpisu (*zákon č. 151/1997 Sb. , o oceňování majetku a o změně některých zákonů* tzv. zákon o oceňování majetku) platného k poslednímu dni kalendářního roku předcházejícího uzavření kupní smlouvy

Omezení ve vztahu k prodávanému pozemku

- pozemek není zatížen předkupním právem. Zástavním právem je pozemek zatížen do doby úhrady celé kupní ceny, popřípadě do doby úhrady její části.

Příprava smlouvy o úplatném převodu na obec

- obec obdrží od ÚP PF ČR sdělení k uzavření smlouvy, ve kterém je uvedeno, kdy se má nabyvatel dostavit k podpisu. Přílohou tohoto sdělení je příslušný návrh smlouvy o úplatném převodu pozemku do vlastnictví obce. Před podpisem kupní smlouvy musí být uhrazena záloha a to do 45 dnů od zaslání nebo převzetí návrhu smlouvy kupujícím. Po podpisu smlouvy podá PF ČR příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a to nejpozději do 30 dnů ode dne účinnosti smlouvy.

2.2.3.3 Bezúplatný převod na veřejné výzkumné instituce podle § 5 odst. 4 zákona o prodeji půdy

Předmětem převodu mohou být pozemky:

- na které nebyl uplatněn některý z nárokových převodů podle § 5 zákona o prodeji půdy
- které nejsou předmětem již vyhlášené veřejné nabídky podle § 7 zákona o prodeji půdy, veřejné nabídky podle zákona o půdě nebo obchodní veřejné soutěže podle § 8 zákona o prodeji půdy.

Nabyvatel je veřejná výzkumná instituce, která provádí výzkum v zemědělských nebo lesnických oborech a která tyto pozemky nezbytně potřebuje pro výzkum v oblasti zemědělství, veterinárního lékařství a hygieny nebo lesnictví.

Ocenění pozemku se neprovádí.

Přílohou žádosti veřejné výzkumné instituce o bezúplatný převod zemědělských pozemků je:

- výpis z rejstříku veřejných výzkumných institucí vydaný Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy ne starší tří měsíců (originál nebo úředně ověřená kopie),
- čestné prohlášení o nezbytnosti užívání pozemků,
- souhlas dozorčí rady a zřizovatele veřejné výzkumné instituce s převodem pozemku,
- plná moc v případě, že žadatel je zastoupen.

Omezení ve vztahu k převáděnému pozemku

- pozemek je zatížen předkupním právem

2.2.3.4 Úplatný převod pozemku na uživatele v zahrádkových nebo chatových osadách podle § 5 odst. 5 zákona o prodeji půdy

Předmětem převodu jsou pozemky ve správě PF ČR, na nichž byla na základě územního rozhodnutí zřízena zahrádková nebo chatová osada nebo se na nich nachází zahrádková nebo chatová osada, která existovala před 1. říjnem 1976 a pozemky jsou převodu schopné podle zákona o prodeji půdy.

Převod je realizován na základě písemné žádosti, která musí být podána nejpozději ve lhůtě 1 měsíce od vyhlášení prodeje podle § 7 zákona o prodeji půdy, jinak právo na převod pozemku zaniká.

Přílohou žádosti o úplatný převod zemědělských pozemků na uživatele pozemku v zahrádkových nebo chatových osadách je:

- nájemní nebo podnájemní smlouva na pozemek nebo čestné prohlášení o užívacím vztahu pozemku,
- územní rozhodnutí o zřízení zahrádkové nebo chatové osady *nebo* průkazný dokument o existenci zahrádkové nebo chatové osady před 1. říjnem 1976 (např. stanovisko orgánu státní správy - stavebního úřadu nebo potvrzení obce). Možno doložit pouze 1x za celou zahrádkovou nebo chatovou osadu,
- doklady prokazující nároky žadatele dle zákona o půdě v případě, že jsou v žádosti uplatněny na úhradu kupní ceny,
- plná moc v případě, že je žadatel zastoupen,
- specifikace dalších pozemků a nároků k žádosti.

Kupujícím je

- fyzická osoba, která je státním občanem České republiky, nebo
- občan jiného členského státu Evropské unie s průkazem o povolení k pobytu, pokud je evidován v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle zvláštního zákona, a jejich trvalý pobyt je alespoň 3 roky, nebo
- oprávněná osoba (fyzická osoba), které vzniklo právo na jiný pozemek podle § 11a zákona o půdě, neboť odňatý pozemek jim nelze vydat, a to v případě, že je oprávněným uživatelem pozemku v zahrádkové nebo chatové osadě.

Ocenění pozemku zajišťuje územní pracoviště PF ČR a pozemky se převádějí buď za základní cenu zjištěnou podle bonitovaných půdně ekologických jednotek zvýšenou o přírážky (§ 11 zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování a § 24 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 279/1997 Sb.), nebo nejsou-li pozemky bonitovány, tak za průměrnou cenu pro jednotlivá katastrální území podle zvláštního právního předpisu zvýšenou o přírážky (vyhláška č. 215/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví seznam katastrálních území). Při stanovení ceny se v obou případech

používá cenový předpis platný k poslednímu dni kalendářního roku předcházejícího uzavření kupní smlouvy. Za „zemědělské pozemky“ se pro tento případ považují i pozemky vedené v katastru nemovitostí jako zastavěné plochy, ostatní plochy, vodní plochy apod., a i ty se pro tento případ oceňují jen jako zemědělská půda.

Předmětem ocenění nejsou porosty a příslušenství, které nezpůsobují zastavěnost oceňovaných pozemků.

Nabývání pozemků

- režim převodů pozemků v zahrádkových nebo chatových osadách v souladu se zákonem má dvě varianty a to podle toho, jakým způsobem jsou jednotlivé pozemky, resp. jejich části, užívány:
 - a) pozemky v užívání jednotlivých zahrádkářů nebo chatařů,
 - b) pozemky ve společném užívání zahrádkářů nebo chatařů (příjezdové cesty, manipulační plochy, pozemky zastavěné společnými zařízeními apod.)

ad a) Pozemky v užívání jednotlivých zahrádkářů nebo chatařů

- jsou převáděny na fyzickou osobu, která je státním občanem ČR za předpokladu, že je oprávněným uživatelem předmětného pozemku, tj. má s PF ČR uzavřenou nájemní smlouvu nebo je uživatelem na základě odvozeného právního vztahu, tzn., že má např. uzavřenou podnájemní smlouvu se subjektem, který má předmětný pozemek od PF ČR pronajat. Jednotliví uživatelé budou nabývat pozemky do výlučného vlastnictví event. do společného jmění manželů.
- dále je možné převést pozemek do spoluvlastnictví, jestliže ho užívá více osob, kteří jsou oprávněnými uživateli. Je nutné zkoumat, zda potencionální nabyvatel je ke dni podání žádosti resp. uzavření smlouvy oprávněným uživatelem pozemku (např. vlastníkem zahrádkové chaty je matka a dcera, uživatelem pozemku je matka, smlouva bude uzavřena s matkou).

ad b) Pozemky ve společném užívání zahrádkářů nebo chatařů jsou převáděny do spoluvlastnictví osob, které se stanou nabyvateli pozemků uvedených v ad a).

Převod podle § 5 odst. 5 zákona o prodeji půdy lze realizovat těmito způsoby:

- jednou kupní smlouvou uzavřenou mezi PF ČR a jednotlivým zahrádkářem nebo chatařem, kdy předmětem převodu je pozemek (pozemky) ve výlučném užívání a spoluvlastnický podíl k pozemku (pozemkům) ve společném užívání,
- dvěma kupními smlouvami. První je uzavřena s jednotlivým zahrádkářem nebo chatařem, kdy předmětem je pozemek (pozemky) ve výlučném užívání a druhá smlouva je uzavřena mezi PF ČR na straně jedné a zahrádkáři nebo chataři na straně druhé, jejímž předmětem je pozemek (pozemky) ve společném užívání (jednotlivý zahrádkář nebo chatař na základě této smlouvy nabude spoluvlastnický podíl k pozemku ve společném užívání),
- jednou kupní smlouvou uzavřenou mezi PF ČR a všemi zahrádkáři nebo chataři, jejímž předmětem jsou jednak pozemky ve výlučném užívání jednotlivých zahrádkářů nebo chatařů (tyto nabudou do výlučného vlastnictví), jednak pozemky ve společném užívání (tyto nabudou do spoluvlastnictví).

Předkupní a zástavní právo a jiná omezení

- pozemek je zatížen předkupním právem (předkupní právo nezaniká úhradou kupní ceny). Zástavním právem je pozemek zatížen do doby úhrady celé kupní ceny, popřípadě do doby úhrady její části.

2.2.3.5 Úplatný převod na vlastníky (spoluvlastníky) staveb podle § 5 odst. 6 zákona o prodeji půdy

Předmětem převodu jsou pozemky, které nejsou vyloučeny z převodu podle zákona o prodeji půdy za předpokladu, že o převod nepožádal uživatel pozemku v zahrádkové nebo chatové osadě, který má ze zákona přednost.

Podle § 5 odst. 6 zákona o prodeji půdy tak prodá PF ČR vlastníkovi (spoluvlastníkovi) stavby, která je nemovitostí:

- zemědělský pozemek, na němž je umístěna tato stavba nebo
- zemědělský pozemek sousedící s pozemkem, na němž je umístěna tato stavba, jestliže tento pozemek je funkčně spojen s touto stavbou a vlastník (spoluvlastník) stavby musí být oprávněným uživatelem tohoto pozemku.

Převod je realizován na základě písemné žádosti, která musí být podána nejpozději ve lhůtě 1 měsíce od vyhlášení prodeje podle § 7 zákona o prodeji půdy, jinak právo na převod zaniká.

Přílohou žádosti o úplatný převod zemědělských pozemků na vlastníky (spoluvlastníky) staveb je např.:

- výpis z obchodního rejstříku ne starší 3 měsíců (je-li žadatel právnickou osobou) – originál nebo úředně ověřená kopie
- nájemní nebo podnájemní smlouva, event. jiný doklad o právním titulu, který opravňuje k užívání předmětného pozemku,
- snímek mapy se zákresem zastavěného pozemku a pozemku sousedícího s pozemkem na němž je umístěna stavba,
- originál nebo úředně ověřená kopie výpisu z LV u stavby, která je nemovitostí ve vlastnictví žadatele a je předmětem evidování v KN,
- doklad prokazující vlastnictví žadatele ke stavbě, která je nemovitostí a není předmětem evidování v KN (např. kupní smlouva) atd.

Kupujícím je

- fyzická osoba, která je státním občanem České republiky, nebo občan jiného členského státu Evropské unie s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, pokud je evidován v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle zvláštního zákona, a jejich trvalý pobyt je alespoň 3 roky,
- obec,
- právnická osoba,
- oprávněná osoba (fyzická osoba), které vzniklo právo na jiný pozemek podle § 11a zákona o půdě, neboť odňatý pozemek jí nelze vydat,
- veřejná vysoká škola,
- veřejná výzkumná instituce.

Ocenění pozemku zajišťuje územní pracoviště PF ČR a provede se podle zákon o oceňování majetku platného k poslednímu dni kalendářního roku předcházejícího uzavření kupní smlouvy.

2.2.4 Převod na vlastníka (spoluvlastníka) sousedícího pozemku podle § 6 zákona o prodeji půdy

Předmětem převodu jsou pozemky, které nejsou vyloučeny z převodu podle zákona o prodeji půdy a nejedná se o pozemky, na jejichž převod má nárok některý ze subjektů, který má podle § 5 odst. 1, 5 a 6 zákona o prodeji půdy přednost (tj. obec, uživatel pozemků v zahrádkové nebo chatové osadě, vlastník stavby). Předmětem převodu nejsou ani pozemky, na jejichž převod mimo veřejnou nabídku by mohla uplatnit žádost oprávněná osoba či právní nástupce podle zákona o půdě (vlastník nebo spoluvlastník stavby, která je nemovitostí). Je-li požádáno podle § 6 zákona o prodeji půdy o takovéto pozemky, pak nemůže být převod realizován. Žadatelé musí být tato skutečnost sdělena s tím, že nebude-li žádost osob uvedených v § 5 zákona o prodeji půdy uplatněna, budou pozemky nabídnuty ve veřejné nabídce podle § 7 zákona o prodeji půdy, a žadatel má možnost svoji žádost o převod pozemku podle § 6 zákona o prodeji půdy podat znovu a to ve lhůtě 1 měsíce od vyhlášení prodeje podle § 7 zákona o prodeji půdy, jinak jeho právo na převod pozemku zaniká.

Prodat nelze zemědělský pozemek, jehož výměra přesahuje 10 % výměry sousedícího zemědělského pozemku vlastníka (spoluvlastníků).

Převody podle § 6 zákona o prodeji půdy nejsou nárokové. Tyto převody nemohou být tedy před nárokovými převody preferovány, a to ani v případech, kdy před nárokem obce na úplatný převod pozemků má přednost oprávněná osoba či právní nástupce podle zákona o půdě.

Tam, kde připadá v úvahu úplatný nárokový převod na obec, musí převodu podle § 6 zákona o prodeji půdy předcházet nabídka podle zákona o půdě. Až v okamžiku, kdyby oprávněné osoby či právní nástupci o převod nepožádaly a nepožádala ani obec, je možno přistoupit k převodu podle § 6 zákona o prodeji půdy.

Převod je realizován na základě **písemné žádosti**, která může být podána:

- před zveřejněním nabídky podle § 7 zákona o prodeji půdy a potom se pozemek do této nabídky nezařazuje,
- ve lhůtě 1 měsíce od vyhlášení prodeje podle § 7 zákona o prodeji půdy a potom má přednost před zájemci podle § 7 zákona o prodeji půdy v určeném, a to čtvrtém místě v pořadí.

Přílohou žádosti o převod pozemku je např.:

- originál nebo úředně ověřená kopie výpisu z katastru nemovitostí k pozemku ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví,
- výpis z obchodního rejstříku – originál nebo úředně ověřená kopie ne starší než 3 měsíce (předkládá právnická osoba jako oprávněná) nebo
- usnesení zastupitelstva o zvolení starosty nebo zmocnění zastupovat obec jinou osobou a souhlas zastupitelstva obce s úplatným převodem pozemku (originál nebo úředně ověřená kopie usnesení obecního zastupitelstva),
- snímek mapy se zákresem vlastního a sousedícího pozemku,
- doklady prokazující nároky žadatele dle zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů v případě, že jsou v žádosti uplatněny na úhradu kupní ceny.

Kupujícím je

- fyzická osoba, která je občanem České republiky, nebo občan jiného členského státu Evropské unie s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, pokud je evidován v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle zvláštního zákona, a jejich trvalý pobyt je alespoň 3 roky,

- obec,
- oprávněná osoba, která má právo na převod jiného pozemku podle § 11a zákona o půdě, pokud nárok této oprávněné osoby vyjádřený v korunách činí nejméně 50 % z ceny pozemku podle cenového předpisu platného k poslednímu dni kalendářního roku předcházejícího uzavření kupní smlouvy, v případě, že je vlastníkem (spoluvlastníkem) sousedícího zemědělského pozemku, za předpokladu, že výměra požadovaného, existujícího pozemku, nepřesahuje 10 % výměry sousedícího pozemku žadatele.

Ocenění pozemku zajišťuje územní pracoviště PF ČR a pozemek je oceněn podle zákona o oceňování majetku platného k poslednímu dni kalendářního roku předcházejícího uzavření kupní smlouvy.

Předkupní a zástavní právo a jiná omezení

- pozemek je zatížen předkupním právem, které nezaniká úhradou kupní ceny. Předkupní právo dle odst. 2 § 10 zákona o prodeji půdy pak nevzniká v případě, že kupující podle § 6 zákona o prodeji půdy započte na úhradu kupní ceny nárok na převod jiného pozemku (§ 11a zákona o půdě), pokud nárok této oprávněné osoby vyjádřený v korunách činí nejméně 50 % z minimální ceny pozemku.
- zástavním právem je pozemek zatížen do doby úhrady celé kupní ceny, popřípadě do doby úhrady její části.

Pokud o prodej zemědělského pozemku požádá více vlastníků (spoluvlastníků) zemědělských pozemků sousedících, vyzve je PF ČR, aby nabídli kupní cenu (postupuje se v souladu s „**Řádem pro vyhodnocení výzvy k podání nabídky kupní ceny**“).

Podle výše nabídnuté kupní ceny pak stanoví PF ČR pořadí osob, a poté prodá zemědělský pozemek té z nich, která se s nejvyšší cenou umístila na prvním místě v pořadí. Pokud tato osoba neuzavře do 45 dnů od převzetí návrhu smlouvy nebo od jeho doručení do vlastních rukou smlouvu, PF ČR pak postupně vyzývá k uzavření kupní smlouvy osoby na dalších místech v pořadí.

V případě, že jsou některé nabízené kupní ceny shodné, vyzve PF ČR osoby se shodnými nabídkami k podání nových nabídek s tím, že nově nabízená cena nesmí být nižší než cena, která byla shodně nabídnuta. Nově nabízená cena už ale nemá vliv na již stanovené pořadí ostatních osob.

Smlouvy jsou zpracovány pro nabývání do výlučného vlastnictví, do společného jmění manželů nebo nabývání do spoluvlastnictví. Kupní cena je placena v penězích nebo zápočtem nároků. Záloha kupní ceny musí být uhrazena před podpisem kupní smlouvy tj. do 45 dnů od převzetí návrhu smlouvy.

2.2.5 Převod na oprávněné osoby, samostatně hospodařící rolníky, společníky obchodních společností, členy družstev a vlastníky zemědělské půdy podle § 7 zákona o prodeji půdy

Předmětem převodu jsou pozemky, které:

- nejsou vyloučeny z převodu podle zákona o prodeji půdy a
- na které nebylo nejpozději ve lhůtě 1 měsíce od vyhlášení prodeje podle § 7 uplatněno právo na převod podle § 5 nebo § 6 zákona o prodeji půdy.

Předmětem převodu nejsou spoluvlastnické podíly.

Kupujícím je podle § 7 odst. 1 písm. a) b) c) d)

- oprávněná osoba, která má právo na převod jiného pozemku podle § 11a zákona o půdě, pokud nárok této oprávněné osoby vyjádřený v korunách činí nejméně 50 % z minimální ceny pozemku,
- samostatně hospodařící rolník, který provozuje zemědělskou výrobu minimálně po dobu 36 měsíců na pozemcích o rozloze nejméně 10 ha,
- společník obchodní společnosti nebo člen družstva, které provozuje zemědělskou výrobu min. po dobu 36 měsíců,
- vlastník nejméně 10 ha půdy.

Nabyvatelem zemědělských pozemků může být fyzická osoba, která je státním občanem ČR nebo občan jiného členského státu Evropské unie s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, pokud je evidován v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle zvláštního zákona, a jejich trvalý pobyt je alespoň 3 roky.

Ocenění pozemku zajišťuje územní pracoviště PF ČR a minimální cena se stanovuje jako základní cena pozemků podle BPEJ snižená o srážky (§ 11 zákona o oceňování majetku a § 24 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 279/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů) bez přírážek nebo nejsou-li pozemky bonitovány, je cenou průměrná cena pro jednotlivá katastrální území snižená o srážky (vyhláška č. 215/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví seznam katastrálních území) bez přírážek.

Zveřejňování nabídky podle § 7 zákona o prodeji půdy

- ÚP předá seznamy nabízených pozemků včetně znění obecných informací pro zájemce obci, v jejímž územním obvodu se prodávají pozemky nacházejí, k vyvěšení na úřední desce **obecního úřadu**. Na seznamu budou uvedena data vyvěšení a sejmutí, potvrzená obecním úřadem.
- **ÚP PF ČR** pak zveřejní na vývěsní tabuli:
 - a) seznamy pozemků s informativními údaji o výměrách jednotlivých pozemků,
 - b) obecné informace (okruh osob, které se k nabídce mohou přihlásit; lhůta, ve které je nutné o pozemky se písemně přihlásit u příslušného ÚP PF ČR a to do 1 měsíce od vyhlášení prodeje; způsob přihlášení se k nabídce na základě písemné žádosti atd.).

Celostátně se zveřejňuje:

- **v tisku** s celostátní působností (deník Právo)
 - celková výměra nabízených pozemků v členění podle okresů a katastrálních území
 - obecné informace
- **na internetu** na stránce <http://www.pfcr.cz>
 - úplný seznam nabízených pozemků
 - obecné informace

Podle § 7 zákona o prodeji půdy je možné nabývat pozemek i do spoluvlastnictví za předpokladu, že každý z potenciálních spoluvlastníků bude splňovat zákonem stanovené podmínky. Jestliže jeden z potenciálních spoluvlastníků nesplní podmínky nutné pro uzavření smlouvy, nebude uzavřena smlouva ani s ostatními bez ohledu na to, že zákonné podmínky ostatní splňují.

Přednostní právo na převod

Zákonná úprava umožňuje při splnění zákonem stanovených podmínek uplatnění přednostního práva na převod:

- a) **oprávněnou osobou s nárokem z místa** (Oprávněná osoba s nárokem z místa je osoba, jejíž nárok uplatněný na převod vznikl nevydáním pozemků nebo jejich částí a finanční hodnota nároku představuje nejméně 70 % z minimální ceny pozemku určeného k prodeji),
- b) **nájemcem** (Přednostní právo na převod z titulu nájmu může uplatnit osoba, která má nabízený pozemek pronajatý od PF ČR nebo od Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových ke dni vyhlášení prodeje a po dobu 36 měsíců před vyhlášením prodeje byla nájemcem nebo podnájemcem tohoto pozemku. Tímto způsobem může nabýt pozemek maximálně do výše 70 % výměry pozemků nabídnutých k prodeji. Celková výměra pozemků nabytých s využitím přednostního práva z titulu nájmu je omezena na nejvýše 500 ha).

Tyto osoby mají před ostatními osobami přednostní právo na prodej, a to tak, že na prvním místě v pořadí bude oprávněná osoba a na druhém místě bude nájemce, pokud toto právo uplatní v žádosti.

U společníků obchodních společností nebo členů družstev platí, že podmínky pro vznik přednostního práva splňuje obchodní společnost, jejímž je společníkem, nebo družstvo, jehož je členem. Společník obchodní společnosti nebo člen družstva může své přednostní právo uplatnit pouze s písemným souhlasem obchodní společnosti, jejímž je společníkem, nebo družstva, jehož je členem. Tento souhlas týkající se konkrétního pozemku musí být přiložen k žádosti.

Postup při prodeji

O koupi zemědělského pozemku lze PF ČR požádat písemně a to do 1 měsíce ode dne vyhlášení prodeje. Požádá-li o koupi zemědělského pozemku více osob vyzve je PF ČR, aby nabídly kupní cenu (postupuje se v souladu s „*Řádem pro vyhodnocení výzvy k podání nabídky kupní ceny*“). Podle výše nabídnuté kupní ceny pak stanoví PF ČR pořadí osob, a poté prodá zemědělský pozemek té z nich, která se s nejvyšší cenou umístila na prvním místě v pořadí.

Pokud žadatel získá v jednom dni více pozemků, jsou tyto pozemky kumulovány do jedné smlouvy. V příslušném typu návrhu smlouvy je uvedena stanovená výše zálohy před podpisem, dále zbývající část kupní ceny nebo splátkový režim na všechny pozemky získané v daném dni.

Pokud tato osoba neuzavře smlouvu do 45 dnů od převzetí návrhu smlouvy, bude PF ČR postupně vyzývat k uzavření kupní smlouvy osoby na dalších místech v pořadí.

Výzvu PF ČR naopak neučiní, pokud mezi osobami, které požádaly o koupi zemědělského pozemku, je osoba, která uplatňuje přednostní právo na převod. Jestliže podmínky pro vznik přednostního práva splní více osob a požádají o převod, vyzve PF ČR tyto osoby, aby nabídly kupní cenu. Podle výše nabídnuté kupní ceny stanoví pořadí osob, a poté prodá zemědělský pozemek té z nich, která se s nejvyšší cenou umístila na prvním místě v pořadí.

Pokud do 1 měsíce ode dne vyhlášení prodeje požádají o převod osoby podle § 5 a 6 splňující podmínky stanovené v § 5 nebo § 6, mají přednost před zájemci podle § 7, a to v pořadí:

- a) uživatel (uživatelé) pozemku v zahrádkových nebo chatových osadách,
- b) vlastník stavby,
- c) obec,
- d) vlastník sousedícího zemědělského pozemku.

Převod se pak provede podle podmínek uvedených v § 5 nebo § 6. Jestliže osoby uvedené v § 5 nebo § 6 do 1 měsíce ode dne vyhlášení prodeje nepožádají o převod podle § 5 a 6, právo na převod zemědělského pozemku jim tímto způsobem zanikne.

2.2.6 Prodej ostatním osobám podle § 8 zákona o prodeji půdy

Předmětem převodu jsou pozemky, které nebyly převedeny postupem uvedeným v § 5 až 7 a v nabídce pro oprávněné osoby podle zákona o půdě.

Kupujícím je

- fyzická osoba, která je občanem České republiky, nebo občan jiného členského státu Evropské unie s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, pokud je evidován v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle zvláštního zákona, a jejich trvalý pobyt je alespoň 3 roky,
- obec,
- oprávněná osoba, která má právo na převod jiného pozemku podle § 11a zákona o půdě, pokud nárok této oprávněné osoby vyjádřený v korunách činí nejméně 50 % z ceny pozemku podle cenového předpisu platného k poslednímu dni kalendářního roku předcházejícího vyhlášení prodeje.

Postup při prodeji

Zemědělské pozemky prodává PF ČR v obchodní veřejné soutěži (dále jen OVS), která probíhá nejméně v jednom a nejvíce ve třech kolech. Pro účast v OVS může být stanovena povinnost složit kauci za podmínek zveřejněných při vyhlášení soutěže.

Vítězi OVS se kauce započte na úhradu kupní ceny. Ostatním účastníkům soutěže bude kauce vrácena nejpozději do 10 dnů od konání soutěže. Jestliže vítěz soutěže neuzavře kupní smlouvu do 45 dnů od převzetí návrhu smlouvy, propadne kauce ve prospěch PF ČR.

Podle výše nabídnuté kupní ceny v OVS stanoví PF ČR pořadí osob, které podaly nabídku, a poté prodá zemědělský pozemek té z nich, která se s nejvyšší cenou umístila na prvním místě v pořadí. Pokud tato osoba neuzavře smlouvu do 45 dnů od převzetí návrhu smlouvy, bude PF ČR postupně vyzývat k uzavření smlouvy osoby na dalších místech v pořadí.

Příprava obchodní veřejné soutěže

Územní pracoviště PF ČR zajistí zpracování znaleckého posudku, jehož předmětem je ocenění předmětného pozemku. Cena se stanoví podle cenového předpisu platného k poslednímu dni kalendářního roku předcházejícího vyhlášení prodeje. Dále zpracuje charakteristiku pozemku, kterou tvoří jednak vlastní charakteristika, která obsahuje základní údaje o pozemku vč. minimální ceny, případně kauce a jednak přílohy, kterými jsou znalecký posudek a listiny, které řeší aktuální užívací vztah k převáděnému pozemku, např. nájemní smlouva.

Vyhlášení soutěže

Územní pracoviště PF ČR zajistí zveřejnění soutěže na prodej zemědělských pozemků u příslušného obecního úřadu na jeho úřední desce nejméně 30 dnů před konáním soutěže a zároveň zajistí zveřejnění inzerátu na internetové stránce <http://www.pfcr.cz>.

Stanovení kauce

V rámci vyhlášení OVS je nutné zvážit, zda bude využita zákonná možnost stanovit kauci jako podmínku pro účast v OVS. Ze zákona nevyplývá povinnost stanovit kauci na každý pozemek ani není určena její výše. Protože je v zákoně stanoveno, že kauce propadá ve prospěch fondu v případě, že vítěz neuzavře kupní smlouvu, může kauce přispět k omezení případů maření prodeje.

Pokud jde o výši kauce, tak ta je stanovena minimálně ve výši roční splátky, kterou by kupující platil v případě, že by pozemek získal za minimální cenu vyhlášovanou pro první kolo a při zvoleném 30letém splátkovém režimu. Maximální výše kauce se může rovnat minimální vyhlášené ceně pro první kolo soutěže.

Kauce musí být v rámci vyhlášené soutěže stanovena povinně u pozemků, jejichž minimální vyhlášená cena je rovna nebo vyšší než 50 000,- Kč a to i na opakovanou soutěž.

Vlastní soutěž

Vlastní realizaci OVS zajišťuje tříčlenná komise k tomuto účelu zřízená, skládající se z předsedy a dalších dvou členů. Zapisovatelem může být i jeden z členů komise. Předseda komise je vždy vedoucí územního pracoviště PF ČR nebo osoba pověřená vedením ÚP nebo zástupce vedoucího ÚP. Zapisovatel soutěže zabezpečuje materiálně a technicky celý průběh soutěže včetně dokumentace. Vyhotovuje doklady nebo vyžaduje jejich předložení od každého zájemce, dále provádí prezenci účastníků a z databáze ověřuje, zda účastník není ke dni konání soutěže dlužníkem vůči PF ČR.

Soutěž probíhá dle **Soutěžního řádu obchodní veřejné soutěže**. Komise stanoví čas konání soutěže a bezprostředně po jejím zahájení pověřený člen komise předá účastníkům nabídkové listy. Pro každé kolo soutěže se vyhláší minimální cena s tím, že se soutěž koná nejméně v jednom a nejvíce ve třech kolech.

Ze zákona ani ze soutěžního řádu nevyplývá, že by soutěž musela být realizována ve třech kolech a že by musela být stanovena ve třetím kole minimální cena na úrovni 10 %. Komise musí při stanovení minimální ceny ve druhém event. třetím kole respektovat to, že musí být nakládáno s majetkem státu hospodárně. K vyhlášené ceně na úrovni 10 % může přistoupit až v opakované OVS a to v odůvodněných případech, např. obtížně využitelných a těžko přístupných pozemků nebo u pozemků, které se nedaří pronajmout a fond musí na vlastní účet zajišťovat jejich údržbu.

O konání soutěže vyhotoví zapisovatel zápis, který obsahuje základní skutečnosti o průběhu soutěže v souladu se Soutěžním řádem. Zápis je pak se všemi jeho přílohami uložen na územním pracovišti PF ČR podle spisového řádu. Dále vyhotoví protokol o výsledku soutěže, který obsahuje údaje o nejvyšší nabídce a o dalších nabídkách soutěže, údaje o místě a datu konání soutěže, pořadí účastníků soutěže, včetně výše nabídnuté kupní ceny. Protokol podepisuje předseda komise a každý účastník soutěže má právo na jeho převzetí.

Zástavní a předkupní právo

Pozemek je zatížen předkupním právem (předkupní právo nezaniká úhradou kupní ceny). Předkupní právo dle odst. 2 § 10 zákona o prodeji půdy nevzniká v případě, že kupující podle § 8 zákona o prodeji půdy započte na úhradu kupní ceny nárok na převod jiného pozemku (§ 11a zákona o půdě), pokud nárok této oprávněné osoby vyjádřený v korunách činí nejméně 50 % z minimální ceny pozemku.

Zástavním právem je zatížen do doby úhrady celé kupní ceny, popřípadě do doby úhrady její části.

2.3 Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě)

Zákon o půdě přiznává Pozemkovému fondu ČR postavení účastníka řízení o restitucích podle § 9 zákona o půdě, tj. řízení o schválení dohody o vydání nemovitosti, řízení o rozhodnutí o vlastnictví oprávněné osoby k nemovitosti a řízení o zřízení nebo zrušení věcného břemene, případně uložení jiného opatření k ochraně životního prostředí nebo důležitých zájmů jiných vlastníků.

Dále je PF ČR zavázán ve smyslu platné právní úpravy k poskytování plnění „náhradního charakteru“ oprávněným osobám, pokud jejich restituční nároky nelze v souladu se zákonem o půdě uspokojit vydáním původních nemovitostí. PF ČR tedy bezúplatně převede této oprávněné osobě do vlastnictví jiné pozemky ve vlastnictví státu, a to pokud možno v téže obci, ve které se nachází převážná část původních pozemků, pokud s tím oprávněná osoba souhlasí. Oprávněné osobě může být na její žádost převeden i pozemek lesního půdního fondu s trvalými porosty, a to v ceně přiměřené ceně výměry a kvality původního pozemku.

Pozemkový fond může totiž se státní organizací, které je svěřeno nakládání s lesy (LESY ČR s.p.), uzavřít písemnou smlouvu, na základě které tato organizace převádí pozemky oprávněné osobě podle § 11 zákona o půdě. K převodu mohou být použity jen lesní pozemky uvedené v § 17 zákona č. 95/1999 Sb.

Těmi jsou:

- odloučené lesní pozemky, což jsou pozemky které jsou vklíněné mezi lesní pozemky jiných vlastníků než státu, nebo jsou to,
- samostatné lesní pozemky obklopené pozemky, které nejsou určeny k plnění funkcí lesa, za předpokladu, že takový pozemek při výměře do 0,5 ha je vzdálen od komplexu státního lesa více než 100 m, při výměře do 1 ha více než 500 m, při výměře do 5 ha více než 1 000 m a při výměře do 10 ha více než 3 000 m. Vzdáleností se rozumí nejkratší z mapy zjištěná vzdálenost mezi hranicí komplexu státních lesů a k převodu navrženého odloučeného lesního pozemku. Komplexem státních lesů se rozumí souvislé lesy o výměře větší než 10 ha. Souvislost není přerušena pozemní komunikací, vodním tokem, správní hranicí okresu, hranicí obce, hranicí katastrálního území nebo oplocením a podobnými stavbami.

2.3.1 Převody náhradních pozemků na oprávněné osoby a na právní nástupce za účelem vypořádání restitučních nároků podle zákona o půdě

Restituční nárok (v tomto smyslu nárok za nevydané pozemky, který je určen k vypořádání postupem dle § 11a zákona o půdě) lze vypořádat převodem pozemků, které PF ČR nabízí k převodu dle zákona o půdě a k prodeji dle zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Zákonem č. 354/2004 Sb., kterým se mění devizový zákon a některé další zákony, byl zrušen § 3 zákona o půdě, včetně poznámky pod čarou. Zemědělské pozemky lze tedy podle zákona o půdě převádět:

- fyzickým osobám, které jsou státními občany České republiky (podmínkou není trvalý pobyt v České republice);
- cizozemcům s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, pokud jsou evidováni v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností v tuzemsku podle zvláštního zákona a jejichž trvalý pobyt je alespoň 3 roky;
- právníckým osobám se sídlem v České republice.

„OPRÁVNĚNÁ OSOBA“

- oprávněnou osobou je státní občan České republiky, jehož půda, budovy a stavby, patřící k původní zemědělské usedlosti, přešly na stát nebo na jiné právnické osoby v době od 25. února 1948 do 1. ledna 1990
- je to osoba, které podle tohoto zákona nelze vydat odňatý pozemek a na jejíž jméno vydal Pozemkový úřad pravomocné rozhodnutí, z něhož vyplývá právo na převod jiného pozemku z vlastnictví státu
- za oprávněné osoby se podle tohoto zákona považují i osoby, na které právo oprávněné osoby na bezúplatný převod jiného pozemku přešlo děděním (§ 11a odst. 1 zákona o půdě)
- právo na převod jiného pozemku z vlastnictví státu mohou uplatnit bez časového omezení

„PRÁVNÍ NÁSTUPCE“

- je fyzická nebo právnická osoba, na kterou bylo právo na bezúplatný převod jiného pozemku převedeno nebo na kterou přešlo jinak než děděním (nejčastěji postoupením, darováním atd.)
- právo na převod pozemku ve vlastnictví státu mají do 2 let ode dne právní moci rozhodnutí Pozemkového úřadu (§ 11a, odst. 10 zákona o půdě)
- je-li právním nástupcem obec, musí doložit souhlas zastupitelstva obce se získáním pozemku do jejího vlastnictví

Žádost oprávněné osoby a právního nástupce o převod

- podle zákona o půdě jsou oprávněným osobám a právním nástupcům pozemky nabízeny formou veřejné nabídky. Oprávněné osoby a právní nástupci musí písemně požádat o nabízené pozemek PF ČR a musí doložit své nároky do jednoho měsíce od zveřejnění nabídky na úřední desce obecního úřadu.
- žádost musí obsahovat nezaměnitelné údaje o nároku, který má být pozemkem zcela nebo zčásti uspokojen, nemohou v ní být žádané pozemky o vyšší celkové ceně než kolik činí nároky uvedené v žádosti.

K převodu pozemků lze uplatnit následující nároky ze zákona o půdě:

- a) nároky na bezúplatný převod jiných pozemků z vlastnictví státu do vlastnictví oprávněné osoby (právního nástupce), vyplývající z pravomocného rozhodnutí PÚ,
- b) nároky na náhrady vůči PF ČR vypořádávané podle § 18a zákona o půdě (pouze pro převody, realizované mimo veřejnou nabídku).

Oceňování

1. Pozemků oprávněným osobám nevydaných a pozemků oprávněným osobám (právním nástupcům) nabízených a převáděných (včetně převodů mimo veřejnou nabídku)

- cena pozemků uvedená ve veřejné nabídce se stanoví podle *vyhlášky č. 182/1988 Sb. , o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.*, přičemž pozemky určené schválenou ÚPD k zastavění budou oceněny jako stavební. Do cen se započítává cena trvalých porostů a příslušenství (ploty apod.).

2. Náhrady za trvalé porosty a oplocení na nabízených a převáděných pozemcích (§ 11a odst. 14 zákona o půdě)

- a) Vypořádání za trvalé porosty a oplocení připadá v úvahu pouze v případě, jestliže nabyvatel pozemku prokáže, že je na svůj náklad zřídil on nebo jeho právní předchůdce.
Cena trvalého porostu a oplocení se odečte od ceny převáděného pozemku.

- b) V případě, že subjekt, který zřídil trvalý porost s písemným souhlasem ÚP PF ČR a toto se písemně zavázalo k vypořádání náhrady, provede ÚP PF ČR vypořádání s tímto subjektem.

Náklady na ocenění pozemku a na vyhotovení podkladů pro realizaci prodeje hradí PF ČR. Náklady na potřebné zeměměřické činnosti hradí Pozemkový úřad (par. 21a odst. 3 zákona o půdě).

Veřejná nabídka pozemků určených k převodu (§ 11a, odst. 2 zákona o půdě)

- veřejné nabídky sestavuje pozemkový fond z pozemků, které se nacházejí v současně zastavěném území obce nebo zastavitelném území takto vymezeném závaznou částí schválené ÚPD, na které nebylo uplatněno právo třetích osob na převod podle zvláštních právních předpisů. Pozemky, které se nacházejí mimo současně zastavěné území obce nebo zastavitelné území obce takto vymezené závaznou částí ÚPD, budou do veřejné nabídky zařazeny, pokud byly marně nabídnuty k prodeji podle § 7 zákona o prodeji půdy. Zbývající pozemky budou nabídnuty k převodu v obchodní veřejné soutěži podle zákona o půdě.
- oprávněným osobám a právním nástupcům budou nabízeny pozemky pouze v jednom kole

Seznamy pozemků pro veřejnou nabídku

Do seznamu pozemků pro veřejnou nabídku mohou být zařazeny pouze pozemky, které dosud nebyly podle zákona o půdě nabízeny a pozemky:

- které byly nabídnuty podle § 7 zákona o prodeji půdy a nebyly převedeny,
- na jejichž úplatný převod má nárok obec,
- na jejichž bezúplatný převod má nárok obec, pokud o převod do vlastnictví nepožádala nebo pokud se svého nároku písemně vzdala (pozn. pozemky určené k zastavění veřejně prospěšnou stavbou jsou převoditelné pouze podle ust. § 5 zákona o prodeji půdy),
- které byly po odstoupení od kupní smlouvy uzavřené podle zákona o prodeji půdy nebo u kterých PF ČR využil předkupního práva podle zákona o prodeji půdy, zapsány zpět na LV PF ČR,
- u kterých není stát výlučným vlastníkem, ale pouze spoluvlastníkem, za předpokladu, že spoluvlastník nevyužije předkupní právo, které má podle občanského zákoníku.

Mimo veřejnou nabídku, na základě žádosti oprávněné osoby či právního nástupce, lze převést:

- a) pozemek zastavěný stavbou, která je nemovitostí a je ve vlastnictví (spoluvlastnictví) oprávněné osoby (právního nástupce)
- b) pozemek funkčně související se stavbou, která je nemovitostí a je ve vlastnictví (spoluvlastnictví) oprávněné osoby (právního nástupce).

Zveřejňování nabídky

Na místní úrovni:

- ÚP PF ČR požádá obec, v jejímž obvodu se nabízené pozemky nacházejí, aby v souladu s ustanovením § 11a odst. 4 zákona o půdě vyvěsila seznam nabízených pozemků na desce obecního úřadu. Data vyvěšení a sejmutí musí být potvrzená obecním úřadem. První den vyvěšení je dnem vyhlášení nabídky.
- nabídku zveřejní také ÚP PF ČR na své vývěsní tabuli, kde uvede:
 - seznamy pozemků s informativními údaji o výměrách jednotlivých pozemků
 - obecné informace pro oprávněné osoby a právního nástupce, včetně poučení o tom, kdy je žádost neplatná

Celostátně:

- v tisku s celostátní působností (deník Právo), kde uvede:
 - celkovou výměru nabízených pozemků v členění podle okresů a katastrálních území
 - obecné informace
- na Internetu na stránce <http://www.pfcr.cz>, kde uvede:
 - úplný seznam nabízených pozemků a obecné informace

Výběr nabyvatelů

V případě více žadatelů o nabídnutý pozemek mají při výběru nabyvatele pozemku vždy přednost oprávněné osoby před právními nástupci. Má-li o převod stejného pozemku zájem oprávněná osoba a právní nástupce, uzavře ÚP PF smlouvu o převodu pozemku s oprávněnou osobou.

Požádá-li o nabídnutý pozemek více oprávněných osob a zároveň i právní nástupce (nástupci), budou oprávněné osoby vyzvány, aby nabídly za pozemek vyšší nárok, než jaká je u něj uvedená cena - realizuje se výzva v souladu s **Řádem pro vyhodnocení výzvy k podání nabídky nároků na převod pozemků podle zákona o půdě**. Podle výše nabídek pak stanoví PF ČR pořadí, podle něhož bude postupně navrhopvat oprávněným osobám uzavření smlouvy. Lhůta pro přijetí návrhu činí 14 dnů a po jejím marném uplynutí má právo na uzavření smlouvy oprávněná osoba na dalším místě v pořadí.

Smlouvy o převodu pozemků

Smlouvu lze uzavřít pouze k uspokojení nároku uplatněného v žádosti o převod nebo uplatněného na základě výzvy k podání nabídky nároků. Ve smlouvě musí být uvedeno i převáděné příslušenství event. součástí pozemku (trvalé porosty, meliorační detail apod.).

Součástí smlouvy je:

- plná moc k uzavření smlouvy s ověřeným podpisem zmocnitele, je-li některý z účastníků smlouvy zastoupen,
- geometrický plán na rozdělení pozemku,
- rozhodnutí stavebního úřadu o dělení pozemku.

Pozemky, které byly nabídnuty podle § 7 a § 8 zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů, i podle § 11a zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a nebyly převedeny, je ÚP PF ČR povinno nabídnout k převodu za nároky na náhrady vůči PF ČR (§ 18a zákona o půdě – např. náhrada za živý a mrtvý inventář, znehodnocení staveb, apod.). Seznam těchto pozemků s informacemi je zveřejňován pouze na vývěsní tabuli příslušného územního pracoviště na webových stránkách PF ČR.

Majetek, jehož původním vlastníkem byly církve, náboženské řády a kongregace, nelze převádět do vlastnictví jiným osobám do přijetí zákonů o tomto majetku.

2.3.2 Převody staveb, pozemků zastavěných převáděnými stavbami a pozemků nezbytně nutných k jejich provozu za účelem uspokojování nároků oprávněných osob ze zákona o půdě

Stavby, pozemky převáděnými stavbami zastavěné a pozemky nezbytně nutné k jejich provozu jsou nabízeny oprávněným osobám formou veřejné nabídky, a to v jednom kole. Lhůta, ve které se mohou k nabídce přihlásit činí 30 dnů od zveřejnění nabídky, přičemž lhůta počíná běžet prvním dnem vyvěšení.

K převodu nemovitostí lze uplatnit nároky ze zákona o půdě následovně:

- a) převod staveb a stavebních objektů u rybníků lze realizovat pouze za nároky na náhrady, které jsou vůči:
 - PF ČR (*převod bude realizován podle ust. § 18a*),
 - povinným osobám (např. právní předchůdci veřejných vysokých škol) - *převod je realizován podle ust. § 17 odst. 3 písm. a*); oprávněné osoby, které tyto nároky drží, se mohou přihlásit i do veřejné nabídky
- b) převod pozemků převáděnými stavbami zastavěných a pozemků nezbytně nutných k jejich provozu lze realizovat za:
 - nároky na náhrady, které jsou vůči PF ČR nebo jiným povinným osobám,
 - za nároky na převod náhradních pozemků podle ust. § 11 odst. 2,
 - za nároky na náhradu za pozemek, který nebyl oprávněné osobě vydán proto, že k datu účinnosti zákona o půdě byl pozemek v držení fyzické osoby (*převod bude realizován podle ust. § 17 odst. 3 písm. a*).

Z převodů jsou vyloučeny tyto nemovitosti:

1. jejichž původním vlastníkem byly církve, náboženské řády a kongregace (§ 29 zákona o půdě)
2. na jejichž vydání bylo uplatněno právo a dosud nebylo pravomocně rozhodnuto
3. u nichž dosud není jednoznačně vyřešeno vlastnictví obce podle zákona č. 172/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů
4. které nelze zatím v katastru nemovitostí zapsat do vlastnictví státu a správy PF ČR nebo by zápis mohl být zpochybněn
5. zahrnuté do seznamu nemovitostí, které byly ve vlastnictví židovských obcí, spolků a nadací
6. které PF ČR převádí nebo může převést na jiné osoby podle zákona č. 569/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů
7. stavby, u kterých byly po převzetí fondem provedeny náročné rekonstrukce či opravy nebo které mohou být předmětem širokého komerčního využití (např. administrativní budovy ředitelství státních podniků)

Oceňování

- převáděné nemovitosti jsou vždy oceněny znaleckým posudkem podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb. Předmětem ocenění musí být veškeré příslušenství i součásti oceňovaných nemovitostí (studny, odpadní jímky, oplocení, zpevněné plochy, drobné stavby, technologie, porosty apod.) a znalecký posudek ke dni sepsání smlouvy o převodu nemovitostí nemůže být starší jednoho roku.

Veřejná nabídka nemovitostí určených k převodu

- seznamy nemovitostí určených k nabídce jsou zveřejňovány každého čtvrt roku. Veškeré nemovitosti jsou nabízeny pouze v jednom kole.

Zveřejňování nabídky

Na místní úrovni:

Územní pracoviště zveřejňuje ve svých prostorách:

- seznamy staveb s pozemky
- informace pro oprávněné osoby (o lhůtě, ve které se mohou k nabídce přihlásit - do 30 dnů od zveřejnění nabídky, lhůta počíná běžet prvním dnem vyvěšení, o okruhu oprávněných

osob, které se k nabídce mohou přihlásit, o způsobu přihlášení se k nabídce, o pořadí nabyvatelů, podle kterého bude postupováno v případech, kdy o stejnou nemovitost projeví zájem dvě a více oprávněných osob

Celostátně

- budou informace zveřejňovány v tisku s celostátní působností (deník Právo) a na Internetu na stránce <http://www.pfcr.cz>.

Nemovitosti, které jsou převáděny mimo veřejnou nabídku jsou např.:

- a) stavby, které slouží výhradně k bydlení, a jimi zastavěné pozemky, pokud je obojí ve výlučném vlastnictví státu, lze převést mimo veřejnou nabídku **nájemníkovi**
- b) stavby, které jsou ve výlučném vlastnictví státu lze převést mimo veřejnou nabídku **vlastníku (spoluvlastníku) zastavěného pozemku**
- c) převody spoluvlastnického podílu státu ke stavbě budou realizovány **spoluvlastníkovi stavby** vždy mimo veřejnou nabídku
- d) převody rybníků a vodních nádrží

Postup při výběru nabyvatele

- při zájmu dvou a více oprávněných osob o stejnou nemovitost postupuje územní pracoviště při výběru nabyvatele podle následujícího pořadí:
 - 1) vlastník (spoluvlastník) pozemku pod stavbou
 - 2) nájemci objektů sloužících výhradně k bydlení, pokud nejsou vedeni jako dlužníci PF ČR po lhůtě splatnosti a užívají objekt na základě písemné nájemní smlouvy uzavřené s PF ČR
 - 3) nájemci objektu, kteří mají pronajatu větší část objektu, pokud nejsou vedeni jako dlužníci PF ČR po lhůtě splatnosti a užívají objekt na základě písemné nájemní smlouvy uzavřené s PF ČR
 - 4) vlastník (spoluvlastník) nemovitostí, které navazují na převáděné stavby
 - 5) nájemci ostatních objektů, pokud nejsou vedeni jako dlužníci PF ČR po lhůtě splatnosti a užívají objekt na základě písemné nájemní smlouvy uzavřené s PF ČR
 - 6) provozovatel zemědělské výroby v obci (fyzická osoba - je evidována u obecního úřadu a prokazatelně provozuje zemědělskou výrobu v obci, právnická osoba - má provozování zemědělské výroby zapsáno v předmětu podnikání a prokazatelně provozuje zemědělskou výrobu v obci)
 - 7) provozovatel zemědělské výroby v okrese
 - 8) žadatel, který má trvalý pobyt, popř. sídlo v obci

O výsledku jsou všichni žadatelé písemně informováni. V případě, že nabyvatel od své žádosti odstoupí nebo odmítne podepsat smlouvu o převodu a bylo-li žadatelů více, nastupuje druhý z pořadí nabyvatelů.

V případech, kdy se o nemovitosti nikdo nepřihlásí nebo kdy nabyvatel odmítne uzavřít smlouvu o převodu nemovitosti a není již další zájemce, budou

- stavby, které byly nabízeny samostatně, a pozemky jimi zastavěné obvykle zařazeny do veřejného výběrového řízení podle ust. § 2a zákona č. 569/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- soubory staveb, které byly nabízeny jako funkční celky, včetně pozemků zastavěných a nutných k provozu staveb, privatizovány podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

2.4 Převod nemovitého majetku českého státu na jiné subjekty podle zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky

2.4.1 Bezúplatný převod

Pozemkový fond může nemovitosti, které má ve správě **bezúplatně převést**:

- 1) na státní orgán nebo na státní organizaci; dnem převodu vznikne nabyvateli k nemovitosti právo hospodaření. K převodu nemovitosti na uvedené osoby dojde v případě, jestliže jsou potřebné k plnění jejich úkolů.
- 2) do vlastnictví kraje nemovitosti, jsou-li potřebné pro činnost předškolních zařízení, škol a školských zařízení zřízených tímto krajem a zařazených do sítě předškolních zařízení, škol a školských zařízení.
- 3) na veřejnou vysokou školu, jde-li o majetek, který veřejná vysoká škola nebo její vysokoškolský zemědělský nebo lesní statek potřebuje k zajištění vzdělávací, vědecké, výzkumné a vývojové činnosti při uskutečňování akreditovaných studijních programů.

Převod je uskutečněn na základě žádosti.

2.4.2 Prodej

Pozemkový fond dále může podle § 2a zákona č. 569/1991 Sb. **prodat** budovy, stavby a pozemky jimi zastavěné, které má ve správě a o které neprojeví zájem oprávněná osoba podle zákona o půdě.

Tyto nemovitosti prodá PF ČR na základě veřejného výběrového řízení (VVR) osobě, která nabídne nejvyšší cenu. VVR se uskuteční nejméně v jednom nejvýše pak ve třech kolech. Pro každé kolo VVR stanoví PF ČR vyšší nabídkové ceny prodávané nemovitosti tak, že v prvním kole bude nabídkovou cenu tvořit cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů - zákon o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb.), ve druhém kole bude touto cenou cena rovnající se nejméně 50 % nabídkové ceny z prvního kola, přitom však nesmí být nižší než nabídková cena stanovená pro třetí kolo. Ve třetím kole musí být nabídková cena prodávané nemovitosti rovna alespoň ceně zastavěného pozemku zjištěné podle zákona o ocenění majetku prodává-li se pozemek současně s budovou nebo stavbou.

Prodává-li se pouze budova nebo stavba bez zastavěného pozemku, nemůže být nabídková cena nižší než 1 % nabídkové ceny z prvního kola VVR.

2.4.2.1 Veřejné výběrové řízení (VVR)

Účastníkem VVR může být:

- fyzická osoba, státní občan ČR nebo občan jiného členského státu Evropské unie s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství,
- obec,
- právnická osoba se sídlem v České republice.

Účastníkem VVR naopak nemůže být osoba, která na základě smluvního vztahu spravuje pro PF ČR majetek nabízený ve VVR. Účastníkem opakovaného VVR nemůže být ani osoba, která nabyla k nemovitostem, jež jsou předmětem tohoto VVR, již v minulosti právo na uzavření kupní smlouvy dle § 2a zákona č. 569/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, avšak kupní smlouvu neuzavřela.

Jestliže bude chtít nabýt nabízené nemovitosti do spoluvlastnictví více osob, budou považovány za jednoho účastníka s tím, že podmínky pro účast ve VVŘ musí splňovat každá z nich.

Účastník VVŘ je povinen uhradit kauci, je-li stanovena, dle podmínek zveřejněných v oznámení o vyhlášení VVŘ. Účastník VVŘ, jehož nabídka byla přijata, se kauce započte na úhradu kupní ceny. Jestliže účastník VVŘ, jehož nabídka byla přijata, kupní smlouvu neuzavře, propadne kauce ve prospěch PF ČR. Ostatním účastníkům VVŘ bude kauce vrácena nejpozději do deseti pracovních dnů od konání VVŘ.

Kupní smlouva nebude uzavřena s osobou, která je v prodlení s plněním svých závazků vůči PF ČR.

Účastník VVŘ nebo jeho zástupce je povinen prokázat svoji totožnost platným úředním průkazem (občanským průkazem, cestovním pasem, průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu EU). Kromě toho je zástupce účastníka jednající na základě plné moci povinen prokázat se plnou mocí opatřenou úředně ověřeným podpisem zmocnitele. Statutární orgán účastníka je povinen prokázat oprávnění jednat za právnickou osobu originálem nebo úředně ověřenou kopií výpisu z obchodního rejstříku ne starším tří měsíců. Zástupce obce je povinen prokázat se listinou dokládající jeho oprávnění jednat za obec a usnesením obecního zastupitelstva obsahujícím souhlas se záměrem nabýt nabízené nemovitosti do vlastnictví obce.

Jednou z podmínek pro účast ve VVŘ je převzetí **charakteristiky nemovitostí včetně příloh**, kterou zájemce získá na příslušném ÚP PF ČR.

Charakteristika nemovitostí zahrnuje:

- základní údaje o nemovitostech,
- výši nabídkové ceny pro první kolo,
- údaje o právech třetích osob k předmětným nemovitostem (věcná břemena, nájemní smlouvy, apod.).

Přílohou charakteristiky nemovitostí pak musí být zejména:

- výpis z katastru nemovitostí a kopie znaleckého posudku, jehož předmětem je ocenění nabízených nemovitostí,
- dokumenty, které se týkají práv třetích osob k nabízeným nemovitostem,
- zásady obsahu kupní smlouvy.

Každý zájemce, který předloží doklad o převzetí charakteristiky nemovitostí, se může zúčastnit prohlídky nemovitostí, za jejíž provedení v termínu stanoveném ve zveřejněné informaci o připravovaném VVŘ zodpovídá vedoucí ÚP PF ČR nebo jím pověřená osoba.

Zveřejnění informací o připravovaném VVŘ

PF ČR zveřejní informace o připravovaném veřejném výběrovém řízení k prodávané nemovitosti a stanovené nabídkové ceně za prodávanou nemovitost nejméně 30 dnů před jeho konáním a to v **deníku s celostátní působností** (deník Právo); v **sídle územního pracoviště** PF ČR, které realizuje VVŘ; na **úřední desce příslušného obecního nebo městského úřadu**, na jehož území se nabízené nemovitosti nacházejí; na nabízených nemovitostech a také na **Internetu** (<http://www.pfcr.cz>).

Informace o připravovaném VVŘ musí obsahovat zejména tyto údaje:

- vymezení okruhu účastníků VVŘ,
- podmínky účasti ve VVŘ, event. podmínky složení kauce,
- hodnotící kritéria – jediným kritériem pro výběr vítěze VVŘ a stanovení pořadí účastníků je výše nabídnuté kupní ceny.

Zaplacení kupní ceny

Kupní cenou je nejvyšší nabídnutá cena a vítěz VVŘ (kupující) ji musí zaplatit v plné výši ještě před podpisem kupní smlouvy, nejdéle **do 30 dnů** ode dne konání VVŘ.

Bude-li vyzván k uzavření kupní smlouvy další účastník v pořadí, musí tento účastník (kupující) zaplatit kupní cenu v plné výši ještě před podpisem kupní smlouvy nejdéle do 30 dnů ode dne, kdy výzvu PF ČR k uzavření kupní smlouvy obdržel. Kupní cenou je v tomto případě výše nabídky učiněná tímto účastníkem a uvedená v protokolu o výsledku VVŘ.

Po zaplacení kupní ceny uzavře PF ČR s vítězem VVŘ event. S dalším účastníkem v pořadí kupní smlouvu nejdéle do 15 dnů ode dne zaplacení kupní ceny.

Jedná-li se o VVŘ s jedním účastníkem nebo byl-li vyzván k uzavření kupní smlouvy účastník na posledním místě v pořadí, může být v odůvodněných případech kupní smlouva uzavřena i tehdy, jestliže kupující kupní cenu zaplatil ve lhůtě prodloužené na dvojnásobek lhůty výše uvedené. Kupní smlouva musí být v těchto případech uzavřena nejdéle do 30 dnů ode dne zaplacení kupní ceny.

2.5 Převod nemovitého majetku českého státu na jiné subjekty za účelem vypořádání spoluvlastnictví podle *Občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.*

2.5.1 Obecně

PF ČR se v řadě případů dostává do pozice, kdy je jedním ze spoluvlastníků ideálního podílu na nemovitosti. Spoluvlastnictví ideálního podílu znamená, že všichni spoluvlastníci vlastní celou věc společně a příslušný podíl vyjadřuje pouze míru účasti spoluvlastníka na právech a povinnostech ze spoluvlastnického vztahu. K ideálnímu podílu mají práva všichni spoluvlastníci, tzn., že mimo jiné rozhodují o hospodaření se společnou věcí.

Z toho je zřejmé, že výkon správy u spoluvlastnického podílu je přinejmenším administrativně náročný a je tedy žádoucí případy, kdy je PF ČR spoluvlastníkem, co nejvíce minimalizovat.

Platná právní úprava umožňuje PF ČR v zásadě **dva způsoby** dispozice se spoluvlastnickými podíly:

- **zrušení spoluvlastnictví reálným rozdělením,**
- **převod spoluvlastnického podílu na spoluvlastníka.**

Jestliže ale spoluvlastníci dosud neprojeví zájem o zrušení spoluvlastnictví reálným rozdělením nebo o převod spoluvlastnického podílu na spoluvlastníka, vyzve PF ČR všechny spoluvlastníky předmětné nemovitosti k využití zákonného předkupního práva podle ustanovení §140 občanského zákoníku. Výzva se zasílá na dodejku nebo je na výzvě vyznačeno datum převzetí a podpis spoluvlastníka. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o předkupním právu, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů. Jestliže na tuto výzvu nebudou spoluvlastníci v zákonem stanovené lhůtě reagovat, je možné přistoupit k převodu na třetí osobu.

2.5.2 Postup PF ČR při vypořádání spoluvlastnických podílů

2.5.2.1 Zrušení spoluvlastnictví dohodou

Podle ustanovení § 141 občanského zákoníku a ustanovení § 17 odst. 3 písm. b) zákona o půdě se mohou spoluvlastníci dohodnout o zrušení spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání. Je-li předmětem spoluvlastnictví nemovitost, pak musí být dohoda písemná.

PF ČR přistupuje k vypořádání spoluvlastnictví dohodou na základě žádosti spoluvlastníka nebo z vlastního podnětu v případech, kdy charakter pozemku ve spoluvlastnictví umožňuje vypořádání spoluvlastnictví dohodou.

Při zrušení spoluvlastnictví je třeba respektovat zásadu, aby Česká republika zastoupená PF ČR získala při zrušení spoluvlastnictví nemovitost, resp. nemovitosti hodnotově odpovídající jejímu podílu (případný rozdíl je možné doplatit v penězích před podpisem smlouvy). Vychází se vždy z cenového předpisu platného ke dni uzavření smlouvy o vypořádání.

Při zrušení spoluvlastnictví mohou nastat tyto situace:

- když je předmětem spoluvlastnictví **jedna nemovitost**, bude vypořádání provedeno tak, že dojde k reálnému rozdělení nemovitosti (pozemku, budovy, stavby),
- když je předmětem spoluvlastnictví **více pozemků**, bude vypořádání spoluvlastnictví spočívat v tom, že se Česká republika zastoupená PF ČR stane výlučným vlastníkem některých nemovitostí a ostatní spoluvlastníci výlučným vlastníkem zbývajících nemovitostí,

- když je předmětem spoluvlastnictví **pozemek, budova nebo stavba**, tak by měl být při vypořádání zásadně respektován režim stejného vlastníka stavby a vlastníka pozemku touto stavbou zastavěného.

2.5.2.2 Převod spoluvlastnického podílu na spoluvlastníka

PF ČR přistupuje k převodu svého spoluvlastnického podílu na základě žádosti spoluvlastníka. Prodej podílu, který je ve správě PF ČR není omezen výší podílu spoluvlastníka. Převod tak lze realizovat i v případě, že spoluvlastník je vlastníkem minoritního podílu. Pokud je spoluvlastníků více a nedohodnou-li se jinak, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů. Převod musí být nabídnut tedy všem spoluvlastníkům, jestliže práva na převod nevyužijí nebo se jej písemně vzdají, je možné převod realizovat na jednoho ze spoluvlastníků.

Převod spoluvlastnického podílu je realizován za cenu stanovenou podle platného cenového předpisu ke dni převodu. Kupní cena musí být v celém rozsahu uhrazena Pozemkovému fondu ještě před podpisem kupní smlouvy.

Smlouvy o zrušení spoluvlastnictví dohodou a převodu spoluvlastnického podílu se zapisují do katastru nemovitostí zápisem vkladu práva (§ 2 zákona č. 265/1992 Sb., zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů).

Náklady spojené s návrhem na vklad do katastru nemovitostí hradí, pokud nedojde k jiné dohodě, PF ČR.

V případě spoluvlastnického podílu, na který dopadá režim § 29 zákona o půdě – blokace církevního majetku, je nutné respektovat to, že takový spoluvlastnický podíl nelze převést, ani nelze uzavírat smlouvu o vypořádání podílového spoluvlastnictví. Jestliže se za takové situace obrátí na PF ČR spoluvlastník s tím, že hodlá pozemky užívat určitým způsobem, ale jejich vlastnickému převodu brání § 29 zákona o půdě, pak PF ČR uzavře se spoluvlastníkem dohodu o užívání společné věci.

2.6 Převod nemovitého majetku českého státu na jiné subjekty podle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby (privatizace)

Účelem privatizace je převod majetku ve správě PF ČR do vlastnictví nových subjektů, aby PF ČR zanikla odpovědnost a náklady za správu. Jedná se o nemovitý majetek zbylý po ukončení činnosti státních statků a ostatních zbytkových podniků.

Předmětem tohoto zákona není majetek, který na stát přešel po 25. únoru 1948 z vlastnictví církví, řádů a kongregací a náboženských společností.

O výběru majetku vhodného k privatizaci rozhoduje vláda České republiky. Převod se pak provádí podle rozhodnutí o privatizaci, které se vydává na základě návrhu privatizačního projektu, což je souhrn ekonomických, technických, majetkových, časových a dalších údajů a obsahuje např. označení podniku a vymezení majetku určeného k privatizaci; údaje o tom, jakým způsobem stát privatizovaný majetek nabyt; ocenění privatizovaného majetku; jakým způsobem bude majetek převeden nebo v případě prodeje privatizovaného majetku bude také obsahovat způsob jakým bude majetek prodán, jak bude stanovena cena, platební a další podmínky.

Návrh privatizačního projektu podniku vypracovává zpravidla podnik, jehož se privatizace týká nebo PF ČR coby správce majetku nebo to může být také zakladatel, popřípadě zřizovatel podniku, který pak všechny předložené návrhy privatizačních projektů posuzuje a předkládá je se svým stanoviskem Ministerstvu financí.

Rozhodnutí o privatizaci přímým prodejem mimo veřejnou soutěž (nebo veřejnou dražbu) vydává vláda na návrh Ministerstva financí. Ostatní rozhodnutí o privatizaci vydává ministerstvo.

Rozhodnutí o privatizaci podniku obsahuje např.:

- identifikaci projektu,
- označení schválené metody privatizace,
- účetní hodnotu majetku,

v případě rozhodnutí o privatizaci přímým prodejem předem určenému nabyvateli obsahuje také:

- nabyvatele privatizovaného majetku a způsob stanovení kupní ceny,

v případě rozhodnutí o privatizaci veřejnou soutěží musí obsahovat:

- podmínky veřejné soutěže a kritéria pro posouzení jejich splnění,
- vymezení okruhu účastníků.

Privatizovaný majetek pak může být použit v souladu s rozhodnutím o privatizaci:

- k prodeji majetku podniku nebo jeho části - **přímý prodej** nebo **prodej prostřednictvím obchodní veřejné soutěže** (dříve prostřednictvím veřejné dražby),
- k převodu privatizovaného majetku na obce – **bezúplatný převod**

2.6.1 Přímý prodej předem určenému nabyvateli

Přímému prodeji předem vybranému zájemci je zpravidla dána přednost, jestliže se jedná o:

- přímý prodej oprávněné osobě, která má zájem o dokoupení majetku souvisejícího s jejím restitučním nárokem, je-li výše restitučního nároku rovna alespoň 10 % účetní hodnoty privatizovaného majetku,
- přímý prodej osobám, kterým byl privatizovaný majetek odňat způsobem (nebo byl odňat jejich právním předchůdcům), na který se vztahují platné restituční zákony, ale tyto osoby nesplňují předpoklady stanovené uvedenými zákony pro osoby oprávněné,
- přímý prodej osobám, s jejichž jedinečností je spojen předmět činnosti privatizované jednotky.

ÚP PF ČR zašle nabyvateli písemnou výzvu k uzavření kupní smlouvy pro přímý prodej, současně v ní seznamuje kupujícího s obsahem smlouvy a příslušnými platebními podmínkami. Před podpisem smlouvy musí být uhrazena 10 % záloha nebo první splátka kupní ceny.

2.6.2 Prodej prostřednictvím obchodní veřejné soutěže (OVS)

Podmínky veřejné soutěže na prodej majetku dle zákona č. 92/1991 Sb.

Předmětem soutěže je určení osoby, která bude mít právo na uzavření kupní smlouvy o prodeji podniku (části podniku, o prodeji privatizovaného majetku popř. majetkových účastí).

Okruh účastníků

- a) Účastníkem soutěže může být:
- fyzická osoba, která je státním občanem České republiky, starší 18 let a způsobilá k právním úkonům,
 - právnická osoba se sídlem v České republice,
 - obec,
 - občan jiného členského státu Evropské unie s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, starší 18 let a způsobilý k právním úkonům.
- b) Účastníkem soutěže nemůže být:
- právnická osoba, která má právo nebo příslušnost hospodařit s majetkem státu,
 - osoba, která na základě smluvního vztahu spravuje pro PF ČR majetek nabízený v soutěži.
- c) Účastník soutěže nebo jeho zástupce je povinen prokázat svoji totožnost platným úředním průkazem (občanským průkazem, cestovním pasem, průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu EU). Kromě toho je zástupce účastníka jednající na základě plné moci povinen prokázat se plnou mocí opatřenou úředně ověřeným podpisem zmocnitele. Statutární orgán účastníka je povinen prokázat oprávnění jednat za právnickou osobu originálem nebo úředně ověřenou kopií výpisu z obchodního rejstříku ne starším tří měsíců. Zástupce obce je povinen listinou dokládající jeho oprávnění jednat za obec a usnesením obecního zastupitelstva obsahujícím souhlas se záměrem nabytí nabízené nemovitosti do vlastnictví obce.
- d) Jestliže bude chtít nabytí nabízený majetek do spoluvlastnictví více osob, budou považovány za jednoho účastníka s tím, že podmínky pro účast v soutěži musí splňovat každá z nich.
- e) Účastník je povinen uhradit účastnický poplatek a kauci, je-li stanovena, dle podmínek zveřejněných v oznámení o vyhlášení soutěže.

Hodnotícím kritériem soutěže je nejvyšší nabídnutá kupní cena, vyjádřená v Kč, a to bez jakýchkoli podmínek.

Průběh a podmínky soutěže

Soutěž se realizuje obálkovou metodou nejméně v jednom a nejvíce ve třech kolech, která se uskuteční v jednom dni. Realizaci soutěže organizuje, nabídky účastníků přijímá, vyhodnocuje a výsledek účastníkům oznamuje v den realizace soutěže tříčlenná komise složená ze zaměstnanců PF ČR.

Nabídkovou cenou pro první kolo soutěže je minimální cena jako cena účetní resp. nominální nebo cena zjištěná dle platného cenového předpisu. Nabídkovou cenou pro druhé kolo soutěže je

cena rovnající se nejméně 50 % nabídkové ceny z prvního kola, přitom však nesmí být nižší než nabídková cena stanovená pro třetí kolo. Nabídková cena pro třetí kolo soutěže je cena rovnající se nejméně 10% nabídkové ceny z prvního kola (u schváleného splátkového režimu pro zemědělskou prvovýrobu i nižší, avšak kupní cena musí být vždy zaplacená před podpisem kupní smlouvy).

Účastník soutěže, jehož nabídka kupní ceny byla přijata, je povinen uzavřít v den konání soutěže dohodu, ve které se zaváže uhradit kupní cenu před podpisem kupní smlouvy a uzavřít kupní smlouvu ve stanoveném termínu, jinak právo na uzavření kupní smlouvy ztratí.

Charakteristika majetku

„Stručnou charakteristiku majetku“ včetně příloh získá zájemce bezplatně. „Komplexní charakteristiku majetku“ získá po zaplacení poplatku buď v hotovosti v sídle toho ÚP PF ČR, které soutěž realizuje nebo bezhotovostně bankovním převodem. Převzetí „Stručné charakteristiky majetku“ je jednou z podmínek pro účast v soutěži.

Prohlídka privatizované jednotky se může zúčastnit každý zájemce, který předloží doklad o převzetí "Stručné charakteristiky majetku".

Uzavření kupní smlouvy

Před podpisem smlouvy zaplatí vítěz soutěže kupní cenu nebo její část, a to do 15 dnů ode dne konání soutěže. Kupní cenou je v tomto případě výše nabídky učiněná vítězem soutěže a uvedená v protokolu o výsledku soutěže.

Kupní smlouva pak musí být uzavřena nejpozději do 15 dnů ode dne zaplacení kupní ceny nebo její části.

2.6.3 Bezúplatný převod na obec

Smlouvu o bezúplatném převodu uzavře PF ČR s obcí do 90 dnů ode dne, kdy byla obec vyzvána k uzavření smlouvy. Před podpisem smlouvy ještě ověří totožnost nabyvatele (přejímajícího) resp. jeho zplnomocněného zástupce a založí do dokumentace usnesení zastupitelstva o zvolení starosty a usnesení zastupitelstva o souhlasu s převodem majetku na obec. Po podpisu příslušného typu smlouvy a ověření podpisu nabyvatele (náklady na ověření podpisu hradí nabyvatel) zašle ÚP PF ČR příslušný počet smluv spolu s návrhem na záznam na příslušný katastrální úřad.

3. Převod nemovitého majetku českého státu na jiné subjekty prostřednictvím Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových

3.1 Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

3.1.1 Působnost Úřadu

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „Úřad“) byl zřízen ke dni 1. 7. 2002 *zákonem č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových*, jako organizační složka státu.

Územně je Úřad členěn na osm územních pracovišť (dále jen „ÚP“) v místech sídel krajských soudů a v hlavním městě Praze. Tato pracoviště pak mají své odbory v každém okrese (v místech sídel bývalých okresních úřadů), což je nezbytné vzhledem k charakteru úkolů Úřadu, zejména v oblasti hospodaření s majetkem státu.

3.1.2 Hlavní úkoly Úřadu

Od okamžiku založení bylo úkolem Úřadu:

- a) zastupování státu před soudy, rozhodčími orgány a správními úřady a orgány (*zřizovací zákon č. 201/2002 Sb., dále jen „Zákon“*);
- b) hospodaření s majetkem státu vedeným podle *zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích*, a to podle ustanovení jeho § 10 a 11 (tzv. majetek v operativní evidenci).

V průběhu existence Úřadu přibyly postupně tyto působnosti:

- hospodaření s majetkem (včetně práv a závazků), se kterými byly příslušné hospodařit okresní úřady a které společně s výkonem agendy nepřešly na obecní nebo krajské úřady (*zákon č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů*);
- hospodaření s administrativními budovami po okresních úřadech;
- hospodaření s nemovitým majetkem státu na silničních hraničních přechodech (Usnesení Vlády ČR ze dne 13. ledna 2003 č. 56), který byl na Úřad převeden v souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie;
- zpracování zakladatelských privatizačních projektů u majetku zařazeného do privatizace podle *zákona č. 92/1991 Sb.*;
- zastupování obcí na jejich žádost v zákonem stanovených případech (*zákon č. 120/2004 Sb.*, jímž byl novelizován *zřizovací zákon*);
- sledování dodržování podmínek převodů podle *zákona č. 290/2002 Sb.* (*zákon o přechodu některých dalších věcí, práv a závazků ČR na kraje a obce, občanská sdružení působící v oblasti tělovýchovy a sportu*) ze strany nabyvatele a rozhodování o nabídkách z titulu předkupního práva státu podle tohoto zákona;
- správa zajištěného majetku osob, proti nimž je vedeno trestní řízení (*zákon č. 279/2003 Sb., o výkonu zajištění majetku a věcí v trestním řízení*) a pozdější rozšíření této agendy novelou *Trestního řádu* od 1. 7. 2006;
- hospodaření s pozemky v současně zastavěných územích obcí ve zvláště chráněných územích (*zákon č. 485/2004 Sb., kterým se mění zákon č. 290/2002 Sb.*);

3.1.3 Zastupování státu

Podle Zákona jedná Úřad před soudy, rozhodci nebo stálými rozhodčími soudy, správními úřady a jinými orgány; zpracovává na základě žádostí organizačních složek státu právní stanoviska, týkající se majetku a plní další úkoly stanovené Zákonem a zvláštními právními předpisy.

- **Právní jednání podle § 2 až § 10 Zákona**

Výlučné jednání Úřadu (§ 2 až § 5 Zákona). V případech a za podmínek stanovených Zákonem vystupuje Úřad za stát výlučně v řízení před soudy, rozhodčími orgány, správními úřady a jinými orgány ve věcech týkajících se majetku státu namísto organizačních složek státu příslušných s tímto majetkem hospodařit.

Dohodnuté jednání (§ 6 až § 8 Zákona). Úřad se může dohodnout s příslušnou organizační složkou státu, že bude jednat v řízení před soudem, rozhodčím orgánem, správním úřadem nebo jiným orgánem ve věci týkající se majetku namísto této organizační složky.

Vedlejší účastenství (§ 9 až § 10 Zákona). Úřad může v občanském soudním řízení vystupovat za stát jako vedlejšího účastníka před soudy v jakékoli věci týkající se majetku, se kterým je příslušná hospodařit státní organizace anebo ke kterému vykonává správu Pozemkový fond České republiky, má-li stát právní zájem na výsledku takového řízení.

- **Právní stanoviska (§ 13 Zákona)**

Ve významných nebo právně složitých věcech týkajících se majetku mohou organizační složky státu, státní organizace a Pozemkový fond ČR požádat Úřad o právní stanovisko.

- **Zastupování obcí (§ 13a až § 13d Zákona)**

Úřad poskytuje obcím na základě písemné dohody bezplatně právní pomoc spočívající v zastupování obcí v řízení před soudem, ve kterém je proti obci uplatněn nárok na určení vlastnického práva k nemovitosti. V těchto řízeních může Úřad vystupovat ze svého podnětu jako vedlejší účastník vedle obce, má-li stát zájem na výsledku takového řízení.

3.2 Nakládání s majetkem

Úřad nakládá s majetkem v souladu se *zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích* a jeho prováděcí *vyhláškou č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu*.

Nakládání s majetkem představuje jednak běžné hospodaření a údržbu, jednak tzv. realizaci, tedy převody ve prospěch jiných organizačních složek státu, dále kupní smlouvy a smlouvy o bezúplatném převodu ve prospěch fyzických a právnických osob, popřípadě dočasné nájmy nebo výpůjčky. Výkon povinností vlastníka při správě a údržbě majetku zahrnuje účast ve správních řízeních z titulu vlastnictví či z jiného zákonného důvodu. V krajním případě majetku zcela nevyužitelného nastupuje jeho fyzická likvidace.

Jednou z nejdůležitějších činností Úřadu je pak trvalá lustrace majetku, u kterého je podezření, že patří státu a zároveň s ním žádná organizační složka státu nehospodaří. A naopak, u majetku, který přešel ze zákona na Úřad po okresních úřadech, je třeba dodatečnou lustrací prověřit, zda se skutečně jedná o majetek státu a zda k němu má Úřad příslušnost hospodaření. V řadě případů se zjistí, že jde o historický majetek obcí, který se pak souhlasným prohlášením příslušné obci převádí.

Další rozsáhlou oblastí lustrace jsou pozemky vedené dosud ve zjednodušené evidenci, při níž se často prokáže vznik správy PF ČR nebo jiného subjektu a pozemky se na něj převádí. Problém zjednodušených evidencí vynikne z údaje, že pouze třetina katastrálních území již pozemky ve zjednodušené evidenci nemá, tj. celé katastrální území je pokryto parcelami katastru nemovitostí.

3.3 Převod nemovitého majetku ve vlastnictví ČR a v příslušnosti hospodařit Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových na jiné subjekty

Převodu majetku musí předcházet zejména dohledání nabývacích titulů státu, lustrace majetku (vyloučení restituce, privatizace atp.), nepotřebnost majetku pro Úřad, zjištění zájmu ostatních organizačních složek státu a následně buď převod příslušnosti hospodaření, nebo častěji realizaci ve prospěch nestátních subjektů za podmínek co nejvýhodnějších pro stát nebo i bezúplatně na kraje nebo obce.

V současné době nelze převádět nemovitosti, které jsou původním církevním majetkem, protože trvá blokáce dle § 29 zákona č. 229/1991 Sb. Pozemky vedené ve zjednodušené evidenci lze převádět pouze při dodržení přesného označení pozemku dle údajů na LV (vyloučení záměny při shodných parcelních číslech v ZE i KN). Nemovitosti převáděné bezúplatně ve veřejném zájmu lze převést výhradně při stanovení podmínek omezujících nabyvatele v budoucích dispozicích.

3.3.1 Nepotřebnost majetku pro Úřad

Před převodem nemovitého majetku je nejprve nutno písemně vyslovit nepotřebnost věci pro Úřad. Majetek označovaný Úřadem jako „**nepotřebný, s reálným výhledem realizace (převodu)**“, je tvořen především velkým počtem nemovitostí, s nimiž hospodařily bývalé OkÚ, a dále majetkem již získaným z vlastní činnosti. Tento majetek je postupně nabízen (ze zákona po prověření zájmu jiných organizačních složek státu a státních subjektů) nestátním subjektům, a to prostřednictvím veřejného výběrového řízení, v odůvodněných případech také přímým prodejem konkrétnímu zájemci.

Majetek označovaný Úřadem jako „**nepotřebný, bez praktické možnosti jeho realizace (převodu)**“, je tvořen řadou nemovitostí, které jsou zatíženy dosud neukončenými restitučními či jinými soudními spory, nevyjasněností nabývacích titulů, věcnými břemeny, nedostatečnou identifikací a dalšími právními i věcnými překážkami. Komplikovaná a zdlouhavá je realizace pozemků, kde stát nabude pouze ideální podíl spoluvlastnictví. Mnohdy totiž nelze zjistit ani všechny spoluvlastníky, tudíž není možné realizovat nabídku z titulu předkupního práva a pak není možné s majetkem platně naložit převodem na jiný nestátní subjekt. Přesto musí stát s tímto majetkem nadále hospodařit. Značná část nemovitostí je však prakticky nerealizovatelná i bez těchto překážek (zejména množství malých komerčně zcela nevyužitelných pozemků) a Úřad s nimi bude muset hospodařit i v budoucnosti. Typickým příkladem jsou plochy s porostem, kde územní plán nepočítá s jiným využitím, takže hospodaření s nimi znamená pouze několikamilionové roční výdaje na údržbu zeleně, na odstraňování nepovolených skládek apod. Obdobnou skupinu majetku představují pozemky pod drobnými vodními toky, navíc často komplikovanou změnami provedenými v minulosti bez zanesení změny do evidence nemovitostí. Tyto pozemky lze ze zákona převést na správce vodního toku, pokud takový subjekt existuje. Jedná se o pracný a komplikovaný proces.

3.3.2 Ocenění nemovitostí

K převodům jsou zpracovávány znalecké posudky, které vyhotoví soudní znalec dle platných cenových předpisů a zadání Úřadu. Požadováno je uvedení jak ceny zjištěné, tak ceny v místě a čase obvyklé. Cena v místě a čase obvyklá je znalcem šetřena s využitím metod upravených cenových předpisem. Úřad současně sám zjišťuje hladinu cen z dostupných databází. Cena je dohodnuta tak, aby byla ze strany Úřadu splněna podmínka péče o státní majetek upravená § 14 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. Ve výběrovém řízení se cena utvoří poptávkou.

3.3.3 Převod nemovitého majetku na organizační složky státu nebo státní organizace

Úřad převádí nemovitý majetek ve vlastnictví ČR a v příslušnosti hospodařit Úřadu prioritně na státní subjekty (organizační složky státu, státní příspěvkové organizace, státní podniky), které potřebují majetek k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo předmětu činnosti (§ 9 a § 19 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb.). Těmto subjektům je majetek nabízen v tzv. širší nabídce s výjimkou věcí, ohledně kterých je ze všech okolností zřejmé, že je nemůže státní subjekt potřebovat (§ 15 odst. 2 vyhl. č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu). V případě převodu nemovitého majetku na organizační složku státu je převod realizován na základě zápisu. Pokud je majetek převáděn na státní organizaci, je nakládání s nemovitým majetkem uskutečňováno na základě písemné smlouvy.

Za tyto sjednaná plnění poskytne organizační složka či státní organizace Úřadu peněžité plnění popřípadě náhradu v dohodnuté výši, pokud se nedohodnou, že za sjednané plnění nebude poskytnuto peněžité plnění ani náhrada.

3.3.4 Převod nemovitého majetku nestátním subjektům

Pokud si Úřad nehodlá nemovitý majetek ponechat pro zabezpečení své působnosti nebo předmětu činnosti a neprojeví o něj zájem ostatní organizační složky státu a státní organizace (je tedy vyslovena nepotřebnost i pro stát), postupuje Úřad při další realizaci nemovitého majetku zpravidla úplatným převodem ve prospěch fyzických a právnických osob formou výběrového řízení nebo je realizován přímý převod vybranému subjektu. V praxi se jedná o převod pozemku, budovy, stavby a samostatné bytové nebo nebytové jednotky. U všech těchto nemovitostí může připadat v úvahu převod celku nebo pouze ideální části.

Prioritu má výběrové řízení, přímý převod je zvolen jen s ohledem na charakter a účel využití věci a vždy je zvolen v případě bezúplatného převodu.

3.3.4.1 Přímý prodej

Důvodem přímého prodeje je zásadně vhodnost nebo nezbytnost tohoto postupu oproti zjištění vhodného kupce jiným způsobem, a to zejména v těchto případech:

- a) nabyvatel je spoluvlastníkem ideální části nemovitosti;
- b) nabyvatel je vlastníkem stavby na prodávaném pozemku či naopak nebo se nemovitost nachází v uzavřeném areálu uvažovaného nabyvatele;
- c) získání nemovitosti umožní uvažovanému nabyvateli v daném místě realizovat konkrétní a doložitelný veřejně prospěšný záměr;
- d) je dán prokazatelný zájem na urychleném naložení s nemovitostí z důvodu neúměrných nákladů nebo značných hmotných rizik spojených se zajišťováním péče o prodávanou nemovitost po dobu zjišťování a výběru kupce;
- e) pozemek tvoří prokazatelně jediný možný přístup k nemovitostem nabyvatele nebo tvoří s nemovitostmi ve vlastnictví nabyvatele jeden funkční celek.

Každý záměr přímého prodeje musí být projednán v Komisi pro nakládání s majetkem bez ohledu na výši nabídkové ceny.

3.3.4.2 Bezúplatný převod

Bezúplatný převod je možný pouze tam, kde jsou splněny podmínky ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., tj. ve veřejném zájmu, anebo je-li bezúplatný převod hospodárnější než jiný způsob naložení s nemovitostí. Každý bezúplatný převod musí být projednán v Komisi pro nakládání s majetkem.

Dále je možno v rámci speciální úpravy § 60a zákona č. 219/2000 Sb. také bezúplatně převést do vlastnictví bytového družstva pozemek tvořící jeden funkční celek s bytovým domem ve vlastnictví tohoto bytového družstva.

Veřejným zájmem se rozumí zejména převod věci do vlastnictví kraje nebo obce a nebo do vlastnictví příspěvkové organizace, krajem nebo obcí založené, jestliže předmět převodu bude sloužit k plnění veřejných úkolů nebo k plnění veřejné služby, kterou kraj nebo obec vykonává jako svou zákonem svěřenou působnost.

O převody se jedná, jestliže převáděnou nemovitost kraj nebo obec a nebo příspěvková organizace, založené krajem nebo obcí, využije:

- a) k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku v majetku nabyvatele
- b) jako veřejné pohřebiště
- c) ke zřizování a k provozu vodních děl a zařízení k ochraně před povodněmi a suchem, ve vlastnictví nabyvatele jako prospěšná stavba v obvodu nabyvatele:
 - k výchově nebo ke vzdělávání
 - k podpoře vědecké činnosti
 - k podpoře veřejné sportovní nebo kulturní činnosti
 - k ochraně veřejného zdraví
 - k provozu veřejně prospěšné činnosti na úseku sociálních nebo humanitárních služeb
 - k jiné činnosti, která je dle zvláštních zákonů veřejnou službou nebo veřejným úkolem, které je nabyvatel povinen plnit
- d) k ochraně přírody nebo k péči o životní prostředí
- e) k zajištění požární ochrany
- f) k zajištění bezpečnosti obyvatel

V případě převodu budovy převede ÚZSVM na kraj, obec (nebo na příspěvkovou organizaci, založenou obcí nebo krajem) společně s budovou i pozemky, které tvoří s touto budovou jeden funkční celek.

Kraj nebo obec a nebo příspěvková organizace, založená obcí nebo krajem, se ve smlouvě o bezúplatném převodu zaváže, že po určenou dobu ode dne nabytí, bude věc užívat pouze k účelu plnění veřejné služby, ke kterému je užívána ke dni převodu.

V případě, že se pro kraj, pro obec nebo pro příspěvkovou organizaci, založenou obcí nebo krajem, stane tato věc před uplynutím této lhůty pro tento ve smlouvě stanovený účel nepotřebná a nevyužije ji ani k možnému jinému druhu veřejné služby, např. k výchově, vzdělávání, podpoře vědecké činnosti, veřejné sportovní nebo kulturní činnosti atd., a ani k jiné činnosti, která je dle zvláštních zákonů veřejnou službou nebo veřejným úkolem, které je obec nebo kraj povinen plnit, pak nabyvatel uhradí do státního rozpočtu prostřednictvím ÚZSVM cenu, kterou věc měla ke dni uzavření smlouvy o bezúplatném převodu dle tehdy platného cenového předpisu. Ode dne úhrady této ceny do státního rozpočtu může nabyvatel nakládat s věcí dle svého uvážení.

3.3.4.3 Výběrové řízení

Výběrové řízení je standardním způsobem realizace nemovitého majetku podle § 22 zákona č. 219/2000 Sb. a § 21 vyhlášky č. 62/2001 Sb. Jejich realizace může být svěřena specializované firmě na základě mandátní smlouvy.

Účastníkem VŘ mohou být fyzické osoby starší 18 let způsobilé k právním úkonům nebo právnické osoby, současně to mohou být pouze ty osoby, které mohou nabývat nemovitý majetek na území České republiky v souladu s devizovým zákonem (§ 17 zákona č. 219/1995 Sb.), v platném znění.

Postup při výběrovém řízení (VŘ)

1. Úřad zjistí cenu nabízeného majetku formou znaleckého posudku. Majetek je pak nabízen za minimální cenu, která může být rovna nebo vyšší, než cena znaleckého posudku.
2. Příslušné územní nebo odloučené pracoviště Úřadu zveřejní „Oznámení o vyhlášení výběrového řízení“ a to v:
 - v místním (regionálním, případně v celostátním) tisku formou inzerátu, dle úvahy vyhlášovatele podle hodnoty prodáváného majetku
 - na úřední desce místně příslušného obecního úřadu a na úřední desce místně příslušného ÚP a jeho odboru Odloučeného pracoviště, kde se prodáváný majetek nachází
 - na webových stránkách Úřadu, případně na centrální adrese
 - v případě, že úkony spojené s VŘ je na základě smlouvy pověřena další osoba (zprostředkovatel), může použít další prostředky nad uvedený minimální rozsah
3. Podrobnější informace jsou pro účastníky VŘ připraveny v písemném „Memorandu“, jehož součástí jsou nejdůležitější údaje ze znaleckého posudku, snímek katastrální mapy, výpis z katastru nemovitostí, termín či termíny prohlídek nemovitosti (pokud se budou konat), lhůta, do kdy je možno podat nabídky, termíny pro vyhodnocení nabídek, termíny pro vyrozumění účastníků VŘ a podmínky VŘ.
4. Ředitel příslušného ÚP jmenuje pětičlennou komisi pro vyhodnocení nabídek podaných do VŘ.
5. Došlé nabídky shromažďuje určený člen komise, jednotlivé obálky jsou očíslovány a zapsány. Nabídka učiněná účastníkem VŘ musí obsahovat:
 - u fyzických osob: jméno, příjmení, rodné číslo, adresu trvalého pobytu, závaznou adresu pro doručování včetně telefonu, případně faxu; u právnických osob přesný název, sídlo, IČ a závaznou adresu pro doručování včetně telefonu a faxu
 - nabízenou výši kupní ceny, která musí být uvedena číselně i slovně v Kč, přičemž v případě rozdílu mezi číselnou a slovní hodnotou má přednost slovní hodnota. Nabídka, která obsahuje nižší nabídku, než je vyhlášená minimální kupní cena, nebude do VŘ zahrnuta.
 - „Prohlášení účastníka VŘ“ včetně souhlasu s „Podmínkami VŘ“ a s připraveným zněním kupní smlouvy na prodej předmětných nemovitostí. Prohlášení musí být podepsáno účastníkem VŘ. Vzor tohoto prohlášení obdrží účastník na své kontaktní adrese.
 - u právnických osob musí nabídka obsahovat přílohu s výpisem z Obchodního rejstříku
 - nabídka musí být předložena v českém jazyce a podepsána účastníkem
 - vyhlášovatel může určit, že nedílnou součástí nabídky bude složení přiměřené kauce ve výši 10 % vyhlášené kupní ceny, která propadá v případě, že vybraný uchazeč odmítne podepsat kupní smlouvu. Účastníkům VŘ, kteří v něm nezmínili, je kauce vrácena do 10 pracovních dnů od vyhlášení vítěze.
6. Po skončení lhůty určené k doručení nabídek se komise sejde nejdéle do 5 pracovních dnů k jejich vyhodnocení a pořídí zápis, který spolu s doručenými nabídkami bez zbytečných odkladů předloží příslušnému vedoucímu zaměstnanci Úřadu, aby rozhodl o závěrech komise a potvrdil, případně zamítl nevhodnější nabídku. V případě, že jeho rozhodnutí neodpovídá pořadí nabídek uvedených v zápisu komise, zdůvodní své rozhodnutí písemně.
Jako jediné kritérium pro výběr nabyvatele se stanovuje výše nabízené kupní ceny.
Pokud dva nebo více zájemců nabídnou stejnou cenu, provede komise za účelem konečného výběru kupce užší VŘ s těmito zájemci. Minimální kupní cena v tomto užším VŘ bude stanovena ve výši předchozí nejvyšší nabídky. Zájemci předloží ve stanoveném termínu novou nabídku.

7. Ve lhůtě 5 pracovních dnů po rozhodnutí vedoucího zaměstnance o nejvhodnější nabídce vyzve Úřad účastníka VŘ, který předložil nejvhodnější nabídku, dopisem doručeným do vlastních rukou k podpisu kupní smlouvy. Nabyvatel je povinen nejpozději do 21 dnů ode dne doručení oznámení o výsledku VŘ platně podepsat kupní smlouvu a podepsanou kupní smlouvu s úředně ověřeným podpisem doručit na příslušné pracoviště vyhlášovatele.
8. Převody vlastnictví nemovitostí jsou vázány ve vyjmenovaných případech na schvalovací řízení prováděné Ministerstvem financí, Ministerstvem kultury a Ministerstvem životního prostředí. Schvalovací doložka je podmínkou platnosti úkonu. Teprve následně probíhá vkladové řízení. Po podpisu je tedy kupní smlouva spolu s dalšími požadovanými podklady předána ke schválení Ministerstvu financí případně jiným ministerstvům.

Schválení Ministerstvem financí vyžadují:

- smlouvy o převodu nemovitých věcí, bytů a nebytových prostorů, nejde-li o převod:
 - a) pozemku zastavěného stavbou pro bydlení nebo stavbou pro individuální rekreaci ve vlastnictví nabyvatele a pozemku na něj navazujícího do výměry nepřesahující v souhrnu 1000 m² tomuto nabyvateli, anebo samostatný převod pozemku zastavěného jednotlivou nebo řadovou garáží ve vlastnictví nabyvatele,
 - b) spoluvlastnického podílu ve prospěch spoluvlastníka na základě předkupního práva anebo spoluvlastnického podílu na pozemku ve prospěch vlastníka bytu nebo nebytového prostoru,
 - c) nemovité věci, které podléhají schválení Ministerstvem kultury,
 - d) pozemku ve zvláště chráněném území, anebo stavby nacházející se na takovém pozemku,
 - e) společného zařízení realizovaného v rámci pozemkových úprav,
 - f) pozemku směřovaného za účelem nabytí pozemku jiného vlastníka,
 - g) nezastavěného pozemku ve výměře nepřesahující 100 m², pokud tento pozemek nenavazuje na žádný další pozemek převáděný těmž nabyvateli,
 - h) silničního pozemku, na němž je umístěno těleso silnice, která je ve vlastnictví kraje, nebo těleso místní komunikace, která je ve vlastnictví obce, do vlastnictví tohoto kraje nebo obce, anebo pozemku určeného pravomocným územním rozhodnutím k vybudování silnice nebo místní komunikace, jejímž vlastníkem má být kraj nebo obec, do vlastnictví tohoto kraje nebo obce,
 - i) silničního pozemku, u kterého z důvodu změny kategorie nebo třídy pozemní komunikace dochází k převodu do vlastnictví osoby, která má být vlastníkem pozemní komunikace se změněnou kategorií nebo třídou,
 - j) uskutečňovaný za úplatu v případě nemovité věci, bytu a nebytového prostoru, s nimiž je příslušný hospodařit Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových a jejichž cena podle účetnictví nebo operativní evidence nepřesahuje jednotlivě 3000 000 Kč.

Schvalovací řízení prováděné Ministerstvem kultury vyžaduje:

- smlouva o převodu nemovité věci prohlášené za kulturní památku s výjimkou silničního pozemku, u kterého z důvodu změny kategorie nebo třídy pozemní komunikace dochází k převodu do vlastnictví osoby, která má být podle zákona o pozemních komunikacích vlastníkem pozemní komunikace se změněnou kategorií nebo třídou.

Schvalovací řízení prováděné Ministerstvem životního prostředí vyžaduje:

- smlouva o převodu pozemku ve zvláště chráněném území a jeho ochranném pásmu s výjimkou silničního pozemku uvedeného výše 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 Ministerstvem kultury.

9. Po obdržení schvalovací doložky ze strany příslušného ministerstva je kupující obratem vyzván k uhrazení kupní ceny. Kupní cenu v plné výši je povinen nabyvatel zaplatit nejpozději do 30 dnů ode dne doručení oznámení o schválení kupní smlouvy dle ust. § 22 zákona č. 219/2000 Sb. V případě, že schvalovací doložka příslušného ministerstva není třeba, lhůta 30 dnů pro zaplacení kupní ceny počíná běžet dnem, kdy je kupní smlouva podepsána oběma smluvními stranami.
10. Po té, co je částka kupní ceny uhrazena, jsou všechna vyhotovení kupních smluv spolu se žádostí o zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva doručena katastrálnímu úřadu.
11. Po provedení vkladu vlastnického práva doručí katastrální úřad smluvním stranám smlouvu s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí.
12. Odstoupí-li účastník VŘ, který předložil nejvhodnější nabídku, od podpisu kupní smlouvy, je vyzván k jednání účastník VŘ, který se umístil na druhém místě a jehož nabídka je rovna nebo vyšší než vyhlášená minimální cena. Tento postup je možno opakovat, pokud bude možno oslovit dalšího účastníka, který podal nabídku rovnou nebo vyšší než vyhlášená minimální cena.
13. Pokud nebude žádná z nabídek rovna nebo vyšší než vyhlášená minimální cena, nebudou nemovitosti prodány a VŘ se bude opakovat. Při opakovaném výběrovém řízení může být minimální cena snížena.

3.3.5 Převod specifických skupin majetku

Majetek v evidenci státních nemovitých kulturních památek

Z hlediska počtu nemovitých kulturních památek jde o málo početnou skupinu, představující necelé 0,2 procenta všech nemovitostí, ke kterým má Úřad příslušnost hospodaření. Vzhledem k charakteru kulturních památek jde o významné, na údržbu a zajištění chodu náročné nemovitosti, mezi kterými jsou převážně regionálně nebo místně známé zámky, hrady kláštery, kostely, kaple a další památkově chráněné objekty zapsané na seznamech kulturních památek a národních kulturních památek. Užívání těchto objektů v mnoha případech navazuje na minulé uživatele a často je obtížné najít jejich efektivní využití, které by vyhovovalo jak požadavkům památkové péče, tak i moderního provozu. Značná část tohoto majetku je navíc blokována nedořešenou restitucí církevních právnických osob, která ovšem dopadá na všechny skupiny majetku, s nímž Úřad hospodaří.

Při nakládání s tímto majetkem státu musí Úřad postupovat nejen podle příslušných ustanovení *zákona č. 219/2000 Sb.* a jeho prováděcí *vyhlášky č. 62/2001 Sb.*, ale navíc i podle *§ 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči*, v platném znění.

Podle těchto zákonných norem jsou příslušné památkově chráněné objekty pro Úřad majetkem nepotřebným. Úřad je nabízí ministerstvu kultury. Pokud ministerstvo o příslušnou památku neprojeví zájem, nabídne ji Úřad dalším organizačním složkám státu a poté přednostně místním samosprávným celkům. Zájem obcí a krajů je ovšem často limitován možnostmi jejich rozpočtu. Závěrečný souhlas k převodu opět dává ministerstvo kultury formou schvalovací doložky.

Silnice a pozemky pod komunikacemi

Úřad se zásadně snaží sjednocovat vlastnictví pozemku a stavby pozemní komunikace, na pozemku umístěné. Pozemky pod dálnicemi a silnicemi I. třídy jsou tedy převáděny na státní příspěvkovou organizaci Ředitelství silnic a dálnic ČR, pozemky pod komunikacemi nižších tříd

pak na kraje a obce. V rámci Úřadu se jedná přibližně o 20 000 pozemků, u kterých je třeba jednotlivě zjišťovat nabývací tituly pro stát, a v případě převodu na územní samosprávu pak získat souhlas příslušného zastupitelstva k uzavření smlouvy o převodu, což v případech tohoto majetku, který nepřináší žádný zisk, zdaleka není samozřejmost. Až na nepatrné výjimky jde o bezúplatné převody.

Pozemky v dobývacích prostorech

Podle *zákona č. 150/2003 Sb.*, subjekt, kterému byl podle dosavadních právních předpisů stanoven dobývací prostor, nacházející se na pozemku ve vlastnictví státu, má právo na přednostní uzavření kupní nebo nájemní smlouvy na tento pozemek. Jedinou podmínkou převodu je včasné podaná žádost.

Veřejná zeleň (parky a historické zahrady, plochy zeleně v zástavbě)

Úřad je příslušný hospodařit s více jak 5 tisíci hektary zelených, převážně travnatých ploch, na jejichž údržbu (např. sekání trávy, údržba záhonů a dřevin, likvidace křovin a bolševníku, apod.) dosud vynakládá ročně přes 7 mil. Kč. Tyto plochy lze rozčlenit do několika kategorií: Parky a historické zahrady – v některých případech jako součást areálů historických objektů, představují nejnákladnější položky s ohledem na jejich rozlohu a na podmínky památkové ochrany této zeleně. Dále to jsou zejména plochy zeleně v zástavbě - tedy zpravidla veřejně přístupná prostranství, u nichž často zajišťují údržbu obce na své náklady. V souvislosti s vyjasňováním majetkových poměrů k nemovitostem a současně s lepším sledováním vlastních nákladů ze strany obcí však velmi rychle přibývá požadavků na vlastníka, aby zeleň na svých pozemcích udržoval. Tyto požadavky mají navíc oporu v zákonných předpisech, takže jejich nesplnění mohou obce pokutovat. Pokud by obce důsledně vyžadovaly údržbu všech ploch, mohla by dosud ročně vynakládaná částka být až o řád vyšší, realistické odhady činí 40 až 50 mil. Kč ročně. Úřad tuto situaci řeší zpravidla bezúplatným převodem těchto ploch do vlastnictví obcí. Vzhledem k tomu, že tyto převody vyžadují kromě jiného pečlivé dohledání nabývacích titulů, případně nová zaměření v terénu, jde o agendu náročnou časově i finančně.

Odúmrť

Odúmrť je v právním řádu České republiky obecně definována v *zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník*, a to v § 462, takto: „Dědictví, které nenabude žádný dědic, připadne státu.“

Na základě rozhodnutí soudu tedy vysílá ÚZSVM své právní zástupce, jejímž úkolem je zmapovat a řádně zaevidovat pozůstalost. Dědictví pak v případech odúmrti realizuje Úřad převážně formou výběrového řízení a výtěžek z prodeje je odváděn do státní pokladny.

3.4 ÚZSVM Územní pracoviště České Budějovice

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM), Územní pracoviště České Budějovice, řídí celkem 7 odborů Odloučených pracovišť, v roce 2006 zrealizovalo majetek v celkové účetní hodnotě více než 442 milionů 451 tisíc korun (včetně bezúplatných převodů) a do státního rozpočtu přispělo částkou převyšující 36 milionů 393 tisíc korun.

Územní pracoviště České Budějovice v roce 2006 převedlo mimo jiné dvě administrativní budovy po bývalých okresních úřadech. V Písku byla předmětem bezúplatného převodu na město Písek administrativní budova v Budovcově ulici v účetní hodnotě přes 17 mil. korun. V Prachaticích byla bezúplatně převedena na město Prachatice administrativní budova v Horní ulici v účetní hodnotě téměř 5 mil. korun. Převody byly uskutečněny v souladu s usnesením vlády a ÚZSVM tak přispěl k optimálnímu využití majetku státu.

Zajímavým případem ÚP České Budějovice byl bezúplatný převod areálu Buškův Hamr na město Trhové Sviny. Oboustranně podepsaná smlouva byla postoupena Ministerstvu kultury ČR ke schválení. Předmětem převodu byly objekty evidované jako kulturní památka, dále zařízení hamru (náhon, mlýnská kola, transmise, mechanická kovářská kladiva, brusy, výheň a další drobné historické kovářské nářadí a náčiní) evidované jako technická památka. Hodnota převáděných předmětů dle účetní evidence ÚZSVM činila 3,5 milionu korun. Na jaře roku 2006 pak územní pracoviště prodalo ve výběrovém řízení dům v katastrálním území Rudolfov u Českých Budějovic, jehož majitelem byl stát. Jednalo se o rodinný dům postavený přibližně před 80 lety, který ještě do nedávné doby byl užíván jako sklad Civilní obrany. Tímto ÚZSVM Územní pracoviště České Budějovice odvedlo do státního rozpočtu částku více než 1,3 milionu korun.

ÚP České Budějovice v roce 2006 hospodařilo s majetkem v celkové účetní hodnotě téměř **2 mld. korun** a řešilo 416 případů právních sporů (z toho bylo 135 dědických řízení, 183 soudních jednání a 98 správních řízení). **V témže roce pak zrealizoval (formou změn příslušnosti hospodařit i formou převodů vlastnictví) ÚZSVM celkem 2 514 majetkových položek.**

4. Převod nemovitého majetku českého státu na jiné subjekty prostřednictvím státního podniku Lesy České republiky

4.1 Lesy ČR, s.p. (LČR)

Lesy České republiky, státní podnik (LČR) byly založeny dne 1. 1. 1992 Ministerstvem zemědělství České republiky. Hlavní náplní činnosti podniku je obhospodařování více než 1,3 mil. ha lesního majetku ve vlastnictví státu (téměř 86 % rozlohy všech státních lesů) a péče o téměř 20 tisíc km určených vodních toků a bystřin.

Podnik sídlí v Hradci Králové a jeho organizační struktura má tři stupně. První stupeň tvoří ředitelství, druhý 13 regionálních pracovišť - krajských inspektorátů (KI), pět lesních závodů (LZ), jeden semenářský závod (SZ) a sedm správ toků (ST). Třetí stupeň organizační struktury se skládá ze 78 lesních správ (LS).

4.2 Prodej a převod lesních pozemků

Z vlastního zájmu LČR dávají podnět k prodeji nebo převodu:

- odloučených lesních pozemků za účelem arondace,
- za účelem zániku (vypořádání) spoluvlastnického podílu státu a nebude-li narušena dopravní a provozní souvislost státního lesa.

LČR akceptují žádosti o:

- bezúplatný převod lesních pozemků, určených územním plánem nebo rozhodnutím o umístění stavby k zastavění stavbou ve veřejném zájmu nebo stavbou pro bydlení, do vlastnictví obce dle § 18 zákona č. 95/1999 Sb.,
- prodej nebo převod práva hospodařit v jiných případech, pokud se tak má stát v závažném zájmu státu (veřejný zájem) nebo LČR a pokud tím nebude narušena dopravní a provozní souvislost státního lesa.

Převod z LČR na jinou organizační složku státu, státní organizaci, právnickou osobu odlišnou od státu či fyzickou osobu, lze uskutečnit pouze u majetku, který je pro LČR nepotřebný (nadbytečný).

Je to majetek, který podnik nyní ani do budoucna nepotřebuje k plnění svých úkolů nebo k zajišťování svých provozních potřeb. Držení takového majetku není ekonomicky efektivní nebo je dokonce spojeno s finanční ztrátou.

Povinnost LČR převádět vlastnická nebo jiná práva na jiné subjekty je dána pouze na základě platné právní úpravy – např.:

- *zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku,*
- *zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí,*
- *zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon),*
- *zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku,*
- *zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby,*
- *zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník – vypořádání spoluvlastnictví*

Kromě lesních pozemků prodávají LČR také produkční plochy lesních školek, lesní pozemky bez lesních porostů, plochy dotčené stavbami sloužící rekreaci, ostatní pozemky, obytné a

administrativní budovy, ostatní budovy a stavby nevyužívané pro vlastní potřebu LČR a stavby cest včetně pozemků pod nimi a stavby, které jsou jejich součástí (např. mostky, propustky, lávky apod.). Neprodávají se pozemky a stavby v oborách a bažantnicích a pozemky pro těžbu nerostných surovin.

4.2.1 Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

Podle tohoto zákona uplatní oprávněná osoba (restituent) svůj nárok u pozemkového úřadu a poté vyzve LČR k vydání nemovitosti. LČR uzavrou podle § 9 tohoto zákona s oprávněnou osobou do 60 dnů od podání výzvy dohodu o vydání nemovitosti. Dohoda podléhá schválení pozemkovým úřadem formou rozhodnutí vydaného ve správním řízení.

Podle ustanovení § 16 tohoto zákona vyřizují LČR také poskytování restitučních náhrad.

4.2.2 Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí

Podle § 2 odst. 1 tohoto zákona přecházejí do vlastnictví obcí mimo jiné nezastavěné pozemky, které obce vlastnily ke dni 31. 12. 1949, pokud jsou nyní ve vlastnictví ČR. Sem patří i lesní pozemky, a to jak v katastru obce, tak i mimo něj. Pokud jde o pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví fyzických osob (§ 2 odst. 1 písm. b zákona), jde v podmínkách lesního hospodářství o pozemky zastavěné rekreačními chatami, ovšem opět za předpokladu, že tyto pozemky byly k 31. 12. 1949 ve vlastnictví obce. Dále přecházejí do vlastnictví obcí i stavby s pozemky, tvořícími se stavbou jeden funkční celek. Sem patří i hájenky a jiné provozní budovy, pokud je obec vlastnila ke dni 31. 12. 1949 (tzv. historický majetek obcí).

Vrácení, resp. předání majetku je prováděno zásadně na základě písemné žádosti obce, která musí prokázat a doložit skutečnost, že nemovitost, která má být předána byla ke dni 31. 12. 1949 v jejím vlastnictví. Základním vodítkem jsou údaje (výpisy) z pozemkové knihy. O předání nemovitosti se pořizuje zápis. Tento zápis může být podkladem pro zápis v evidenci nemovitostí, který je povinna zajistit obec (§ 8 zákona).

4.2.3 Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)

Podle § 4 odst. 2 tohoto zákona je nutný předběžný souhlas Ministerstva zemědělství k právním úkonům (převod vlastnictví, převod práva hospodaření, nájem, výpůjčka), jimiž se nakládá s lesy ve vlastnictví ČR. Žádost o udělení předběžného souhlasu včetně potřebných příloh vyhotoví příslušná organizační jednotka a spolu se všemi potřebnými přílohami postoupí žádost Odboru majetku LČR, který zajistí podpis statutárního orgánu podniku (generálního ředitele) a její odeslání příslušnému odboru Ministerstva zemědělství.

Žádost musí obsahovat řádné, věcně přesné a jasné zdůvodnění, ze kterého musí být bez pochyby patrné z jakých důvodů je právní úkon činěn a že tento úkon je v souladu s platnou právní úpravou.

4.2.4 Zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku

Podle tohoto zákona musí být k právním úkonům (prodej, převod práva hospodaření, vypořádání spoluvlastnictví, ...) v případech, kdy se jedná o tzv. určený majetek, vydán souhlas Ministerstva zemědělství. Určeným majetkem pro Lesy ČR jsou pozemky určené k plnění funkce lesa (lesy), stavby s pořizovací hodnotou vyšší než 10 mil. Kč a nemovitý a movitý majetek prohlášený za kulturní památku.

Dále mohou LČR podle § 16 odst. 9 tohoto zákona bezúplatně převést darovací smlouvou nemovité věci, k němuž mají právo hospodařit, např. do vlastnictví územně samosprávních celků (obec, kraj). Tento majetek, o jehož převodu rozhoduje vláda na návrh Ministerstva zemědělství, se považuje za majetek pro stát trvale nepotřebný.

4.2.5 Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby

Jedná se o bezúplatný převod, kde nabyvatelem lesních pozemků může být pouze (podle § 4 odst. 3 tohoto zákona) obec, veřejná výzkumná instituce nebo veřejná vysoká škola.

Na základě písemné žádosti obce převede s.p. Lesy ČR bezúplatně do vlastnictví obce:

- a) odloučené lesní pozemky určené vydaným územním plánem nebo vydaným regulačním plánem anebo rozhodnutím o umístění stavby k zastavění stavbou ve veřejném zájmu nebo stavbou pro bydlení,
- b) spoluvlastnické podíly státu (§ 17 odst. 2) v případě, je-li obec spoluvlastníkem pozemku (spoluvlastnickým podílem státu se rozumí podíl státu menší než jedna polovina, pokud velikost tohoto spoluvlastnického podílu státu vyjádřená výměrou je menší než 10 ha).

5. Postup při převodu pozemku oprávněným osobám, zemědělským podnikatelům, společníkům obchodních společností a členům družstev provozujících zemědělskou výrobu a vlastníkům nejméně 10 ha zemědělské půdy podle § 7 zákona č. 95/1999 Sb.

5.1 Vyhodnocení výzvy k podání nabídky kupní ceny konané dne 9. 10. 2007 na Územním pracovišti PF ČR České Budějovice

Předmětem výzvy bylo určení osoby, která bude mít právo na uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem bude pozemek (pozemky) ve vlastnictví státu a ve správě Pozemkového fondu ČR (vedené na LV 10 002), jelikož o tyto pozemky požádalo podle § 7 zákona č. 95/1999 Sb. více zájemců.

K prodeji bylo určeno celkem 23 pozemků (druh evidence pozemkový katastr), z toho 21 pozemků v katastrálním území Komařice a 2 pozemky z katastrálního území Pašínovice. Minimální kupní cena těchto pozemků se pohybovala od 100 Kč do 26 810 Kč.

Osoby, které požádaly ve veřejné nabídce o prodej pozemku byly:

- Jana Koubová (vlastník nejméně 10 ha zemědělské půdy)
- Jaroslav Graman (samostatně hospodařící rolník)
- Václav Vaclík (samostatně hospodařící rolník)
- Ing. Jindřich Kořínek (člen družstva provozující zemědělskou výrobu)

Jediným kritériem pro vyhodnocení vítěze výzvy a stanovení pořadí účastníků je, podle „Řádu pro vyhodnocení výzvy k podání nabídky kupní ceny“, podle kterého se při určování vítěze postupuje, výše nabídnuté kupní ceny.

5.1.1 Žádost o převod pozemku

Žádost o převod pozemku podali výše uvedení zájemci na formuláři PF ČR a to do 30 dnů ode dne vyhlášení prodeje. Žádost může být v listinné nebo elektronické podobě. Podána může být osobně nebo zaslána poštou, el. poštou či faxem. V případě podání el. poštou nebo faxem je nutno do 3 kalendářních dnů doručit originál žádosti. K žádosti je nutné doložit i přílohy. Jako příklad uvádím přílohy vlastníka 10 ha zemědělské půdy:

- originál nebo úředně ověřená kopie výpisu z katastru nemovitostí, kterým žadatel prokáže vlastnictví k minimálně 10 ha zemědělských pozemků v katastrálních územích obce nebo v katastrálním území, které sousedí s katastrálním územím, do něhož náleží pozemky určené k prodeji
- originál čestného prohlášení, že žadatel vlastní nejméně 10 ha zemědělské půdy v katastrálních územích obce nebo v katastrálním území, které sousedí s katastrálním územím, do něhož náleží pozemky určené k prodeji a tím splňuje podmínku stanovenou v § 7 odst. 1 písm. d) zákona o prodeji půdy
- čestné prohlášení k uplatnění přednostního práva z titulu nájmu
- doklady prokazující nároky žadatele dle zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů v případě, že jsou v žádosti uplatněny na úhradu kupní ceny:
 - kopie pravomocného rozhodnutí příslušného okresního úřadu - pozemkového úřadu, ze kterého vyplývá nárok na převod jiných pozemků podle § 11a zákona o půdě, vč. ocenění nároku nebo
 - kopie smlouvy o postoupení pohledávky v případě, že jde o postoupený nárok
- plná moc v případě, že je žadatel zastoupen osobou oprávněnou jednat za žadatele
- specifikace dalších uplatňovaných nároků.

5.1.2 Výzva k podání nabídky kupní ceny na převod

Všem zájemcům byla na základě jejich písemné žádosti zaslána Výzva k podání nabídky kupní ceny na převod (viz příloha č. 1), ve které je uvedeno:

- kritérium výzvy,
- specifikace pozemku, zejména podle § 5 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí,
- minimální kupní cena,
- místo, datum a čas konání prezence účastníků,
- místo a datum vyhodnocení výzvy a
- informace o místě a způsobu získání dalších údajů o vyhodnocení výzvy.

5.1.3 Komise

Komise, která organizuje vyhodnocení výzvy, přijímá nabídky účastníků, vyhodnocuje, vyhlašuje a potvrzuje výsledek je tříčlenná a je složena ze zaměstnanců PF ČR. Předsedou komise byl vedoucí územního pracoviště PF ČR České Budějovice pan Mgr. Ing. Miroslav Šimek, dalšími členy komise byli pan Ing. Miroslav Němeček a pan Ing. Zdeněk Daněk, který byl taktéž zapisovatelem.

5.1.4 Prezence

Před vlastním podáním návrhu se účastníci dostavili k prezenci, která probíhala od 7.30 do 8.00 hod. a vedl ji zapisovatel Ing. Zdeněk Daněk. Z možnosti podat návrh na uzavření smlouvy byl vyloučen Václav Vaclík, který se k prezenci nedostavil.

Při prezenci zapisovatel ověřil z platného úředního průkazu (občanský průkaz nebo cestovní pas) totožnost účastníka, provedl výpis z databáze PF ČR, že účastník není ke dni konání výzvy dlužníkem vůči PF ČR (viz příloha č. 2) a každému účastníkovi přidělil pořadové číslo, pod kterým při vyhodnocení výzvy vystupoval. Paní Janě Koubové přidělil pořadové číslo 1, Jaroslav Graman obdržel pořadové číslo 2 a Ing. Jindřich Kořínek vystupoval pod pořadovým číslem 4.

Zapisovatel zároveň každému účastníkovi předal obálky s předtištěnými nabídkovými listy a současně ho upozornil na to, že v nabídkovém listu musí vyplnit výši nabídnuté kupní ceny číslem a slovy (v měně, která je v nabídkovém listě předtištěna), vlastnoručně nabídkový list podepsat a vložit do obálky, kterou pak zalepenou předá na výzvu předsedy komise po zahájení vyhodnocení výzvy.

Každý účastník poté podpisem na prezenční listině (viz příloha č. 3) potvrdil, že se seznámil s Řádem pro vyhodnocení výzvy.

5.1.5 Podání nabídky

Ve stanoveném čase pak následovalo předsedou komise zahájení vyhodnocení výzvy za přítomnosti tří účastníků zařazených do prezenční listiny a ostatních členů komise.

Předseda komise vyzval účastníky k předání obálek s vyplněnými nabídkovými listy (viz příloha č. 4, 5 a 6) a přečetl tyto údaje uvedené v nabídkových listech jednotlivých účastníků:

- pořadové číslo účastníka,
- výši nabídky kupní ceny a
- oznámil, zda je nabídkový list podepsán a zda je platný.

Výše nabídky účastníka s **pořadovým číslem 1** v nabídkovém listě pro pozemek s parcelním číslem 168/16 (druh evidence pozemkový katastr) v k.ú. Komařice, v obci Komařice byla **16 000 Kč**.

Výše nabídky účastníka s **pořadovým číslem 2** v nabídkovém listě pro pozemek s parcelním číslem 168/16 (druh evidence pozemkový katastr) v k.ú. Komařice, v obci Komařice byla **11 220 Kč**.

Výše nabídky účastníka s **pořadovým číslem 4** v nabídkovém listě pro pozemek s parcelním číslem 168/16 (druh evidence pozemkový katastr) v k.ú. Komařice, v obci Komařice byla **11 225 Kč**.

Všechny tři nabídkové listy byly platné.

5.1.6 Pořadí účastníků

Na základě údajů v nabídkových listech komise sestavila a předseda komise veřejně vyhlásil vítěze výzvy, který se s nejvyšší nabídnutou kupní cenou umístil na prvním místě v pořadí a pořadí účastníků podle výše nabídnuté kupní ceny s uvedením jejich pořadového čísla.

Pořadí	Pořadové číslo účastníka	Jméno a příjmení účastníka	Nabídka v Kč
1	1	Jana Koubová	16 000,00 Kč
2	4	Ing. Jindřich Kořínek	11 225,00 Kč
3	2	Jaroslav Graman	11 220,00 Kč

5.1.7 Zápis o průběhu vyhodnocení výzvy

O průběhu vyhodnocení výzvy byl sepsán zápis (viz příloha č. 7), který obsahuje:

- specifikaci pozemku,
- místo a datum vyhodnocení výzvy,
- složení komise,
- rozhodnutí komise o protestu v případě jeho podání,
- údaj o času vyhlášení, časovém limitu a času ukončení podávání nabídek,
- výši minimální kupní ceny,
- rozhodnutí komise o podaných námitkách proti rozhodnutí komise o neplatnosti nabídkového listu,
- údaj o času vyhlášení, časovém limitu a času ukončení podávání nabídek mezi účastníky se shodnými nabídkami a stanovení jejich pořadí,
- pořadí účastníků a výši jimi nabídnuté kupní ceny,
- místo a datum vyhotovení zápisu,
- podpis zapisovatele, který zápis vyhotovil,
- podpisy členů komise.

5.1.8 Protokol o vyhodnocení výzvy

Každý účastník pak také převzal protokol o výsledku vyhodnocení výzvy (viz příloha č. 8), který obsahuje zejména údaj o pořadí účastníků a výši nabídnutých kupních cen. V protokolu je dále uvedeno místo a datum vyhodnocení výzvy, předmět výzvy a podmínky pro případnou výzvu účastníků uvedených na dalších místech v pořadí k uzavření kupní smlouvy.

Převzetí protokolu o výsledku vyhodnocení výzvy potvrdil každý účastník svým podpisem na prezenční listině. Protokol je stvrzen také podpisem předsedy komise.

5.1.9 Sdělení k uzavření kupní smlouvy (viz příloha č. 9)

V tomto dopise, který zasílá PF ČR kupujícímu jsou uvedeny pozemky, které jsou předmětem převodu, dále pak místo, datum a čas uzavření kupní smlouvy a podmínky uzavření kupní smlouvy. Jednou z podmínek je to, že kupující je povinen před uzavřením kupní smlouvy uhradit PF ČR na úhradu kupní ceny zálohu ve výši průměrné roční splátky, nejvýše však ve výši 10 % z minimální kupní ceny stanovené při prodeji podle § 7 zákona, a to včetně částky nabídnuté nad minimální cenu.

Ve sdělení je mimo jiné také uvedeno to, že pokud vítěz výzvy neuzavře kupní smlouvu do 45 dnů od převzetí návrhu kupní smlouvy nebo od jeho doručení do vlastních rukou, bude PF ČR postupně vyzývat k uzavření smlouvy účastníky na dalších místech v pořadí.

Součástí sdělení je návrh kupní smlouvy.

5.1.10 Uzavření kupní smlouvy

Paní Jana Koubová uzavřela kupní smlouvu (viz příloha č. 10), kterou získala do svého vlastnictví 4 pozemky ve zjednodušené evidenci s parcel. č. 168/16, 246/1, 246/2 a 246/10 v katastrálním území Komařice (druh pozemku orná půda) dne 7. 11. 2007.

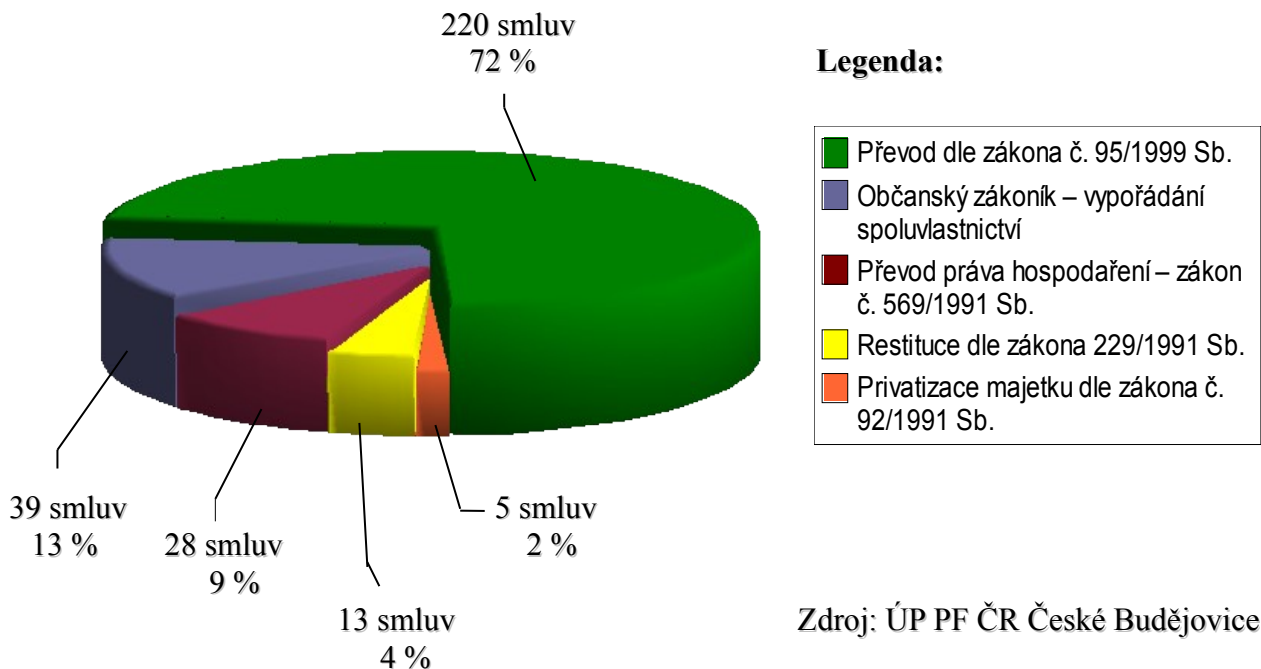
Kupní cena prodávaných pozemků činila 47 000,00 Kč. Část kupní ceny ve výši 18 190,00 Kč zaplatila paní Koubová Pozemkovému fondu ČR před podpisem smlouvy formou zálohy na úhradu kupní ceny. Zbývající část kupní ceny ve výši 28 810,00 Kč bude hrazena fondu nejpozději do 30 let ode dne účinnosti smlouvy. Splátkový režim je uveden v odst. IV. kupní smlouvy.

Pan Jaroslav Graman kupní smlouvou uzavřenou 15. 11. 2007 získal do svého vlastnictví celkem 13 pozemků ve zjednodušené evidenci s parcel. č. 186/38, 201/14, 201/20, 201/25, 201/42 díl 2, 201/48, 201/51, 201/54, 201/57, 201/60, 274, 278 a 455/3 v katastrálním území Komařice (druh pozemku trvalý travní porost a orná půda) v celkové hodnotě 93 340,00 Kč. Před podpisem kupní smlouvy formou zálohy na úhradu kupní ceny zaplatil pan Jaroslav Graman Pozemkovému fondu ČR část kupní ceny ve výši 9 736,00 Kč. Zbývající část kupní ceny ve výši 83 604,00 Kč bude hrazena fondu nejpozději do 30 let ode dne účinnosti smlouvy.

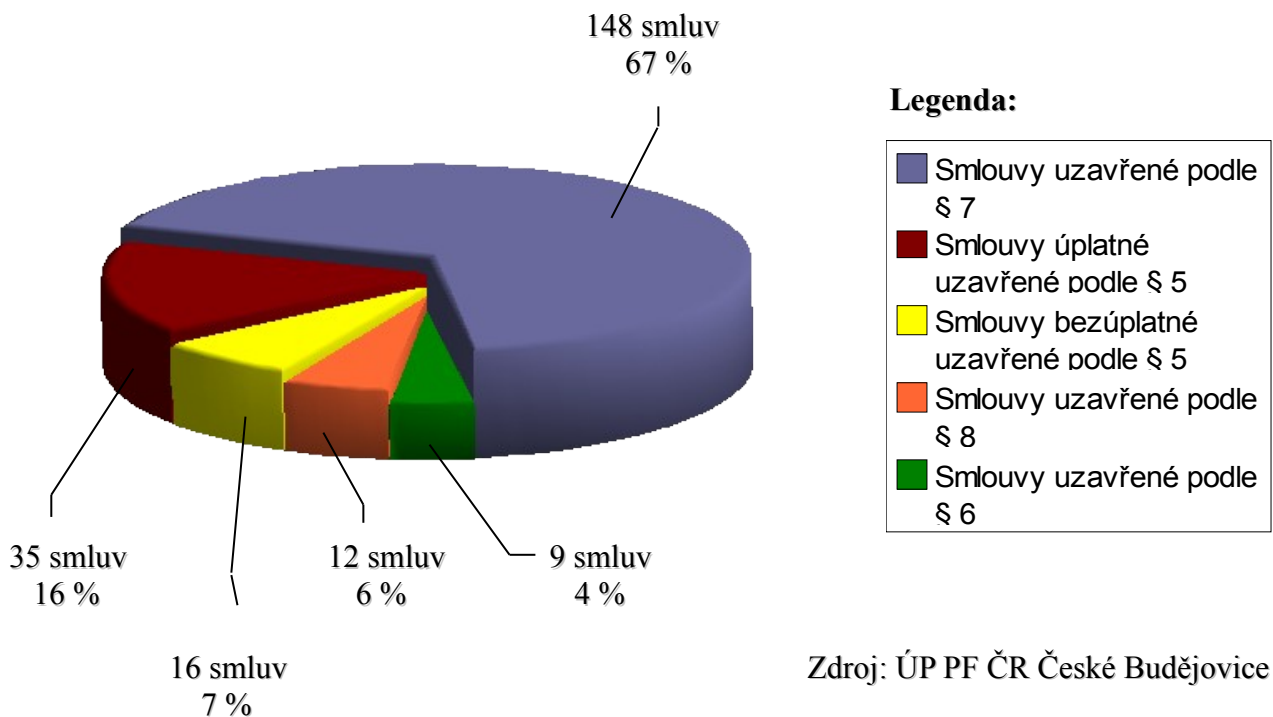
Pan Ing. Jindřich Kořínek uzavřel 7. 11. 2007 kupní smlouvu, kterou získal do svého vlastnictví celkem 6 pozemků ve zjednodušené evidenci z toho 4 pozemky s parcel. č. 455/2, 455/8, 455/9, 579/7 v katastrálním území Komařice a 2 pozemky s parcel. č. 336 a 983 v katastrální území Pašínovice. Kupní cena prodávaných pozemků činila 79 765,00 Kč. Část kupní ceny ve výši 3 101,00 Kč zaplatil Pozemkovému fondu ČR před podpisem smlouvy formou zálohy na úhradu kupní ceny. Zbývající část kupní ceny ve výši 76 664,00 Kč bude hrazena fondu nejpozději do 30 let ode dne účinnosti smlouvy.

5.2 Statistika uzavřených smluv na Územním pracovišti Pozemkového fondu ČR České Budějovice za rok 2006

Graf č.1: Převody nemovitého majetku českého státu na jiné subjekty podle počtu uzavřených smluv na ÚP PF ČR České Budějovice za rok 2006



Graf č.2: Převody státního majetku dle zákona č. 95/1999 Sb. podle počtu uzavřených smluv na ÚP PF ČR České Budějovice za rok 2006



6. Porovnání s právní úpravou a praxí při převádění nemovitého státního majetku v sousedních zemích Evropské unie

6.1 Slovenská republika

6.1.1 Právní předpisy týkající se převodů státního nemovitého majetku

Slovenský pozemkový fond byl zřízen zákonem Slovenské národní rady č. 330/1991 Sb., o *pozemkových úpravách, uspořádání pozemkového vlastnictví, pozemkových úřadech, pozemkovém fondu a o pozemkových společenstvích*.

Právní konstrukce pozemkového fondu vznikla při přípravě zákona Federálního shromáždění č. 229/1991 Sb., o *úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku*. Podle tohoto zákona se pozemkový fond měl zřídit jako právnická osoba, která bude spravovat vymezené zemědělské a lesní nemovitosti ve vlastnictví státu (§ 17 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb.). Zákon zároveň umožnil, aby pozemkový fond spravované nemovitosti převáděl postupem podle *zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby* (na základě privatizačního projektu), resp. aby nemovitosti do schválení privatizačního projektu anebo v souladu s ním dal do užívání jiným osobám (§ 17 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb.). S cílem dosáhnout právního nakládání i s nemovitostmi, u kterých vlastník není známý, *zákon č. 229/1991 Sb.* také umožnil, aby pozemkový fond dal nemovitosti těchto vlastníků do užívání vhodným zájemcům (§ 18 odst. 1).

Zákon č. 330/1991 Sb. částečně doplnil a konkretizoval oprávnění Slovenského pozemkového fondu při spravování nemovitostí ve vlastnictví státu (§ 34 odst. 3). Podrobněji upravil také dispoziční práva pozemkového fondu k pozemkům, u kterých vlastník není známý (§ 34 odst. 4).

Další práva a povinnosti Slovenského pozemkového fondu k nemovitostem ve vlastnictví státu a neznámých vlastníků postupně vymezily tyto právní předpisy:

- a) *zákonem NR SR č. 282/1993 Z. z., o zmírnění některých majetkových křivd způsobených církví a náboženským společenstvem,*
- b) *zákon č. 180/1995 Z. z., o některých opatřeních na uspořádání vlastnictví k pozemkům,*
- c) *zákon č. 181/1995 Z. z., o pozemkových společenstvích,*
- d) *zákon č. 129/1996 Z. z., o některých opatřeních na urychlení přípravy výstavby dálnic a cest pro motorová vozidla,*
- e) *zákon č. 64/1997 Z. z., o užívání pozemků v zahrádkových osadách a vypořádání vlastnictví k nim,*
- f) *zákon č. 175/1999 Z. z., o některých opatřeních týkající se přípravy významných investic a o doplnění některých zákonů,*
- g) *zákonem č. 503/2003 Z. z., o navrácení vlastnictví k pozemkům a o změně a doplnění zákona Národní rady Slovenské republiky č. 180/1995 Z. z., o některých opatřeních na uspořádání vlastnictví k pozemkům,*
- h) *zákonem č. 161/2005 Z. z., o navrácení vlastnictví nemovitých věcí církví a náboženským společenstvem a přechodu vlastnictví některých nemovitostí.*

6.1.2 Orgány Slovenského pozemkového fondu

Orgány Slovenského pozemkového fondu jsou správní rada a dozorčí rada (§ 35 odst. 1 zákona č. 330/1991 Sb.). Správní rada řídí činnost pozemkového fondu (§ 35 odst. 2 zákona č. 330/1991 Sb.), vytyčuje směry jeho činnosti, schvaluje vnitřní organizační předpisy, zřizuje územní pracoviště pozemkového fondu a vyměňuje a odvolává jeho generálního ředitele. Dozorčí rada kontroluje činnost a hospodaření pozemkového fondu a jeho správní rady. Členy obou orgánů jmenuje a odvolává vláda na návrh ministra zemědělství, a to zpravidla se zástupci orgánů státní správy a zástupci územní a zájmové samosprávy.

6.1.3 Činnost Slovenského pozemkového fondu

V souladu s výše uvedenými předpisy Slovenský pozemkový fond zejména:

- 1) spravuje zemědělské a některé lesní nemovitosti ve vlastnictví státu a nakládá s pozemky neznámých vlastníků,
- 2) bezúplatně převádí z vlastnictví státu do vlastnictví oprávněných osob (restituentů) nemovitosti za účelem restitučních náhrad,
- 3) úplatně převádí majetek za účelem privatizace,
- 4) úplatně převádí nemovitosti ve vlastnictví státu za účelem výstavby nebo těžby,
- 5) vyměňuje a předává pozemky ve vlastnictví státu, nabývá pozemky do vlastnictví státu za účelem uspořádání vlastnictví k pozemkům (podle zásad schválených vládou),
- 6) předává pozemky a poskytuje náhradní pozemky za účelem uspořádání vlastnictví v zahrádkových osadách,
- 7) pronajímá nemovitosti (Slovenský pozemkový fond sám neužívá nemovitosti, s kterými nakládá - § 18 odst. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. a § 6 odst. 2 zákona č. 181/1995 Z. z.).

Příjmy z nakládání s nemovitostmi patří pozemkovému fondu, pokud zákon nestanoví jinak (§ 18 odst. 4 zákona č. 180/1995 Z. z., § 18 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb.).

6.1.4. Převody pozemků ve vlastnictví státu

6.1.4.1 Prodej pozemků ve vlastnictví státu

Fond může pozemky ve vlastnictví státu prodat jinému z důvodu:

- a) vypořádání podílového spoluvlastnictví, i v případě, že podíl státu je menší než podíl jiného spoluvlastníka,
- b) zabezpečení přístupu k nemovitostem jiných vlastníků,
- c) lepšího hospodářského využití nemovitostí jiných vlastníků, pokud se pozemky ve vlastnictví státu nedají účelně samostatně využít (např. zahrady u rodinných a bytových domů),
- d) vytváření větších hospodářsky funkčních celků vhodných na zemědělské nebo lesnické využití, na výsadbu vinic, chmelnic, ovocných sadů a na zalesnění
- e) uspořádání vlastnictví k pozemkům v zastavěných zemědělských areálech,
- f) uspořádání vlastnictví k pozemkům zastavěných stavbami ve vlastnictví jiných osob.

6.1.4.2 Převod správy a vlastnictví nemovitostí

Členění kupních smluv uzavírané Slovenským pozemkovým fondem:

- a) Smlouvy uzavřené podle **§ 19 odst. 1 zákona č. 180/1995 Z. z.** na převod vlastnictví k pozemkům ve vlastnictví státu spravovaných fondem fyzickým a právnickým osobám – důvodem převodu mohou být např. zabezpečení přístupu, lepší hospodářské využití, vypořádání podílů atd.
- b) Smlouvy uzavřené podle **zákona č. 64/1997 Z. z.** za účelem vypořádání pozemků v zahrádkových osadách – prodej pozemků v zahrádkových osadách fyzickým osobám a členům zahrádkových organizací.
- c) Smlouvy uzavřené podle **§ 19 odst. 3 písm. a) až c) zákona č. 180/1995 Z. z.** na převod vlastnictví v nakládání fondu – prodej pozemků zastavěných stavbami pro účely zemědělské výroby.
- d) Smlouvy uzavřené podle **§ 34 zákona č. 330/1991 Sb.** ve znění pozdějších předpisů - převod do správy státních podniků a rozpočtových organizací na základě právoplatných rozhodnutí státní správy v souladu s § 34 odst. 4 písm. d) a bezúplatný převod pozemků do vlastnictví

obce v souladu s § 34 odst. 9 a 13 na základě právoplatného územního rozhodnutí o umístění stavby a závazné části územně plánovací dokumentace obce, jejíž součástí jsou veřejně prospěšné stavby.

6.1.4.3 Restituce

Jedna z hlavních úloh, kterou plní Slovenský pozemkový fond od svého vzniku, je poskytování restitučních náhrad oprávněným osobám na základě právoplatného rozhodnutí orgánů státní správy podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku a od roku 2004 podle zákona č. 503/2003 Z. z., o navrácení vlastnictví k pozemkům a o změně a doplnění zákona Národní rady Slovenské republiky č. 180/1995 Z. z., o některých opatřeních na uspořádání vlastnictví k pozemkům.

Slovenský pozemkový fond také podle zákona č. 282/1993 Z. z., o zmírnění některých majetkových křivd způsobených církví a náboženským společenstvem a zákona č. 161/2005 Z. z., o navrácení vlastnictví k nemovitým věcem církví a náboženským společenstvem a přechodu vlastnictví k některým nemovitostem ve znění pozdějších předpisů vydává pozemky ve vlastnictví státu ve správě fondu církví a náboženským společenstvem.

Restituční náhrady

V souladu se zákonem č. 229/1991 Sb., zákonem a nařízením vlády č. 97/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky náhrad podle zákona, a nařízením vlády č. 75/1993 Z. z., kterým se podrobněji upravuje postup při uplatňování a vypořádání restitučních nároků k zemědělskému majetku, poskytuje Slovenský pozemkový fond oprávněným osobám restituční náhrady za pozemky, obytné budovy a stavby, které podle tohoto zákona není možné vydat pro zákonné překážky, dále za trvalé porosty, živý a mrtvý inventář a zásoby.

Slovenský pozemkový fond ve smyslu zákona č. 503/2003 Z. z. poskytuje oprávněným osobám:

- pozemky v přiměřené výměře a bonitě za původní pozemek, který byl součástí zemědělského půdního fondu a kterému vlastnictví podle zákona č. 503/2003 Z. z. nelze vrátit,
- restituční náhrady převodem budov a staveb (Slovenský pozemkový fond převádí budovy a stavby ve vlastnictví státu a správě fondu, které byly vyčleněny v privatizaci ze státních podniků hospodařících na půdě, budovy a stavby sloužící lesní výrobě na nestátních pozemcích a budovy ve vlastnictví státu sloužící zemědělské prvovýrobě v užívání jiných subjektů),
- finanční náhradu za původní pozemky, které byly součástí zemědělského půdního fondu nebo lesního půdního fondu podle druhu pozemku v čase jeho přechodu na stát nebo na jinou právnickou osobu.

Cena původního pozemku (původního pozemku s trvalými porosty), cena samostatně oceňovaných trvalých porostů a cena původní stavby, cena náhradního pozemku (náhradního pozemku s trvalými porosty) a cena náhradní stavby se určuje podle vyhl. č. 205/1988 Sb. Cena živého a mrtvého inventáře a zásob se určuje podle nařízení vlády č. 97/1992 Sb.

6.1.4.4 Privatizace majetku státu

Prodej majetku státu

Slovenský pozemkový fond realizoval rozhodnutí o privatizaci státních podniků hospodařících na zemědělské půdě ve smyslu *zákona č. 92/1991 Sb. o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby* od roku 1994. Posledních šest roků fond neobdržel žádné nové rozhodnutí o privatizaci, ani nerealizoval žádné rozhodnutí z minulosti. V této oblasti se Slovenský pozemkový fond věnuje sledování plnění smluvních podmínek - plnění peněžitých částí kupních cen, plnění investic jako součástí kupní ceny, ale i takových podmínek, kterými byla stanovena výška kupních cen a dále řeší různé žádosti smluvních partnerů v oblasti poprivatizačních vztahů.

Převod správy a vlastnictví nemovitostí

Slovenský pozemkový fond jako správce části majetku ve vlastnictví státu také zpeněžuje zemědělské a lesní nemovitosti (budovy, stavby, jejich příslušenství a zastavěné pozemky) přímým prodejem podle § 45a zákona č. 92/1991 Sb. Postup převodu budov a jimi zastavěných pozemků v podstatné míře ovlivnilo Usnesení vlády SR č. 208 z 1. března 2006 a usnesení Správní rady SPF z 2. března 2006, ve smyslu kterých byl pozastavený prodej a záměna pozemků, prodej movitého a nemovitého majetku realizovaných ve smyslu zákona č. 111/1990 Sb., o státním podniku, zákona č. 92/1991 Sb., zákona č. 330/1991 Sb., zákona č. 229/1991 Sb., zákona č. 427/1990 Sb., o převezech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby a zákona č. 182/1993 Z. z., o vlastnictví bytů a nebytových prostorů.

Smlouvy uzavřené podle § 34 zákona č. 330/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Nemovitosti, o které neprojevily zájem oprávněné osoby podle zákona č. 229/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů, prodá pozemkový fond v obchodní veřejné soutěži v souladu s § 34 odst. 7 zákona č. 330/1991 Sb. ve znění zákona č. 256/2001 Z. z. a v souladu s § 15f zákona č. 111/1991 Sb. ve znění zákona č. 472/2001 Z. z. Fond při prodeji spolupracuje s Ministerstvem zemědělství SR, které uděluje písemný souhlas na prodej nemovitostí a určuje podmínky soutěže.

Soutěž upravují ustanovení § 281 až 288 Obchodního zákoníka. Pro účinné vyhlášení soutěže zákon vyžaduje, aby se písemně všeobecným způsobem vymezily podmínky soutěže (§ 282 odst. 1), přičemž v jejich rámci je možno určit i způsob výběru nejvhodnějšího návrhu (§ 286).

Předmětem prodeje jsou zejména nemovitosti, které:

- a) byly v procesu privatizace státních podniků vyňaty z privatizace pro potřeby fondu na řešení restitučních náhrad,
- b) užívaly nebo užívají státní podniky nebo státní podniky v likvidaci,
- c) užívaly nebo užívají fyzické nebo právnické osoby - majetek, na který byl vyhlášený konkurz,
- d) užívaly nebo užívají zemědělská družstva nebo jiné státní subjekty,
- e) slouží lesní výrobě nebo s ní souvisejícímu vodnímu hospodářství a které se nacházejí na nestátních pozemcích tvořících jeden hospodářský funkční celek s lesním půdním fondem ve vlastnictví obcí, církví a fyzických osob,
- f) užívaly nebo užívají školy.

Vyhlášení a průběh soutěže

1. Fond nebo vyhlášovatel vyhlásí soutěž v souladu s písemným souhlasem s podmínkami soutěže, které určí ministerstvo.

2. Obsah podmínek soutěže a způsob výběru nejvhodnějšího návrhu se zveřejní v inzerátě, který je publikovaný aspoň v jednom deníku s celorepublikovou působností, případně i na stránkách Internetu.

3. Soutěže se mohou zúčastnit slovenské právnické nebo fyzické osoby, nebo cizozemci, kteří jsou občany SR. Zahraničná fyzická nebo právnická osoba musí splňovat podmínky stanovené Obchodním zákoníkem a devizovým zákonem č. 202/1995 Z.z. ve znění pozdějších předpisů. Soutěže se nemůže zúčastnit osoba, která nemá vůči fondu vyrovnané závazky.

4. Za účast v soutěži vybírá vyhlášovatel poplatek 500,- až 10 000,- Sk, a to podle charakteru a stavu nemovitosti. Výše poplatku je uveřejněná v inzerátě, kterým se soutěž vyhláší. Po prokázání složení nenávratného účastnického poplatku dostane zájemce od vyhlášovatele charakteristiku prodávaného majetku (informační memorandum).

5. Zájemce v termínu stanoveném inzerátem odevzdá návrh v zapečetěné obálce, na které nesmí být uvedené označení (název) zájemce. Obálka musí obsahovat originály, resp. úředně ověřené kopie dokladů, které jsou podmínkami pro zařazení návrhu do soutěže.

Jde o tyto doklady:

- a) prokazující totožnost zájemce, resp. jeho právní subjektivitu (slovenská fyzická osoba i cizozemec, který je občanem SR prokazuje svou totožnost kopií dokladu totožnosti a ověřenou kopií živnostenského oprávnění ne starší 3 měsíce; právnická osoba prokazuje svou právní subjektivitu výpisem z obchodního rejstříku (v originále, resp. úředně ověřené kopii, přičemž originál nesmí být starší než 3 měsíce).
- b) prokazující finanční krytí navrhované kupní ceny, resp. její první splátky (např. úvěrový příslib banky, smlouva o uzavření budoucí smlouvy, kterou zájemce uzavře s bankou na poskytnutí úvěru, bankovní záruka).
- c) potvrzení příslušného správce daně o plnění daňových povinností zájemce vůči státnímu rozpočtu Slovenské republiky a obcím.
- d) doklad o zaplacení nenávratného účastnického poplatku, který nemusí být úředně ověřený
- e) návrh kupní smlouvy v potřebném počtu s přílohami.
- f) podnikatelský záměr, ve kterém jsou rozpracované základní hospodářské a ekonomické záměry rozvoje prodávaného majetku v případě, že je uvedeno v podmínkách soutěže zachování dané výrobní činnosti (např. zemědělské).

6. Způsob výběru nejvhodnějšího návrhu

Vyhodnocení předložených návrhů vykoná komise, která jedná ve smyslu schváleného jednacího pořádku. Při vyhodnocení návrhů se vychází z kritérií a jejich procentuální váhy.

Podle charakteru a stavu nemovitostí určí ministerstvo na návrh SPF tyto kritéria na posuzování vhodnosti návrhů:

- a) výše navrhované kupní ceny a její splácení – váha kritéria 80 %,
- b) podnikatelský záměr - váha kritéria 5 %,
- c) odborné předpoklady předkladatele návrhu využívat nemovitosti na určený nebo navrhovaný účel, řešení návrhu kupní smlouvy - váha kritéria 5 %,
- d) předcházející nebo současný právní vztah navrhovatele k prodávané nemovitosti (například nájemce, vlastník pozemku, na kterém je stavba postavená) - váha kritéria 10 %.

7. Komise má pět členů. Tři členové komise jsou zástupci (zaměstnanci) fondu. Jeden z nich je tajemníkem komise. Členy komise, tajemníka komise a předsedu komise jmenuje vyhlášovatel. Komise je usnášení schopná, pokud je přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Usnesení je přijaté, pokud pro něho hlasuje alespoň nadpoloviční většina přítomných členů, v případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedajícího.

Předseda komise překontroluje, zda obálky nejsou porušené, zda jsou správně označené a zda byly účastníkem doručené v termínu označeném v inzerátě. O průběhu otevírání obálek se sepíše protokol ze zasedání komise.

8. Po otevření obálek se členové komise obeznámí s předloženými návrhy. Komise po posouzení návrhů, přijme usnesení, kterým:

- a) vybere nejvhodnější z předložených návrhů, nebo
- b) vyhlásí užší obchodní veřejnou soutěž, nebo
- c) vyzve účastníky na doplnění návrhu (zlepšení nabídky), nebo
- d) doporučí kompetentním orgánům vyhlášovatele, aby rozhodli o odmítnutí všech předložených návrhů nebo zrušení soutěže

O usnesení komise hlasuje. Na způsobu hlasování (zvednutím ruky nebo hlasovacími lístky) se členové komise dohodnou. Pokud se hlasuje hlasovacími lístky, člen komise na hlasovacím lístku

uvede:

- předmět obchodní veřejné soutěže,
- datum hlasování,
- své jméno a příjmení, a to, jestli je předsedou,
- své stanovisko.

Ihned po každém hlasování se vloží hlasovací lístky do obálky. Po vykonaném hlasování vyhlásí předseda komise výsledky hlasování.

9. Přijetí návrhu písemně oznámí fond zájemcům ve lhůtě 80 dní od vyhlášení soutěže, nebo v této lhůtě rozhodne o odmítnutí všech předložených návrhů nebo o zrušení soutěže.

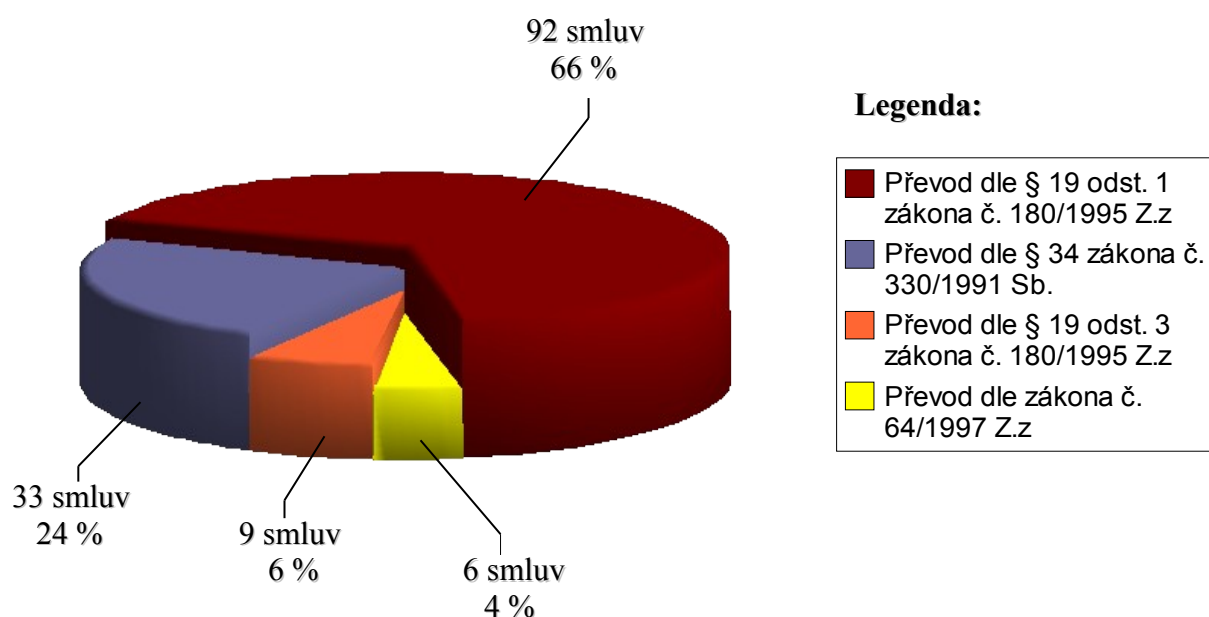
6.1.4 Statistika uzavřených smluv na Slovenském pozemkovém fondu za rok 2006

V roce 2006 uzavřel Slovenský pozemkový fond celkem 140 kupních smluv na převod pozemků (viz graf č. 3), kterými se převedly pozemky na kupující o výměře 56,2296 ha zemědělské půdy. Převod proběhl v souladu s předpisy citovanými v legendě grafu.

Uvedený nepříznivý stav byl zapříčiněn skutečností, že Správní rada Slovenského pozemkového fondu na svém řádném zasedání dne 2. března 2006 projednala Usnesení vlády SR č. 208 ze dne 1. března 2006 a uložila generálnímu řediteli fondu pozastavit prodej v termínu od 1. března 2006 až do odvolání. Do 31. 12. 2006 tento zákaz nebyl odvolán.

Z uvedeného počtu 140 smluv fond uzavřel 137 úplatných převodů o celkové výměře 55,116 ha a 3 smlouvy o bezúplatném převodu pozemků ve vlastnictví státu a ve správě fondu na obce o celkové výměře 1,1136 ha.

Graf č.3: Převody nemovitého majetku slovenského státu na jiné subjekty podle počtu uzavřených smluv na Slovenském pozemkovém fondu za rok 2006



Zdroj: Výroční zpráva Slovenského pozemkového fondu za rok 2006

Dále uzavřel Slovenský pozemkový fond v roce 2006 celkem 519 smluv o bezúplatném převodu pozemků ve vlastnictví státu a ve správě fondu, kterými poskytl oprávněným osobám náhradu za nevydané pozemky. Celková výměra převedených pozemků činila 1 614,2503 ha.

Z celkového počtu uzavřených smluv byla ve 185 případech náhrada poskytnuta podle zákona č. 229/1991 Sb. a ve 334 případech podle zákona č. 503/2003 Z. z.

6.1.5 Situace ve Slovenském pozemkovém fondu na začátku roku 2008

Slovenský pozemkový fond se na počátku roku 2008 ocitl bez vedení. Správní a dozorčí radu fondu rozpustil předseda Slovenské vlády Robert Fico 2 měsíce po tom, co se na veřejnost dostaly informace o sporných převodech půdy ve Slovenském pozemkovém fondu. Svůj post musel opustit také ministr zemědělství Miroslav Jureňa.

Jednalo se o téměř milión metrů čtverečních půdy v katastru obce Veľký Slavkov v hodnotě asi 1,5 miliardy slovenských korun. Šéf správní rady Slovenského pozemkového fondu Branislav Bríza, který zastupoval HZDS měl rozhodnout o přidělení těchto lukrativních pozemků ve Vysokých Tatrách restituentům z jižního Slovenska. Ti půdu obratem prodali firmě GVM blízké šéfovi vládní Lidové strany HZDS Vladimírovi Mečiarovi za 13 miliónů slovenských korun. Kromě toho měly mít firmy propojené s ředitelem Slovenského pozemkového fondu Miloslavem Šebekem pronajato více než 12,5 milionů čtverečních metrů půdy. Za 1 m² měl přitom platit Šebek ročně necelé čtyři halíře.

Slovenský pozemkový fond tak v důsledku této dramatické situace nemohl poskytovat smlouvy. Vláda totiž koncem roku 2007 zablokovala jeho činnost a zmrazila všechny převody půdy, které fond spravuje.

Podle předsedy Slovenské vlády Robert Fica se vláda Slovenské republiky chystá na celkovou rekonstrukci Slovenského pozemkového fondu a mělo by dojít i k vytvoření jeho úplně nové struktury. Nutné podle něho bude zřejmě změnit i některé zákony.

6.2 Polsko

Polsko je jedinou postkomunistickou zemí, kde za minulého režimu převládalo soukromé vlastnictví půdy, na níž hospodařily soukromé malovýrobní zemědělské podniky. Roku 1989 zde působilo celkem 2276 tisíc soukromých podniků, které obhospodařovaly 14 295 tisíc ha zemědělské půdy (76,4 %). Tato hospodářství byla téměř výhradně rodinného typu, na jedno hospodářství připadalo průměrně 6 ha zemědělské půdy. Kromě těchto podniků se zemědělskou výrobou zabývalo dalších 1161 tisíc venkovských rodin, jejichž průměrná výměra byla menší než 1 ha a výroba sloužila většinou k vlastní naturální spotřebě. Průměrná výměra těchto hospodářství byla 0,55 ha.

Druhou důležitou skupinou byly státní podniky (PGR). V roce 1988 jich působilo na území Polska celkem 1495, obhospodařovaly celkem 3521 tisíc ha (19,7 %) zemědělské půdy Polska. Provoz a existence těchto podniků se udržovaly jen díky vysokým úvěrům a státním dotacím.

Zemědělská výrobní družstva kolchozního typu zaujímala v Polsku celkem nevýznamné místo. V roce 1998 činil jejich podíl na celkové zemědělské půdě 3,7 %.

V roce 1990 byla přijata řada opatření k transformaci družstev na družstva západního typu a k privatizaci či odstátnění státních zemědělských podniků. Podle privatizačních záměrů měly být státní podniky v podstatě likvidovány a postupně prodány soukromníkům. Ve státním vlastnictví měly zůstat podniky tvořící zázemí pro výzkum a vzdělání. Pro restituce připadala poměrně malá část státní půdy, protože se konstitovala převážně na území, které po druhé světové válce bylo odňato Německu a připadlo Polsku.

Privatizace a prodej státní půdy

Prováděním privatizace státního zemědělského majetku a jeho prodejem byla pověřena Agentura pro státní zemědělský majetek – *Agencja własności rolnej skarbu państwa (AWRSP)*, která byla ustanovena zákonem ze dne 19. 10. 1991.

Do roku 1994 AWRSP převzala do své správy celkem 1595 státních podniků, které obhospodařovaly celkem 3300 tisíc ha zemědělské půdy určené k privatizaci (případně k prodeji).

K roku 1994 se podařilo prodat z fondu spravovaného AWRSP pouze 58 500 ha zemědělské půdy. Slabý zájem o nákup státní půdy ze strany soukromého sektoru spočívá především v ekonomických důvodech – obrovské zatížení státního majetku dluhem, nedostatek financí na straně případných zájemců a v neposlední řadě nevýhodné umístění bývalých státních statků. Jejich většina leží v severní a západní části Polska, zatímco soukromá zemědělská hospodářství se nacházejí převážně ve středním rovinatém Polsku a na jihu země. Přikoupení pozemků ve vzdálených oblastech k rozšíření stávajících malovýrobních podniků tedy nemá žádný smysl.

Privatizace státních subjektů cestou prodeje se zatím nedaří, i když byly od roku 1995 zavedeny preferenční úvěry na nákup půdy do 200 ha (zlevněný úrok, splátky po dobu 15 let)

6.3 Spolková republika Německo

V nových spolkových zemích SRN (bývalé NDR) byla ustanovena instituce pro správu veřejného majetku *Treuhandanstalt*, které je mimo jiné svěřena funkce správy státního pozemkového fondu a jeho privatizace. Předpoklady, které je nutno splnit pro získání státní půdy do vlastnictví (v nových spolkových zemích), byly stanoveny v prosinci 1995 přijetím prováděcího předpisu k zákonu o restituci a vyrovnání (EALG). Tento právní předpis upravuje způsob nabytí státní půdy do vlastnictví oprávněnými nájemci, kteří mají uzavřeny s obchodní společností SZSPF (Společnost pro zhodnocení a správu půdního fondu, s.r.o., která zajišťuje pronajímání státní půdy) dlouhodobé smlouvy o nájmu, a také původními vlastníky (restituenty), kteří půdu pronajatou nemají, a to za úředně stanovené ceny.

7. Závěr

Porevoluční změny přinesly velký přesun majetku v zemědělství. Nastal návrat pojmů vlastnictví a s ním spojených práv a povinností. Vlastnická práva byla do této doby formalitou. Trh s půdou zanikl, půda se neprodávala ani nekupovala, cena půdy se stala bezpředmětným faktorem při kalkulování výkupních nákladů zemědělské produkce. Odcizený vztah uživatelů půdy k vlastnictví půdy měl zejména ve velkovýrobních produkcích negativní vliv na zacházení se zemědělskou půdou. Situace se začala zlepšovat po roce 1989, kdy stále více pozemků a nemovitostí získalo a stále získává své nové vlastníky. Restituce, privatizace a probíhající prodej státní půdy tak mění poměry na trhu. Vývoj se samozřejmě odvíjí od legislativních změn a jeho cílem je co nejmenší podíl státu na vlastnictví.

Celková výměra státní půdy převedené do soukromého vlastnictví za období od 25. 5. 1999 do 31. 12. 2006 představuje 342 tisíc ha, tedy 68 procent z celkové předpokládané nabídky státní půdy, která činila zhruba 500 tisíc hektarů.

Prodej a koupě zemědělských pozemků se prudce dynamizovaly zejména v roce 2002 a to v důsledku nově přijaté novely zákona o prodeji půdy v roce 2001. Počet prodaných pozemků oproti roku 2001 se tehdy zvýšil přibližně třikrát.

Trh s půdou v České republice nadále posiloval i v roce 2006. Hlavním důvodem tohoto růstu byl prodej zemědělských pozemků ve vlastnictví státu a podpora programu Půda pro nákup půdy ze zdrojů PGRLF (Podpůrný a garanční rolnický a lesnický fond je akciovou společností, ve které 100% akcií vlastní Česká republika. Jeho hlavní činnost spočívá v poskytování podpor ve formě subvence části úroků z úvěrů českým zemědělcům a v poskytování finanční podpory pojištění).

Pozemkový fond za rok 2006 převedl podle zákona o prodeji půdy celkem 93 000 pozemků o výměře 66 000 hektarů. Z toho 65 000 hektarů bylo prodáno a zhruba 900 hektarů převedeno bezúplatně. Ke konci roku 2006 tak Pozemkovému fondu zůstávalo ve správě 424 000 hektarů zemědělské půdy, o 79 000 hektarů méně než v závěru roku 2005. Výměra prodané zemědělské půdy ve vlastnictví státu prostřednictvím Pozemkového fondu ČR podle § 7 zákona č. 95/1999 Sb. v roce 2006 se proti roku 2005 snížila o téměř dvacet procent. Naproti tomu průměrná výměra prodávaného pozemku se v roce 2006 meziročně zvýšila o zhruba 9,5 procenta.

Podle Zprávy o stavu zemědělství za rok 2006 je privatizace státních statků a obdobných státních podniků hospodařících na zemědělské půdě v zásadě ukončena. Z původního počtu 316 státních statků, které vstoupily do privatizace, byla vyhlášena likvidace a dosud neukončena u osmi státních statků, a dále u 12 státních statků byl vyhlášen konkurz (údaje k 31. 12. 2006). Vyřizování uplatněných restitučních nároků v zemědělství je, až na řešení sporných případů, téměř ukončeno. V rámci správních řízení bylo do konce roku 2006 rozhodnuto celkem o téměř 1,81 milionu hektarů zemědělské a lesní půdy. Z toho bylo skutečně vydáno více než 1,31 hektarů, nevydáno s nárokem na náhradu prostřednictvím Pozemkového fondu bylo 128 672 hektarů. Z důvodů nenaplnění zákonných podmínek pozemkové úřady rozhodly o nevydání 272 036 hektarů.

Co se týče spekulativních nákupů půdy, těm by měla v budoucnu zabránit novela zákona, kterou připravil ministr zemědělství Petr Gandalovič. Nové ustanovení se týká prodeje státní půdy podle zákona o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků ve vlastnictví státu. Návrh novely zákona, která byla poslanci schválena na počátku roku 2008 reaguje na situaci, kdy při soutěžích na prodej půdy skupina domluvených spekulantů podá nabídky, vítěz poté svoji nabídku stáhne, po něm i ostatní v pořadí a stát nakonec půdu prodá za nevýhodnou a nízkou cenu. Nově bude platit, že pokud zájemce s nejvyšší nabízenou cenou svoji nabídku stáhne, kauce mu propadne, ostatním uchazečům stát kauci vrátí. Propadlá kauce se stane příjmem pozemkového fondu. Pozemek potom stát nabídne majitelům restitučních nároků. Podle dosud platného zákona musí fond po odstoupení prvního zájemce nabídnout dalšímu v pořadí i vícekrát, dokud není půda prodána. Farmáři, kteří na půdě dosud hospodařili, o půdu kvůli tomuto postupu často přišli.

Zemědělci ale požadují širší novelu tohoto zákona. Například požadují, aby ti, kteří hospodaří na státní půdě, mohli při jejím nákupu výrazněji uplatnit přednostní právo a nebyli omezováni hranicí 500 hektarů.

Nedostatky můžeme spatřovat i v zákoně č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích a ve vyhlášce č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu. Tyto právní předpisy výslovně neupravují formulaci „veřejného zájmu“ a tímto je obtížné podřadit bezúplatnému převodu konkrétní případy. Dále neupravuje platná právní úprava blíže kategorii „majetku potřebného pro stát“, při vyslovení nepotřebnosti pro stát je pak každý státní subjekt v obtížné pozici, jaký majetek ponechat i pro budoucí plnění úkolů státu a jaký realizovat jako nepotřebný. Konečně by byla vhodná úprava restitucí původního církevního majetku, aby byla odstraněna blokáce způsobující problémy při uspořádání státního majetku (u tohoto majetku lze aplikovat pouze dočasné uspořádání formou užívacích vztahů).

Stát v současné době řeší také otázku ukončení činnosti Pozemkového fondu. Ministr zemědělství Petr Gandalovič hodlá působení fondu, jehož činnost má být v souladu s rozhodnutím vlády z roku 2004 ukončena v závěru roku 2009, o další tři roky prodloužit. Gandalovič, jenž je současně předsedou prezidia fondu, také navrhuje, aby ani pak fond nezanikl bez náhrady. Jeho agendu by měla počínaje rokem 2013 převzít nová samostatná instituce; v podstatě takový „fondík“ s menším majetkem a méně zaměstnanci. Tento postup doporučuje materiál ministerstva zemědělství s návrhem zásad transformace pozemkového fondu. Předloha popisuje i rizika dřívějšího zániku fondu. Rok 2009 se pro zrušení fondu ukazuje jako nereálný. Podle Gandaloviče to bylo rozhodnutí od zeleného stolu a také nebyly vytvořeny podmínky pro to aby se státní půda prodala. Gandalovič tak věří, že se mu podaří přesvědčit vládu o nutnosti termín posunout.

Zásada číslo jedna pro postup při transformaci spočívá v definování objemu a struktury majetku, který by si měl stát ze strategických důvodů ponechat. I v budoucnu bude nutné držet nějaký podíl státní půdy, především pro dopravní stavby. Jednotlivé resorty proto nyní upřesňují své potřeby pro rozvojové plány, na příštích deset let. Zatím požadují téměř 70 tisíc hektarů, ale zdaleka nemusí jít o číslo konečné.

Kvůli této státní rezervě bude nutné upravit především zákon o prodeji státní půdy, jehož cílem je privatizace a který s dlouhodobým zadržováním pozemků v rukou státu nepočítá. Pozemkový fond se také zřejmě bude muset vypořádat s církevními restitucemi – v držení má asi 49 tisíc hektarů církevních pozemků a 825 staveb a s tímto majetkem by měl disponovat i v závěru roku 2009. Majetek by se měl vydávat řádům a kongregacím, církve a náboženské společnosti by měly dostat finanční náhrady.

Druhou zásadou, která má dovést Pozemkový fond k transformaci, je co nejrychlejší odstátnění co nejvíce majetku, jenž nepadne do státní rezervy. V době vzniku k 1. lednu 1992 fond spravoval zhruba 900 tisíc hektarů zemědělské půdy, z nichž začal vypořádávat restituce, a počítalo se, že kolem 500 tisíc hektarů prodá. Do konce roku 2007 Pozemkový fond celkem převedl asi 470 tisíc hektarů, na odstátnění čeká ještě zhruba 200 až 250 tisíc hektarů.

V roce 2008 plánuje Pozemkový fond prodat necelých 60 tisíc hektarů. Privatizace bývalých státních statků a jejich pozemků bude ještě dlouhá léta doznívat. Kupující mají totiž splátky za nabytý majetek rozložené na třicet let, po tu dobu má stát zástavní a předkupní právo.

V návrhu k transformaci se objevuje také úvaha o takzvané „restituční tečce“, díky níž by se mimo jiné mohla minimalizovat zbytková agenda fondu. Proti restituční tečce, kterou ve sněmovně prosadila v roce 2005 levice, přitom občanští demokraté a další pravicoví zákonodárci podali stížnost k Ústavnímu soudu. Uspěli částečně: tečka zůstala platit pro postoupené nároky a jejich držitelé mohli žádat o finanční náhradu, zatímco přímí restituenti se nadále mohou ve veřejných nabídkách ucházet o náhradní pozemky.

Kdyby došlo v roce 2009 k zániku státního fondu, pozastavil by se celý proces odstátňování majetku, což by nebylo v souladu s programovým prohlášením vlády, které naopak předpokládá urychlené vyjasnění vlastnických vztahů k půdě, to znamená dokončení restitucí a privatizaci zemědělské půdy.

8. Summary

Transfer of real estate of the Czech state to other subjects

This thesis follows the historical development of real estate tenancy in the Czech Republic from its origin to present days, including the state interventions into the property relations, and describes and defines the transfer of state property to other subjects by means of state agencies authorized to transfer such property. The thesis is divided in seven chapters.

The first chapter deals with the historical outline of the development in ownership and user relations in the territory of the Czech Republic that were suppressed as a result of real estate conscript by the state. The issue of so called „restitution stop“ is also mentioned as well as acquisition of real estate by foreigners.

The second chapter pursues the procedures and methods used with transfer of real estate of the Czech state to other subjects by means of Land Fund of the Czech Republic. It analyses in detail sale and transfer of real estate in accordance with *Act No. 95/1999 Coll., on Conditions for the transfer of agricultural land and forests from the state ownership to ownership of other persons*, in accordance with *Act No. 229/1991 Coll., on the Arrangement of ownership relations towards agricultural land and other agricultural property*, in accordance with *Act No. 569/1991 Coll., on Land Fund of the Czech Republic*, in accordance with *Civil Code No. 40/1964 Coll.*, and in accordance with *Act No. 92/1991 Coll., on Conditions of transfer of state property to other persons*.

The third chapter deals with the current issue of transferring real estate from the Czech Republic to other subjects through the Office of the Government Representation in Property Affairs.

The fourth chapter offers an outline of valid legal enactments related to transfer of real estate of the Czech Republic, which the state enterprise Forests of the Czech Republic has the right to manage.

The fifth chapter observes the procedure of selection of the agricultural land transferee in accordance with section 7 of Act No. 95/1999 Coll., at the District Office of Land Fund in České Budějovice. It provides information about the number of agreements regarding the transfers of state-owned real estate that were concluded at this office in the year 2006.

The sixth chapter addresses the transfers of state-owned real estate in some neighbouring countries of the European Union. It considers especially the legal regulations in Slovakia. Poland and the Federal Republic of Germany are also mentioned.

The thesis is accompanied by appendices related to the selection of transferee and transfer of land in accordance with section 7 of Act No. 95/1999 Coll., referred to in the fifth chapter.

9. Přehled použité literatury

FÁBRY, Valer. *Základní otázky československého pozemkového práva*. 1. vyd. Praha : Academia, nakladatelství Československé akademie věd, 1967. 525 s.

HAVLAN, Petr. *Majetek státu v platné právní úpravě*. Praha : Linde Praha, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2003. 442 s. ISBN 80-7201-386-6.

KROFTA, Kamil. *Dějiny selského stavu*. 2. vyd. Praha : Vyd. Jan Laichter, 1949. 458 s.

NĚMEC, Jiří. *Pozemkové právo a trh půdy v České republice*. 1. vyd. Praha : Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky Praha, 2004. 392 s. ISBN 80-86671-12-7.

PEKÁREK, Milan, PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. 2. přeprac. a rozšíř. vyd. Brno : Masarykova univerzita v Brně, 2004. 400 s. ISBN 80-210-3238-3.

PLÍVA, Stanislav. *Hospodaření s majetkem státu*. Redaktorka publikace Mgr. Eva Jasná. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2001. 286 s. ISBN 80-7179-556-9.

Právní předpisy:

Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu

Zákon č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů

Metodické pokyny Pozemkového fondu ČR:

Metodický pokyn „Souběžná realizace zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů“

Metodický pokyn „Realizace rozhodnutí o privatizaci podle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, v platném znění“

Vnitřní předpisy Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových:

Příkaz č. 4/2006 „Postup při realizaci majetku“

Metodický pokyn č. 12/2004 „Postup při prodeji nemovitého majetku formou výběrového řízení“

Směrnice státního podniku Lesy ČR:

Nakládání s vybraným majetkem České republiky, k němuž má právo hospodařit podnik Lesy České republiky, s.p.

Výroční zprávy:

Výroční zpráva Pozemkového fondu České republiky za rok 2006

Výroční zpráva Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových za rok 2006

Výroční zpráva Slovenského pozemkového fondu za rok 2006

Internetové stránky:

<http://www.pfcr.cz>

<http://www.uzsvm.cz>

<http://www.lesycr.cz>

<http://www.pozfond.sk>

Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Výměra zabrané půdy a počet vlastníků do konce roku 1932 (v tis. ha)

Tabulka č. 2: Výsledky první pozemkové reformy do konce roku 1932 (zemědělská půda)

Tabulka č. 3: Výsledky pozemkových reforem po roce 1945 (k 1.5. 1951 v ha)

Seznam grafů

Graf č. 1: Převody nemovitého majetku českého státu na jiné subjekty podle počtu uzavřených smluv na ÚP PF ČR České Budějovice za rok 2006

Graf č. 2: Převody státního majetku dle zákona č. 95/1999 Sb. podle počtu uzavřených smluv na ÚP PF ČR České Budějovice za rok 2006

Graf č. 3: Převody nemovitého majetku slovenského státu na jiné subjekty podle počtu uzavřených smluv na Slovenském pozemkovém fondu za rok 2006

Seznam použitých zkratk

BPEJ	bonitovaná půdně-ekologická jednotka
EU	Evropská unie
CHKO	chráněná krajinná oblast
KI	krajský inspektorát
KN	katastr nemovitostí
KÚ	katastrální úřad
k.ú.	katastrální území
LČR	Lesy České republiky, s.p.
LS	lesní správa
LV	list vlastnictví
LZ	lesní závod
NP	národní park
OkÚ	okresní úřad
OVS	obchodní veřejná soutěž
PF ČR	Pozemkový fond České Republiky
PÚ	Pozemkový úřad
SPF	Slovenský pozemkový fond
SR	Slovenská republika
SRN	Spolková republika Německo
ST	správce toků
SZ	semenářský závod
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚP PF ČR	Územní pracoviště Pozemkového fondu České republiky
ÚZSVM	Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
VVŘ	veřejné výběrové řízení
ZE	zjednodušená evidence

Seznam příloh

- Příloha č. 1: Výzva k podání nabídky kupní ceny na převod
- Příloha č. 2: Potvrzení, že účastník není ke dni konání výzvy dlužníkem vůči PF ČR
- Příloha č. 3: Prezenční listina pro vyhodnocení výzvy k podání nabídky kupní ceny
- Příloha č. 4: Nabídkový list pro vyhodnocení výzvy k podání nabídky kupní ceny účastníka s pořadovým číslem 1
- Příloha č. 5: Nabídkový list pro vyhodnocení výzvy k podání nabídky kupní ceny účastníka s pořadovým číslem 4
- Příloha č. 6: Nabídkový list pro vyhodnocení výzvy k podání nabídky kupní ceny účastníka s pořadovým číslem 2
- Příloha č. 7: Zápis z vyhodnocení výzvy k podání nabídky kupní ceny
- Příloha č. 8: Protokol z vyhodnocení výzvy
- Příloha č. 9: Sdělení k uzavření kupní smlouvy
- Příloha č. 10: Kupní smlouva

POZEMKOVÝ FOND ČESKÉ REPUBLIKY

Sídlo: Praha 3, Husinecká 1024/11a, PSČ 130 00, IČ: 45797072, DIČ: CZ45797072
Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. A, vložka 6664

Adresa pro doručování: Pozemkový fond České republiky, územní pracoviště České Budějovice,
Rudolfovská 80, 371 13 České Budějovice

Váš dopis zn.:
ze dne:
Naše zn.: 935707
Vyřizuje: Ing. Němeček

Telefon: 387693111
Fax: 387693611

Datum: 24.9.2007

Koubová Jana
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Věc: Výzva k podání nabídky kupní ceny na převod

Vzhledem k tomu, že o níže uvedené pozemky vedené na LV 10 002 požádalo podle §7 zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), více zájemců, vyhláší se tato výzva k podání návrhů na uzavření smlouvy:

Návrh na uzavření smlouvy musí být podán na adrese: Pozemkový fond ČR územní pracoviště České Budějovice, Rudolfovská 80, 371 13 České Budějovice, patro 6., č. místnosti 604. dne 9.10.2007.

Před vlastním podáním návrhu je nutno dostavit se k prezenci, která je u níže uvedených pozemků přesně vymezena. Osoba, která se nedostaví v době stanovené pro prezenci bude vyloučena z možnosti podat návrh na uzavření smlouvy.

Vyhodnocení bude probíhat bezprostředně po podání návrhů za účasti komise složené ze zaměstnanců PF ČR a osob, které učinily návrhy.

Obec	Katastrální území	Druh evidence					Minimální kupní cena	Prezence
		KN	EN	PK	PP	Jiné k.ú.		
		Parcelní č.						
Komařice	Komařice	PK 168/16					11 220 Kč	od 7.30 do 8.00
Komařice	Komařice	PK 186/38					630 Kč	od 7.30 do 8.00
Komařice	Komařice	PK 201/14					10 560 Kč	od 7.30 do 8.00
Komařice	Komařice	PK 201/20					7 220 Kč	od 7.30 do 8.00
Komařice	Komařice	PK 201/25					26 810 Kč	od 7.30 do 8.00
Komařice	Komařice	PK 201/42 díl 2					100 Kč	od 7.30 do 8.00
Komařice	Komařice	PK 201/48					1 520 Kč	od 7.30 do 8.00
Komařice	Komařice	PK 201/51					3 880 Kč	od 7.30 do 8.00
Komařice	Komařice	PK 201/54					8 250 Kč	od 7.30 do 8.00
Komařice	Komařice	PK 201/57					2 640 Kč	od 7.30 do 8.00
Komařice	Komařice	PK 201/60					130 Kč	od 7.30 do 8.00
Komařice	Komařice	PK 246/1					6 480 Kč	od 7.30 do 8.00
Komařice	Komařice	PK 246/2					5 950 Kč	od 7.30 do 8.00
Komařice	Komařice	PK 246/10					6 120 Kč	od 7.30 do 8.00
Komařice	Komařice	PK 274					15 670 Kč	od 7.30 do 8.00
Komařice	Komařice	PK 278					870 Kč	od 7.30 do 8.00
Komařice	Komařice	Jiné k.ú. 336					24 030 Kč	od 7.30 do 8.00
Komařice	Komařice	PK 455/2					8 210 Kč	od 7.30 do 8.00
Komařice	Komařice	PK 455/3					8 110 Kč	od 7.30 do 8.00
Komařice	Komařice	PK 455/8					13 270 Kč	od 7.30 do 8.00

Komařice	Komařice	PK 455/9	11 120 Kč	od 7.30 do 8.00
Komařice	Komařice	PK 579/7	17 720 Kč	od 7.30 do 8.00
Komařice	Komařice	Jiné k.ú. 983	4 870 Kč	od 7.30 do 8.00

Účastník výzvy nebo jeho zástupce je povinen prokázat svoji totožnost platným úředním průkazem (občanským průkazem, cestovním pasem, průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu EU, průkazem o povolení k pobytu). Kromě toho je zástupce účastníka jednající na základě plné moci povinen prokázat se plnou mocí opatřenou úředně ověřeným podpisem zmocnitele. V případě, že je účastník zastoupen advokátem, který předloží plnou moc k právním úkonům spojeným s výzvou k podání nabídky kupní ceny, nebude vyžadováno úřední ověření podpisu zmocnitele na plné moci. Jestliže jedna osoba zastupuje více účastníků nebo vystupuje jako účastník a zástupce dalšího účastníka (účastníků) na základě plné moci, jedná se o střet zájmů, pro který se tato osoba nemůže zúčastnit výzvy.

Statutární orgán účastníka je povinen prokázat oprávnění jednat za právnickou osobu, která je oprávněnou osobou, originálem nebo úředně ověřenou kopií výpisu z obchodního rejstříku ne starším tří měsíců. Pokud zápis v obchodním rejstříku nekoresponduje s aktuálním stavem, musí statutární orgán účastníka doložit originál nebo úředně ověřenou kopii listiny prokazující změnu. Zástupce obce je povinen prokázat se listinou dokládající jeho oprávnění jednat za obec. V případě, že oprávnění statutárního orgánu účastníka či zástupce obce jednat za účastníka vyplývá z listin přiložených k žádosti o převod, není třeba uvedené listiny opět dokládat.

Účastníkem na vyhodnocení výzvy nemohou být osoby, které jsou ke dni konání výzvy vedeny v databázi PF ČR jako dlužníci. Pokud taková osoba tvrdí, že není ke dni konání výzvy dlužníkem vůči PF ČR, bude účastníkem na vyhodnocení výzvy pouze v případě, že organizační složka PF ČR, která řeší dluh, potvrdí, že dluh této osoby vůči PF ČR je ke dni konání výzvy uhrazen. Výše uvedené neplatí pro oprávněné osoby ve smyslu § 4 odst. 1 písm. d) zákona.

U prezenze bude každému účastníku předána obálka s předtištěným nabídkovým listem, ve kterém účastník vyplní výši nabídnuté kupní ceny číslem a slovy (v měně, která je v nabídkovém listě předtištěna), vlastnoručně nabídkový list podepíše a vloží do obálky, kterou zalepenou předá na výzvu předsedovi komise po zahájení vyhodnocení výzvy.

Účastník na prezenční listině potvrdí podpisem, že se seznámil s „Řádem pro vyhodnocení výzvy k podání nabídky kupní ceny“.

Na návrhy učiněné jinou formou než je uvedena nebude brán zřetel.

Podrobnější podmínky podávání nabídek jsou upraveny v “Řádu pro vyhodnocení výzvy k podání nabídky kupní ceny”, který je k dispozici na výše uvedené adrese Pozemkového fondu ČR a na internetové stránce www.pfcr.cz.

S pozdravem



.....
Pozemkový fond České republiky
vedoucí územního pracoviště
Mgr. Ing. Miroslav Šimek

Pozemkový fond
České republiky
Česká Budějovice

Potvrzení

číslo: 232205

9.10.2007 7:20:00

Pozemkový fond České republiky nevidoval ke dni 28.9.2007 žádné pohledávky po lhůtě splatnosti vůči klientovi:

fyzická osoba

IČO:

RČ: [REDACTED]

Jméno: **Koubová Jana**

Za územní pracoviště České Budějovice

Číslo jednací:

Ulice: [REDACTED]

Město: [REDACTED]

PSČ: [REDACTED]



Mgr. Ing. Miroslav Šimek
vedoucí územního pracoviště

Pozemkový fond
České republiky
České Budějovice

POZEMKOVÝ FOND ČESKÉ REPUBLIKY

Sídlo: Praha 3, Husinecká 1024/11a, PSČ 130 00, IČ: 45797072, DIČ: CZ45797072
 Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. A, vložka 6664

Územní pracoviště České Budějovice, adresa Rudolfovská 80, 371 13 České Budějovice

PREZENČNÍ LISTINA

pro vyhodnocení výzvy k podání nabídky kupní ceny
 ve smyslu § 7 zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Pozemek: parc. č. 168/16, druh evidence pozemkový katastr - pozemkové, v k.ú. Komářice, obci Komářice

Místo a datum a čas konání prezence: v sídle pracoviště PF ČR, Rudolfovská 80, České Budějovice,
 dne 9.10.2007, od 7.30 do 8.00

Poř. číslo	Příjmení a jméno/obchodní firma zájemce nebo jeho zástupce	r.č./IČ event. datum a rok narození	Adresa	Podpis při prezenční	Nabídkový list převzal	S "Řádem pro vyhodnocení výzvy" seznámen	Protokol převzal
1	Koubová Jana	[redacted]	[redacted]	[signature]	[signature]	[signature]	[signature]
2	Graman Jaroslav	[redacted]	[redacted]	[signature]	[signature]	[signature]	[signature]
3	Vaclík Václav	[redacted]	[redacted]	[signature]	[signature]	[signature]	[signature]
4	Kořínek Jindřich Ing.	[redacted]	[redacted]	[signature]	[signature]	[signature]	[signature]

* Pro případ, že oprávněnou osobou je právnická osoba

Zapsal a ověřil: Ing. Daněk

[Handwritten signature]
 Ing. Daněk, okres
 Jindřichův Hradec
 Česká republika

Prezenze ukončena: 8.00

[Handwritten signature]

Příloha č. 4

POZEMKOVÝ FOND ČESKÉ REPUBLIKY

Sídlo: Praha 3, Husinecká 1024/11a, PSČ 130 00, IČ: 45797072, DIČ: CZ45797072
Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. A, vložka 6664

Územní pracoviště České Budějovice, adresa Rudolfovská 80, 371 13 České Budějovice

NABÍDKOVÝ LIST

**pro vyhodnocení výzvy k podání nabídky kupní ceny
ve smyslu § 7 zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů**

Pozemek parc. č. 168/16, druh evidence pozemkový katastr - pozemkové, v k.ú. Komařice,
obci Komařice

**konané v sídle pracoviště PF ČR, Rudolfovská 80, České Budějovice,
dne 9.10.2007**

**Pořadové číslo účastníka: 1
(dle prezenční listiny zájemců)**

Výše nabídky (vyjádření absolutní částkou bez dalších podmínek):

.....^{16 000}..... Kč
(slovy:^{šesnáct tisíc}..... korun českých)

.....
podpis účastníka
nebo osoby oprávněné jednat za účastníka

Pozn. v případě, že půjde o převod do spoluvlastnictví, musí nabídkový list podepsat všichni potenciální spoluvlastníci nebo osoby, které jsou za ně oprávněny jednat.

Příloha č. 5

POZEMKOVÝ FOND ČESKÉ REPUBLIKY

Sídlo: Praha 3, Husinecká 1024/11a, PSČ 130 00, IČ: 45797072, DIČ: CZ45797072

Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. A, vložka 6664

Územní pracoviště České Budějovice, adresa Rudolfovská 80, 371 13 České Budějovice

NABÍDKOVÝ LIST

**pro vyhodnocení výzvy k podání nabídky kupní ceny
ve smyslu § 7 zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů**

Pozemek parc. č. 168/16, druh evidence pozemkový katastr - pozemkové, v k.ú. Komařice,
obci Komařice

konané v sídle pracoviště PF ČR, Rudolfovská 80, České Budějovice,
dne 9.10.2007

Pořadové číslo účastníka: 4
(dle prezenční listiny zájemců)

Výše nabídky (vyjádření absolutní částkou bez dalších podmínek):

11 225
..... Kč
(slovy: jeden a tisíc dvě stě dvacet pět korun českých)


.....
podpis účastníka
nebo osoby oprávněné jednat za účastníka

Pozn. v případě, že půjde o převod do spoluvlastnictví, musí nabídkový list podepsat všichni potenciální spoluvlastníci nebo osoby, které jsou za ně oprávněny jednat.

Příloha č. 6

POZEMKOVÝ FOND ČESKÉ REPUBLIKY

Sídlo: Praha 3, Husinecká 1024/11a, PSČ 130 00, IČ: 45797072, DIČ: CZ45797072
Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. A, vložka 6664

Územní pracoviště České Budějovice, adresa Rudolfovská 80, 371 13 České Budějovice

NABÍDKOVÝ LIST

**pro vyhodnocení výzvy k podání nabídky kupní ceny
ve smyslu § 7 zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů**

Pozemek parc. č. 168/16, druh evidence pozemkový katastr - pozemkové, v k.ú. Komařice,
obci Komařice

**konané v sídle pracoviště PF ČR, Rudolfovská 80, České Budějovice,
dne 9.10.2007**

**Pořadové číslo účastníka: 2
(dle prezenční listiny zájemců)**

Výše nabídky (vyjádření absolutní částkou bez dalších podmínek):

..... Kč
(slovy: *jednaáct tisíc čtyř set korun* korun českých)

.....
podpis účastníka
nebo osoby oprávněné jednat za účastníka

Pozn. v případě, že půjde o převod do spoluvlastnictví, musí nabídkový list podepsat všichni potenciální spoluvlastníci nebo osoby, které jsou za ně oprávněny jednat.

POZEMKOVÝ FOND ČESKÉ REPUBLIKY

Sídlo: Praha 3, Husinecká 1024/11a, PSČ 130 00, IČ: 45797072, DIČ: CZ45797072

Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. A, vložka 6664

Územní pracoviště České Budějovice, adresa Rudolfovská 80, 371 13 České Budějovice

Zápis z vyhodnocení výzvy

k podání nabídky kupní ceny

ve smyslu §7 zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Pozemek parc. č. 168/16, druh evidence pozemkový katastr - pozemkové, v k.ú. Komaňice, obci Komaňice

1. Cena pozemku v Kč: 11 220,00 Kč

2. Místo, datum a hodina konání vyhodnocení: Rudolfovská 80, České Budějovice, 9.10.2007, 8.30

3. Složení komise:

Jméno a příjmení	Organizace
Předseda: Mgr. Ing. Miroslav Šimek	
Členové: Ing. Miroslav Němeček	
Ing. Zdeněk Daněk	

4. Průběh vyhodnocení:

Mínimální cena v Kč: 11 220,00 Kč

Čas vyhlášení: 8.30 Časový limit: 5 Ukončení: 8.40

Předání obálek s nabídkovým listem všemi účastníky: ano

Vyloučení účastníka z dalšího průběhu soutěže: ne

Poř.č. účastníka	Podána: ano, ne	Nabídka: Výše v Kč	Platnost: ano, ne
1	ano	16 000,00 Kč	ano
2	ano	11 220,00 Kč	ano
4	ano	11 225,00 Kč	ano

Námítky účastníka proti neplatnosti nabídkového listu: nebyly

Rozhodnutí komise o podaných námítkách: nebylo


Shodné nabídky: nebyly

5. Rozhodnutí komise o protestu: nebylo

6. Stanovení vítěze podle nabídnuté kupní ceny:


Pořadí	Pořadové číslo úč.	Jméno a příjmení/obch. firma účastníka	RČ/IC	Nabídka v Kč/slovy
1	1	Koubová Jana	██████████	16 000,00 Kč / šestnácttisíc korun českých
2	4	Kořínek Jindřich Ing.	██████████	11 225,00 Kč / jedenácttisícdvěstědvacetpět korun českých
3	2	Graman Jaroslav	██████████	11 220,00 Kč / jedenácttisícdvěstědvacet korun českých

7. Místo a datum vyhotovení zápisu: Rudolfovská 80, České Budějovice, 9.10.2007

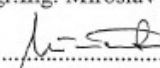
8. Zapisovatel: Ing. Zdeněk Daněk 

9. Členové komise:

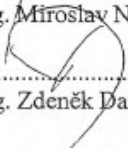
Předseda

.....
Mgr. Ing. Miroslav Šimek 

Člen

.....
Ing. Miroslav Němeček 

Člen - zapisovatel

.....
Ing. Zdeněk Daněk 

Pozemkový fond
České republiky
České Budějovice

POZEMKOVÝ FOND ČESKÉ REPUBLIKY

Sídlo: Praha 3, Husinecká 1024/11a, PSČ 130 00, IČ: 45797072, DIČ: CZ45797072

Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. A, vložka 5664

Územní pracoviště České Budějovice, adresa Rudolfovská 80, 371 13 České Budějovice

**Protokol z vyhodnocení výzvy
k podání nabídky kupní ceny
ve smyslu § 7 zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů**

parc. č. 168/16, druh evidence pozemkový katastr - pozemkové, v k.ú. Komařice, obci
Komařice

Pořadí	Poř.číslo účastníka	Jméno a příjmení účastníka Firma/Obec/Veřejná vysoká škola	Výše nabídky v Kč
1	1	Koubová Jana	16 000,00 Kč (slovy šestnácttisíc korun českých)
2	4	Kořínek Jindřich Ing.	11 225,00 Kč (slovy jedenácttisícdvěstědvacetpět korun českých)
3	2	Graman Jaroslav	11 220,00 Kč (slovy jedenácttisícdvěstědvacet korun českých)

Pokud vítěz výzvy neuzavře kupní smlouvu do 45 dnů od převzetí návrhu kupní smlouvy nebo od jeho doručení do vlastních rukou, bude Pozemkový fond postupně vyzývat k uzavření smlouvy účastníky na dalších místech v pořadí.

České Budějovice dne 9.10.2007

Mgr. Ing. Miroslav Šimek
předseda komise
razítko PF ČR

Český pozemkový fond
Územní pracoviště České Budějovice
Rudolfovská 80, 371 13 České Budějovice

POZEMKOVÝ FOND ČESKÉ REPUBLIKY

Sídlo: Praha 3, Husinecká 1024/11a, PSČ 130 00, IČ: 45797072, DIČ: CZ45797072
Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. A, vložka 6664

Adresa pro doručování: Pozemkový fond České republiky, územní pracoviště České Budějovice,
Rudolfovská 80, 371 13 České Budějovice

Váš dopis zn.:
ze dne:
Naše zn.: 4568/07
Vyřizuje: Ing. Němeček

Telefon: 387693111
Fax: 387693611

Datum: 9.10.2007

Koubová Jana

Věc: Sdělení k uzavření kupní smlouvy podle zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o prodeji půdy)

K Vaší žádosti o převod pozemků:

Obec	Katastrální území	Druh evidence					Druh pozemku
		KN	EN	PK	PP	Jiné k.ú.	
		Parcelní č.					
Komařice	Komařice	PK 168/16					orná půda
Komařice	Komařice	PK 246/1					orná půda
Komařice	Komařice	PK 246/2					orná půda
Komařice	Komařice	PK 246/10					orná půda

sdělujeme, že máte právo na uzavření kupní smlouvy v případě, že nejpozději ke dni podpisu kupní smlouvy splníte níže uvedené zákonné podmínky.

K uzavření kupní smlouvy se dostavte, prosím, v 10,00 hod. dne 7.11.2007 na naše pracoviště v Českých Budějovicích.

Podmínkou uzavření kupní smlouvy je:

- zaplacení stanovené části kupní ceny ve výši 18 190,00 Kč, a to nejpozději 7 dní před uzavřením kupní smlouvy na účet č. 1000315402/3500 u ING Bank N.V. se sídlem Nádražní 344/25, 150 00 Praha 5, variabilní symbol 1009730705.

Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet PF ČR.

Podmínkou uzavření smlouvy je doložení toho, že:

- nejste v prodlení s plněním svého dluhu vůči Pozemkovému fondu
- potvrzení vyhotoví PF ČR při podpisu smlouvy.
- nejste v prodlení s plněním svého dluhu vůči České republice za privatizovaný majetek, který byl na Vás převeden na základě rozhodnutí o privatizaci (potvrzení vydává Ministerstvo financí ČR - dále jen MF ČR)
- o potvrzení MF ČR za Vás požádá Pozemkový fond. Toto potvrzení o bezdlužnosti bude zasláno přímo na naše pracoviště, kde budete podepisovat smlouvu. V případě, že budete dlužníkem MF ČR, bude potvrzení zasláno přímo na Vámi uvedenou adresu v žádosti o převod pozemku.

- c) nemáte daňový nedoplatek u správce daně příslušného pro správu daně z příjmů; za daňový nedoplatek pro účely zákona o prodeji půdy se nepovažuje částka daňového nedoplatku, který byl rozhodnutím správce daně posečkáán nebo byla povolena jeho úhrada ve splátkách
- d) nedlužíte pojistné na sociální zabezpečení a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti

Potvrzení ad c)d) - předložte při podpisu smlouvy s tím, že potvrzení nesmí být starší 3 měsíců.

V případě, že jste oprávněnou osobou ve smyslu § 4 odst. 1 písm d) zákona o prodeji půdy, potvrzení podle § 11 zákona o prodeji půdy se nevyžadují.

Kupující - občan ČR - je povinen prokázat svoji totožnost, státní občanství ČR a trvalý pobyt na území ČR nejméně 3 roky platným občanským průkazem. Není-li možné z tohoto dokladu prokázat délku trvalého pobytu na území ČR nejméně 3 roky, je nutné předložit „Výpis z informačního systému evidence obyvatel“, z něhož je patrné splnění této podmínky.

Kupující - občan jiného členského státu EU - je povinen prokázat svoji totožnost, státní občanství jiného členského státu EU a trvalý pobyt na území ČR nejméně 3 roky průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu EU a dále musí předložit osvědčení o zápisu do evidence zemědělského podnikatele.

Kupující - oprávněná osoba, která je fyzickou osobou - je povinen prokázat svoji totožnost a trvalý pobyt v ČR platným úředním průkazem (občanským průkazem, průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu EU, průkazem o povolení k pobytu).

Zástupce kupujícího je povinen prokázat svoji totožnost platným úředním průkazem (občanským průkazem, cestovním pasem). Kromě toho je zástupce kupujícího jednající na základě plné moci povinen prokázat se plnou mocí opatřenou úředně ověřeným podpisem zmocnitele. Jestliže je kupující zastoupen advokátem, který předloží speciální plnou moc k právním úkonům spojeným se zamýšleným převodem, nebude vyžadováno úřední ověření podpisu zmocnitele na plné moci.

Zástupce kupujícího - občana ČR - musí dále předložit „Výpis z informačního systému evidence obyvatel“, z něhož je patrné, že kupující má na území ČR trvalý pobyt nejméně 3 roky. Státní občanství kupujícího doloží jeho zástupce osvědčením, popř. potvrzením o státním občanství ve smyslu § 20 odst. 1 písm. c) zákona č. 40/1993 Sb., o nabytí a pozbytí státního občanství.

Zástupce kupujícího - občana jiného členského státu EU - musí dále předložit „Výpis z informačního systému evidence obyvatel“, z něhož je patrné, že kupující má na území ČR trvalý pobyt nejméně 3 roky a je občanem jiného členského státu EU, a osvědčení o zápisu kupujícího do evidence zemědělského podnikatele.

Zástupce kupujícího - oprávněné osoby, která je fyzickou osobou - musí dále předložit „Výpis z informačního systému evidence obyvatel“ s údajem o trvalém pobytu kupujícího v ČR.

V příloze tohoto dopisu Vám předkládáme návrh kupní smlouvy.

Dovolujeme si Vás upozornit, že pokud tuto smlouvu neuzavřete do 45 dnů ode dne převzetí návrhu smlouvy nebo od jeho doručení na adresu uvedenou žadatelem do vlastních rukou, není Pozemkový fond ČR ve smyslu § 11 odst. 3 zákona, tímto návrhem vázán.

S pozdravem

.....
Pozemkový fond České republiky
vedoucí územního pracoviště
Mgr. Ing. Miroslav Šimek

**Příloha: Návrh smlouvy
Čestné prohlášení manžela**

POZEMKOVÝ FOND
ČESKÉ REPUBLIKY
Kancelář územního pracoviště

Příloha č. 10

Pozemkový fond České republiky

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3,
který zastupuje Mgr. Ing. Miroslav Šimek, vedoucí územního pracoviště České Budějovice
a Ing. Zdeněk Daněk, zaměstnanec územního pracoviště České Budějovice,
adresa Rudolfovská 80, 371 13 České Budějovice
IČ: 457 97 072
DIČ: CZ45797072
Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. A, vložka 6664

Bankovní spojení: ING Bank N.V. se sídlem Nádražní 344/25, 150 00 Praha 5
číslo účtu: 1000315402/3500
variabilní symbol: 1009730705
(dále jen "prodávající")

a

Koubová Jana, r.č. [redacted] trvale bytem [redacted], [redacted] PSČ [redacted], rodinný
stav [redacted]
(dále jen "kupující")

uzavírají tuto:

KUPNÍ SMLOUVU

č. 1009730705

I.

Pozemkový fond České republiky jako prodávající spravuje ve smyslu zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedené pozemky ve vlastnictví státu vedené u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj se sídlem v Českých Budějovicích, Katastrální pracoviště České Budějovice na LV 10 002:

Obec	Katastrální území	Parcelní číslo	Druh pozemku
Pozemek ve zjednodušené evidenci - pozemkový katastr - pozemkové Komařice	Komařice	168/16	orná půda
Pozemek ve zjednodušené evidenci - pozemkový katastr - pozemkové Komařice	Komařice	246/1	orná půda
Pozemek ve zjednodušené evidenci - pozemkový katastr - pozemkové Komařice	Komařice	246/2	orná půda
Pozemek ve zjednodušené evidenci - pozemkový katastr - pozemkové Komařice	Komařice	246/10	orná půda

(dále jen "pozemky")

II.

Tato smlouva se uzavírá podle § 7 odst. 1 písmeno d) zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

III.

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu pozemky specifikované v čl. I. této smlouvy a ten je, ve stavu v jakém se nacházejí ke dni podpisu smlouvy, kupuje. Vlastnické právo k pozemkům přechází na kupujícího vkladem do katastru nemovitostí na základě této smlouvy.

IV.

1) Kupní cena prodáváných pozemků byla stanovena a je hrazena takto:

Katastrální území	Parc.č.	Kupní cena v Kč		Před podpisem zaplacen na úhradu kupní ceny v Kč	Zbývá uhradit v Kč
		Vyhlášená cena v Kč	Část kupní ceny nabídnutá nad vyhlášenou cenu		
Komařice	168/16	11 220,00 Kč	4 780,00 Kč	5 142,00 Kč	10 858,00 Kč
Komařice	246/1	6 480,00 Kč	4 520,00 Kč	4 729,00 Kč	6 271,00 Kč
Komařice	246/2	5 950,00 Kč	3 050,00 Kč	3 242,00 Kč	5 758,00 Kč
Komařice	246/10	6 120,00 Kč	4 880,00 Kč	5 077,00 Kč	5 923,00 Kč
Celkem		29 770,00 Kč	17 230,00 Kč	18 190,00 Kč	28 810,00 Kč

2) Část kupní ceny ve výši 18 190,00 Kč (slovy: osmnácttisícjedenostodevadesát korun českých) kupující zaplatil prodávajícímu před podpisem této smlouvy formou zálohy na úhradu kupní ceny.

3) Zbývající část kupní ceny ve výši 28 810,00 Kč (slovy: dvacetosmtisícosmsetdeset korun českých) bude kupujícím hrazena prodávajícímu nejpozději do 30 let ode dne účinnosti této smlouvy takto:

k 1.12.2008	960,00 Kč	k 1.12.2023	960,00 Kč
k 1.12.2009	960,00 Kč	k 1.12.2024	960,00 Kč
k 1.12.2010	960,00 Kč	k 1.12.2025	960,00 Kč
k 1.12.2011	960,00 Kč	k 1.12.2026	960,00 Kč
k 1.12.2012	960,00 Kč	k 1.12.2027	960,00 Kč
k 1.12.2013	960,00 Kč	k 1.12.2028	960,00 Kč
k 1.12.2014	960,00 Kč	k 1.12.2029	960,00 Kč
k 1.12.2015	960,00 Kč	k 1.12.2030	960,00 Kč
k 1.12.2016	960,00 Kč	k 1.12.2031	960,00 Kč
k 1.12.2017	960,00 Kč	k 1.12.2032	960,00 Kč
k 1.12.2018	960,00 Kč	k 1.12.2033	960,00 Kč
k 1.12.2019	960,00 Kč	k 1.12.2034	960,00 Kč
k 1.12.2020	960,00 Kč	k 1.12.2035	960,00 Kč
k 1.12.2021	960,00 Kč	k 1.12.2036	960,00 Kč
k 1.12.2022	960,00 Kč	k 30.11.2037	970,00 Kč

Poskytnutá výhoda splátek zaniká, pokud kupující před zaplacením celé kupní ceny převáděných pozemků, převede vlastnické právo k pozemkům na jinou osobu nebo zpět na prodávajícího v rámci realizace předkupního práva dle § 10 odst. 2 zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů. V těchto případech je kupující povinen doplatit neuhrazenou část kupní ceny pozemků prodávajícímu do 30 dnů od uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemkům.

4) Nedodrží-li kupující lhůtu pro úhradu kupní ceny podle tohoto článku, je povinen podle § 517 zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zaplatit prodávajícímu úrok z prodlení.

5) K zajištění dosud nezaplacené kupní ceny vzniká dnem převodu pozemků podle této smlouvy ze zákona podle § 10 zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zástavní právo státu. Smluvní strany prohlašují, že vznik tohoto práva není sporný ani pochybný.

6) K pozemkům prodávaným touto smlouvou má stát ze zákona podle § 10 zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů, předkupní právo jako právo věcné. Smluvní strany prohlašují, že vznik tohoto práva není sporný ani pochybný. V případě uvažovaného zcizení je kupující povinen státu nabídnout takovéto pozemky ke koupi za cenu, za kterou je získal od prodávajícího.

7) Pozemky, na nichž je státem uplatněno předkupní nebo zástavní právo, nesmí kupující učinit předmětem dalšího zástavního práva.

8) Jestliže kupující poruší některé z omezení, stanovených v bodu 7 tohoto článku, zavazuje se za každé jednotlivé porušení zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10% z kupní ceny.

9) Prodlení kupujícího s úhradou kupní ceny delší než 30 dnů je důvodem pro odstoupení od této smlouvy ze strany prodávajícího.

10) Pokud bude kupní cena hrazena v penězích, dnem zaplacení se rozumí den připsání placené částky na účet prodávajícího uvedený v této smlouvě.

V.

1) Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší. Odstoupení od smlouvy se však nedotýká nároků na náhradu škody vzniklé porušením smlouvy a těch ustanovení smlouvy, které vzhledem ke své povaze mají trvat. Při odstoupení od smlouvy se strany vypořádají podle § 48 a násl. Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

2) Kupující je povinen protokolárně předat prodávané pozemky prodávajícímu neprodleně, nejpozději do 30 dnů ode dne odstoupení od smlouvy, nedohodnou - li se smluvní strany jinak.

3) Proávající se zavazuje vrátit kupujícímu uhrazenou kupní cenu sníženou o plnění podle bodu 5 tohoto článku do 30 dnů ode dne, kdy bude jako vlastník prodávaných pozemků zapsána v katastru nemovitostí zpět Česká republika - Pozemkový fond ČR.

4) Změna zápisu v katastru nemovitostí při odstoupení od smlouvy se zapisuje v katastru nemovitostí způsobem obdobným záznamu na základě ohlášení prodávajícího, které musí obsahovat údaje o nemovitostech podle zvláštního předpisu.

5) Kupující bere na vědomí, že je při odstoupení od této smlouvy povinen zaplatit prodávajícímu (ze zákona) náhradu za celou dobu trvání vlastnického práva k prodávaným pozemkům. Výše náhrady činí ročně 1% z ceny pozemků za kterou je kupující získal od prodávajícího, tj. 1/12 z roční náhrady za každý započatý měsíc trvání vlastnického práva.

6) Jestliže kupující poruší povinnost uvedenou v bodě 2 tohoto článku, zavazuje se zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 10 % z kupní ceny.

VI.

1) Obě smluvní strany shodně prohlašují, že jim nejsou známy žádné skutečnosti, které by uzavření smlouvy bránily. Kupující bere na vědomí skutečnost, že prodávající nezajišťuje zpřístupnění a vytyčování hranic pozemků.

2) Prodávané pozemky nejsou zatíženy užívacími právy třetích osob.

VII.

1) Smluvní strany se dohodly, že prodávající podá návrh na vklad vlastnického práva na základě této smlouvy u příslušného katastrálního úřadu do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy, současně ohlásí katastrálnímu úřadu i vznik předkupního a zástavního práva k prodávaným pozemkům.

2) Prodej pozemku dle této smlouvy je ve smyslu zákona č. 357/1992 Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od daně z převodu nemovitostí. Daňové priznání k dani z převodu nemovitostí se nepodává.

VIII.

1) Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou na základě dohody účastníků smlouvy.

2) Tato smlouva je vyhotovena ve 7 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Kupující obdrží 1 stejnopis(y) a ostatní jsou určeny pro prodávajícího.

3) Tato smlouva nabývá účinnosti prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

IX.

1) Prodávající prohlašuje, že v souladu s § 2 zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů, prověřil převoditelnost prodáváných pozemků a prohlašuje, že prodávané pozemky nejsou vyloučeny z převodu podle § 2 zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

2) Kupující prohlašuje, že ve vztahu k převáděným pozemkům splňuje zákonem stanovené podmínky pro to, aby na něho mohly být podle § 7 odst. 1 písmeno d) zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů, převedeny.

3) Kupující bere na vědomí a je srozuměn s tím, že nepravdivost tvrzení obsažených ve výše uvedeném prohlášení má za následek neplatnost této smlouvy od samého počátku.

X.

Kupující souhlasí se zpracováním a uchováním svých osobních údajů prodávajícím. Tento souhlas kupující poskytuje na dobu 10 let a zároveň se zavazuje, že po tuto dobu souhlas se zpracováním a uchováním osobních údajů neodvolá.

XI.

Smluvní strany po jejím přečtení prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a že tato smlouva je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Českých Budějovicích dne 7.11.2007

V dne

.....
Pozemkový fond ČR
vedoucí územního pracoviště
Mgr. Ing. Miroslav Šimek
prodávající

.....
Koubová Jana
kupující

.....
Pozemkový fond ČR
zaměstnanec územního pracoviště
Ing. Zdeněk Daněk
prodávající

pořadové číslo nabízené nemovitosti dle evidence PF ČR: 2646005, 2647405, 2647505,
2647605

Za správnost: Ing. Němeček

.....
podpis