

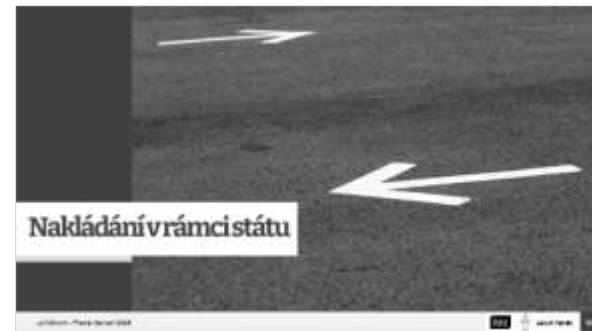


# Správa nemovitých věcí ve vlastnictví státu a samosprávných celků

Školení JURIDIKUM: červen 2026



# Obsah

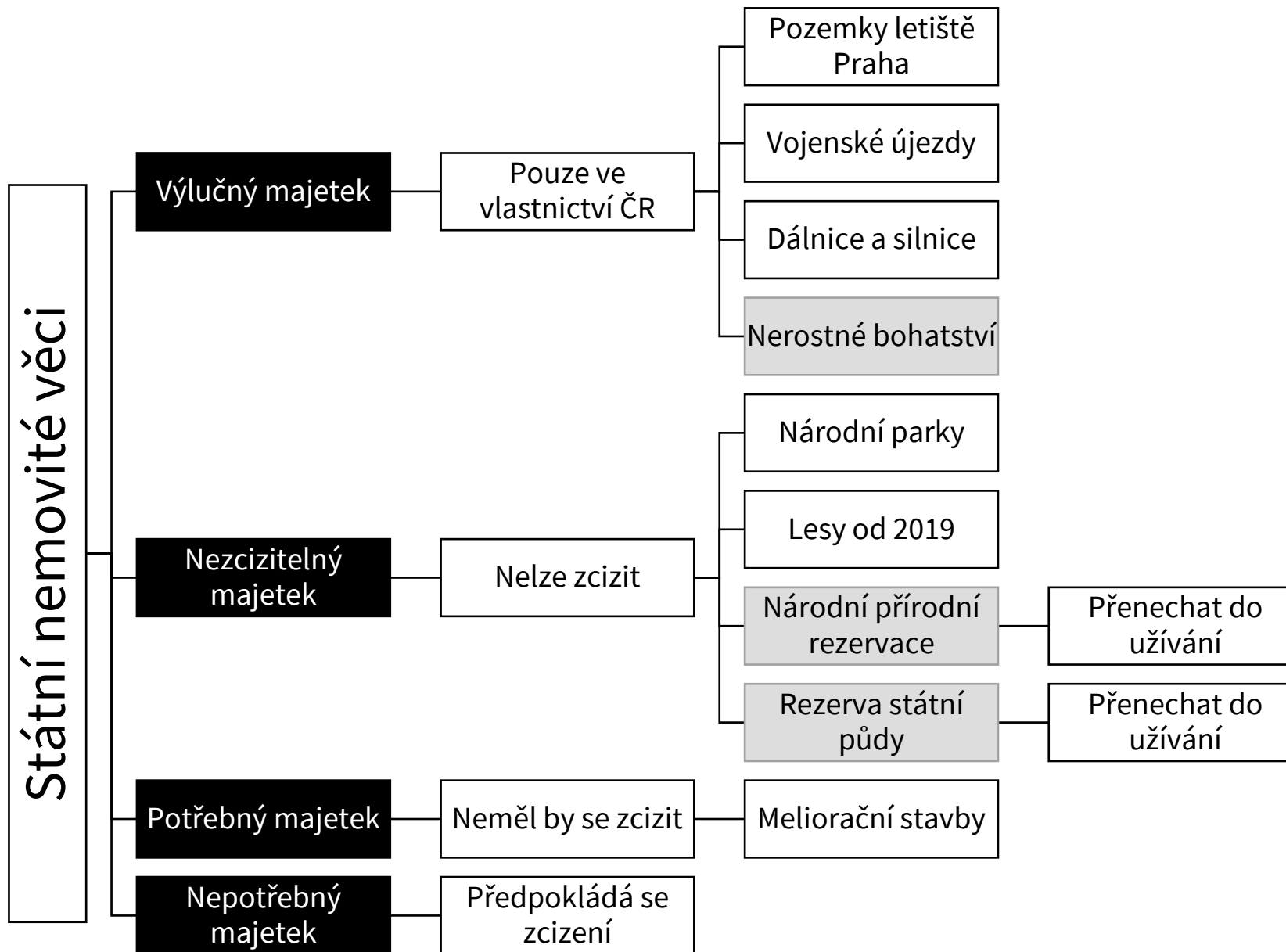




# Východiska

# Východiska

- čl. 7 Ústavy: **Stát dbá** o šetrné využívání přírodních zdrojů a ochranu přírodního bohatství → **pozemky ZPF jsou nenahraditelným omezeným přírodním zdrojem umožňujícím zemědělskou výrobu)**
- čl. 11 Listiny: Vlastnické právo všech vlastníků má **stejný zákonný obsah a ochranu.**
- Zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být **jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob.**
- čl. 101 Ústavy: Územní samosprávné celky jsou veřejnoprávními korporacemi, které mohou mít vlastní majetek a hospodaří podle vlastního rozpočtu.



# Postavení státu v soukromoprávních vztazích

## Zákon o majetku ČR [§ 6]

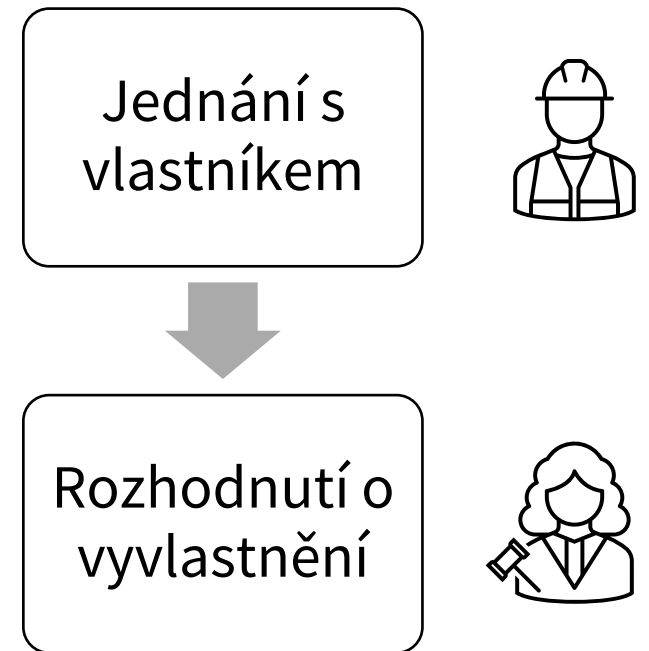
- Pokud stát vystupuje jako účastník právních vztahů, **je právnickou osobou**.
- Právní osobnost a svéprávnost státu se pro účely jeho vystupování v právních vztazích s jinými osobami **dělí mezi jednotlivé organizační složky**, které jsou podle tohoto zákona anebo podle zvláštních právních předpisů věcně příslušné k zajišťování výkonu práv a plnění závazků státu v těchto právních vztazích a jsou účetními jednotkami.

## Judikatura

- I v případech, kdy stát vystupuje **jako účastník soukromoprávních vztahů**, který se řídí právními předpisy z oblasti soukromého práva, **nelze jeho postavení bez dalšího ztotožňovat s postavením jednotlivce**. V takových vztazích stát nedisponuje skutečně autonomní vůlí; jeho jednání se řídí zákonem, i když stát zastupují z jeho pověření jiné subjekty. Při posuzování pozice státu v takových vztazích nelze proto cele abstrahovat od druhé dimenze státu, tj. té, v níž vykonává soud hlavní funkci, tedy státní moc. [NS 28 Cdo 3725/2007]

# Příklad

- NSS stěžovateli podrobně a přesvědčivě vyložil, že **ŘSD ČR** nemá v projednávané věci žádné rozhodovací pravomoci v rámci vyvlastňovacího řízení, v němž vystupuje nikoliv jako správní orgán (vyvlastňovací úřad), ale **v postavení vyvlastnitel**e. Vyvlastnitel přitom při postupu podle § 5 VyvlZ nevykonává veřejnou správu, ani nerozhoduje o právech a povinnostech právnických či fyzických osob, není tedy správním orgánem ve smyslu § 4 odst. 1 písm. a) s. ř. s., nevystupuje ve vrchnostenském postavení, ale jako **osoba soukromého práva** v rovném postavení se stěžovatelem, o jehož právech a povinnostech mu nenáleží autoritativně rozhodovat. [II. ÚS 1767/16]
- § 2 ZMS: **Tento zákon se nevztahuje na** úkony a postupy příslušných orgánů, pokud vedou trestní, občanskoprávní, správní nebo jiné obdobné řízení anebo navrhují a schvalují právní předpisy.



# Východiska (2)

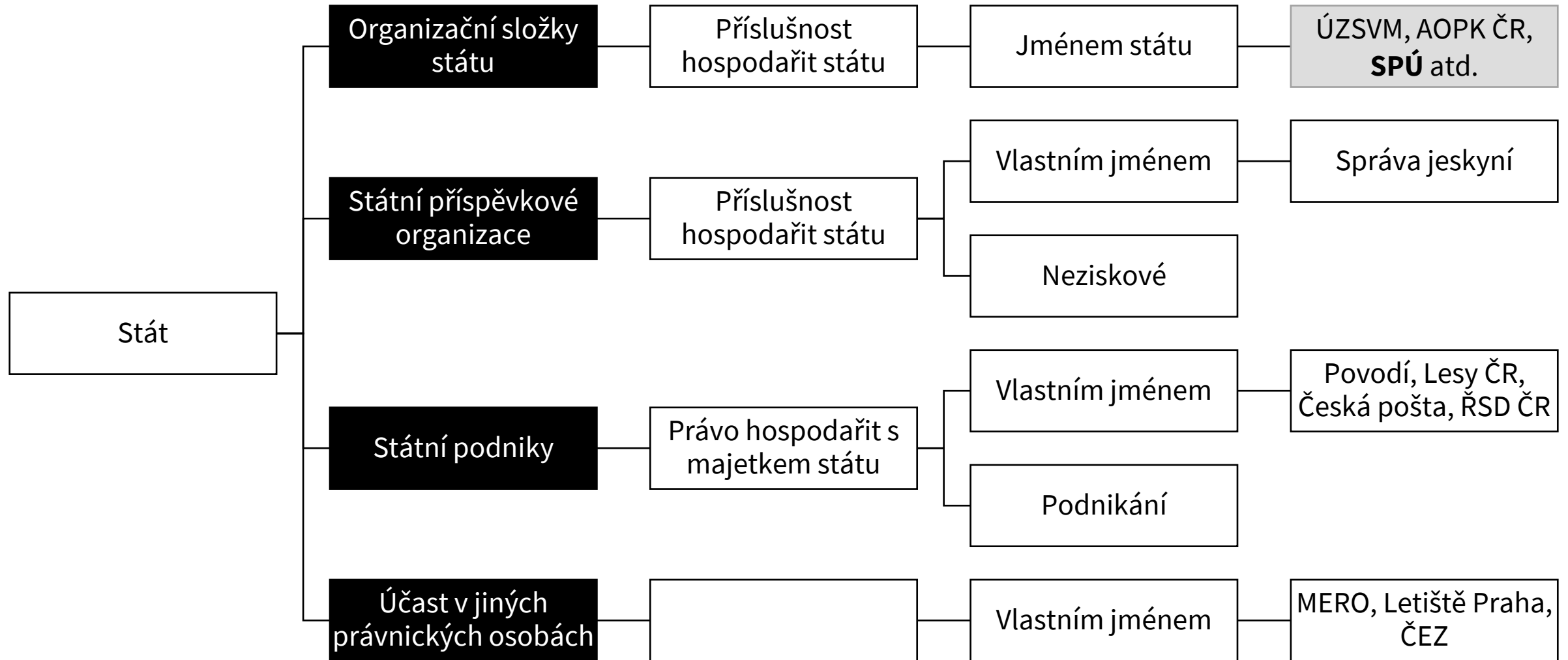
- některé věci **nejsou předmětem vlastnictví**
  - např. „Povrchové a podzemní vody nejsou předmětem vlastnictví a nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku, na němž nebo pod nímž se vyskytují; práva k těmto vodám upravuje tento zákon.“ [§ 3 vodního zákona]
- **versus**
- „Nerostné bohatství podle tohoto zákona tvoří ložiska vyhrazených nerostů. Nerostné bohatství na území ČR je ve vlastnictví ČR.“ [§ 5 horního zákona]
- faktický rozdíl minimální: např. využívání je regulováno i zpoplatněno v obou případech
- **ne vše je součástí pozemku:** např. hlavní odvodňovací zařízení, silnice atd.

# Příklad (2)



- Vlastníkem předmětného pozemku i zemědělské stavby bez č.p./č.e. nacházející se na předmětném pozemku Česká republika, přičemž hospodaření s předmětným pozemkem příslušelo ÚZSVM a hospodaření s uvedenou stavbou příslušelo SPÚ. Skutečnost, že příslušnost hospodařit s pozemkem a stavbou na něm stojící náležela dvěma organizačním složkám státu, **nemění nic na tom, že vlastníkem pozemku a stavby na něm stojící byla táž osoba, Česká republika.** [NS 33 Cdo 2961/2023]

# Přehled



# Právní úprava

- zákon č. **219/2000 Sb.**, o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (**ZMS**)
- **Hospodaření s majetkem státu se řídí tímto zákonem** a působnost tohoto zákona nelze omezit nebo vyloučit dohodou stran, **pokud zvláštní právní předpis**, vyhlášená mezinárodní smlouva, kterou je ČR vázána, nebo všeobecně uznávaná pravidla mezinárodního práva nestanoví jinak.
  - NS 24 Cdo 3459/2022: Zákon o SPÚ je speciálním zákonem ve vztahu k ZMS, tedy ustanovení ZMS se použijí jen subsidiárně v případech, které ZSPÚ neupravuje
- zákon č. **503/2012 Sb.**, o Státním pozemkovém úřadu (**ZSPÚ**)
  - § 4 odst. 1 ZSPÚ: „Ustanovení zákona č. 219/2000 Sb. upravující nakládání s majetkem státu ve prospěch jiných osob, se na tyto nemovitosti vztahují jen tehdy, pokud tento zákon nebo jiný právní předpis nestanoví jinak.“
- zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategické infrastruktury (v zásadě mimo působnost SPÚ)

503/2012  
Sb.



219/2000  
Sb.

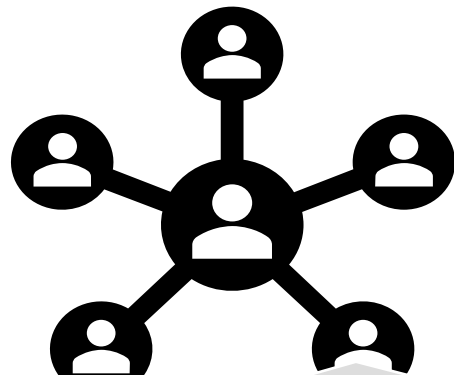


89/2012  
Sb.

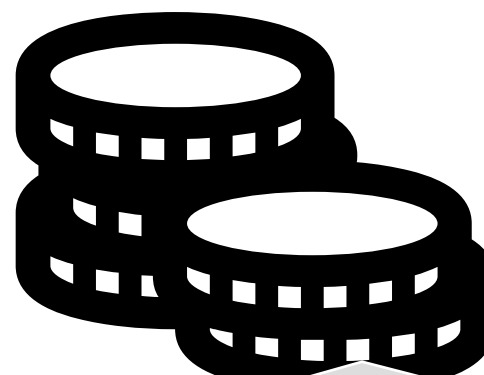
# Zásady (základní povinnosti)



Omezení soukromoprávní  
volnosti



Sledování veřejného  
zájmu



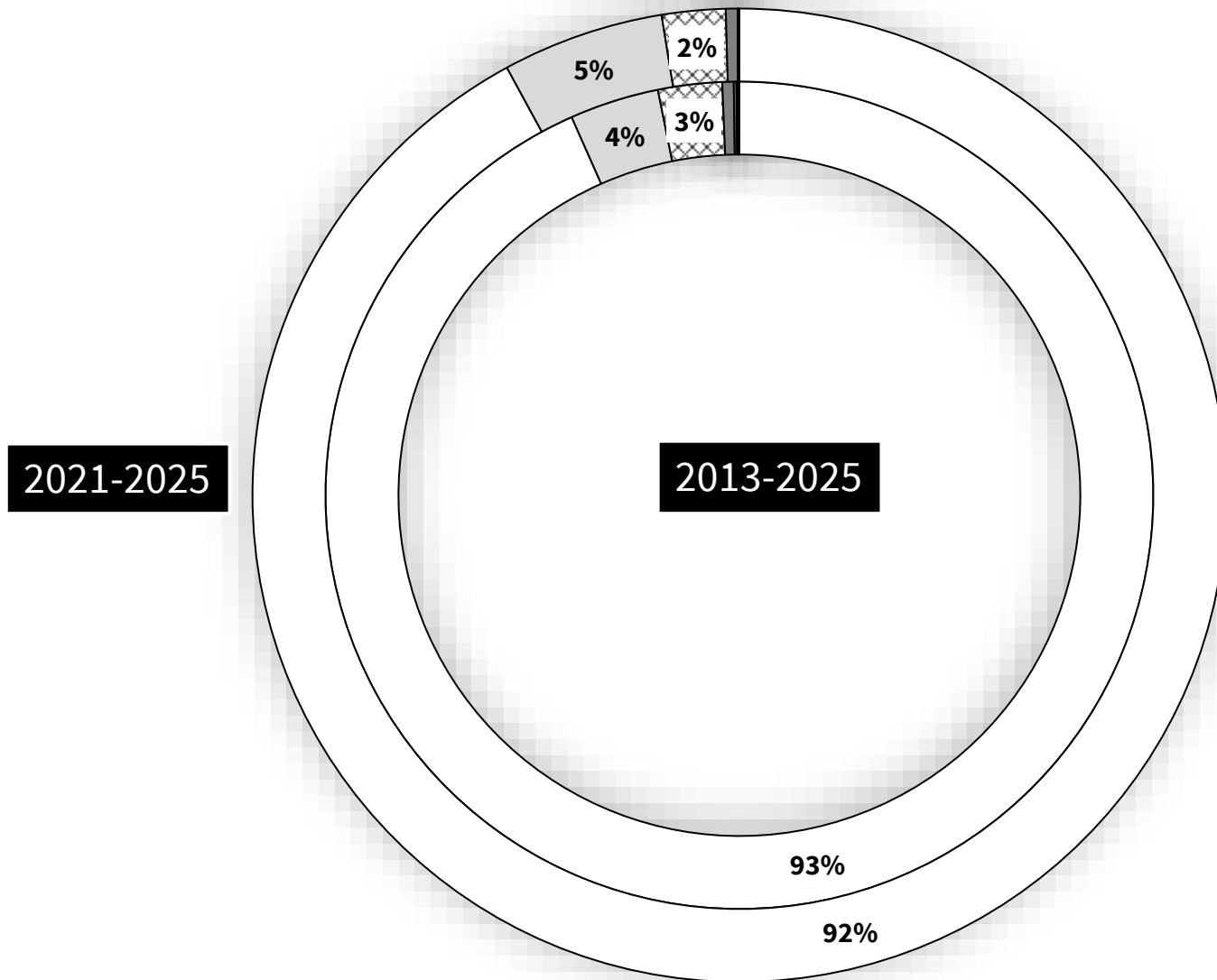
Hospodárnosti a  
účelnosti



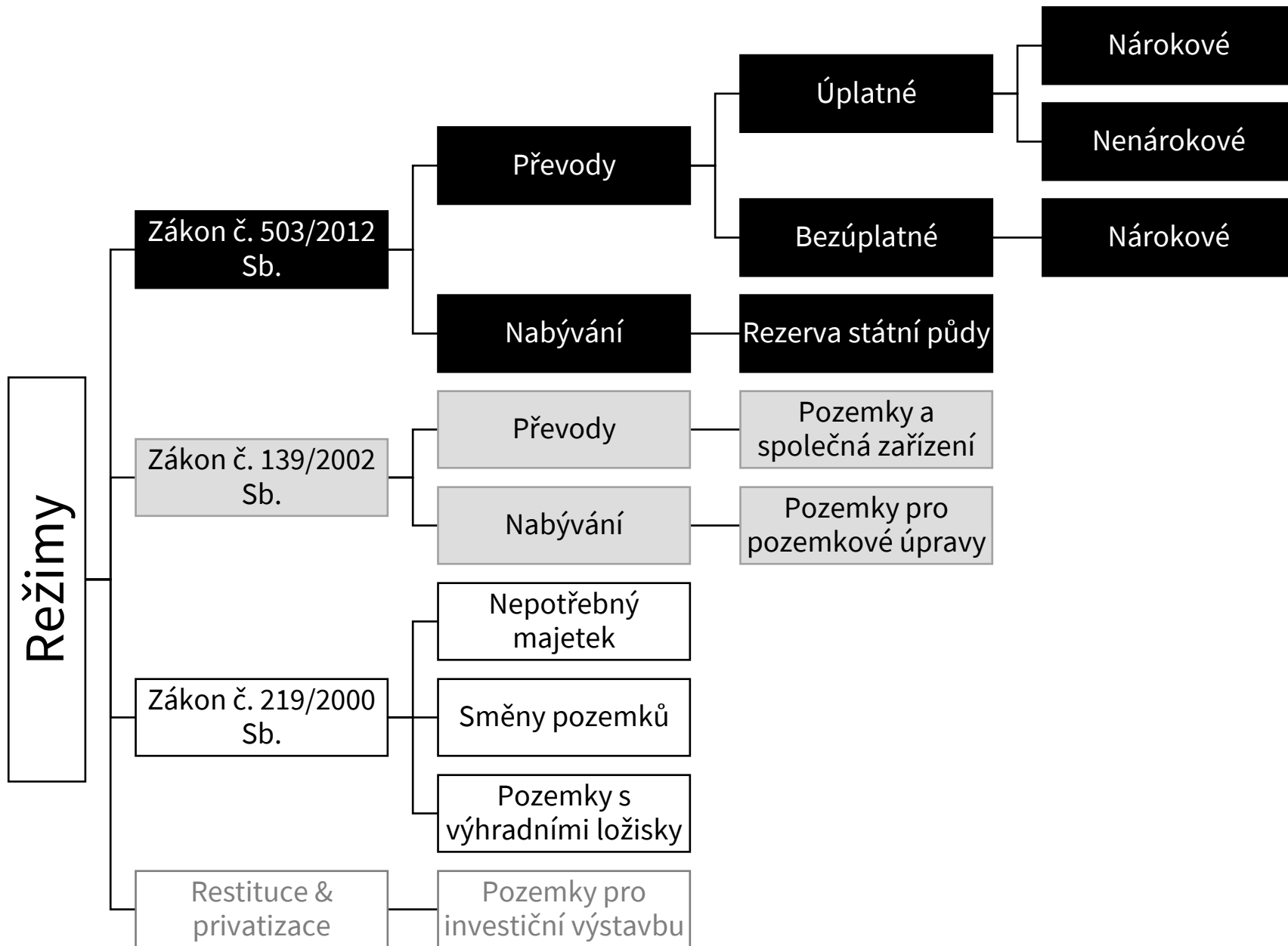
Hierarchické kontroly

- účelnost
  - efektivnost
  - hospodárnost
- 3E

# Přehled

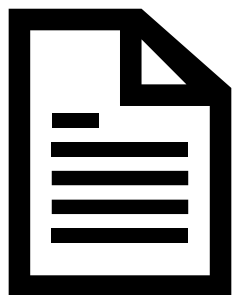


- Převody v režimu 503/2012
- Převody v rámci státu
- ▣ Směny pozemků
- Pozemky pro investiční výstavbu
- Převod podle ZMS: nepotřebný
- Pozemky s výhradními ložisky
- Převod pozemků pro VŠ a kraje



# Převody podle č. 503

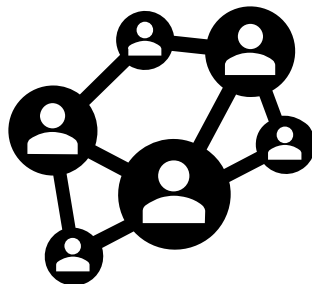
# Nepřevoditelné pozemky



Jiný nárok



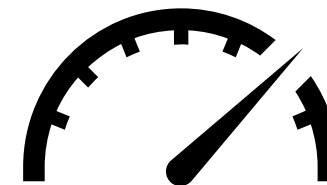
Veřejně prospěšné  
stavby/opatření



Pozemkové úpravy



Zvláště chráněná  
území



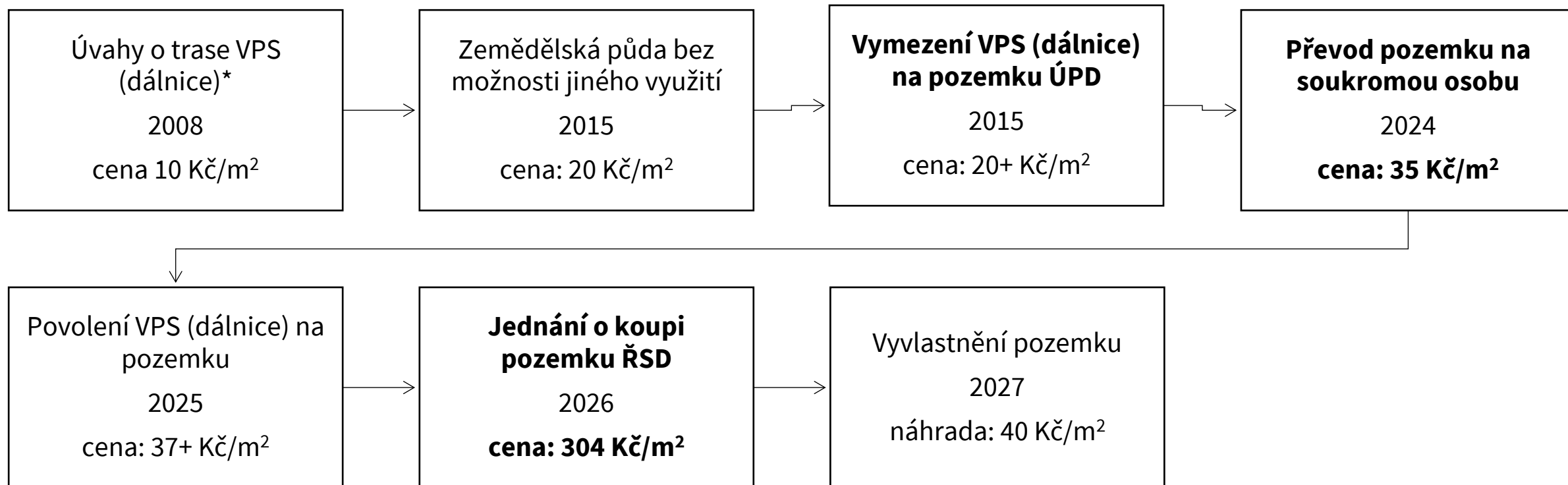
Rezerva státní  
půdy

**novela č. 287/2025 Sb. účinná od 1. října 2025; § 4a týkající se mladých zemědělců od 1. ledna 2026**

# Nepřevoditelné pozemky

- zemědělské pozemky, na jejichž vydání bylo uplatněno **právo podle jiného právního předpisu** a o jejichž vydání nebylo dosud rozhodnuto
- zemědělské pozemky nebo jejich části určené k zastavění **veřejně prospěšnými stavbami** nebo stavbami dopravní infrastruktury nebo těmito stavbami již zastavěné
  - **výjimkou** VPS technické infrastruktury (!): stanovisko úřad územního plánování (**ORP**)
- zemědělské pozemky určené k řešení podle § 2 zákona o **pozemkových úpravách**, u kterých je v katastru nemovitostí vyznačena poznámka o zahájení pozemkových úprav,
- zemědělské pozemky v národních přírodních památkách, národních přírodních rezervacích a na územích **národních parků**
- pozemky tvořící **rezervu státních pozemků** pro rozvojové programy (včetně pozemků do nich „zařazovaných“)

# Veřejně prospěšné stavby: smysl zakazu



\* NS 28 Cdo 2419/2020: není dle územního plánu určen k zastavění VPS. Na uvedeném proto nemůže ničeho změnit ani plánované využití sporného pozemku i pro obslužná dopravní zařízení, jestliže toto tvrzené využití není zachyceno též v platné územně plánovací dokumentaci ↔ viz tak dále pozemky „určené“ pro vybrané strategické infrastrukturní stavby .

# Veřejně prospěšné stavby (2)

- výklad pojmu VPS a VPO **podle stavebního zákona** (jednota a bezrozpornost právního řádu) [NS 28 Cdo 2445/2020]
- pouze předmětná **část pozemku** [NS 28 Cdo 3743/2019; NS 28 Cdo 1875/2020; NS 28 Cdo 3359/2023]
  - geometrický plán není podmínkou podané žádosti [NS 28 Cdo 2377/2023]

pozemky určené pro dopravní, vodní a energetickou infrastrukturu nebo strategické investiční stavby v příloze č. 1 až 3 zákona č. 416/2009 Sb.

identifikace (?): územní rezerva (?), jiné plány než územně plánovací dokumentace (?)

# Veřejně prospěšná opatření

- **zákon: nelze převádět** (1) v zastavěném území nebo (2) zastavitelné ploše, jsou-li určeny k zastavění veřejně prospěšnou stavbou, anebo(3) určené rozhodnutím o umístění stavby k zastavění veřejně prospěšnou stavbou
- NS 28 Cdo 2445/2020: na pozemky určené územně plánovací dokumentací k realizaci **veřejně prospěšných opatření nedopadá**
  - je třeba objasnit, o jaká veřejně prospěšná opatření vymezená ve vydané ÚPD jde, zda i přes navrhovaná opatření je tento pozemek zemědělsky obhospodařován, zda zamýšlená opatření brání (či nikoliv) jeho dalšímu obhospodařování, jakož i okolnost, zda by byl dán důvod k vyvlastnění (omezení) vlastnického práva k tomuto pozemku a zda by standard ochrany přírody a krajiny odpovídající zákonu mohl být zajištěn i jinak (srov. NS 28 Cdo 2282/2019 či NS 28 Cdo 4533/2018).
- určení k realizaci veřejné zeleně také není překážkou převodu (tou je až žádost obce podle § 7) [NS 28 Cdo 2067/2020]

# De lege ferenda: inspirace

- **usnadnění budoucí realizace zamýšlené výstavby** [28 Cdo 522/2025, 28 Cdo 696/2025 atd.]
- územním plánem určený stavební záměr může mít vliv na rozvoj obce (mj. uspokojení bytových potřeb, vybudování potřebné infrastruktury a staveb nezbytných pro fungování obce v oblastech školství, zdravotnictví, obchodu, služeb)
- → srovnat, zda nárokováný pozemek např. svou výměrou, umístěním v katastru dané obce, možnostmi obce využít pro plánovaný záměr jiný pozemek ve vlastnictví obce či státu, popřípadě i z pohledu dalších kritérií, **nebude lépe ponechat ve vlastnictví státu, neboť veřejný zájem na jeho plánovaném využití převáží** nad zájem oprávněných osob uspokojit restituční nárok
  - zda je k dispozici jiný vhodný pozemek obce či státu
  - časový horizont výstavby
  - zejména v případě územních rezerv: plocha či koridor vymezený v ÚPD pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba ještě do budoucna prověřit (§ 56 StZ)

# Pozemkové úpravy



\*schválený návrh PÚ pro výstavbu polních cest a na provedení technických, vodohospodářských a ekologických opatření

- zkoumá se pouze, zda jsou řešené (nikoliv využití pro společné zařízení) [NS 28 Cdo 1191/2020]
- souhlas vlastníka (§ 3 odst. 3 ZPÚ): Pozemky zastavěné stavbou, pozemek funkčně související s touto stavbou včetně přístupové cesty, zahrady, pozemky v zastavěném území, pozemky v zastavitelných plochách lze řešit v pozemkových úpravách jen se souhlasem jejich vlastníka.

**nelze převést pozemky nabyté koupí nebo směnou pro potřeby pozemkových úprav (písm. i)**

- de lege ferenda (!?): nepřevádět neuvedené pozemky ve všech územích, kde PÚ neproběhly?

# Pozemky pro ochranu přírody

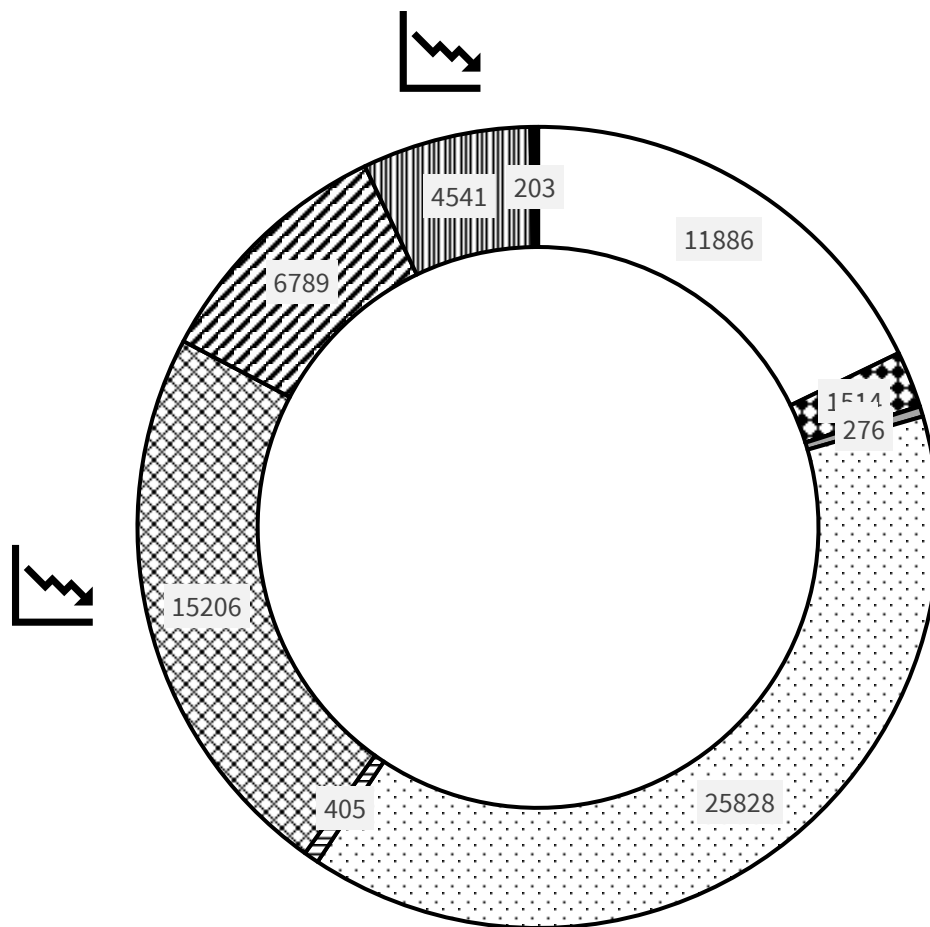
- **všeobecný zákaz:** zemědělské pozemky v národních přírodních památkách, národních přírodních rezervacích a na územích národních parků
  - *důvod: státní vlastnictví pro ochranu nejlepší + pojistka proti výstavbě [NS 28 Cdo 134/2026]*
- zemědělské pozemky v **přírodních rezervacích a v přírodních památkách lze, pokud k jejich zcizení vydalo souhlas MŽP**
- pozor novela č. 36/2025 Sb. mění §§, nikoliv však podstatu → stále zůstává **volnost pouze u pozemků v CHKO** [příkladem NS 28 Cdo 134/2026]
- **není vyloučen převod:**
  - Natura 2000 [NS 28 Cdo 4533/2018]
  - biocentra a biokoridory, mokřady [OS KVA 9 C126/2019-1077]
  - ochranné pásmo národního parku [NS 28 Cdo 1767/2025]
  - *idea: ochranný režim zůstává zachován ZOPK ↔ omezení nevylučuje hospodaření s pozemkem*

# Ověřování podmínek pro vyloučení z převodu

- Na **žádost SPÚ sdělí příslušný správní úřad** písemně do 30 dnů, zdali pozemky, které mají být převedeny, nejsou z převodu vyloučeny.
- v případě pochybností je třeba se obrátit s kvalifikovanou žádostí – požadující sdělení relevantních údajů – na příslušný úřad územního plánování [srovnej § 6 odst. 1 písm. b) ZSPÚ, část věty za středníkem], případně takto sdělené údaje prověřit i jinými důkazními prostředky (znalecký posudek, územně plánovací dokumentace). [28 Cdo 2924/2019]
- povinnost orgánů státní správy disponujících potřebnými údaji poskytovat informace o případných překážkách převodu [28 Cdo 3483/2023]
- není potřeba sdělení u zastavěných pozemků (pozemkové úpravy, újezdy, ZCHÚ)

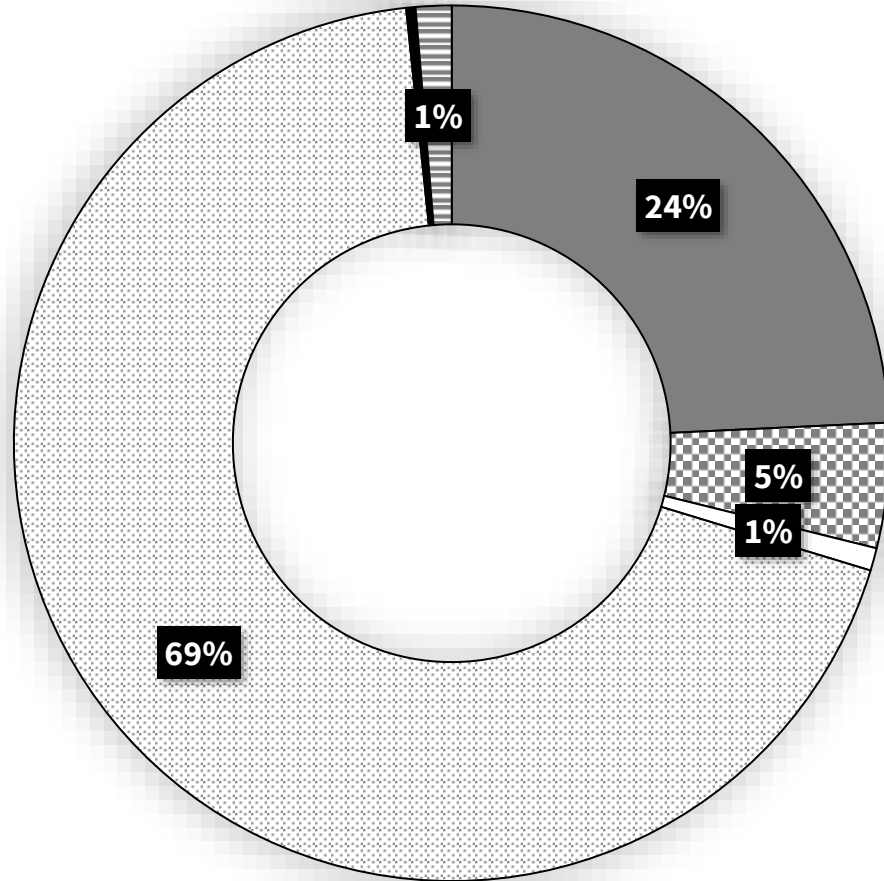
**SPÚ může zjistit skutečnosti dokládající rozpor se sdělením na základě veřejně dostupných údajů → pak má prioritu jeho zjištění**

# 2013 až 2024: počty převedených pozemků



- Převod na obce
- ▣ Převod na kraje
- ▣ Převod na VŠ a VVI
- ▣ Obce úplatný převod
- Vlastníci staveb
- ▣ Vlastníci trvalých porostů
- ▣ Zahrádkářské osady
- ▣ Vlastníci sousedních pozemků
- ▣ Veřejná nabídka
- ▣ Veřejná soutěž

# Blízká budoucnost? Data 2021 až 2025



- Převod na obce
- ▣ Převod na kraje
- Obce úplatný převod
- ▤ Vlastníci staveb
- Veřejná soutěž
- ▧ Trvalé porosty

# Bezúplatné převody SPÚ: na obce a kraje

- jsou-li určeny k zastavění **veřejně prospěšnou stavbou**
- v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše určené k realizaci **veřejné zeleně** nebo k realizaci **veřejně prospěšných opatření** anebo již k těmto účelům využité
- **zastavěné stavbami**, které jsou nemovitostmi ve vlastnictví obce  
**veřejná pohřebiště (srov. metodiku MF)**
- **silniční pozemky** pod silnicemi II. a III. třídy, místními komunikacemi a pod účelovými komunikacemi, s nimiž je příslušný hospodařit, pokud tato obec nebo kraj uvedené komunikace vlastní
- silniční pomocné pozemky a pozemky tvořící silniční ochranné pásmo

# Silniční pozemky: definice v zákoně č. 13/1997 Sb.

- Silničním pozemkem se rozumí pozemky, na nichž je umístěno těleso **dálnice, silnice a místní komunikace** a silniční pomocný pozemek.
- Těleso **průjezdního úseku silnice** je ohraničeno šířkou vozovky s krajnicemi mezi zvýšenými obrubami chodníků, zelených pásů nebo obdobných ploch. Na náměstích a podobných prostranstvích je šířkou průjezdního úseku šířka pruhu odlišeného od okolního povrchu druhem nebo materiálem vozovky nebo plochými rigoly, a není-li ani jich, šířka pruhu odpovídající šířce vozovky s krajnicemi navazujících úseků silnice.
- Silniční pomocný pozemek je pruh pozemku přilehlého po obou stranách k tělesu dálnice, silnice nebo místní komunikace mimo souvisle zastavěné území obcí, který slouží účelům ochrany a údržby dálnice, silnice nebo místní komunikace, pokud tyto pozemky jsou ve vlastnictví vlastníka dálnice, silnice nebo místní komunikace.
- Pokud nejsou samostatnými místními komunikacemi, jsou součástí místních komunikací též přilehlé chodníky, chodníky pod podloubími, veřejná parkoviště a obratiště, podchody a zařízení pro zajištění a zabezpečení přechodů pro chodce.

# Pozemky pozemních komunikací: novela č. 287

- pozemky účelových komunikací
- **pruh pozemku přilehlého po obou stranách** k tělesu místní komunikace nebo účelové komunikace, který slouží účelům ochrany a údržby místní komunikace nebo účelové komunikace, s nímž je příslušný hospodařit, a pokud se komunikace nachází v zastavěném území obce
- pozemky tvořící silniční ochranné pásmo<sup>17)</sup> související s místní komunikací
- příklad novelizace reagující na nevhodnou terminologii (bránící zamýšlenému cíli)

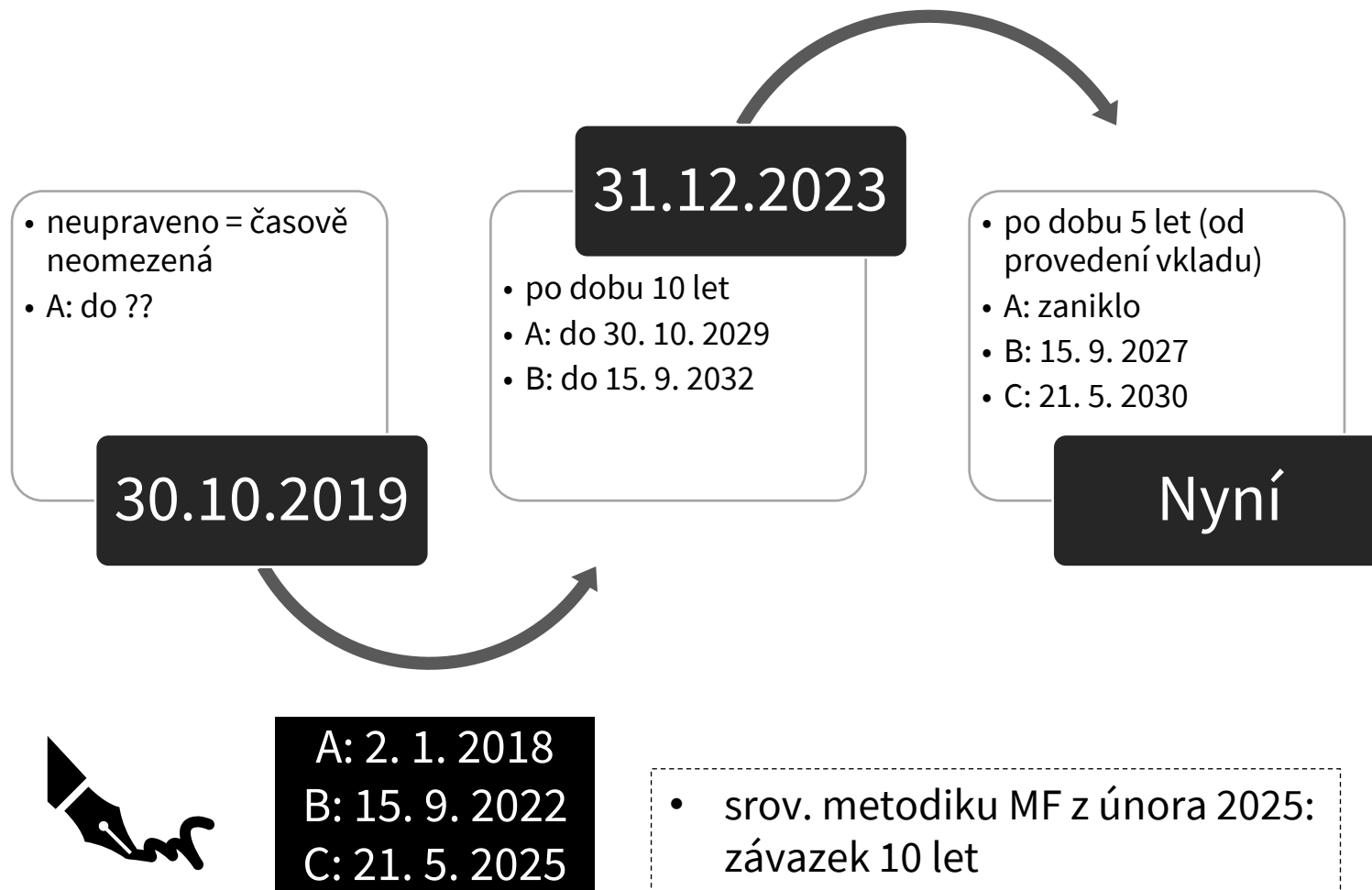
# Procesní aspekty

- v případě nepřevedení pozemku je oprávněn se domáhat vydání soudního rozhodnutí, kterým bude **nahrazen projev vůle** PF ČR (dnes SPÚ – pozn.) pozemek převést; to samozřejmě za předpokladu, že pro převod budou splněny zákonné podmínky [NS 28 Cdo 4444/2009]
- **promlčení nároku** [NS 28 Cdo 4413/2008; NS 28 Cdo 3876/2012]
  - ve tříleté promlčecí doba - počíná běžet ode dne, kdy mohlo být příslušné právo vykonáno poprvé. Tímto dnem je zásadně den, kdy právo bylo možno odůvodněně vykonat podáním žaloby u soudu neboli, kdy se právo stalo nárokem = uplatnění písemné žádosti a jejím doručení za předpokladu, že vydání pozemku nebránily jiné skutečnosti
- žádost obce o převod pozemků představuje překážku jeho převodu: též zjištění, zda obec na podané žádosti trvá a zda její žádosti ze strany státu bude moci být vyhověno, tedy jsou-li naplněny podmínky pro převod pozemku podle § 7 ZSPÚ; 20 let stará žádost [NS 28 Cdo 889/2020]
- **zákonná povinnost** omezuje smluvní volnost [NS 28 Cdo 1509/2024]

# Bezúplatné převody SPÚ : na obce a kraje (2)

- pozemek nenaplnil, nebo **neplní účel převodu** (např. veřejně prospěšná stavba se nerealizovala)
  - **novela č. 325/2023 Sb.:** změny územně plánovací dokumentace, která by v rámci hlavního funkčního využití plochy neumožnila naplnění účelu převodu pozemku
  - nemusí zůstat ve vlastnictví ÚSC: rozhodující je účel využití [KS Pha 51 A 22/2024]
- A: povinnost pozemek **převést zpět** za stejných podmínek, za jakých byl na obec (kraj) převeden
- B: nelze-li: je **obec povinna poskytnout SPÚ finanční náhradu** ve výši ceny pozemku **zjištěné podle cenového předpisu** platného ke dni uzavření smlouvy, podle které byl pozemek obci převeden, a podle současného způsobu využití pozemku
  - pro stát je toto řešení nevýhodné (srov. zjištěnou cenu 2019 a obvyklou cenu 2024)

# Kontrola využití



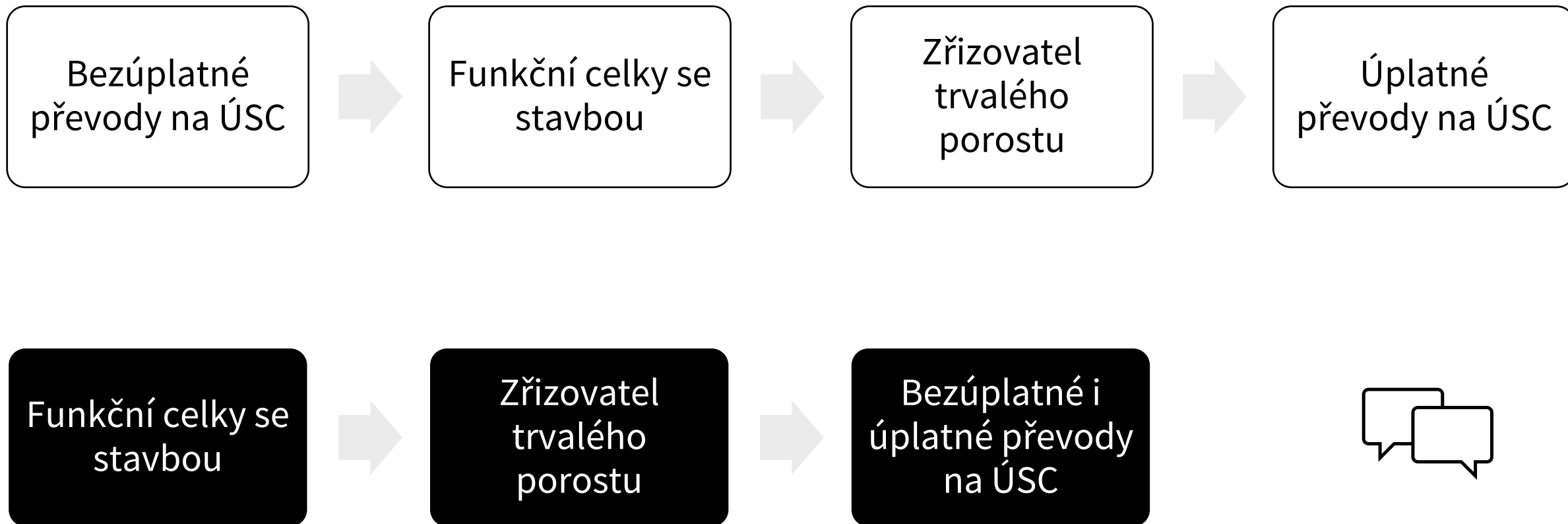
## Argumenty k diskuzi

- + snížení byrokratické zátěže SPÚ i ÚSC
- + smysluplnost kontroly pouze v době krátce po převodu
- + povinné aktualizace územních plánů (StZ2021)
- + uvolnění rozvoje obcí („zabetován“ rozvoj)
- + omezená znalost omezujících podmínek zejména u malých obcí
- + samospráva dokáže využít pozemky podle potřeb obce
- ? riziko vrácení veřejné podpory (blíže dále)

# Úplatné převody SPÚ: nárokové

- § 9 výčet možných nabyvatelů
- přednost má žádost obce a kraje [NS 28 Cdo 3307/2019]
- **pořadí, je-li o pozemek více zájemců**
  1. zemědělské pozemky v zahrádkových a chatových osadách (do 2018!: blíže dále)
  2. pozemky, na kterých je stavba, resp. sousedící pozemky funkčně spojeny s ní (je-li vlastník stavby uživatelem; fakultativně pozemky ve funkčním celku nesousedící)
    - oprávněný uživatel: jakákoliv smlouva [NS 32 Cdo 3049/2019]
    - oprávněný uživatel: ne služebnost strpění vodovodu → jen služebnost užívání [NS 24 Cdo 3804/2023]
    - speciální k § 60a ZMS: funkční celek s bytovým domem bytového družstva [NS 32 Cdo 3237/2019]
  3. pozemek se zřízeným trvalým porostem (do 2020!; dnes již jen předkupní právo)
  4. pozemky k výstavbě a zřízení veřejných prostranství obcí (a v její prospěch)
  5. „průmyslové zóny“ schválené vládou ve prospěch kraje

# Novela č. 287/2025 Sb.: změna pořadí



# Srovnání

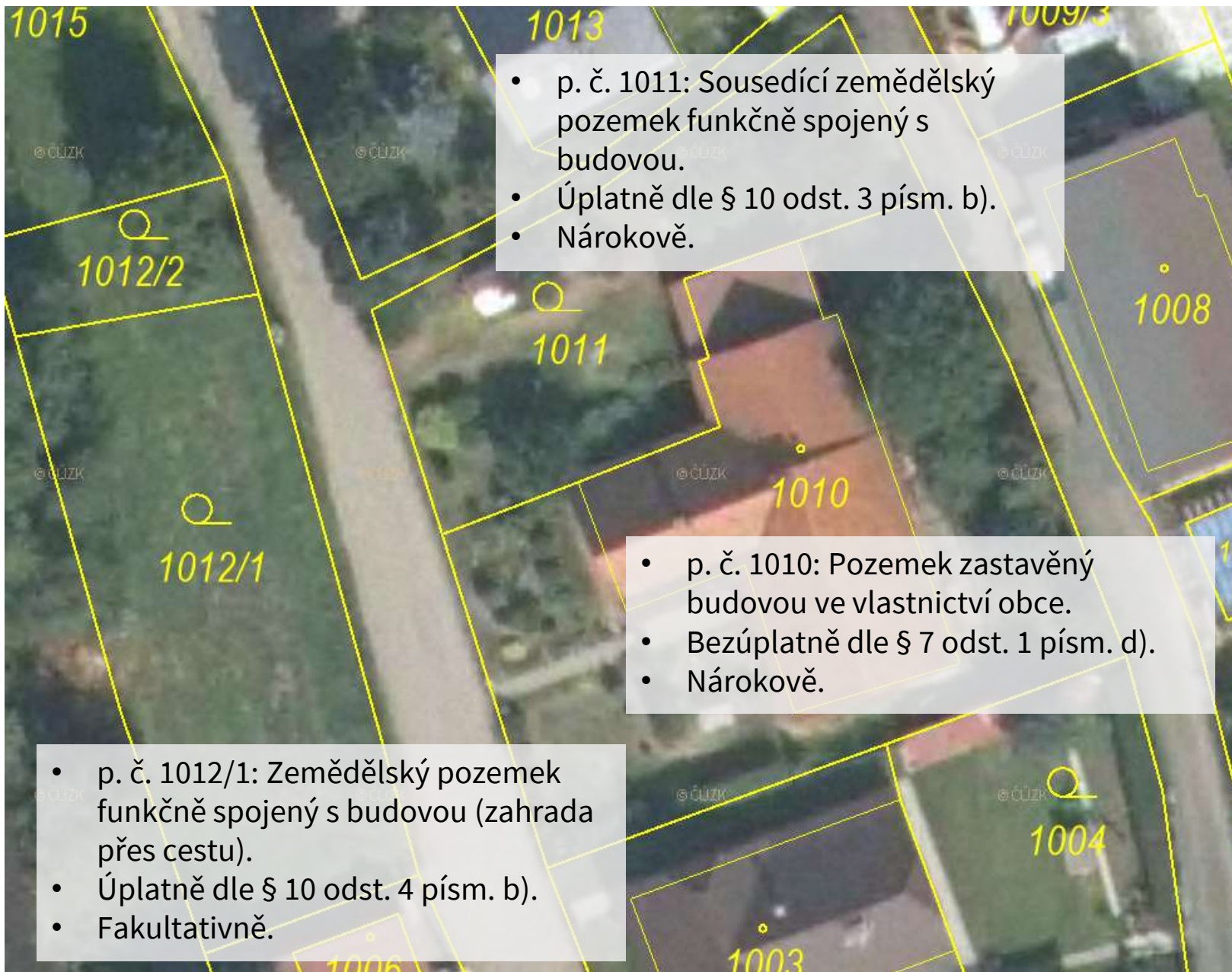
## Veřejné prostranství v intravilánu: úplatně

- § 34 ObZř: **Veřejným prostranstvím** jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
- Stanovisko k užívání veřejného prostranství ve vlastnictví státu
  - nedoporučuje ani výpůjčku ani nájem; bezdůvodné obohacení ovšem konstatuje
  - tj. vymáhat od obce (!?)

**také v zastavitelných plochách**

## Veřejná zeleň: bezúplatně

- § 34 ObZř: Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, **veřejná zeleň**, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.



- NS 23 Cdo 3708/2021
- mimořádně pečlivě zvážit
- jeden **funkční celek v širším smyslu**, tj. stav charakterizovaný širěji pojatou vzájemnou funkční provázaností pozemku a stavby, které tvoří vzájemně ucelený soubor.
- Tomuto pojetí odpovídá i situace, v níž by užívání stavby bez zemědělského pozemku, popřípadě užívání zemědělského pozemku bez stavby, **nebylo nemožné, ale bylo by méně komfortní**, tj. došlo by k porušení některé z funkcí, které tento soubor plní.
- jak efektivně je pozemek využíván coby zázemí domu a v jaké míře závisí kvalita bydlení v domě v širším slova smyslu na možnosti užívat sousedící pozemek

# K diskuzi



- NS 28 Cdo 573/2023: jde o louku nikterak intenzívně využívanou a udržovanou, k pozemku žadatelky nepřiplocenou, již nelze označit za „přídomovní zahradu“ a již žadatelka k užívání své nemovitosti v zásadě nepotřebuje (případně ji bude moci i nadále užívat na základě již dříve uzavřené nájemní smlouvy). Pozn. pozemek neodpovídá rozhodnutí.

# Úplatné převody SPÚ: druh ceny

1. zahrádkové osady: obvyklá cena
2. vlastníci staveb: obvyklá cena
3. pozemek s trvalým porostem: zjištěná cena
4. pozemky k výstavbě a zřízení veřejných prostranství obcí: obvyklá cena
5. „průmyslové zóny“ schválené vládou ve prospěch kraje: obvyklá cena

**od října 2025: je-li zjištěná cena vyšší než obvyklá, tak cena zjištěná  
diskuze o vhodnosti tohoto řešení**

- NS 23 Cdo 1509/2024: rozpor obvyklé (vyšší) a sjednané ceny není zjevným narušením veřejného pořádku ve smyslu § 588 ObčZ (neplatnost)

# Úplatné převody SPÚ: nenárokové

- na základě **veřejné nabídky**
  - v zásadě zjištěná cena
  - poslední na webu z 2014
- ve **veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku**
  - nebyl-li o pozemek zájem ve veřejné nabídce
  - nejméně za cenu obvyklou

pozemek do 1000 m<sup>2</sup> marně třikrát nabídnutý podle § 11a zákona o půdě
- v minulosti zástavní právo v případě splátek kupní ceny (do novely č. 229/2019 Sb.)

# Specifika právního jednání a obsahu smluv

**návrh na vklad** práva podává nabyvatel společně s SPÚ a platí nabyvatel

- **náklady na ocenění** pozemku hradí nabyvatel
  - praxe: včetně např. geometrických plánů (!?)
- § 17 ZMS: **písemná forma** a projevy vůle na jedné písemnosti (navíc pouze u nájmu a pachtu)
- součástí pozemku je oplocení a trvalé porosty
- **předkupní právo:** ale pouze u nabídek a soutěže (na 5 let: proti spekulacím): **zrušeno bez náhrady** (argument: pouze pozemky malé výměry!?)
- **zástavní právo:** fakticky již minulost (nesplacená kupní cena – tj. musela by být hrazena ve splátkách); krátkodobě vznikala (záloha 10 %): **zrušena bez náhrady**  
↔ **povinná záloha na kupní cenu v plné výši**

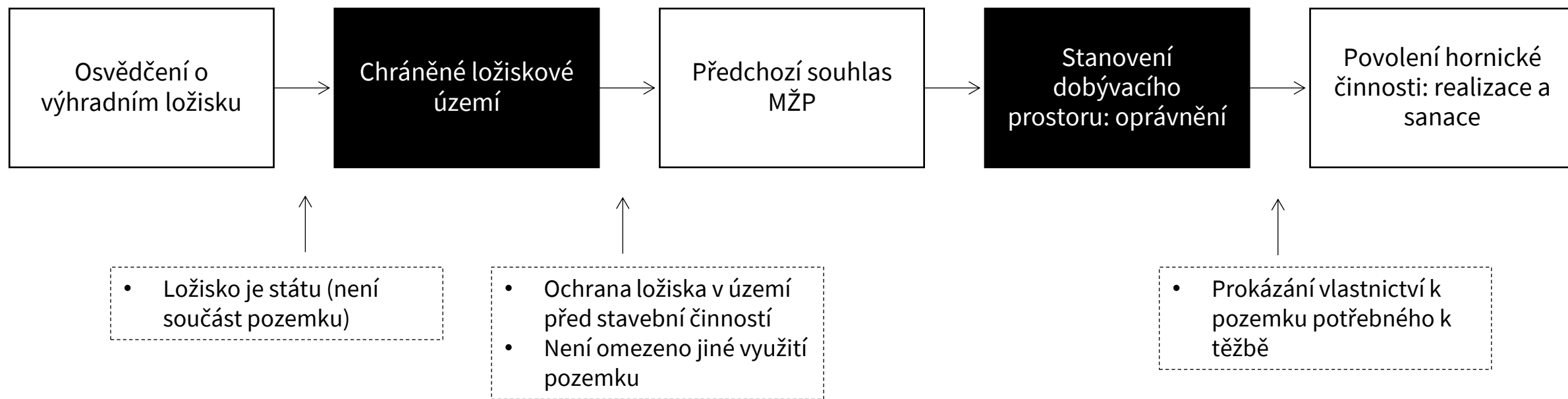
# Meliorační stavby na pozemku

- Při převodu zemědělského pozemku, s nímž je SPÚ příslušný hospodařit, se za součást tohoto pozemku považuje oplocení a **meliorační zařízení**, které je ve vlastnictví státu, s výjimkou hlavních melioračních zařízení, a **přechází na nabyvatele spolu s pozemkem**.
  - informace ve smlouvách: povinnosti podle § 56 vodního zákona
- SPÚ je příslušný hospodařit se stavbami využívanými k **vodohospodářským melioracím** pozemků a **souvisejícím vodním dílům** ve vlastnictví státu.
- SPÚ pořizuje výstavbou nebo nabytím do majetku státu **hlavní závlahová zařízení, hlavní odvodňovací zařízení a stavby k ochraně pozemků před erozí činností vody**. S majetkem státu podle věty první je SPÚ příslušný hospodařit.

# Pozemky k těžbě nerostného bohatství

- A: Subjektu, kterému **byl stanoven dobývací prostor**, který se nachází na pozemku ve vlastnictví státu, vzniká **právo, aby s ním byla uzavřena dohoda** o pronájmu pozemku na dobu předpokládaného dobývání ložiska nebo kupní smlouvu o prodeji pozemku.
- B: Subjekt, kterému bylo vydáno oprávnění k hornické činnosti, má **přednost** před ostatními zájemci o pronájem nebo prodej pozemku ve vlastnictví státu, který se nachází ve stanoveném **chráněném ložiskovém území**.
- ale: musí být žádost doložena souhlasným stanoviskem obce, na jejímž katastrálním území se pozemek nachází
- za obvyklou cenu
- **pozn.: NS 28 Cdo 2499/2023** - ani ustanovení § 6 odst. 1 ZSPÚ nevyklučuje vydání pozemku, na němž se nachází dobývací prostor
- praxe (!?): preference nájemního/pachtovního vztahu (!?)

# Schéma povolovacího procesu



\* podle § 17 zákona o půdě byly vyloučeny (PF) pouze pozemky určeny rozhodnutím o využití území pro těžbu nerostů (tj. v dobývacím prostoru)

# Historický relikt: sousední pozemky

- neuplatnily-li nárok osoby podle § 10
- vlastníci a spoluvlastníci sousedních zemědělských pozemků
- výměra do 10 % výměry sousedícího zemědělského pozemku
- sousedícím pozemkem každý jednotlivý pozemek evidovaný jako parcela, který má s předmětným pozemkem společnou hranici nebo se ho alespoň v jednom bodě dotýká
- nabídka cen: alespoň obvyklá, rozhodovala vyšší

- zákon č. 185/2016 Sb. (od srpna 2016)
- Zachování rezervy státní půdy (!!)
- Mizivá využitelnost v praxi (sic!)
- Sjednání kupní ceny neefektivní ve srovnání s náklady (sic!)
- Cíle (tj. scelení a přístupnost) se naplní prostřednictvím v pozemkových úpravách



# Převody pozemků z „rozvojové“ rezervy

- Má-li být pozemek vedený v rezervě „B“ využit k uskutečnění rozvojového programu státu schváleného vládou, SPÚ na základě pravomocného rozhodnutí o umístění stavby, kterým je takový pozemek dotčen, popřípadě **na základě územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy, jimiž může být rozhodnutí o umístění stavby podle stavebního zákona nahrazeno**, bezúplatně převede příslušnost hospodaření k tomuto pozemku nebo jeho nezbytné oddělené části v podobě parcely **ve prospěch ústředního správního úřadu**, pro který byla tato rezerva vytvořena, nebo s jeho písemným souhlasem na jím zřízenou příspěvkovou organizaci, založený státní podnik nebo jemu podřízenou organizační složku státu.

## Vyjádření SPÚ k sérii článků o převodu pozemků pro rozvojový program státu pro realizaci záměru podpory bydlení

Praha, 23. dubna 2024 – Státní pozemkový úřad (SPÚ) reaguje na stále množící se dotazy ze stran médií i samospráv v návaznosti na sérii článků týkající se „vyčlenění 100 pozemků napříč Českou republikou pro rozvojový program státu pro realizaci záměru podpory bydlení“.

Téměř ve všech článcích byla zaznamenána zavádějící terminologie, proto si dovoluujeme odkázat na § 3 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu (dále jen zákon o SPÚ) a o změně některých souvisejících zákonů, ve zněních pozdějších předpisů, pro lepší pochopení tohoto tématu.

Vláda ČR jako bod programu jednání vlády 258/2024 dne 17. 4. 2024 projednávala rozvojový program státu pro realizaci záměru podpory bydlení. V rámci projednání vláda schválila usnesení č. 248/2024 o rozvojovém programu státu pro realizaci záměru podpory bydlení jehož přílohou je seznam **201** pozemků, které jsou do tohoto rozvojového programu zařazeny. Zmiňované usnesení vlády je veřejně dostupné na této adrese: [ODok Portál - Usnesení 248/2024](#)

# Převod vlastnického práva podle ZMS: výběr nabyvatele

- trvale nepotřebný majetek

- A. výběrové řízení** (nalezení vhodného zájemce) ⇒ uzavření smlouvy
- B. veřejná dražba** = příklepem je smlouva uzavřena (zvláštní zákon)
- C. veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku** = výsledkem je uzavření smlouvy (pouze není-li nutné schválení nebo výjimka; hlavně movité věci)
- D. přímý prodej** (metodika: přístup k nemovité věci, scelování areálů či jednoty pozemku a stavby, veřejné prostranství, spoluvlastnictví)
- E. směna** (není vnitrostátní nabídka) – podrobněji u nabývání

# Převod vlastnického práva podle ZMS: podmínky

- **cena** nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá (praxe odkazuje na § 2 zákona o oceňování → přednáška „Oceňování“)
- bezúplatně lze **hmotnou věc** převést pouze ve veřejném zájmu, anebo je-li bezúplatný převod hospodárnější
  - atypický případ (povodně 2024): usnesení vlády č. 23 z 2025 – bezúplatný převod na obce → vlastníci domů určených k demolici (výstavba do 2, resp. 5 let)
- **schvalování** MF; ministerstvem kultury (kulturní památky) a MŽP (zvláště chráněná území) – po novele č. 36/2025 Sb. „jen“ stanovisko
- výjimky (procesně podle § 44 ZMS)
  - společné zařízení realizované v rámci pozemkových úprav
  - zastavěné stavbami pro bydlení (stejně speciální úprava v ZSPÚ)
  - silniční pozemky (stejně speciální úprava v ZSPÚ)
  - nezastavěný pozemek do 200 m<sup>2</sup> nenavazující na jiný
  - nezastavěný pozemek do 500 m<sup>2</sup> využitého pro směnu → dále

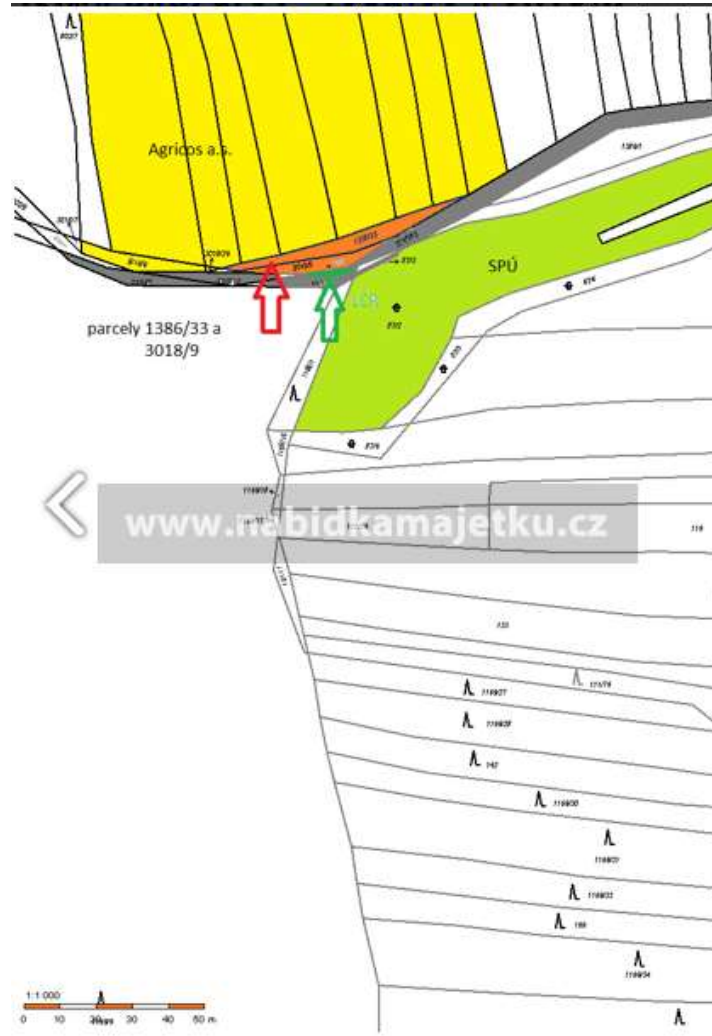
# Další situace

- **naplaveniny a strž** (§ 1068 až 1071 OZ)
- **přestavek** (§ 1087 OZ)
  - Zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen **malou částí na malou část cizího pozemku**, stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře.
  - Kdo stavěl v dobré víře, nahradí vlastníku pozemku obvyklou cenu nabytého pozemku.

Mám dotaz ohledně omylem zastavěného pozemku naší garáže, který je ve vlastnictví SPÚ (0,95 m 3,5 m). Pozemek (úzký pruh podél plotu výměra 53m<sup>2</sup>) máme trvale pronajatý. Ve chvíli, kdy se toto nedopatření stalo jsme požádali SPÚ o odkup pozemku. SPU provedl odhad (trval 2 roky) a v únoru 2023 ho ocenili na takřka 700.000 Kč.

<https://www.bezplatnapravniporadna.cz/ruzne/nezarazene-dotazy/42198-zajem-o-odkup-pozemku-od-statniho-pozemkoveho-uradu-cena-je-vysoka-moznost-koupeni-casti-pozemku.html>

# K diskusi: proč nezůstane státní?



- Líšina (Plzeň-jih)
- orná půda: 204 m<sup>2</sup>
- neproběhly pozemkové úpravy
- není součástí užívaného půdního bloku

<https://www.nabidkamajetku.cz/Home/Detail/102618>

# K diskuzi (2): proč nezůstane státní?



- Zhoř u Mladé Vožice (Tábor)
- orná půda: 176 m<sup>2</sup>
- neproběhly pozemkové úpravy
- je součástí užívaného půdního bloku
- nanejvýš § 10 odst. 5 ZSPÚ

<https://www.nabidkamajetku.cz/Home/Detail/102384>

# Nepotřebný majetek

## Nepotřebnost pro SPÚ (§ 14 odst. 7 ZMS)

- zejména:
  1. **přebytečný**: přesahuje potřeby příslušné organizační složky
  2. na jeho ponechání státu přestal být veřejný zájem
  3. **neupotřebitelný**: pro ztrátu, popřípadě zastarání svých technických a funkčních vlastností nebo pro nepřiměřenou nákladnost provozu nemůže sloužit svému účelu
- vnitrostátní nabídka pro ostatní složky

## Nepotřebnost pro ČR (§ 19c odst. 3 ZMS)

- neprojevila zájem žádný složka
- nebrání tomu veřejný zájem
- **zajišťuje SPÚ (§ 19a odst. 6 ZMS)**
  - standardně přitom přebírá ÚZSVM (nyní pouze administrativní budovy)
  - novela č. 185/2016 Sb.

Ředitel sekce majetku státu Státního pozemkového úřadu, jako pověřený vedoucím organizační složky státu podle § 7 odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, oprávněn k rozhodování o nepotřebnosti nemovitého majetku, rozhodl dne 24. 04. 2023 pod č. j. SPU 164293/2023

### **o nepotřebnosti níže uvedeného majetku České republiky**

Pozemek:

Katastrální území	Parcelní číslo	Druh pozemku	LV	Výměra m <sup>2</sup>
Katastr nemovitostí - pozemkové Božice	8211	ostatní plocha	10002	25

zapsaný na výše uvedeném LV u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo

Nemovitý majetek, který nepodléhá zápisu do katastru nemovitostí:

Obec	Katastrální území	Specifikace majetku	Na pozemku parc. č.	ev.číslo nemovitosti
Božice	Božice	sklep č.ev.042	PKN - poz 8211	2299

Na pozemku p.č. 8211 v k.ú. Božice se nachází zemní sklep, který je tvořen ze dvou vzájemně propojených místností. Zadní část sklepa se nachází pod pozemkem p.č. 8224/1 ve vlastnictví obce. Sklep je z cihelného zdiva, valené klenby, stavebně-technický stav dobrý, bez zavedeného el. proudu a inž. sítí. Přístupný je přes pozemek p.č. 8224/2 ve vlastnictví třetích osob. Majetek je pro SPÚ nepotřebný, byl opakovaně marně nabízen ve veřejných nabídkách pro oprávněné osoby dle zákona 229/1991 Sb.



# Užívání podle č. 503

# Nájem vs. pacht zemědělského pozemku

## Nájem: užívání



- § 27a ZMS: výprosa je zakázána
- výpůjčka je obecně podle § 27 odst. 3 přípustná

## Pacht: užívání a požívání



- 2024: 101 089 ha z 118 384 ha, tj. 85 %
- 2025: 106 058 ha z 116 624 ha:, tj. 91 %

# Nájem vs. pacht zemědělského pozemku obecně

## Nájem

- A.dočasnost
- B.užívání pozemku
- C.neformální
- D.obvyklé nájemné v době uzavření smlouvy
- E.nájemné: měsíčně pozadu
- F.výpovědní doba: 3 měsíce

## Pacht

- A.dočasnost
- B.+ požívání pozemku
- C.neformální; na dobu určitou více než 2 roky písemně
- D.obvyklé pachtovné v době uzavření smlouvy
- E.pachtovné: ročně pozadu (1. 10.)
- F.výpovědní doba: 12 měsíců ke konci pachtovního roku (30. 9.)

Pro účely zákona o SPÚ se nájemcem rozumí i pachtýř

# Pacht zahrady!?

- Zahrada přilehlá k rodinnému domku v souvisle zastavěné části obce (srov. § 4 odst. 4 vyhlášky č. 97/1966 Sb.) a sloužící k uspokojování osobních potřeb občana, která není určena a **také neslouží k zemědělské výrobě**, není zemědělským pozemkem ve smyslu ustanovení § 490 odst. 2 o. z., a to i když svou výměrou přesahuje 400 m<sup>2</sup> (srov. § 200 odst. 1 o. z.).
  - Rozsudek NS ze dne 25. 10. 1973, sp. zn. 4 Cz 39/72
- podle KatV pozemek:
  - funkčně spojený a užívaný s budovou, s charakterem okrasné zahrady, na kterém převládá travnatá plocha, zpravidla doplněná trvalými porosty většinou okrasného charakteru, ke kterým lze přiřadit i dřeviny charakteristické pro ovocné a lesní porosty
  - na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu



# Specifika v případě pozemků SPÚ

- jde-li o nemovitosti dle § 1 zákona č. 229/1991 Sb., **§ 27 ZMS se nepoužije**
  - tj. pozemky ZPF, zemědělské usedlosti včetně zastavěných pozemků, stavby sloužící „zemědělské“ výrobě
  - **také pozemky určené k realizaci společných zařízení (blíže blok Pozemkové úpravy)**
  - → není omezení maximální délkou trvání (8 let)
  - → není podmínkou minimální výše pachtovného v obvyklé výši
- Jedná-li se o zemědělské pozemky v příslušnosti hospodaření SPÚ, vycházejí užívatelské vztahy k těmto pozemkům, zejména nájemné, z podmínek a **omezení pro jejich nájemce při jejich požívání** vyplývajících zejména z působnosti SPÚ podle tohoto zákona.
  - ⇒ omezení při hospodaření na zemědělské půdě (viz též část o ochraně ZPF či **vod**)

# Pachtovné

- srov. § 27 ZMS: nájemné nesmí být sjednáno v nižší částce, než která jako nejvyšší možné nájemné vyplývá z regulace cen, a není-li tato regulace uplatněna, sjedná se nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá.
  - průměrná obvyklá výše pachtovného 3 772 Kč/hektar v 2023 ([Zelená zpráva 2023](#))
- **novela č. 183/2024 Sb.: stanoví vyhláškou MZe podle výrobních oblastí**
- **do července 2024:** Roční nájemné za požívání pozemků v příslušnosti hospodaření SPÚ, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, činí 2,2 % z ceny pozemku<sup>25)</sup>, pokud se SPÚ s nájemcem nedohodnou jinak.
  - podle vyhlášky č. 298/2014 Sb.: průměr v ČR pro rok 2024 je cca 7,13 Kč/m<sup>2</sup> = tj. průměrná minimální výše 1 569 Kč/hektar
  - **navýšení od 2024** na 5,8 %: tj. 4 135 Kč/hektar
- **vyhláška č. 352/2025 Sb.: účinná od 1. října 2025**
  - návrh „již“ v prosinci 2024

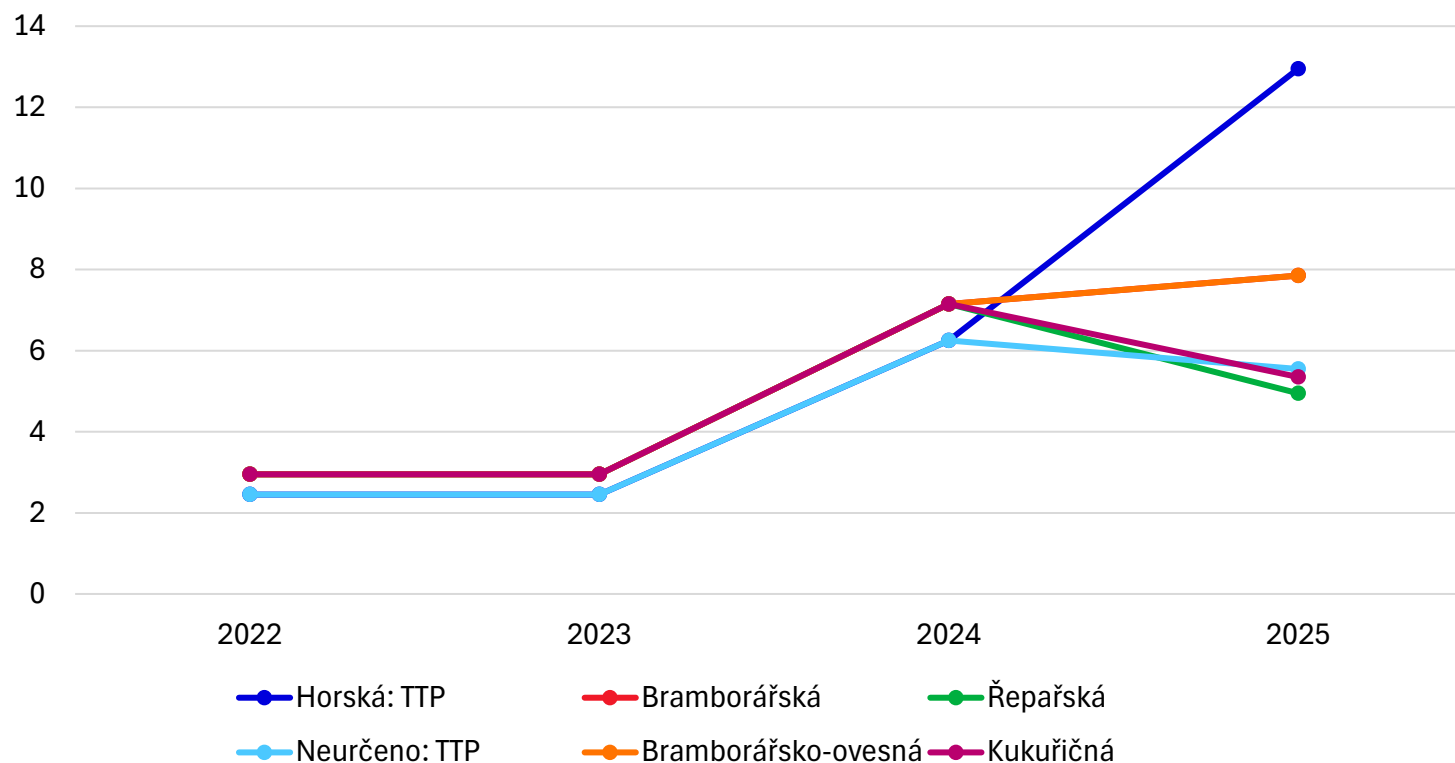
# Pachtovné (2)

- **daň z pozemku** platí uživatel: smluvní úprava
- § 3 zákona č. 338/1992 Sb.: poplatníkem daně z pozemků je vždy nájemce nebo pachtýř u pronajatého nebo propachtovaného pozemku, je-li
  - evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem,
  - s ním příslušný hospodařit SPÚ (**v tomto případě od 2024: uživatel → tj. i u bezúplatného užívání**)
  - důsledek: + 1,35 % a 0,45 % (TTP) k pachtovnému
- výběr v případě více zájemců: „aukce“
- bezúplatně: analogicky podmínky podle ZMS: mimo podnikání (viz výše: nedohodnou-li se jinak)
- **praxe SPÚ:** nájemné ročně dopředu vs. pachtovné ročně dozadu
- **praxe SPÚ:** pravidelné roční zvyšování o míru inflace podle indexu spotřebitelských cen podle ČSÚ → nyní přímo v § 5 vyhlášky č. 352/2025 Sb.

# Vývoj pachtovného

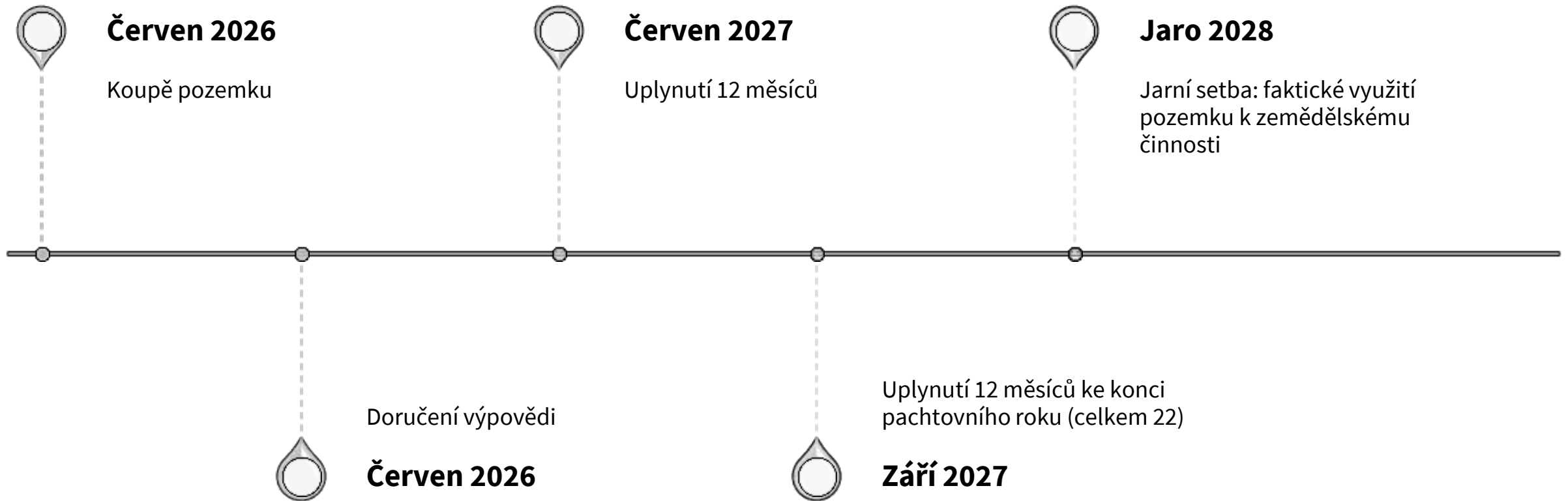
Výrobní oblast	% sazba
horská	12,5
bramborářsko- ovesná	6,5
bramborářská	5,4
kukuřičná	4
řepařská	3,6
neurčeno	5,1

Procentní sazba z ceny podle 298/2014 Sb.

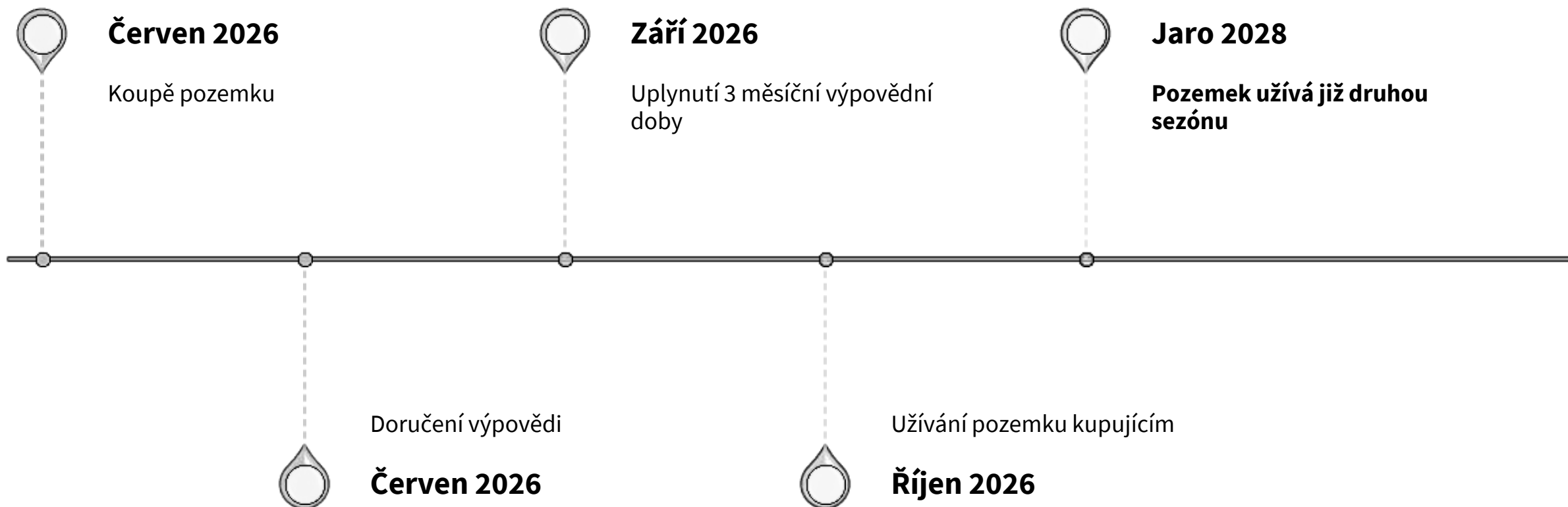


- obvyklé nájemné (§ 4): vinice, chmelnice, ovocné sady, agrovoltaika, lyžařské vleky (ne nižší než výpočet podle BPEJ)
- vypořádání připomínek: na nezemědělský účel se nevztahuje vs. nájemné za požívání; nájmem i pacht + § 27 ZMS se podle § 4 odst. 4 ZSPÚ nepoužije – tj. aplikace § 2217 OZ (!?)

# Nákup propachtovaného pozemku



# Nákup pronajatého pozemku



# Pacht a pozemkové úpravy

- § 11 odst. 8 ZPÚ: Dosavadní nájemní vztahy, zatímní bezúplatné užívání a časově omezený nájem k předmětným pozemkům, kterých se rozhodnutí týká, zanikají k 1. 10. běžného roku.
- „Smluvní strany se současně dohodly, že tato smlouva je platná i v případě, že bude provedena pozemková úprava, která změní identifikaci nebo výměry pronajatých pozemků. Veškeré změny, vzniklé případnou pozemkovou úpravou (parcelní čísla, výměry) **budou uvedeny v novém dodatku této smlouvy** a stanou se její součástí.“
  - MS v Praze 10 A 107/2015 - 31
- „V případě realizace pozemkové úpravy dosavadní nájemní vztah k pozemkům dotčeným pozemkovou úpravou ke dni právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv zaniká a k témuž dni vzniká mezi pronajímatelem a nájemcem nový nájemní vztah **k pozemkům, které přejdou do vlastnictví pronajímatele dle schváleného návrhu pozemkové úpravy**, a pro tento nový nájemní vztah platí stejné smluvní podmínky, jaké byly sjednány pro nájemní vztah k původním pozemkům.“
  - III.ÚS 316/17

# Další povinnosti: praxe SPÚ

- informační povinnost vlastníka při prodeji (vazba na § 2221 OZ): informace, že může být prodán a odkaz na § 2221 a 2222 OZ (pacht nezaniká změnou vlastníka)
- **přenechání třetí osobě pouze se souhlasem vlastníka** (SPÚ): § 2334 OZ (možnost výpovědi bez výpovědní doby)
- **souhlas** SPÚ se změnou druhu pozemku
- souhlas SPÚ s výsadbou trvalých porostů
- střídání plodin a hnojení organickou hmotou ve dvou až čtyřletých cyklech
- povinnosti podle rostlinolékařského zákona
- provádět údržbu melioračních zařízení či sběr kamene
- není vyloučeno obnovení nájmu (pachtu): § 27 ZMS se neuplatní; vylučováno smluvně
- jednostranné zúžení předmětu pro provedení veřejně prospěšných staveb (bez kompenzací podle zákona č. 416/2009 Sb.)

# K diskuzi

12.10.2021 | 10:10

Autor:  
Profi Press

Kategorie:  
Plzeňský kraj, Zemědělec v regionu

Štítky:  
hospodaření, zemědělské pozemky



## Plzeňské biskupství chce zlepšit hospodaření na svých zemědělských pozemcích

Plzeňské biskupství chce zlepšit způsob hospodaření na vrácených 3100 hektarech zemědělských pozemků, na něž má 1000 pachtovních (nájemních) smluv s hospodařícími subjekty. Pilotní projekt, který směřuje k udržitelnému a ekologickému hospodaření s půdou, domluvilo s kladrubskou zemědělskou firmou ZEVPY na Tachovsku a se Zemědělským družstvem Měčín na Klatovsku, jež si od církve pronajímají desítky hektarů. Do konce roku s nimi uzavře nové pachtovní smlouvy. Příprava tohoto procesu a hledání partnerů trvalo pět let. Uvedl to plzeňský biskup Tomáš Holub. Spolu s novým systémem přístupu k bytovému fondu to považuje za své priority.

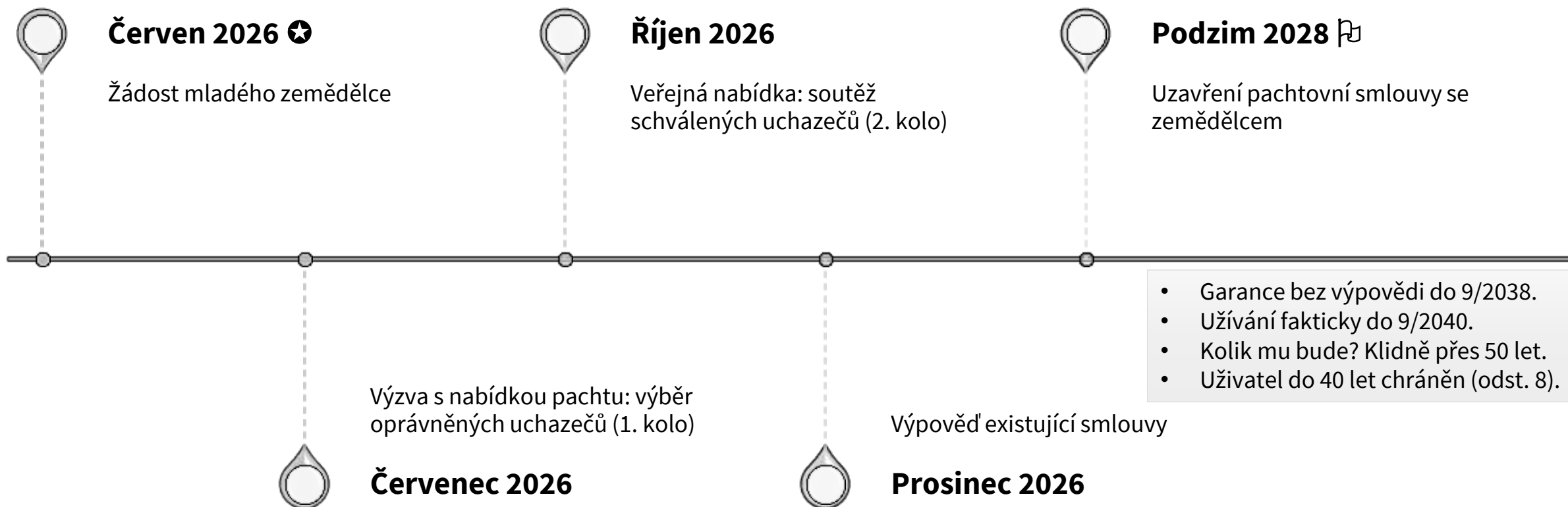
- **připomínka MMR:** plnění Programového prohlášení vlády - v části Zemědělství je kladen důraz na ochranu půdy, podporu biodiverzity a zadržení vody v krajině, snížení umělých hnojiv, pesticidů a zlepšení životních podmínek zvířat, přičemž tyto kritéria by měla být zohledněna při výběru pachtýřů u zemědělských pozemků.
- Navrhujeme, aby **podle výše uvedených kritérii** byly umožněny přednostní pachtý **pro začínající zemědělce** a u orné půdy též pro **ekologické zemědělce**, přičemž by bylo vhodné **vyločit další propachtování velkým podnikům**.
- web SPÚ: Proces pachtování probíhá podle jasných a transparentních pravidel. ... Důraz přitom klademe **nejen na ekonomickou stránku, ale i na způsob hospodaření**.
- → **vzor:** střídání plodin a hnojení organickou hmotou ve dvou až čtyřletých cyklech a odkaz na dodržování zákonných povinností

# Přednostní právo na pacht státní půdy

- mladý zemědělec (tj. do 40 let)
  1. k pozemkům SPÚ
  2. přístupné pro žadatele (doložit smlouvu, nebo jiný doklad: kritika)
  3. užívány jiným uživatelem alespoň 10 let (ukončení ze strany SPÚ)
  4. nejsou předmětem dotačního titulu
- **argumentace SPÚ před novelou:** „stávající předpisy neumožňují zvýhodnit některé skupiny zemědělců a s ohledem na případnou nedovolenou podporu, SPÚ přistupuje ke všem potenciálním klientům stejně, nezvýhodňuje žádnou osobu (FO nebo PO; malé, střední a velké podniky; mladé zemědělce; apod.)“

Vláda 2023: Budeme účinněji podporovat rodinné farmy a malé, střední, začínající a ekologické zemědělce (včetně pronájmu státní půdy).

# Postup mladého zemědělce



# Přednostní právo na pacht státní půdy: návrh 2026

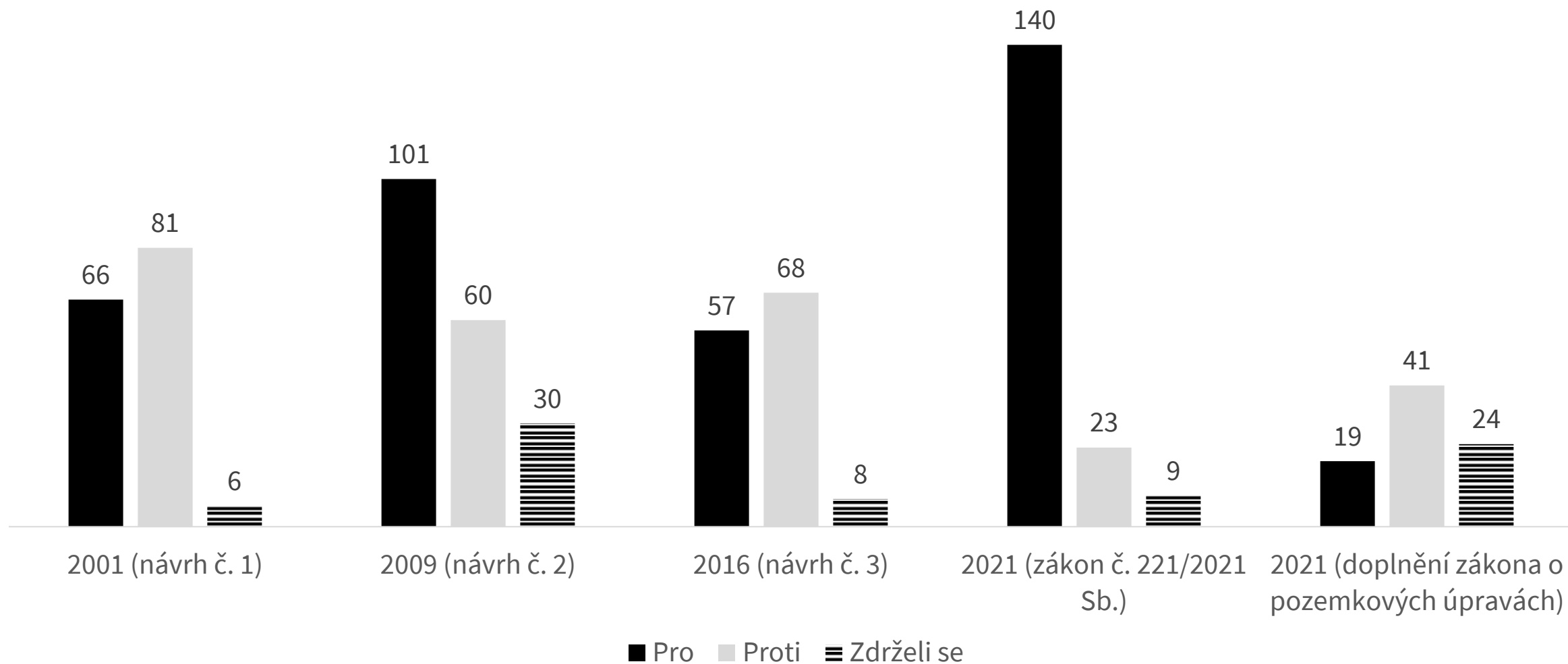
- pozměňovací návrh D. Pražáka k novela zákona o rostlinolékařské péči
- pouze volná půda = dosud nepropachtovaná (cca 9 % dle dat SPÚ !?)
- **administrativní náročnost:** lze jinak než ukončit pacht a uzavřít nový??
- **má zabránit**
  - generačním střetům,
  - výkladovým nejasnostem: pozitivní návrh (!?) – posuzování podmínek „a) ke dni podání žádosti a b) ke dni uzavření smlouvy“
  - nezvýhodnit mladé **na úkor těch, kdo už na půdě dlouhodobě hospodaří**

# Potravinová soběstačnost a zahrádky

- M. Jarošová: ... co ovlivnit lze a je zcela v rukou vlády, je **zajištění soběstačnosti při výrobě základních potravin**. Myslím si, že navrácení potravinové soběstačnosti do rukou našich pěstitelů, chovatelů, zpracovatelů a výrobců by mělo být pro odpovědnou vládu prioritou číslo jedna.
- A. Babiš: Já vám rozumím. Doporučil bych vlastně velice jednoduchou věc. Víte, my důchodci jsme kdysi chodili do zahrad, a ne do řetězců o víkendu. **Tak zkuste už konečně tady schválit ten zahrádkářský zákon. Neřešte stále COVID-19.**
  - 17. 9. 2020
  - <https://www.psp.cz/eknih/2017ps/stenprot/058schuz/s058106.htm>



# Snahy o zahrádkářský zákon



# Důvody přijetí zahrádkářského zákona

	Ochrana životního prostředí	Vzhled krajiny	Veřejně prospěšná činnost	Žádoucí životní styl	Rozvoj měst a obcí	Podpora státu a ÚSC	Ochrana ZPF	Klima a voda
2001	✓	✓	✓	✓	✓	(✓)		
2010	✓	✓	✓	✓				
2016	✓	✓	✓	✓		✓		
2021	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓

# Zahrádkářský zákon

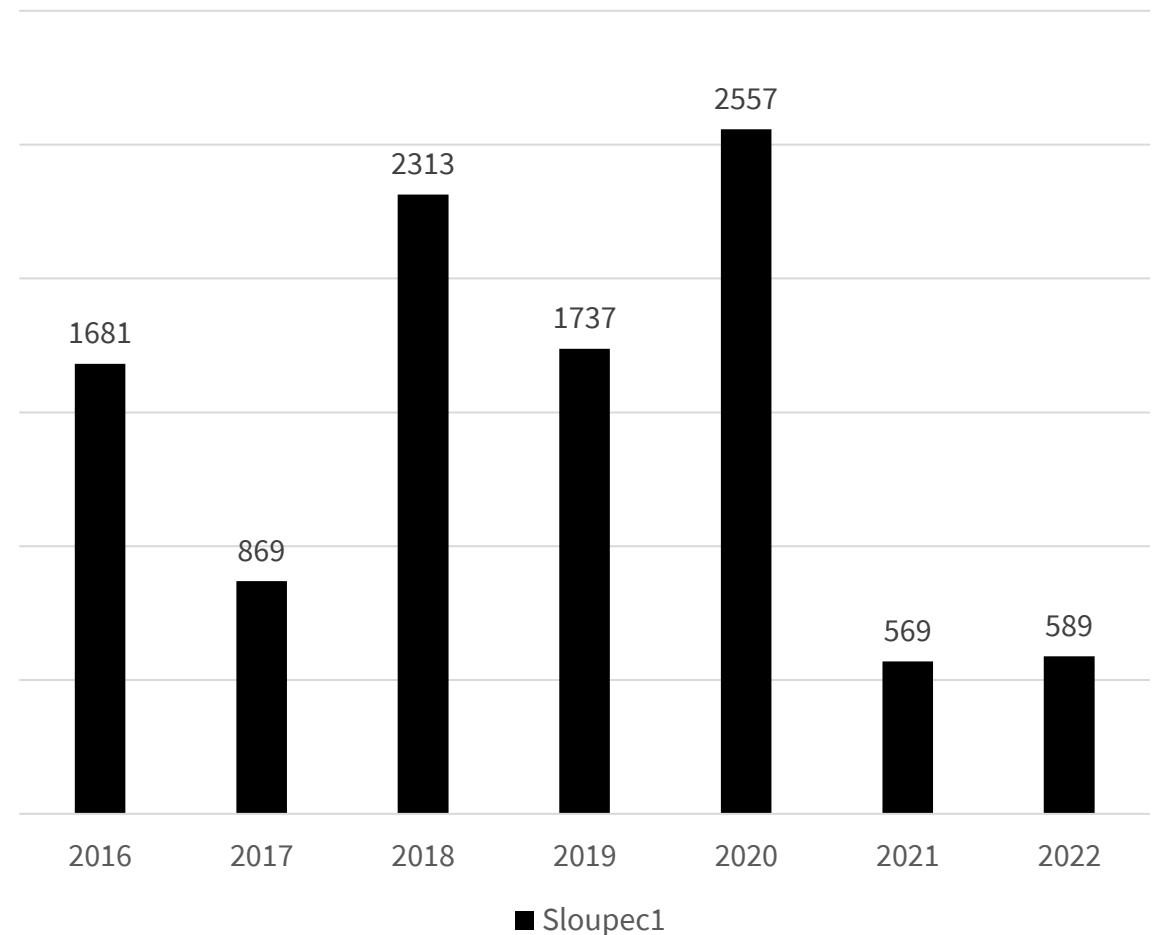
- **zákon č. 221/2021 Sb. – účinnost od 1. 12. 2021**
- nepoužijí se ustanovení o zemědělském pachtu
- **SPÚ podporuje zahrádkářskou činnost** zejména tím, že podle jiného právního předpisu<sup>5)</sup> přenechává spolku k užívání nebo požívání pozemek pro zahrádkářskou činnost.
  - vymahatelnost!?!; nové zahrádkářské osady!?
- Obec a SPÚ **zohledňují při sjednávání výše pachtovného** nebo nájemného veřejnou prospěšnost zahrádkářské činnosti.
  - informace 30/4/25 podle zákona č. 106: podpora zapracována v interním předpisu
  - nedovolená veřejná podpora!?
    - hrozí narušení hospodářské soutěže?; zvýhodní určité odvětví?; ovlivní mezistátní obchod?

# Srovnání

	Nájem	Pacht	Zahrádkářský zákon
Obsah	užívání	užívání a požívání	užívání i požívání
Písemnost	ne <b>ano: u SPÚ</b>	ne <b>ano: u SPÚ</b>	ano
Nájemné	obvyklé v době uzavření	obvyklé v době uzavření	obvyklé v době uzavření <b>výhodnější: u SPÚ</b>
Doba trvání	na neurčito	na neurčito	na neurčito nejméně 2 roky: spolek <b>nejméně 10 let: u SPÚ</b>
Výpovědní doba	3 měsíce kdykoliv	12 měsíců k 30. 9.	6 měsíců k 31. 12.
Podnájem	ne: § 2215	ne: § 2334	ne ano: spolek

# Historický exkurz: převody pozemků

- podat žádost nejpozději **do 31. 12. 2018**
- oprávnění uživatelé
- současně s pozemkem se převáděly bezúplatně všechny součásti a příslušenství pozemku
- novela č. 185/2016 Sb.: pozměňovací návrhy
- od 2016 do 2018: obvyklá cena
- do 2013: zjištěná cena



# Evidence užívacích vztahů

- **katastr nemovitostí:** dobrovolně
  - přínosy a náklady
- **Veřejný registr půdy:** půda, na kterou jsou pobírány dotace
- **registr smluv podle zákona č. 340/2015 Sb.:** rozsáhlejší nebo lukrativnější pozemky
  - pouze:
    - výše hodnoty jejího předmětu je vyšší než 50 000 Kč bez DPH
    - vzniklou v rámci právního jednání s právnickou osobou, nebo v rámci své podnikatelské činnosti
    - smluvní stranou je obec, která vykonává rozšířenou působnost
  - doporučení MV u smluv na dobu neurčitou

# Nakládání se státními lesy

- státní lesy **nelze zcizit**,
  - směna
  - prodej spoluvlastnického podílu státu (max 1/2 a nesmí být více než 10 ha)
  - prodej odloučeného lesního pozemku
  - pozemky ve farmových chovech
  - zcizení ve veřejném zájmu
  - převod odloučených lesních pozemků na obce pro veřejně prospěšné stavby a sportoviště (bezúplatně)
  - vydání věci podle právních předpisů upravujících restituci majetku<sup>2)</sup>
- Právní jednání, kterým se nakládá se státními lesy, vyžaduje ke své platnosti **předchozí souhlas Ministerstva zemědělství**.

# Nájem a pacht lesního pozemku

- **písemná forma** a oznamovací povinnost OSSL, je-li kratší než 5 let (historický pozůstatek, srov. katastrální zákon ve znění do 1996) zrušena k 2026: novela č. 250/2025 Sb.
- **ale: § 17 ZMS: povinná písemná forma ve všech případech**
- § 5: Přenechat státní les k užívání a požívání **za účelem hospodaření v lese** je zakázán.
  - užitkem je nejen dřevo, nýbrž i lesní plody (vazba na § 1261 OZ)
  - užívání rekreačních chat či výstavba technické infrastruktury

# Pravidla přenechání k užívání v ZMS

- **důvody:**

- dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti
- účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu
- aby se neodůvodněně nesnižoval výnos z tohoto majetku (viz § 14)

- **délka:**

- nejdéle 8 let pro jednoho uživatele

- **úplata:**

- nesmí být nájemné sjednáno v nižší částce, než která jako nejvyšší možné nájemné vyplývá z regulace cen, a není-li tato regulace uplatněna, sjedná se nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá
- bezúplatné užívání lze sjednat jen s osobami, jejichž hlavním účelem není podnikání, a pouze k zajištění výkonu státní správy v přenesené působnosti anebo pro účely sociální, humanitární, požární ochrany, ochrany obyvatelstva ...

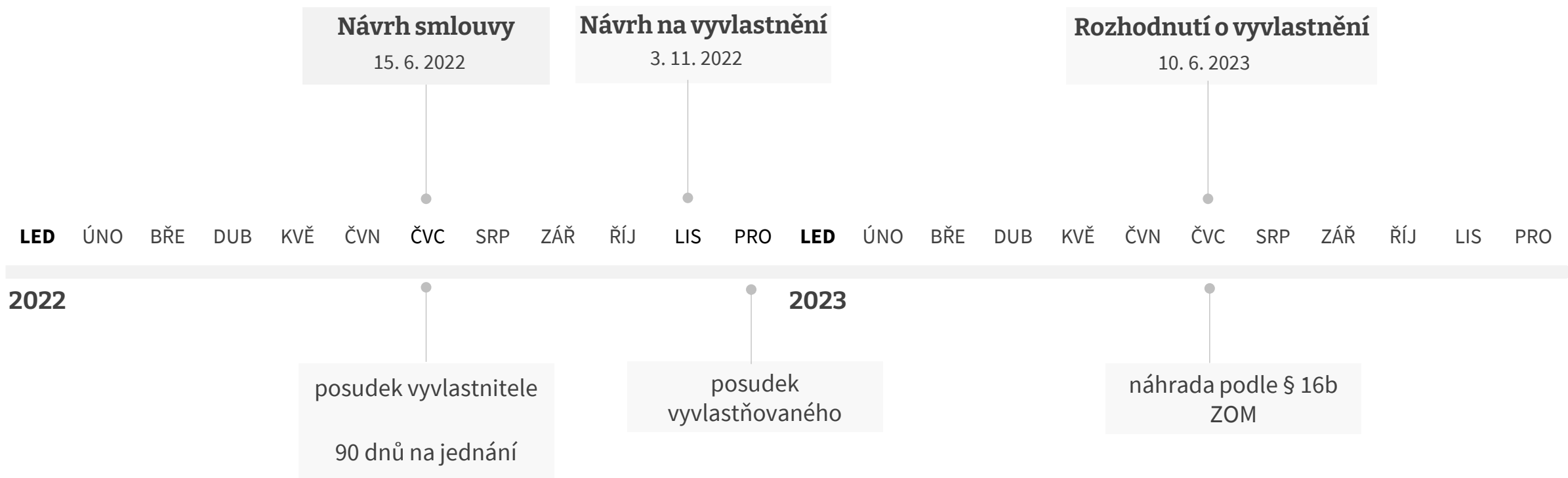
# Věcná břemena



# Zatížení pozemku věcným břemenem: východiska

- nelze **reálná břemena**
- § 26 ZMS: **služebnost** se sjednává za **úplatu** a pouze v takovém **rozsahu**, aby organizační složce nebránila ve výkonu její činnosti.
- hmotné nemovité věci lze v nezbytném rozsahu **smluvně** zatížit pro
  - a) účely zřízení, provozu a údržby sítě technického vybavení (EnerT, ZET atd. → VyvlZ)
  - b) veřejně prospěšné stavby (§ 170 StZ → VyvlZ)
  - c) řízený rozliv povodně (§ 170 StZ → VyvlZ)
  - d) právo stezky nebo cesty k zajištění přístupu vlastníka k jeho nemovité věci, může-li takový přístup jako nezbytnou cestu povolit soud (§ 1029 OZ; + vztah k § 10 ZSPÚ)
  - e) jinak výjimka MF
- § 25a ZMS: **právo stavby** lze smluvně zřídit pouze, není-li možné nebo účelné vztah k pozemku uspořádat se stavebníkem jinak.

# Postup zřízení věcného břemene



# Úplata podle zákona o majetku státu

- ZSPÚ nemá žádné zvláštní pravidlo
- § 26 ZMS: „**za úplatu**“
- § 27 odst. 3 ZMS: „nájemné ve výši, která je v daném místě a čase **obvyklá**“
- komentář § 26 ASPI: „Minimální limit by měl být v případě neexistence zvláštních důvodů, na hranici běžné částky, za kterou se služebnosti sjednávají v relevantním čase ve srovnatelných případech mezi nestátními subjekty.“
- **zvláštní úprava:**
  - elektřina, plynovody, teplovody – § 97b EnerZ: zjištěná cena
  - veřejná komunikační síť – § 104 odst. 3 ZET: zjištěná cena
  - vodovody, kanalizace – obecná úprava

# Novela energetického zákona: 2021-2023

- § 96 odst. 12 energetického zákona
- (1) **Pokud** se pro stanovení náhrady za zřízení věcného břemene podle tohoto zákona **zpracovává znalecký posudek**,
- (2) určí se náhrada ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu zjištěné **podle oceňovacího předpisu<sup>47)</sup>**.

**V kraji nastává ochromení stavební činnosti. Obce se pustily do křížku s firmou EG.D**



Autor: Ilustrační foto

10.6.2021 12:07

**JIŽNÍ ČECHY** – Na veřejném zasedání zastupitelů v Chyškách vyplynul na povrch střet, který se rozhořel mezi členy Svazu měst a obcí Jihočeského kraje a distribuční energetickou společností EG.D (dříve E.ON distribuce). Ta odmítá hradit obcím při pokládání svých kabelů věcná břemena podle ceníků, které mají jednotlivé obce schválené a obeslala v květnu obce dopisem s návrhem svých cen. „Ty jsou ale někde i jen třetinové proti dosavadní praxi,“ říká písecká místostarostka Petra Trambová, která je jednou z iniciátorek „vzpoury obcí,“ jejímž cílem je dostat společnost EG.D

německých zakladatelů k jednacímu stolu.

## Proč se energetické společnosti uchylují k manipulativnímu výkladu zákona?

25. 05. 2021



Bez plynovodu sporák fungovat nebude. Kolik se má ale platit za plynovod na cizím pozemku?



V. Vala, A. Sadílek:

- Jde o manipulaci s atributy skrytého ovlivňování ostatních ve vlastní prospěch. Cílem této programově řízené manipulace je nepochybně **snížení náhrad za zřizovaná věcná břemena**, tedy zvýšení výnosů oprávněných osob (společností) na úkor neinformovaných povinných osob, kterým jejich pozemky znehodnotí, a to bez poskytnutí přiměřené náhrady.
- Máme za to, že i obce, kraje a jimi zřizované organizace a také státní instituce mají **pádné důvody, proč si stanovit interní ceníky** a metodiky pro určování výše náhrady za zřizování věcných břemen na svých pozemcích, a proč na jejich využívání i nadále trvat.

<https://www.itez.cz/l/proc-se-energeticke-spolecnosti-uchyluji-k-manipulativnimu-vykladu-zakona/>

# Technická infrastruktura na pozemku SPŮ



- nadzemní vedení elektřiny
- do 110 kV
- pozemek zemědělský
- mimo zastavitelnou plochu
- BPEJ 51000: 14,2 Kč/m<sup>2</sup>
- průměrná cena podle vyhlášky č. 298/2014 Sb.: 11,73 Kč/m<sup>2</sup>

# Výpočet podle metodiky a podle zákona

Podle SPÚ	
Cena pozemku za m <sup>2</sup> ( <b>č. 298/2014 Sb.</b> )	11,73 Kč
Užitek na m <sup>2</sup>	0,587 Kč
Úprava užitku: koeficient 0,25	0,147 Kč
Míra kapitalizace	10 %
Cena za m <sup>2</sup>	1,47 Kč
Rozsah břemene	58 m <sup>2</sup>
<b>Cena břemene</b>	<b>90 Kč</b>
<b>Minimální cena*</b>	<b>3 000 Kč</b>

Podle § 39a zákona o oceňování	
Cena pozemku za m <sup>2</sup> ( <b>č. 441/2013 Sb.</b> )	28,40 Kč
Užitek na m <sup>2</sup>	1,42 %
Úprava užitku: koeficient 0,25	0,355 Kč
Míra kapitalizace	10 %
Cena za m <sup>2</sup>	3,55 Kč
Rozsah břemene	58 m <sup>2</sup>
<b>Cena břemene</b>	<b>210 Kč</b>
<b>Nabídnutá cena</b>	<b>210 Kč</b>

\* čl. 14 odst. 2 metodiky ÚZSVM: neplatí minimální cena pouze pro telekomunikace

# Důsledky

15 210 Kč

Náklady oprávněného za zřízení  
vyvlastněním



10 000 Kč


Odměna pro znalce



210 Kč

Náhrada povinného



 Požadavek povinného 3 000 Kč

# Problémem jsou hlavně ceníky obcí

## Článek 2

### Výše úplaty za zřízení věcného břemene (služebnosti) k pozemkům ve vlastnictví Statutárního města Opavy dotčeným stavbami inženýrských sítí

1. Jednorázová úplata za zřízení věcného břemene (služebnosti) k pozemkům ve vlastnictví Statutárního města Opavy (dále také jen „služebné pozemky“ nebo jednotlivě „služebný pozemek“) dotčeným stavbami inženýrských sítí se rovná součinu jednotkové ceny uvedené v následující tabulce a délky stavby inženýrské sítě zřízené na/ve služebných pozemcích v metrech, přičemž do délky se zahrne každý započatý metr stavby inženýrské sítě. Výše jednotkové ceny uvedené v tabulce se liší podle druhu<sup>1</sup> služebného pozemku, když se rozlišuje zastavěná plocha a nádvoří od ostatních druhů pozemků, a podle katastrálního území, v němž služebný pozemek leží.

	katastrální území, v němž služebný pozemek leží	druh služebného pozemku: zastavěná plocha a nádvoří Kč/m	ostatní druhy služebných pozemků Kč/m
1.1	Opava-Město	780,-	550,-
1.2	Opava-Předměstí	680,-	450,-
1.3	Kateřinky u Opavy	680,-	450,-
1.4	Kylešovice	320,-	280,-
1.5	Jaktař	320,-	280,-
1.6	jiné katastrální území	320,-	170,-

[https://www.opava-city.cz/files/cz/mesto-urad/vyhlasiky-predpisy/zasady-pro-urceni-vyse-uplaty-za-zrizeni-vecneho-bremene/zasady\\_vecna\\_bremena\\_uplata\\_2021.pdf](https://www.opava-city.cz/files/cz/mesto-urad/vyhlasiky-predpisy/zasady-pro-urceni-vyse-uplaty-za-zrizeni-vecneho-bremene/zasady_vecna_bremena_uplata_2021.pdf)

# MV + MF + MPO

## Souhrnné stanovisko ke zřizování a oceňování věcných břemen na majetku obcí

### Úvod

Stanovisko je zpracováno s cílem objasnit postupy vyplývající z platných právních norem v oblasti zřizování a oceňování věcných břemen zřizovaných na majetku obcí, kde na jedné straně je vlastník nemovité věci, v daném případě obec (budoucí povinný) a na straně druhé zřizovatel technické infrastruktury (budoucí oprávněný).

Oblasti zřizování a oceňování věcných břemen zřizovaných na majetku obcí jsou v právním řádu České republiky řešeny zejména zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení, dále jen „zákon o obcích“), zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), zákonem č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a jeho prováděcí vyhláškou č. 441/2013 Sb., dále jen „oceňovací vyhláška“).

- MF doporučuje
  1. ve vyjednávání využít pro **rychlé, efektivní a hospodárné zjištění správné ceny** věcného břemene oceňovací vyhlášku ...
  2. ta může posloužit jako východisko pro **objektivní a spravedlivé nalezení ceny** věcného břemene
- energetici: **transparentní a jednotné** oceňování

# Výpočet podle metodiky a metodika Eg.D Jižní Čechy

Podle SPÚ	
Cena pozemku za m <sup>2</sup>	11,73 Kč
Užitek na m <sup>2</sup>	0,587 Kč
Úprava užitku: koeficient 0,25	0,147 Kč
Míra kapitalizace	10 %
Cena za m <sup>2</sup>	1,47Kč
Rozsah břemene	58 m <sup>2</sup>
<b>Cena břemene</b>	<b>90 Kč</b>
<b>Minimální cena</b>	<b>3 000 Kč</b>

Podle § 39a zákona o oceňování	
Cena za běžný metr	20 Kč
Rozsah břemene	29 m
<b>Cena břemene</b>	<b>580 Kč</b>
<b>Nabídnutá cena</b>	<b>3 580 Kč</b>

# Proč ale tolik povyku?

- § 104 odst. 3 zákona o **elektronických komunikacích**
- znění od 25. 7. 2017
  - Pro zajištění výkonu oprávnění (tj. zřizování a provozování komunikačního vedení na cizím pozemku – pozn.) uzavře podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť s vlastníkem dotčené nemovitosti písemnou smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti k části dotčené nemovitosti za jednorázovou náhradu a po ukončení výstavby a zaměření polohy vedení smlouvu o zřízení služebnosti ke skutečně dotčené části nemovitosti. (...) **Maximální výše jednorázové náhrady za zřízení služebnosti se stanoví podle zákona upravujícího oceňování majetku.**

# Kritika (mj. SPÚ)

## Jak a proč se v Česku (ne)staví optika aneb Proč státní úřady nedodržují zákony?

LUKÁŠ KRISTEK | 21. 12. 2020 | Doba čtení: 8 minut

51 NOVÝCH NÁZORŮ



Autor: Depositphotos

Stát po nás chce, abychom pokrývali optickým připojením nepokrytá místa a šířili vysokorychlostní internet. Úřady tomu ale aktivně brání, ukazuje na konkrétních příkladech operátor z Bruntálska.

<https://www.lupa.cz/clanky/jak-a-proc-se-v-cesku-ne-stavi-optika-aneb-proc-statni-urady-nedodrzuji-zakony/>

@spucr.cz>

11. června 2018 12:11

Komu: Lukáš Kristek <lukas.kristek@mx-net.cz>

Dobrý den,

Navazuji na naši předešlou komunikaci. Dle sdělení kolegyně budeme trvat na ocenění dle našich tabulek, které jsou vypracovány v souladu se zákonem o oceňování majetku. Cena dle našeho výpočtu vychází na 113 680,- Kč, takže pokud toto bude z Vaší strany akceptováno, mohu Vám smlouvy zaslat k podpisu.

S pozdravem

oddělení správy majetku státu

**Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj**

- výměra břemene 496 m<sup>2</sup> = 229 Kč za m<sup>2</sup>
- svažité, podmáčená louka v extravilánu a bez zemědělského využití



# Telekomunikační zákon: pozemky SPÚ

- **znění od 2022 (§ 104a)**
- služebnost zapisovaná do katastru
- **vznik na základě územního rozhodnutí** (souhlasu)
- oprávněný poskytne vlastníkovu pozemku **jednorázovou náhradu** ve výši ceny zjištěné dle zákona upravujícího oceňování majetku
  - na základě žádosti vlastníka pozemku
  - právo ve veřejném zájmu nepožadovat nebo nižší
- „nukleární ustanovení“: Stavebník, který vyvolal **překládku** vedení veřejné komunikační sítě elektronických komunikací, nese náklady nezbytné úpravy dotčeného úseku vedení, a to na úrovni stávajícího technického řešení.
- **shodně energetika: § 97b energetického zákona**



# Věcná břemena na pozemcích SPÚ

## Argumenty pro (DZ č. 374/2021 Sb.)

- snížení administrativy: není nutné uzavírat smlouvy
- nižší náklady na výstavbu telekomunikací („rychlého internetu“)
- ochrana práv zajištěna souhlasem vlastníka
  - ale k diskuzi (!) § 187 NSZ: Není-li stavebník vlastníkem pozemku, na němž má být záměr uskutečněn, a není-li ani oprávněn k realizaci záměru z práva stavby nebo ze služebnosti, dokládá stavebník souhlas vlastníka pozemku, který je zapsán v katastru nemovitostí ke dni podání žádosti. **Souhlas není potřeba**, je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě pro záměr stanoven zákonem **účel vyvlastnění**.
- obdobně bylo do 2000; **prakticky shodně od 2024 také energetika** (č. 469/2023 Sb. → § 97b EnerZ)

## Argumenty proti (MF)

- rovná ochrana vlastnického práva
- možná nedovolená veřejná podpora
- selektivní podpora telekomunikací (vs. elektřina atd.)
- snaha vést sítě pouze po státních pozemcích

# Státní pozemkový úřad a ČEZ Distribuce podepsaly dohodu o spolupráci pro rychlejší rozvoj energetické infrastruktury

Praha, 18. prosince 2024 – Největší správce státního zemědělského majetku a nejdůležitější provozovatel energetické distribuční soustavy podepsali dohodu o spolupráci s cílem zefektivnění přípravy energetických staveb. Obě strany chtějí posílit vzájemnou informovanost a zjednodušit proces majetkoprávního vypořádání, které usnadní budování staveb distribučního zařízení na zemědělských nemovitostech státu. Dohodu, která přinese potřebnou synchronizaci a koordinaci procesů, jimiž se dotyčné strany řídí při výkonu své činnosti, podepsali ústřední ředitelka Státního pozemkového úřadu (SPÚ) Svatava Maradová a členové představenstva ČEZ Distribuce Radim Černý a Martin Molinger.

*„Tato spolupráce umožní rychlejší a efektivnější realizaci energetických projektů, což je klíčové pro zajištění stabilní a udržitelné energetické budoucnosti České republiky,“* uvedla ústřední ředitelka Státního pozemkového úřadu Ing. Svatava Maradová, MBA. Dohodu stvrdila svým podpisem společně se členy představenstva ČEZ Distribuce Radimem Černým a Martinem Molingerem.

- novela č. 87/2025 Sb.
- od 1. 8. 2025
- upozornění v KN



# Získávání pozemků SPÚ

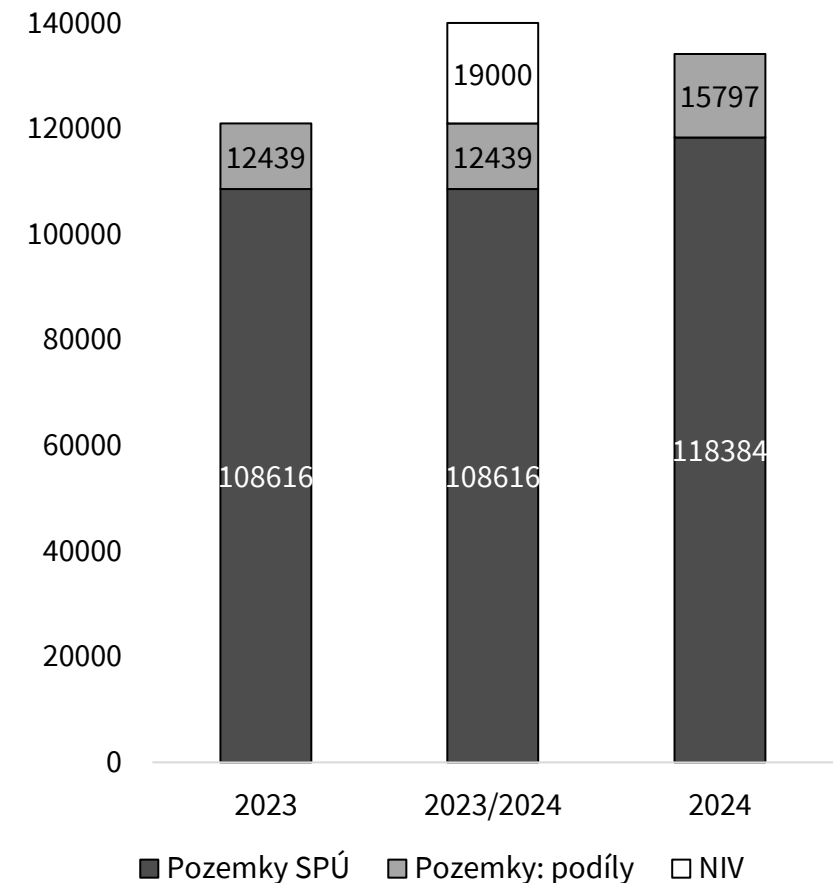


# Stát jako poslední instance

- § 1634 OZ: **Nedědí-li žádný dědic** ani podle zákonné dědické posloupnosti, připadá dědictví státu a na stát se hledí, jako by byl zákonný dědic.
- § 64 a 65 KatZ: na **pozemky nedostatečně identifikovaných vlastníků** - od 1. ledna 2024 nahlíženo jako na opuštěné → [praxe](#)
- → § 15 odst. 2 ZMS: Pozemky, u nichž při jejich nabytí státem není patrné, které organizační složce přísluší hospodaření s nimi a zároveň tvoří zemědělský půdní fond, příslušná organizační složka (zejména ÚZSVM) **přednostně nabídne SPÚ**; to neplatí v případě pozemků tvořících jeden funkční celek s obytnými a hospodářskými budovami a jinými stavbami, které neslouží zemědělské a lesní výrobě nebo s ní souvisejícímu vodnímu hospodářství. Nepřijme-li SPÚ nabídku do 30 dnů od jejího doručení, platí, že nemá o nabízené pozemky zájem a k pozdější akceptaci nabídky se nepřihlíží.

# Pozemky nedostatečně identifikovaných vlastníků

- V případě zemědělské půdy pak bude SPÚ nejprve zjišťovat osobu případného uživatele, přičemž požadovat náhradu za užívání pozemků po něm bude pouze od 2. 1. 2024, kdy k pozemkům do té doby vedených na nedostatečně identifikovaného vlastníka **vznikne držba státu**. ↔ Pokud se vlastník nemovitosti nepřihlásí v zákonné lhůtě do 1. 1. 2024, **případně nemovitost do vlastnictví státu**.
  - dopis 19. 9. 2024: „ČR se stala vlastníkem“
  - Tégl, P., Melzer, F. K domněnce opuštění nemovité věci dle § 1050 odst. 2 o. z. a jejím právním následkům



# SPŮ jako vyvlastnitel

- **uskutečnění veřejně prospěšného opatření (§ 170 StZ)**
  - opatření nestavební povahy sloužící ke snižování nebezpečí v území, vytváření prvků **územního systému ekologické stability** a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené v územně plánovací dokumentaci.
    - metodika MŽP 2012: Jako VPO s možností vyvlastnění či uplatnění předkupního práva by měly být vymezovány jen ty části ÚSES, které nejsou funkční a je u nich **možnost výkupu** pro budoucí realizaci (dohoda s vlastníkem apod.).
    - metodika ÚSES MŽP 2017: Využití institutu vyvlastnění tedy není povinné a mělo by být uplatňováno jen **v odůvodněných případech**
    - SPŮ řeší v pozemkových úpravách (v krajním případě mají také charakter vyvlastnění)
- **uskutečnění veřejně prospěšné stavby (§ 170 StZ)**
  - technická infrastruktura; vymezená v územně plánovací dokumentaci

# SPŮ jako vyvlastnitel (2)

- § 4 odst. 3 ZSPŮ: SPŮ pořizuje výstavbou nebo nabytím do majetku státu hlavní závlahová zařízení, hlavní odvodňovací zařízení a stavby k ochraně pozemků před erozní činností vody.
- vyvlastňovací titul
  - viz § 170 StZ: stavby a zařízení ke snižování nebezpečí v území a pro zlepšování stavu povrchových a podzemních vod
- **Závlahová soustava v oblasti Hustopečsko**
  - 69 % pozemků pro hlavní zavlažovací řad v soukromém vlastnictví (zdroj)
  - nevymezena ovšem v územním plánu ani ZÚR

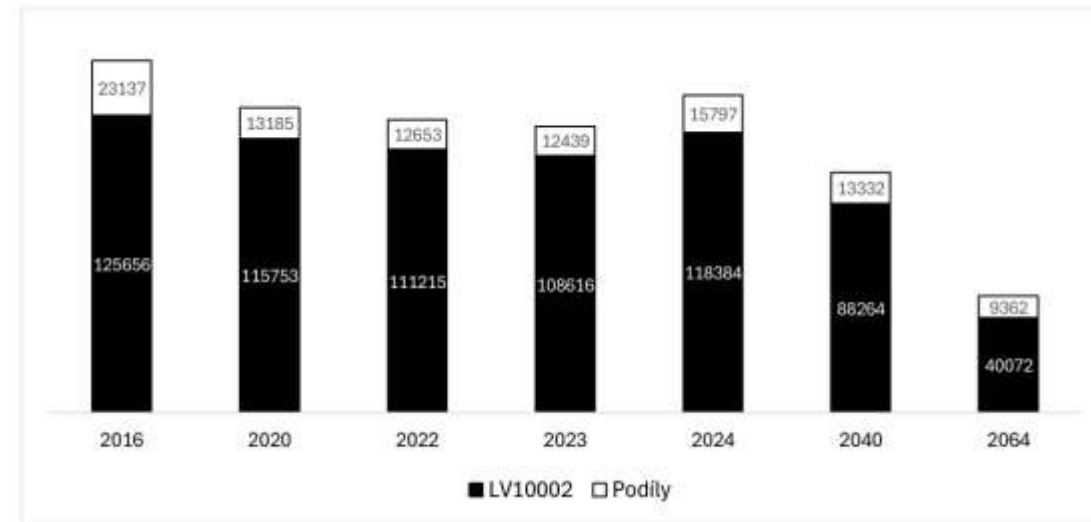


# Pozemkové úpravy

- pokud to je s ohledem na dosažení cíle pozemkových úprav potřebné, může v průběhu pozemkových úprav **vykupovat** se souhlasem vlastníka ve prospěch státu pozemky nebo spoluvlastnické podíly k nim nejvýše **za cenu obvyklou**<sup>59)</sup>, popřípadě přijmout dar pozemku. Rovněž může vypořádat spoluvlastnictví k pozemku tak, že spoluvlastníkům připočte k jejich nároku část odpovídající spoluvlastnickému podílu k předmětnému pozemku; jestliže spoluvlastník kromě spoluvlastnického podílu nevlastní jiný pozemek, tvoří tento spoluvlastnický podíl samostatný nárok.
  - *návrh novely: až dvojnásobek obvyklé ceny*
- **krácení nároků vlastníků pozemků:** ojedinělé
  - příklad KPÚ Plumlov:
    1. na pokrytí navržených prvků společných zařízení je nedostatečná chybělo cca 20 ha Krácení nároků vlastníků bylo však zamítnuto sborem zástupců
    2. PÚ byl tudíž nucen během tří let vykoupit 2,42 ha pozemků a zajistit směny pozemků o výměře 17,22 ha

# Rezerva státní půdy [§ 3 ZSPÚ]

- SPÚ vytváří a spravuje rezervu státních pozemků , která zahrnuje pozemky, s nimiž je SPÚ, a která slouží k
- **(A)** výkonu působnosti SPÚ a
- **(B)** uskutečnění rozvojových programů státu schválených vládou.
- Vytvoření a zachování potřebného rozsahu a složení rezervy zajišťuje SPÚ **zejména směnou a koupí.**
- výměra části rezervy „A“ nesmí klesnout pod **50 000 ha** (dnes cca 130 000 ha)



## **Informace o zájmu Státního pozemkového úřadu odkoupit pozemky v katastrálním území Seninka z důvodu rozšíření rezervy státních pozemků podle zákona č. 503/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů**

Státní pozemkový úřad (dále jen „SPÚ“) informuje veřejnost o zájmu nabýt pozemky podle zákona č. 503/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o SPÚ“), pro tvorbu rezervy státní půdy v katastrálním území Seninka.

Fyzická nebo právnická osoba může nabídnout SPÚ k odkupu (k darování) pozemky (nebo i spoluvlastnické podíly) v katastrálním území Seninka prostřednictvím Krajského pozemkového úřadu pro Zlínský kraj, Zarámí 88, 760 41 Zlín (dále jen „KPÚ“). KPÚ jednotlivě posoudí, zda nabízené pozemky (spoluvlastnické podíly) jsou potřebné pro zabezpečení výkonu působnosti SPÚ, tedy pro tvorbu rezervy státních pozemků podle zákona o SPÚ.

V případě potřeby pozemků pro SPÚ objedná KPÚ ocenění takových pozemků formou znaleckého posudku u znalce obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, přičemž kupní cenu pozemku lze sjednat pouze do výše ceny obvyklé podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, a to včetně součástí a příslušenství pozemku. Tento postup odpovídá § 3 odst. 2 zákona o SPÚ. Náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku hradí v plné výši SPÚ.

Zdvořile vás žádáme o uveřejnění naší informace na vaší úřední desce po dobu 6 měsíců.

<https://www.spucr.cz/sprava-nemovitosti/nabyvani-nemovitosti>

# Darování pozemku

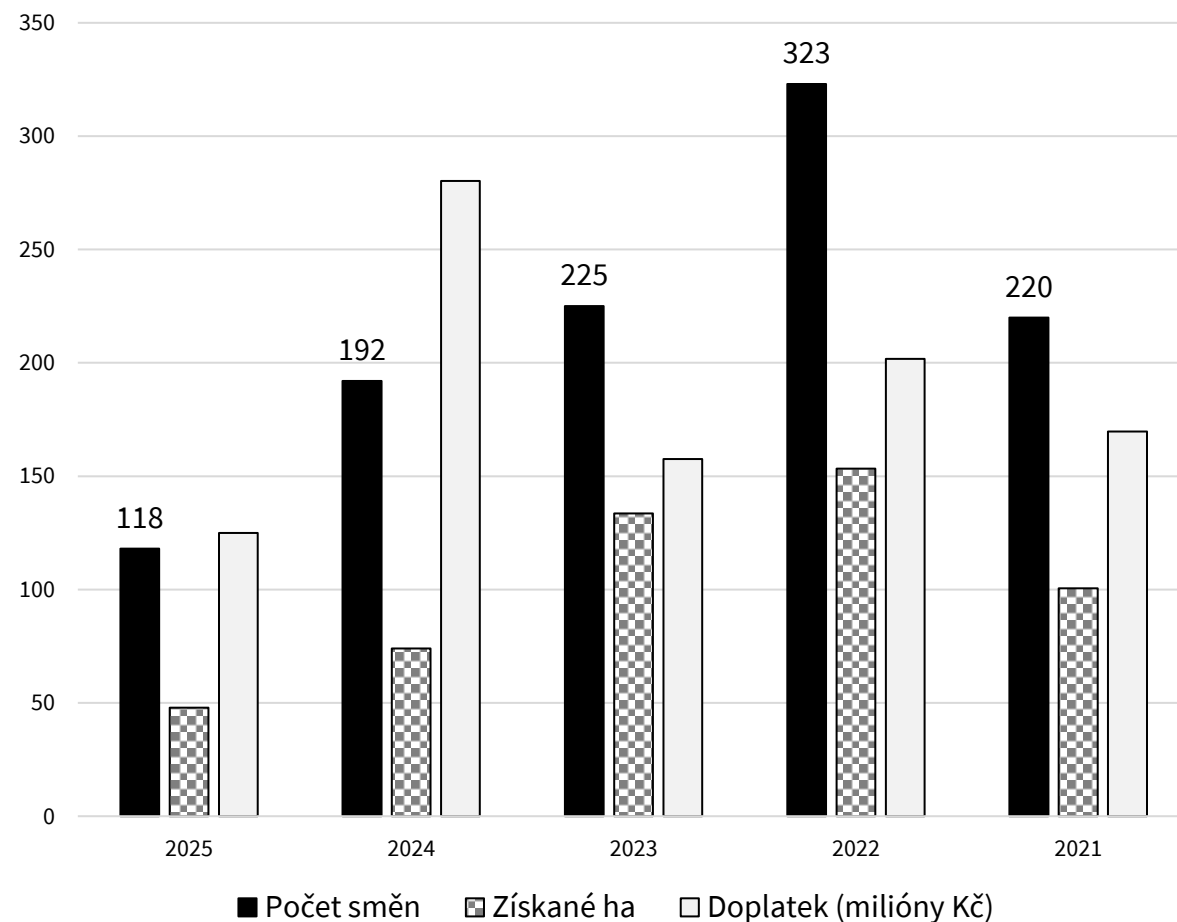
- § 12 ZMS
- vyžadují schválení Ministerstvem financí ↔ obavy z nežádoucích závazků či nákladů (nevýhodné převody)
- s výjimkou silničního pozemku nabývaného z důvodu změny kategorie nebo třídy pozemní komunikace
  
- NS 22 Cdo 3489/2024: opuštění kostela – není obcházení § 12 odst. 2 ZMS
  - není dvoustranné právní jednání; bez ohledu na souhlas státu či nikoliv
  - o duchovní hodnoty zprostředkované církvi není v území žádný zájem: legitimní důvod pro opuštění (nepotřebný); kostel je ve slušném stavu
  - není v rozporu s dobrými mravy

# Nákup pozemku

- **nákup pozemku do rezervy:** směna a koupě pozemků se uskutečňují nejvýše **za cenu obvyklou**
- všechny pozemky tvoří *de iure* rezervu, protože slouží výkonu působnosti SPÚ
  - § 12 ZMS: pro zabezpečení výkonu (1) působnosti anebo (2) činnosti SPÚ
- **nákup staveb:** lze cenu sjednat pouze do výše rovnající se ocenění tohoto majetku **podle zvláštního právního předpisu**
  - ve veřejném zájmu může MF dát předchozí souhlas ke sjednání ceny vyšší
  - jinak částečná neplatnost v rozsahu rozdílu ceny

# Směny pozemků

- uplatní se pravidla pro nákup i prodej současně → nákup i prodej za obvyklou cenu (tj. 1:1)
- praxe od července 2025
- není nárokové
- stát mění zpravidla zastavitelné pozemky za zemědělské



# Směny pozemků: požadavky SPÚ

1. z pohledu vhodnosti a účelnosti pro stát
2. poměr výměry + shodná hodnota (spravedlivé!?)
3. prioritou stejné katastrální území či okres
4. pozemky vhodné pro zemědělskou činnost
5. v území, kde neproběhly pozemkové úpravy
6. výměra pozemku nejméně 500 m<sup>2</sup> (nejde-li o směny v území s probíhajícími KPÚ/JPÚ)
7. neomezené zemědělské využití (veřejnoprávní limity: **nikoliv pro VPS a DI !?**); lze polní cesty
8. standardní zákonná výpovědní doba (výjimečně 5 let) a smluvní podmínky

## Poměr směňovaných pozemků:

Poměr směňovaných pozemků bude stanoven podle maximálního přípustného využití požadovaných pozemků.

Využití/umístění požadovaných pozemků	Poměr výměry požadovaných pozemků vůči pozemkům nabízeným
Pozemky nezastavitelné mimo současně zastavěné území.	1 : 1,4
Pozemky zastavěné, zastavitelné, včetně pozemků dotčených územní rezervou. Pozemky v současně zastavěném území. Pozemky s výskytem povrchově dobývaných nerostů. Pozemky nevylučující jejich využití pro umístění alternativních zdrojů energie.	1 : 5
Neoprávněně zastavěné pozemky navrhovatelem směny	1 : 10



ÚSC pro veřejný zájem

# Reciprocita: získání pozemků ÚSC státem

- novela č. 36/2025 Sb.
- při **úmyslu obce a kraje zcizit** hmotnou nemovitou věc (návrh pak lze odvolat) →→ fakticky zčásti nahrazuje rušené předkupní právo podle § 101 StZ2006
- **bezúplatně (!) na stát:** pozemky určené ÚPD k realizaci veřejně prospěšné stavby, resp. opatření
- **úplatně na stát:** pozemky, na nichž byla povolena stavba státu, resp. jsou jediným přístupem ke státní nemovité věci
- porušení nabídkové povinnosti není důvodem neplatnosti smlouvy (viz metodické stanovisko MF)

# Užívání cizích pozemků státem

§ 12a ZMS

- je-li toto užívání nebo požívání **nezbytné pro** zabezpečení výkonu jejich působnosti anebo činnosti, popřípadě pro řádné hospodaření s majetkem, s nímž jsou příslušné hospodařit, a bude-li trvat jen po dobu **nezbytně nutnou**
- musí být **možnost výpovědi** (i smlouvy na dobu určitou)
- úplata nesmí překročit nejvyšší možnou výši vyplývající z **regulace cen**, je-li uplatněna, **a současně** nesmí překročit výši, která je v daném místě a čase obvyklá
  - je-li v Brně max 115 Kč/m<sup>2</sup> a obvyklé je 40 Kč/m<sup>2</sup>: tj. za 40 Kč/m<sup>2</sup>
  - cenový výměr č. 15/2025: veřejná infrastruktura + mimo podnikání + veřejný zájem (případy SPÚ!?) → také blok „Oceňování“

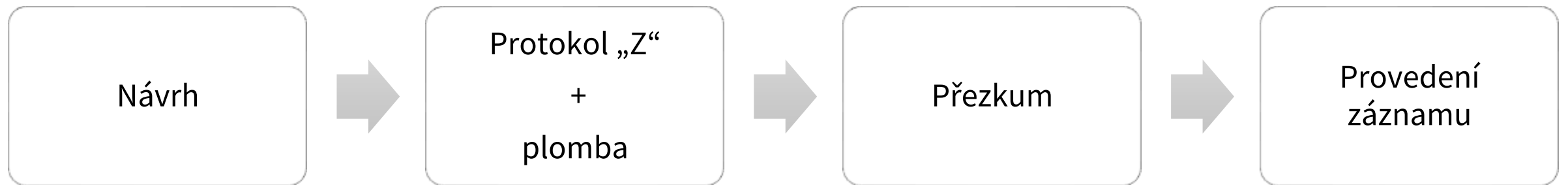


# Nakládání v rámci státu

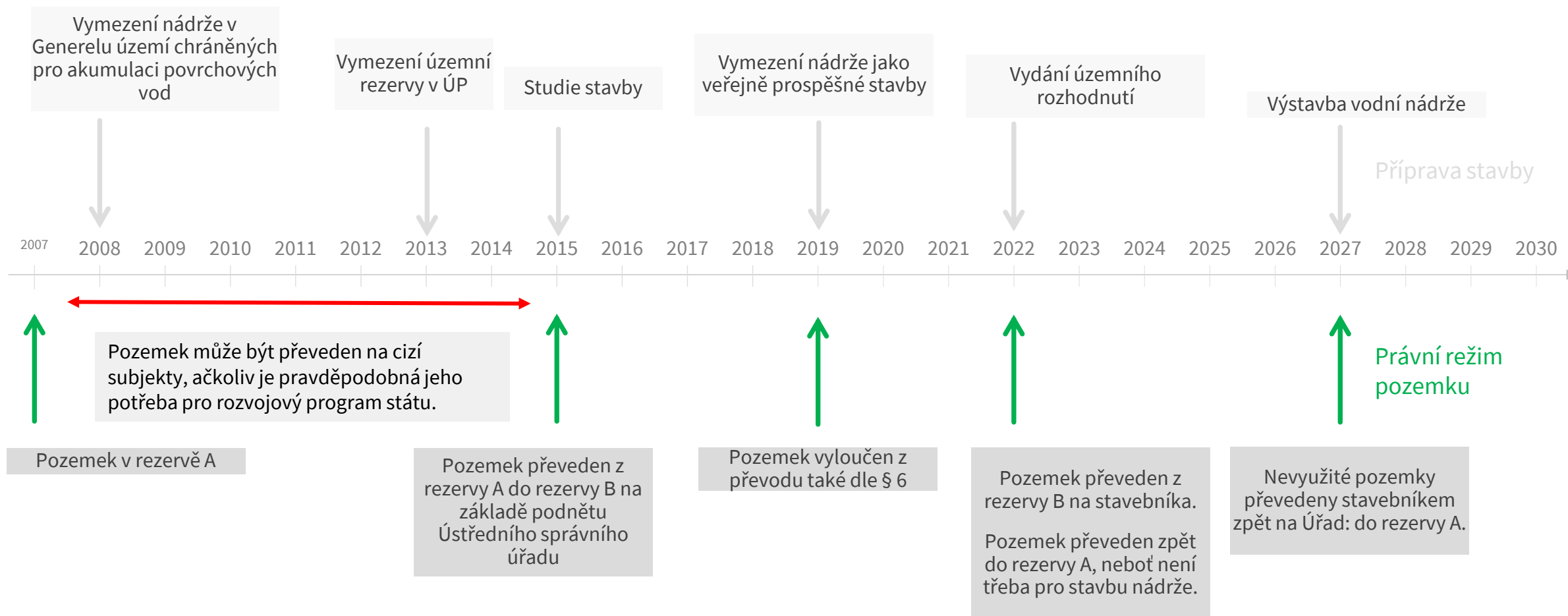
# Nakládání s pozemky mezi státními subjekty

- Nakládání s majetkem a jiné právní jednání mezi organizačními složkami navzájem se uskutečňuje **zápisem**.
- prováděcí právní předpis: vyhláška č. 62/2001 Sb.
- zajistí též podání návrhu na **záznam** do katastru nemovitostí
  
- **Vlastníková služebnost:** Je-li to účelné zejména pro další nakládání s majetkem, lze pozemek zatížit služebností ve prospěch jiného pozemku, s nímž je táž nebo jiná organizační složka příslušná hospodařit; to platí obdobně pro nemovitou věc, která není součástí pozemku (§ 19 odst. 3 ZMČR).
  - prohlášení nebo zápis jsou písemností, na jejímž základě se provede vklad do katastru nemovitostí.

# Záznam do katastru nemovitostí



# Specifika v případě rezervy státní půdy





# Územně samosprávné celky

# Charakteristika

- Obec je veřejnoprávní korporací, **má vlastní majetek**. Obec vystupuje v právních vztazích **svým jménem** a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající (§ 2 zákona o obcích)
  - Stát neručí za hospodaření a závazky obce, pokud tento závazek nepřevzme smluvně (§ 38 odst. 5 zákona o obcích)
- **historický kontext:** právní předpisy vytvářející majetkovou základnu
  - č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí
  - č. 157/2000 Sb., o přechodu věcí, práv a závazků z majetku ČR do majetku krajů
- **současné prameny:**
  - zákon č. 128/2000 Sb., o obcích
  - zákon č. 129/2000 Sb., o krajích
  - zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze

# Hospodaření obce

§ 38 zákona o obcích; § 17 zákona o krajích; § 35 zákona o Praze

- Majetek obce musí být využíván **účelně a hospodárně** v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti.
- Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku.
- Porušením (výše uvedených – pozn.) povinností není takové nakládání s majetkem obce, které **sleduje jiný důležitý zájem obce**, který je řádně odůvodněn.
  - důležité ustanovení v případě nabývání vlastnického práva k pozemkům, byť není požadavek na formální odůvodnění
- **S nepotřebným majetkem** obec naloží způsoby a za podmínek stanovených zvláštními předpisy, pokud tento zákon nestanoví jinak.

# Kompetentní orgány

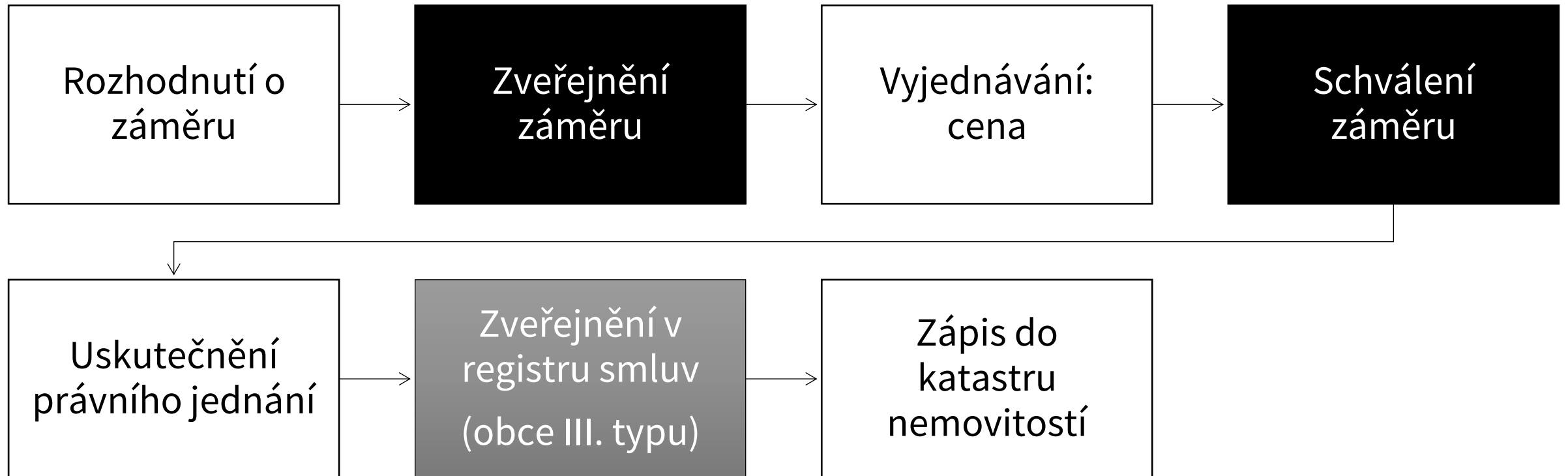
## Zastupitelstvo

- převod pozemků
- zastavení pozemků
- nabytí a převod práva stavby a jeho zřízení na obecním pozemku
- zpeněžení pozemku v dražbě

## Rada

- převod inženýrských sítí a pozemních komunikací
- nájem a pacht pozemků
- zřízení služebností

# Proces: územně samosprávný celek



# Specifické podmínky: zveřejnění záměru

- Záměr obce prodat, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat nebo vypůjčit **hmotnou nemovitou věc** nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr obce smluvně zřídit právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce obec zveřejní po dobu **nejméně 15 dnů před rozhodnutím** v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky.
- Nemovitá věc se v záměru **označí** údaji podle zvláštního zákona platnými ke dni zveřejnění záměru.
- Pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání **neplatné**.

# Zveřejnění záměru: k diskusi

- § 39: smluvní zřízení práva stavby k pozemku ve vlastnictví obce
- KS v Plzni 55 A 15/2023 – 69
- „zastupitelstvo rozhoduje o smlouvě o právu stavby podle § 1243 odst. 1 OZ, ale také o jakémkoli jiném jednání, kterým smluvně dojde k umožnění jinému právo stavět na pozemku obce a tím jej zatížit.“
- není prostým „veřejnoprávním“ souhlasem k vyřízení příslušných povolení podle stavebního zákona, **ale taktéž „soukromoprávním“ titulem pro realizaci stavby**
- kritika např. [zde](#) a [zde](#) také v ASPI

Faltusův most bude přece jen sloužit.  
Vyjde to ale na 60 milionů



Konstrukce Faltusova mostu je zatím uložena v bývalé Škodovce. Příští rok bude sloužit jako lávka pro pěší a cyklisty. | Video: Deník/Pavel Bouda



[Pavel Bouda](#) | 25. 9. 2024

Přesun unikátního svařovaného mostu z areálu plzeňské Škodovky k Chotíkovu se plánuje na příští rok, financovat ho bude město ze svých zdrojů.

# K diskusi: nejčastější problémy



Každý kontroluje



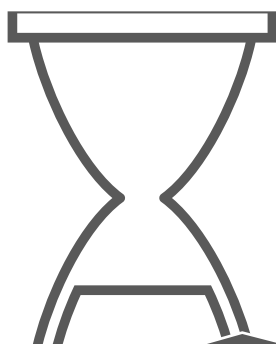
Jednání starosty



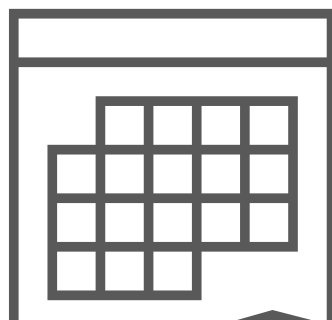
Web nestačí



Části pozemků



Krátká doba  
zveřejnění



Bez časové  
souvislosti

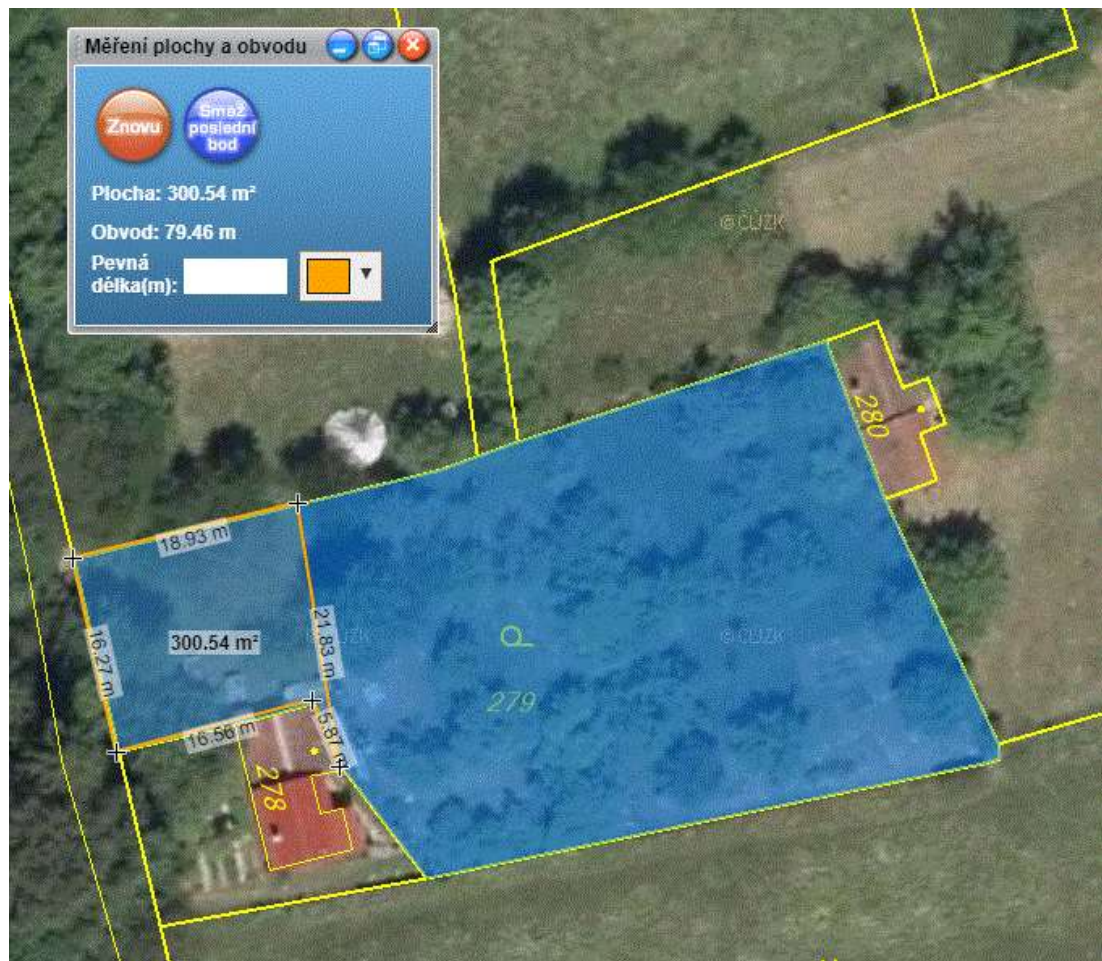


Rozpor se záměrem



Cena

# Najdi alespoň dva rozdíly



# Specifické podmínky (2): cena

- Při úplatném **převodu** majetku se cena sjednává **zpravidla** ve výši, která **je v daném místě a čase obvyklá**, nejde-li o cenu regulovanou státem.
- Odchylka od ceny obvyklé musí být **zdůvodněna**, jde-li o cenu nižší než obvyklou.
  - ...obec se nicméně může v rámci své autonomie vůle v mantinelech stanovených v § 38 a § 39 ObZř rozhodnout, že pozemek prodá i za cenu nižší než obsaženou v nejvyšší nabídce reagující na zveřejněný záměr, pokud má za to, že to je v jejím zájmu, např. v situaci, kdy jedna z nabídek sice neobsahuje nejvyšší cenu, ale např. obsahuje pro obec a její občany prospěšnější využití majetku. Takový postup je rovněž v souladu s § 2 odst. 2 ObZř, dle kterého obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem. V takovém případě by ovšem bylo nutné tento postup obce odůvodnit. [NSS 4 As 223/2015-43]
- Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání **neplatné**.

# Specifické podmínky (3): schválení orgánem

- Podmiňuje-li tento zákon platnost právního jednání obce předchozím zveřejněním, schválením nebo souhlasem, opatří se listina o tomto právním jednání **doložkou, jíž bude potvrzeno, že tyto podmínky jsou splněny.**
- Je-li listina touto doložkou obcí opatřena, má se za to, že povinnost předchozího zveřejnění, schválení nebo souhlasu byla splněna: viz např. ve vkladovém řízení.

## VII.

### Doložka

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Záměr prodat nemovitosti, popsané v čl. I. této kupní smlouvy, byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 4.11.2016.

Prodej nemovitostí, popsaných v čl. I. této kupní smlouvy, a podmínky převodu byly schváleny usnesením Zastupitelstva Městské části Brno-střed č. ZMČ/2020/15/17 ze dne 16.9.2020.

# Uskutečnění právního jednání

- Jak vyplývá z rozhodovací praxe Ústavního soudu, **starosta obce nemůže sám vytvářet vůli obce**, to přísluší výhradně zastupitelstvu obce či radě obce. Pokud však již vůle obce v zásadních bodech vytvořena byla, je starosta oprávněn jednat v intencích takto vytvořené vůle.
  - I.ÚS 2574/14

# Specifické podmínky (4): zveřejnění v registru

zákon č. 340/2015 Sb.

- Smlouva, na niž se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv, **nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění.**
  - § 5 odst. 2: osoba uvedená v § 2 odst. 1 nebo smluvní strana smlouvy zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
  - ověřuje katastrální úřad při **vkladovém řízení**
- Nebyla-li smlouva, na niž se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv, uveřejněna prostřednictvím registru smluv ani do tří měsíců ode dne, kdy byla uzavřena, platí, **že je zrušena od počátku.**

# Působnost zákona o registru smluv

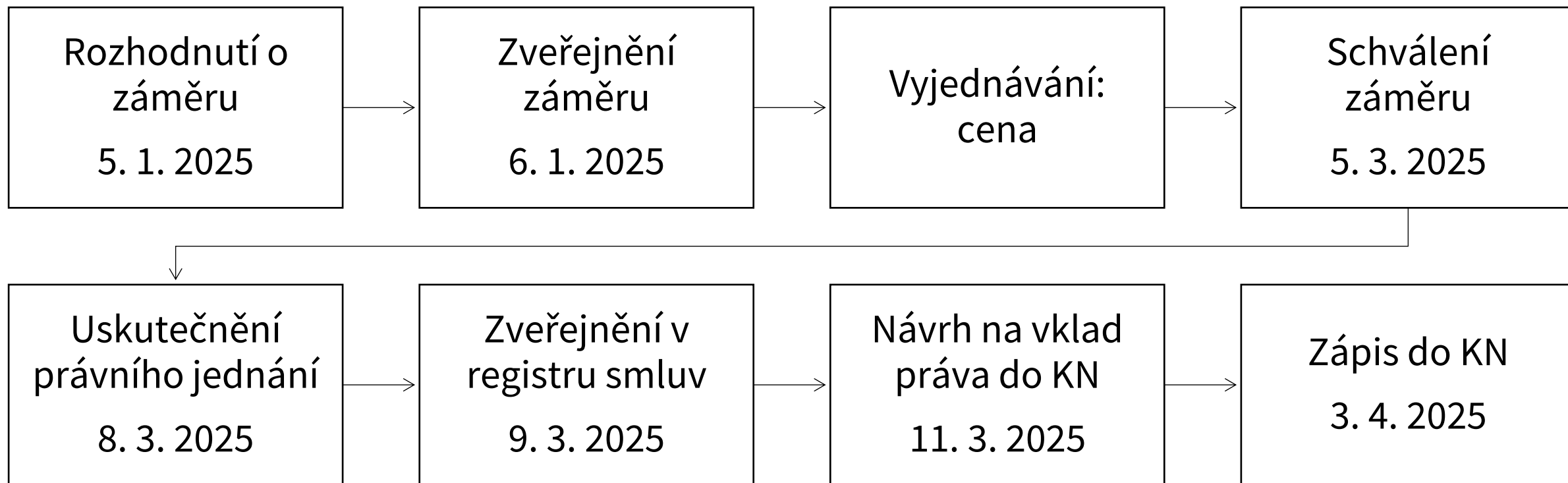
## Povinnost

- **Česká republika**
- územní samosprávný celek
- státní příspěvková organizace
- příspěvková organizace územního samosprávného celku
- státní podnik
- právnická osoba, v níž má stát nebo územní samosprávný celek sám nebo s jinými územními samosprávnými celky většinovou majetkovou účast

## Výjimky

- smlouvy, jestliže výše **hodnoty (≠ ceny)** jejího předmětu je 50 000 Kč bez DPH nebo nižší
- smlouvy, jejíž alespoň jednou smluvní stranou je **obec, která nevykonává rozšířenou působnost**, příspěvková organizace touto obcí zřízená nebo právnická osoba, v níž má taková obec sama nebo s jinými takovými obcemi většinovou účast

# Shrnutí



# Veřejná podpora

# Co je veřejná podpora

- **čl. 107 Smlouvy o fungování EU**
- Podpory poskytované v jakékoli formě státem nebo ze státních prostředků, které narušují nebo mohou narušit hospodářskou soutěž tím, že zvýhodňují určité podniky nebo určitá odvětví výroby, jsou, pokud ovlivňují obchod mezi členskými státy, neslučitelné s vnitřním trhem, nestanoví-li Smlouvy jinak.
  - bez toho, aniž by byly splněny podmínky obsažené v čl. 107 Smlouvy o fungování EU nelze mít za to, že státem poskytnutá podpora je nedovolená [28 Cdo 2678/2025]
- **formy veřejné podpory** („jakákoli forma“) v případě SPÚ
  - a) prodej pozemku za zvýhodněnou cenu: bezúplatné převody na ÚSC, veřejná nabídka, převody pro zřizovatele trvalých porostů, nepotřebný majetek (rozdíl mezi sjednanou úplatou a obvyklou cenou),
  - b) odklad splatnosti kupních cen: od 2019 již není možné
  - c) zvýhodněné nájemné či platba užívání pozemku (výpůjčka): praxe do 2024 (!?)
  - d) důsledné nevymáhání dluhů (srov. Havlan, P. a kol. Majetek státu v teorii a praxi)

# Formy veřejné podpory

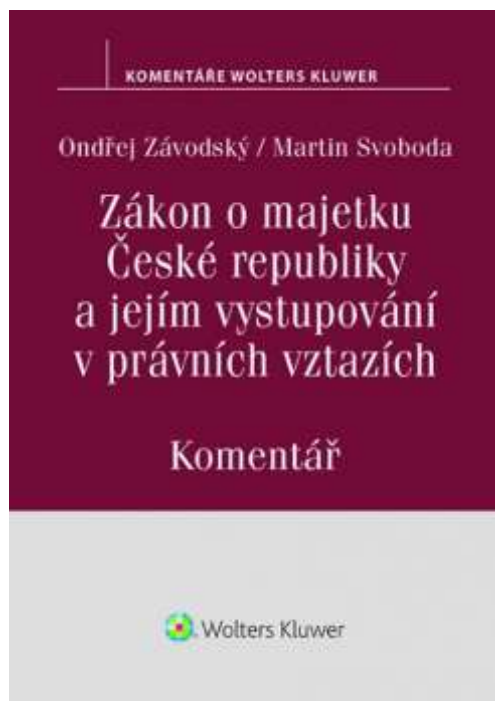
- 1. podpora ze státních prostředků** (v případě SPÚ splněno)
- 2. zvýhodnění konkrétních podniků** (včetně územně samosprávných celků)
- 3. hrozba narušení hospodářské soutěže** (spíše předpokládáno; de minimis)
- 4. ovlivnění obchodu mezi členskými státy** (spíše předpokládáno)
  - výjimky podle čl. 107 odst. 2: nenaplnitelné u SPÚ
  - **výjimky podle čl. 107 odst. 3**
    - mají napomáhat hospodářskému rozvoji oblastí s mimořádně nízkou životní úrovní nebo s vysokou nezaměstnaností
    - mají napomoci uskutečnění některého významného projektu společného evropského zájmu
    - mají usnadnit rozvoj určitých hospodářských činností nebo hospodářských oblastí, pokud nemění podmínky obchodu v takové míře, jež by byla v rozporu se společným zájmem
    - blokové výjimky

# Zajištění prodeje za obvyklou (tržní) cenu ≠ podpora

dle Kincl, M. Veřejná podpora v příkladech a poznámkách. Wolters Kluwer, 2017, s. 144-150

- dražba
- výběrové řízení
  - otevřenost
  - transparentnost
  - dostatečné zveřejnění
  - nediskriminačně
  - nejvyšší nabídka
- ocenění nezávislými experty
- prodej prostřednictvím realitních kanceláří
  
- tj. SPÚ jedná jako standardní subjekt v tržním hospodářství

# Použitá a doporučená literatura





# Děkuji!

Jakub Hanák



+420 549 49 5101



[jakub.hanak@gmail.com](mailto:jakub.hanak@gmail.com)



[www.itez.cz](http://www.itez.cz)

