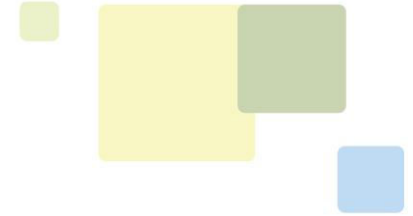


**Novela zákona  
o Státním pozemkovém úřadu a dalších  
souvisejících zákonů (zákon o půdě,  
zákon o pozemkových úpravách a zákon o  
podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby)**



# Osnova

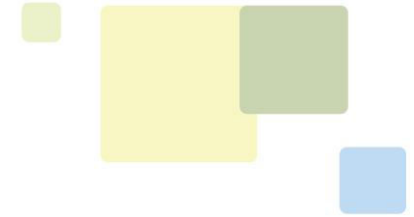
- I. Výchozí stav
- II. Cíle novely
- III. Rezerva
- IV. Restituce
- V. Prodej zemědělské půdy
- VI. Dopad zákona na obce a kraje
- VII. Ostatní změny, pozemkové úpravy a privatizace
- VIII. Závěr



## I. Výchozí stav

(aktuální situace v oblasti převodů státní půdy k 31.12.2014)

- Státní pozemkový úřad (dále jen „SPÚ“) spravoval ke dni 31.12. 2014 165 000 ha; v současné době spravuje **154 000 ha** (celková disponibilita), cca 11 000 ha bylo od 1. 1. 2015 vydáno postupem dle zákona č. 428/2012 Sb.
- z toho výměra pozemků, které nejsou dotčeny jinou blokací **84 000 ha**
- dle zákona č. 95/1999 Sb. a 503/2012 Sb. bylo celkově od roku 1999 převedeno formou prodejů **580 000 ha**
- dle zákona č. 229/1991 Sb. bylo převedeno oprávněným osobám **81 000 ha** (náhradní pozemky za nevydanou půdu)
- dle zákona č. 229/1991 Sb. bylo obnoveno vlastnické právo k zemědělské půdě na výměře **1 273 000 ha**



## Shrnutí výchozího stavu

- pro účely uskutečnění rozvojových programů státu je celkem 550 pozemků o výměře **244,6 ha** blokováno nařízením vlády č. 218/2014 Sb.; tato výměra byla rezervována již s předpokladem, že strategická rezerva státní půdy bude realizována koncepčně prostřednictvím novely zákona 503/2012 Sb. V současnosti eviduje SPÚ další požadavky státních orgánů zařazených do rezervy (např. MŽP historicky požaduje zablokovat cca 218 000 ha). Tento požadavek nezahrnuje bilanci potřebné výměry pozemků na společná zařízení navrhovaná v pozemkových úpravách (7 000 katastrálních území procesem pozemkových úprav zatím neprošlo).

## Aktuální stav zemědělské půdy SPÚ k datu 31. 12. 2014

Aktuální stav pozemků SPÚ	Výměra [ha]
výměra na LV 10002, 10003	165 179
<b>blokace celkem</b>	<b>-81 071</b>
<b>Disponibilní půda</b> (z hlediska převodů podle zákona o SPÚ a zákona o půdě)	<b>84 108</b>
<b>Druhy blokáží</b>	<b>Výměra [ha]</b>
církevní restituce	33 670
omezení dle § 6 zákona o SPÚ *)	36 542
rezerva v nařízení vlády č. 218/2014 Sb. **)	425
převody na MŽP pro CHKO (7.500 ha)	5 409
blokace pro VHZ ***)	796
Ostatní blokáže ****)	27 824
<b>Celková blokáže *****)</b>	<b>81 071</b>
<b>Další potřeby a požadavky na zemědělskou půdu</b>	<b>Výměra [ha]</b>
požadavky ministerstev na rezervu státních pozemků/II. etapa aktualizace NV (dosud nezablokované požadavky)	570
požadavek MŽP na rezervu státních pozemků	218 487
pro pozemkové úpravy SPÚ (výhled)	70 000
<b>Celkový výhled dalších potřeb</b>	<b>289 057</b>

\*) **omezení převodů dle § 6 zákona o SPÚ** (mimo církev a rezervy státních pozemků, které jsou uvedeny samostatně): rozpracované restituce dle zákona o půdě, pozemky určené k zastavění nebo zastavěné veřejně prospěšnou stavbou, pozemky pro výstavbu polních cest aj. opatření dle schváleného návrhu pozemkové úpravy, převody podle zákona 92/1991 Sb. (privatizace), vojenské újezdy, národní přírodní památky, rezervace a zóny národních parků

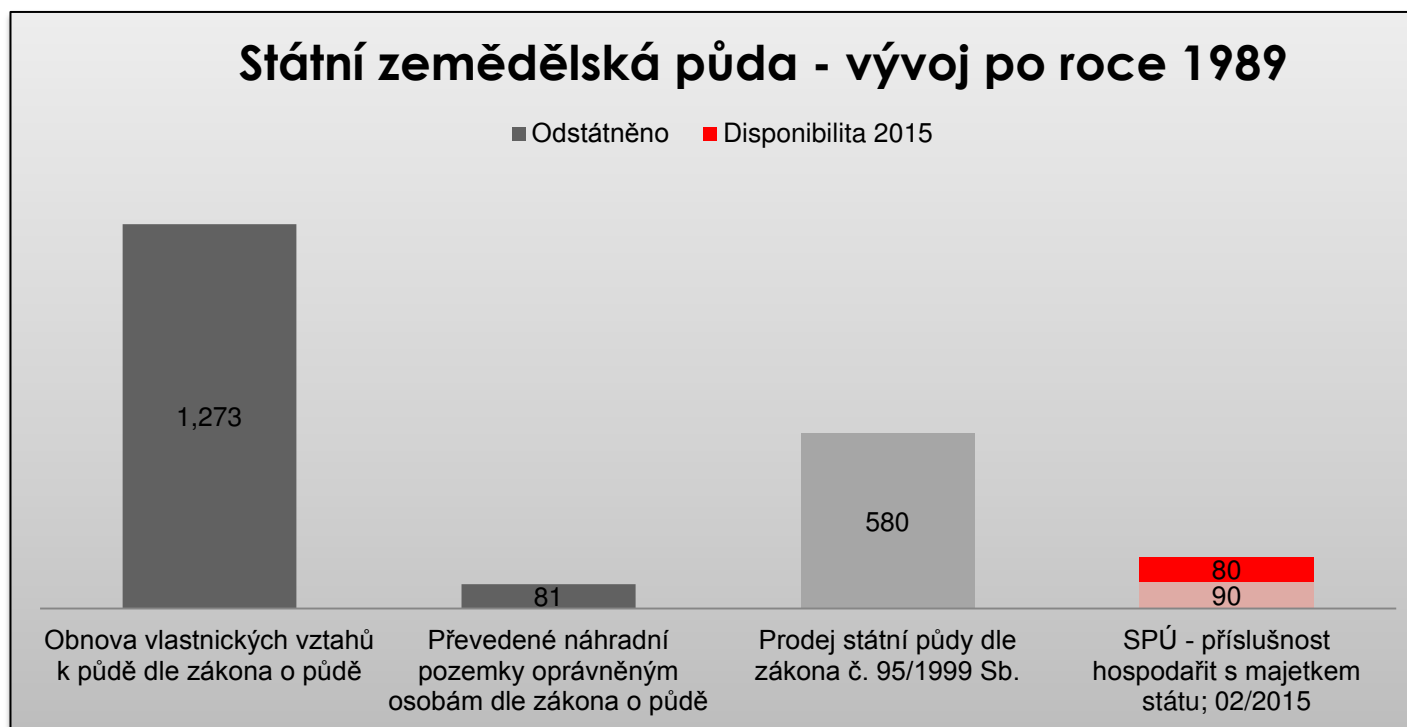
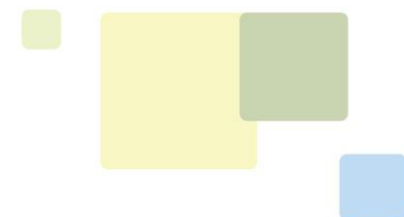
\*\*) **rezerva státních pozemků** je uvedena v celkové výměře dotčených pozemků; požadovaný zábor dle nař. Vlády je pouze 244 ha

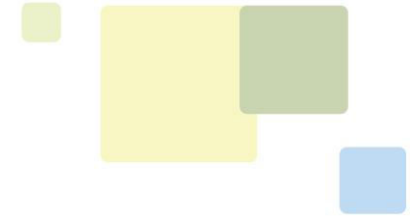
\*\*\*) **pozemky převzaté z MZe po ZVHS** (dosud neproověřené) - pod stavbami vodních děl (VHZ= vodohospodářská zařízení)

\*\*\*\*) **ostatní blokáže** - pozemky dotčené: souhlasem k vynětí ze ZPF, stavebním povolením, souhlasem k územnímu rozhodnutí, souhlasem s dobývacím prostorem, návrhem kupní smlouvy pro těžbu nerostů, liniovou stavbou, soudním sporem.

\*\*\*\*\*) **celková blokáže** - jedná se o počet pozemků dotčených všemi blokážemi (průnik pozemků); jednotlivé blokáže nelze aritmeticky sčítat, neboť řada parcel je blokována více jak jedním druhem blokáže.







## II. Cíle novely

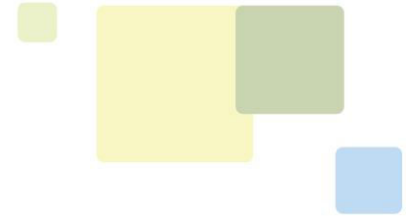
### ➤ **Vytvoření strategické rezervy státní půdy pro rozvojové programy státu**

Zachování dostatečné výměry státní půdy jak pro vlastní činnost SPÚ (navrhování a realizace opatření ve veřejném zájmu v procesu pozemkových úprav), ale především pro ústřední orgány státní správy, které mají nebo budou mít vládou schválené konkrétní rozvojové programy.

### ➤ **Zajištění podmínek pro řádné a hospodárné nakládání s pozemky státu**

Stávající disponibilní výměra zemědělských pozemků v příslušnosti hospodařit SPÚ již neumožňuje SPÚ plnit úkoly stanovené zákonem č. 503/2012 Sb. (dále jen „zákon o SPÚ“) a zákonem č. 229/1991 Sb. (dále jen „zákon o půdě“), a je proto nezbytné oba tyto zákony novelizovat tak, aby bylo možné zajistit řádné a hospodárné nakládání s pozemky státu pro jeho potřeby.

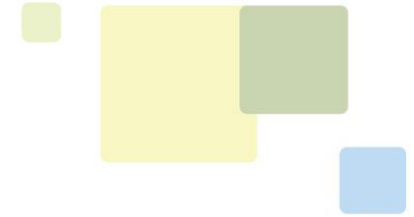




### III. Rezerva

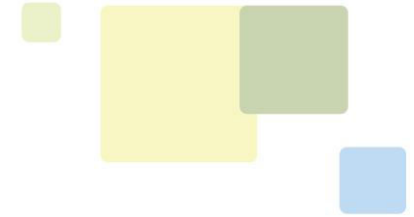
- SPÚ bude ze státních pozemků v jeho příslušnosti hospodaření vytvářet rezervu určenou pro uskutečňování rozvojových programů státu schválených vládou, kterou bude spravovat, doplňovat a podle budoucí potřeby v rámci správního řízení měnit
- SPÚ bude mít možnost, resp. povinnost rezervu doplňovat k udržení potřebné výměry nákupem, směnou a využíváním předkupního práva, aby byly omezeny náklady na výkup pozemků pro potřeby státu





### III. Rezerva

- v současné době je rezerva pozemků pro ústřední orgány státní správy upravena v minimálním rozsahu nařízením vlády č. 218/2014 Sb., ale napříště bude rezerva tvořena **koncepčně** na základě správního rozhodnutí SPÚ pro zcela konkrétní záměry. Proti tomuto rozhodnutí bude možno odvolat se k Ministerstvu zemědělství (tento postup bude pružnější a transparentní). Nyní se připravuje technická novela tohoto NV upravující část A přílohy (seznam pozemků rezervovaných pro Ministerstvo dopravy).
- minimální strategická rezerva státní zemědělské půdy bude činit **50 000 ha**; SPÚ ji bude udržovat a doplňovat **nákupem, směnou a využíváním předkupního práva**



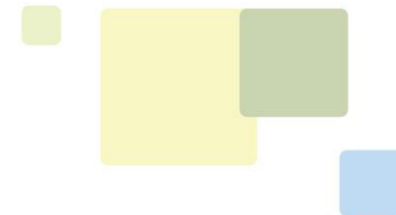
## IV. Restituce

- celková hodnota restitučních nároků za nevydané pozemky (§ 11 zákona o půdě) v průběhu let, kterou měl SPÚ, resp. PF ČR, vypořádat, dosáhla **8 122,97 mil. Kč** a zůstává k vypořádání **558,04 mil. Kč**.
- restituční nároky byly od počátku účinnosti zákona o půdě uspokojovány rovněž finanční náhradou, tj. akciemi Restitučního investičního fondu, směnkami a penězi
- v penězích, směnkách a akciích byly vypořádány restituční nároky za nevydané pozemky v celkové výši **1 944,90 mil. Kč**, což je cca 24% celkové hodnoty nároku za nevydané pozemky

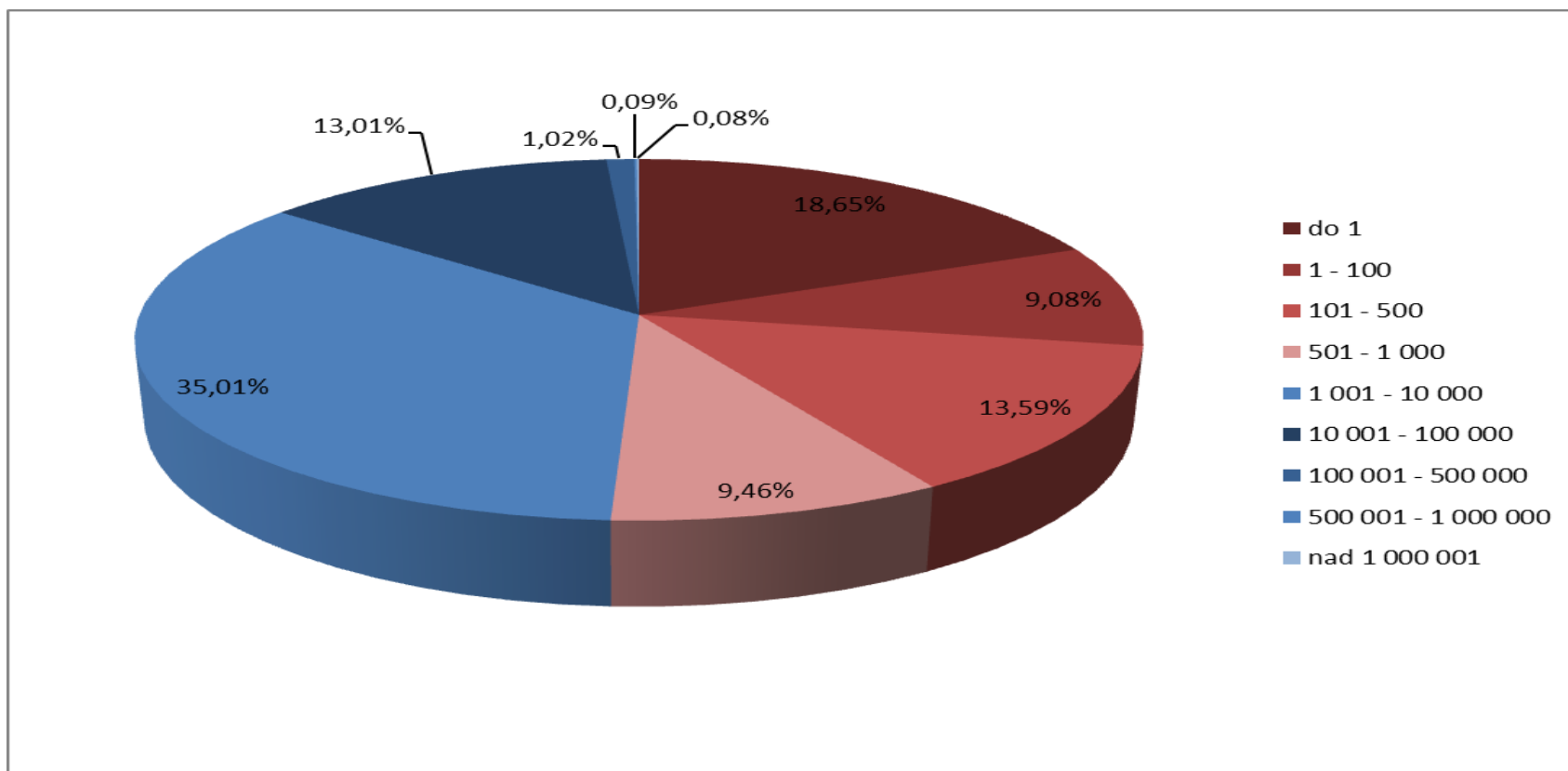


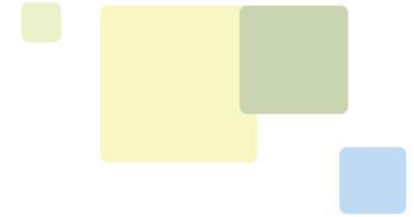
## Struktura nevypořádaných zůstatků restitučních nároků na náhradní pozemky (§ 11a) - stav k 31. 12. 2014

interval hodnoty nároků	počet osob	celkový nevypořádaný nárok na náhradní pozemek	průměrný nevypořádaný nárok na náhradní pozemek
do	1	10510	332,27 Kč
1	100	5117	199 094,72 Kč
101	500	7656	2 057 013,64 Kč
501	1000	5330	3 898 183,76 Kč
1001	10000	19729	73 523 004,90 Kč
10000	100000	7333	193 579 497,39 Kč
100000	500000	574	112 876 928,20 Kč
500000	1000000	53	35 185 232,91 Kč
nad	1000000	44	136 721 330,65 Kč
celkem		56346	558 040 618,44 Kč



## Struktura osob - nevypořádaných zůstatků restitučních nároků na náhradní pozemky (dle výše nároku)





## IV. Restituce

➤ Po vyhodnocení výsledků veřejných nabídek pozemků oprávněným osobám podle zákona o půdě k uspokojení jejich restitučních nároků bylo zjištěno, že **veřejné nabídky jsou minimálně využívány oprávněnými osobami.**

Příčinou může být, že restituční nároky cca. 50% oprávněných osob jsou již pouze do výše 1000,- Kč, takže mohou oprávněné osoby jen těžko očekávat nabídku pozemků v odpovídající ceně (viz následující graf).

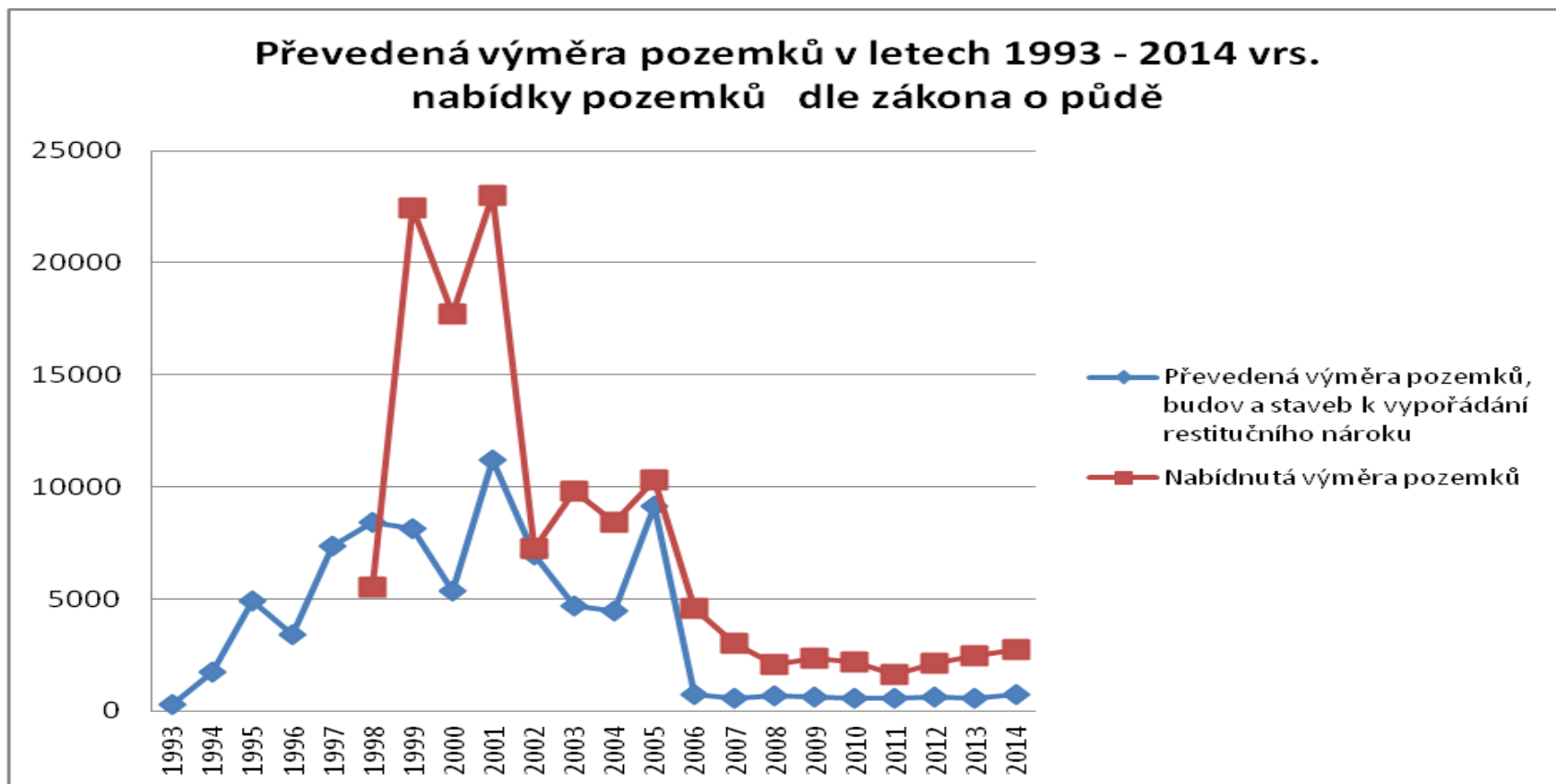
➤ celkově byla restituentům nabídnuta výměra pozemků podle zákona o půdě **127 000 ha**

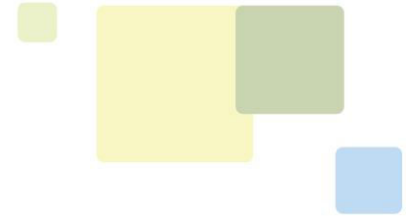


## Úspěšnost restituční nabídky vyjádřená převodem

Rok nabídky	Nabídnuto		Z toho převedeno po nabídce		Úspěšnost vyjádřená	
	Počet	Výměra m <sup>2</sup>	Počet	Výměra m <sup>2</sup>	Počtem	Výměrou
1998	7 010	5 549 6992	165	144 1118	2%	3%
1999	30 822	22 446 8381	1 675	1 439 5805	5%	6%
2000	23 377	17 733 5315	6 102	4 791 1867	26%	27%
2001	28 711	22 987 9077	7 592	6 463 2853	26%	28%
2002	12 970	7 224 0609	2 813	964 6878	22%	13%
2003	18 981	9 801 1984	3 171	1 715 4626	17%	18%
2004	19 728	8 442 7681	3 876	1 884 7321	20%	22%
2005	22 527	10 292 2044	7 502	3 488 4195	33%	34%
2006	14 069	4 591 7303	1 246	322 8549	9%	7%
2007	10 364	3 024 6511	1 243	318 7949	12%	11%
2008	8 042	2 048 1762	1 384	449 1984	17%	22%
2009	10 048	2 366 5600	1 295	392 3272	13%	17%
2010	8 913	2 202 1946	1 051	394 5953	12%	18%
2011	5 868	1 646 8053	741	392 7050	13%	24%
2012	7 685	2 147 6683	1 020	396 0767	13%	18%
2013	4 218	2 440 1568	832	455 7019	20%	19%
2014	4 018	2 751 6960	791	606 7374	20%	22%
<b>Celkem</b>	<b>237 351</b>	<b>127 697 8469</b>	<b>42 499</b>	<b>24 620 4580</b>	<b>18%</b>	<b>19%</b>

## Vývoj výsledků restitučních nabídek

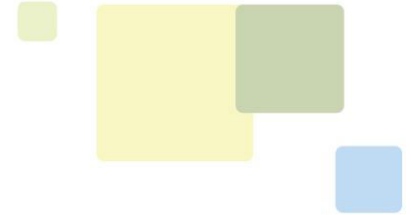




## IV. Restituce

Vzhledem ke stávající výměře státní půdy se již ve většině katastrálních území vyčerpala možnost veřejných nabídek i zájem oprávněných osob. Zbývající nároky budou uspokojeny **peněžitou náhradou**, popřípadě zápočtem na kupní cenu prodávaných pozemků.

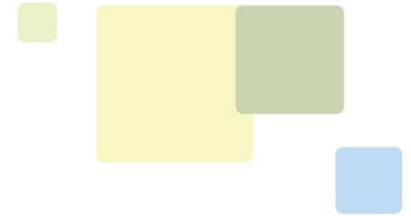




## V. Prodej zemědělské půdy

Také po novelizaci zákona o SPÚ bude **zachována možnost veřejných nabídek zemědělské půdy** zemědělcům hospodařícím na půdě, nelze však očekávat široké nabídky, neboť půjde jen o pozemky nepotřebné pro zachování rezervy. Předpokládá se prodej pozemků s menší výměrou, u kterých stát vynakládá finanční prostředky na jejich správu s **nedostatečným ekonomickým efektem.**

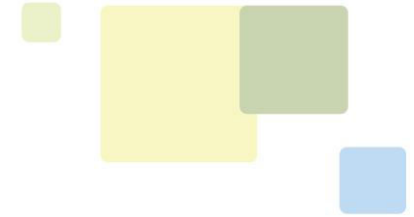




## VI. Dopad novely zákona na obce a kraje

- s výjimkou pozemků pro stavby pro bydlení budou obcím bezúplatně převáděny pozemky v zastavěné nebo zastavitelné části obce (pro veřejně prospěšné stavby, pro **veřejnou** zeleň); zdůraznění veřejného zájmu
- podmínky bezúplatného převodu silničních pozemků na obce a kraje se měnit nebudou

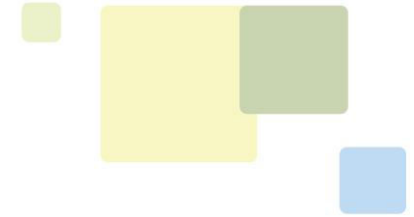




## VI. Dopad novely zákona na obce a kraje

- **SPÚ úplatně převede na základě písemné žádosti obce** do jejího vlastnictví zemědělský pozemek nebo jeho oddělenou část v podobě parcely nacházející se v jejím katastrálním území v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, který je pravomocným rozhodnutím o umístění stavby určen k zastavění stavbou ve prospěch této obce.
- **SPÚ úplatně převede na základě písemné žádosti kraje** do jeho vlastnictví zemědělský pozemek nebo jeho nezbytnou část oddělenou část v podobě parcely v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše určený pro projekty rozvoje území určených pro průmyslové využití schválené vládou, pokud takovému převodu nebrání práva třetích osob a pokud o převedení tohoto pozemku nepožádala obec.

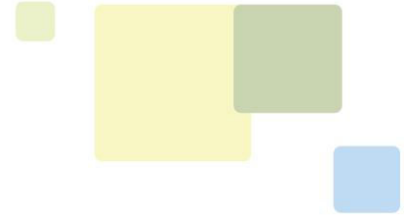




## VII. Ostatní změny

### Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku

- ve veřejné nabídce bude možné převést pozemky, které nebyly převedeny oprávněným uživateli, a také budovu, stavbu nebo soubory staveb, které se nacházejí na pozemku jiného vlastníka, přičemž rozhodujícím kritériem bude výše nabídnuté kupní ceny
- pro tyto prodeje je zákonem stanovena **kauce 5% z ceny**



## VII. Ostatní změny

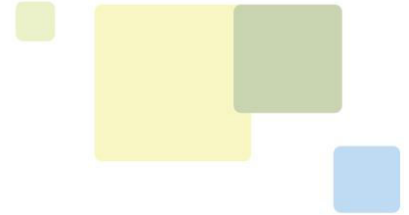
### Daně

- poplatníkem daně z nabytí převáděné nemovité věci bude dle zákona kupující

### Legislativně technické úpravy navazující na změnu terminologie podle zákona č. 89/2012 Sb.

- převody pozemků sousedících se stavbou nebo zastavěným pozemkem
- převody pozemků funkčně spojených se stavbou





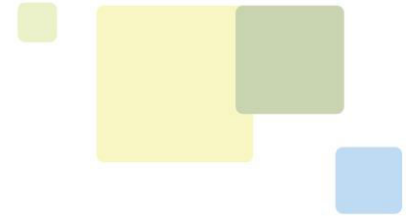
## VII. Ostatní změny

### Předkupní právo

mění se pouze:

- a) vlastní proces realizace, kdy zákon o SPÚ zakazuje zpětvzetí nabídky učiněné vůči SPÚ a stanoví pro uzavření kupní smlouvy lhůtu 45 dnů od využití předkupního práva
- b) předkupní právo státu se neuplatní při převodu podniku i s pozemky příbuznému v řadě přímé, sourozenci nebo manželovi a v případě převodu na společnost nebo družstvo, jehož je společníkem nebo členem





## VII. Ostatní změny

### Náklady na ocenění zemědělského pozemku

- povinnost uhradit náklady bude plynout přímo ze zákona do 30 dnů od doručení výzvy k úhradě
- povinnost uhradit náklady je stanovena i pro případ, že k uzavření kupní smlouvy z důvodu na straně žadatele nedojde

### Pozemkové úpravy

- nově zaveden v § 2 do nepříznivých účinků i pojem „sucho“

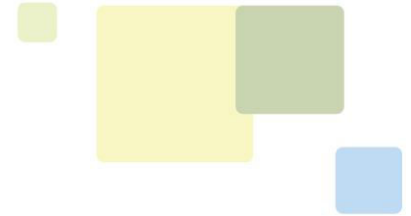


- rozhodnutí o výměně a přechodu vlastnických práv nabývá právní moci dnem doručení veřejnou vyhláškou

## **Privatizace**

- Ministerstvo financí bude realizovat veškeré převody podle zákona č. 92/1991 Sb.

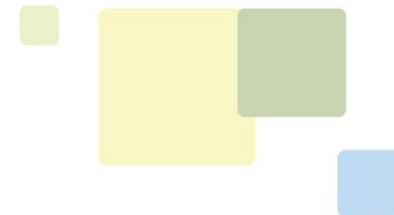




## VIII. Závěr

- většina změn se týká zákona o SPÚ
- zákon o půdě je dotčen v podstatě pouze vypuštěním možnosti převodu nemovitých věcí jako náhrad za nevydané nemovitosti a zachování peněžitých náhrad
- klíčovou změnou je jasné definování postupů pro vytvoření rezervy státní zemědělské půdy pro rozvojové programy státu
- návrh novely čtyř zákonů je v legislativním procesu (v současné době předložen do Poslanecké sněmovny)
- **předpokládána účinnost červenec 2016**





**Děkujeme za pozornost !**