

kauci ukládal na žádost oprávněné osoby okresní úřad, dnes obecní úřad obce s rozšířenou působností. Kauce byly na základě oznámení správního orgánu, který o uložení kauce rozhodl, povinným osobám při vypořádání nároků vráceny.

K 1. 6. 2017 zůstává stále na účtu SPÚ uložena částka ve výši 2.506.592,24 Kč. Tato částka odpovídá částce inventarizované v rámci inventarizace majetku a závazků SPÚ k 31. 12. 2016.

Revizí bylo zjištěno, že se jedná celkem o 49 dosud nevrácených kaucí nebo částí kaucí uložených 43 právním subjektům. Podle údajů z obchodního rejstříku bylo k 1. 6. 2017 zjištěno:

24 právních subjektů zrušeno bez nástupce,

4 jsou v konkurzu,

9 v likvidaci,

5 je stále aktivních,

1 již nezjistitelný.

Částka 2.506.592,24 Kč je rozložena dle těchto subjektů takto:

Zrušený subjekt 1.094.161,80 Kč

V konkurzu 376.501,50 Kč

V likvidaci 931.343,27 Kč

Aktivní 94.352,72 Kč

Nezjistitelný 10.232,95 Kč

Před a v průběhu revize bylo provedeno obeslání právních subjektů, které nebyly vymazány z obchodního rejstříku s dotazem, zda stále trvá důvod uložení kauce. V případě, že již není důvod dále kauci evidovat a je možné ji vrátit, byly vyzvány k zaslání dokumentů, na základě kterých by bylo možné kauci vrátit. Za dokument, na základě kterého je možné kauci vrátit, je považováno pravomocné rozhodnutí správního orgánu, který o uložení kauce rozhodl.

Novelou zákona by mělo dojít k zavedení postupu, na jehož základě bude možné převést uložené kauce dnes již neexistujících či nezjistitelných právních subjektů bez nástupců jako příjem do státního rozpočtu.

U všech zbývajících subjektů bude nutné ve spolupráci s nimi iniciovat vydání pravomocného rozhodnutí obecního úřadu obce s rozšířenou působností, na základě kterého by pominul důvod pro držení těchto prostředků na účtu Státního pozemkového úřadu. Případně vyčkat na ukončení konkurzu či likvidace a prostředky po výmazu subjektu převést taktéž do příjmů státního rozpočtu.

Stávající ani nová právní úprava neřeší personální otázky a z jejího obsahu nelze posuzovat otázky diskriminace a rovného postavení žen a mužů.

b) Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy, včetně dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti mužů a žen

Hlavní principy navrhované změny zákona č. 503/2012 Sb. jsou:

- zachování výměry státních pozemků nezbytné pro uskutečňování rozvojových programů státu schválených vládou a pro působnost SPÚ,

- udržování rezervy určené pro uskutečňování rozvojových programů státu schválených vládou, kterou bude SPÚ spravovat, doplňovat a podle budoucí potřeby v rámci správního řízení měnit,
- doplňování rezervy k udržení potřebné výměry nákupem a směnou,
- zjednodušení a hospodárnější nakládání s majetkem státu, včetně eliminace potenciálních dlužníků státu,
- úplatný převod pozemků v zastavěném území a dle platného územního plánu učených v plochách veřejného prostranství dle stavebního zákona obcím,
- zpřesnění podmínek úplatných převodů na vlastníky a spoluvlastníky staveb,
- zavedení možnosti přímého převodu staveb a souvisejícího majetku, který není určen k privatizaci, na žádost vlastníka pozemku,
- zavedení možnosti prodat pozemky, jejichž součástí jsou stavby a související majetek, ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku.

Hlavními principy předložených novel zákona č. 229/1991 Sb. a zákona č. 39/1993 Sb. jsou:

- úprava § 11a na základě nálezu Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 35/17 ze dne 19. 6. 2018, vyhlášeného dne 27. 6. 2018, o zrušení části zákona 185/2016 Sb.,
- umožnění opakovaného zařazení pozemků do veřejných nabídek pro oprávněné osoby. Dojde ke zvýšení možnosti vypořádání doposud neuplatněných restitučních nároků,
- zavedení principu, kdy se kauce složené podle zákona č. 39/1993 Sb. u subjektů, které zanikly, stanou příjmem státního rozpočtu.

Navrhovaná právní úprava neřeší personální otázky a z jejího obsahu nelze posuzovat otázky diskriminace a rovného postavení žen a mužů.

c) Vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy v jejím celku

Cílem předloženého návrhu novely zákona o SPÚ je zefektivnění a zhospodárnění činnosti samotného SPÚ. SPÚ jako správce rezervy státních pozemků vytvořené z pozemků v příslušnosti hospodaření pro SPÚ zajistí řádné a hospodárné nakládání s tímto majetkem státu. SPÚ zajistí v rezervě blokaci pozemků pro realizaci rozvojových programů státu příslušnými ústředními správními úřady s tím, že u těchto pozemků bude jednoznačně specifikován rozvojový program státu a účel využití daného pozemku v rámci rozvojového programu státu schváleného vládou. Změnou zákona č. 503/2012 Sb., je navrhováno vhodnější nakládání s majetkem státu, eliminace potenciálních dlužníků a zjednodušení procesů při odstátnění majetku.

Změnou zákona č. 229/1991 Sb. dochází k úpravě postupu při vydávání náhradních pozemků dle § 11a, které si klade za cíl snížení administrativní náročnosti jak pro SPÚ, tak pro obce, narovnává práva osob, jež nabyly restituční nároky postoupením od příbuzných v řadě přímé, upřesňuje, za kterých okolností je podaná žádost neplatná a umožňuje zařadit pozemky do veřejných nabídek opakovaně.

d) Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky

Navrhovaná právní úprava odpovídá ústavnímu pořádku a právnímu řádu České republiky, zejména ústavnímu zákonu č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky.

e) Zhodnocení slučitelnosti navrhované právní úpravy s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie nebo obecnými právními zásadami práva Evropské unie

Předpisy Evropské unie se na vztahy, jež jsou předmětem právní úpravy, nevztahují. Návrhem nejsou do právního řádu České republiky implementovány předpisy Evropské unie a návrh není s právem Evropské unie v rozporu.

Navrhovaná právní úprava není technickým předpisem ve smyslu směrnice Evropského Parlamentu a Rady 98/34/ES ze dne 22. 6. 1998 o postupu při poskytování informací v oblasti norem a technických předpisů, neboť neurčuje ani nemění technickou specifikaci žádného výrobku.

Návrh není v rozporu s judikaturou soudních orgánů Evropské unie a je v souladu s obecnými zásadami práva Evropské unie (např. zásadou právní jistoty, proporcionality a zákazem diskriminace).

Na základě těchto skutečností je možné návrh zákona hodnotit jako plně slučitelný s právem Evropské unie.

f) Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána

Návrh zákona je v souladu s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána.

g) Předpokládaný hospodářský a finanční dopad navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky, dále sociální dopady, včetně dopadů na rodiny a dopadů na specifické skupiny obyvatel, zejména osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny, a dopady na životní prostředí

Návrh zákona nezavádí nové činnosti, které by si vyžadovaly přidělení nových prostředků ze státního rozpočtu. V souvislosti se zavedením této právní normy nelze zcela vyloučit mírný nárůst osobních nákladů, souvisejících s nárůstem administrativy na Státním pozemkovém úřadu. Návrh zákona nepředpokládá hospodářské a finanční dopady na podnikatelské prostředí.

Návrh zákona nebude mít žádné negativní dopady na specifické skupiny obyvatel, osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny.

Návrh zákona nepředpokládá negativní dopady na životní prostředí.

h) Zhodnocení dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů

Z provedené analýzy obsahu návrhu nevyplývají ve zmíněných oblastech žádné negativní dopady. Navrhovaná právní úprava nezakládá nové zpracování osobních údajů a ani není měněno již existující zpracování osobních údajů.

Navrhovaná právní úprava nepředstavuje zvláštní úpravu žádné povinnosti ani oprávnění subjektu osobních údajů.

i) Zhodnocení korupčních rizik

Navrhovaná právní úprava neobsahuje žádné ustanovení, které by bylo předmětem korupčního rizika.

Navrhovaná právní úprava zákona o SPÚ zavádí některá opatření, která zajistí eliminaci korupčních rizik. Jedná se především o úpravy v § 13 zákona o SPÚ, který stanoví transparentní pravidla pro postup SPÚ při zamýšleném převodu pozemků. Upřesněním normativů při rozhodování o převodu pozemků do rezervy podle § 3 odst. 3 bude zajištěn efektivní, transparentní a nediskriminační postup při blokacích pozemků pro rozvojové programy státu schválené vládou v katastru nemovitostí. Navrhované řešení je úměrné k rozsahu budoucí rezervy státních pozemků, postupy při převodu na jiné osoby jsou transparentní, neboť jsou pro ně stanoveny podrobné podmínky (zejména cenové), a pokud jde o dispozice s rezervou určenou pro ústřední správní úřady, jsou správní rozhodnutí SPÚ přezkoumatelná v druhé instanci Ministerstvem zemědělství. Kompetence SPÚ jsou jednoznačně vymezené nejen zákonem č. 503/2012 Sb., ale také správním řádem a zákonem o majetku státu.

Transparentní a nediskriminační postup spočívá v garantování práv jednotlivým účastníkům správního řízení správním řádem, kdy každému z účastníků svědčí rovné procesní postavení a správní orgán je povinen tato práva respektovat. Pokud dojde ze strany správního orgánu k porušení garantovaných procesních práv a povinností, má účastník správního řízení možnost obrátit se na nadřízený orgán a nezávislé soudy a žádat o zjednání nápravy.

j) Zhodnocení dopadů na bezpečnost nebo obranu státu

Návrh zákona nemá dopady na bezpečnost nebo obranu České republiky. Zmíněný návrh nezasahuje do problematiky resortů Ministerstva vnitra a Ministerstva obrany a ani se na žádný právní předpis související s obranou a bezpečností státu neodvolává.

2. ZVLÁŠTNÍ ČÁST

K čl. I

K bodu 1 (k § 3 odst. 4)

Dochází ke stanovení data, od kterého se počítá lhůta pro podání návrhu na výmaz poznamky v katastru nemovitostí.

K bodu 2 (k § 3 odst. 6)

Zavedením možnosti vyloučit pozemky z převodu i z důvodu zahájeného správního řízení o převedení pozemku do rezervy podle § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 503/2012 Sb. dojde k zajištění absolutní přednosti státu před jinými subjekty. V praxi se ukázalo jako problematické, při absenci zvláštního zákona, posoudit ve správním řízení, kdy rozhodnout ve prospěch ústředního správního úřadu a kdy ve prospěch jiných osob, které podaly žádost o tzv. „nárokový převod“ podle § 7, § 10, § 10a a § 10b zákona č. 503/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Usnesení vlády ČR o schválení rozvojových programů většinou neobsahuje výčet pozemků potřebných pro jejich uskutečnění. Mnohdy pozemky požadované ústředními správními úřady pro zařazení do rezervy státních pozemků nejsou uvedeny v zásadách územního rozvoje, ani v územních plánech obcí, neboť se zpravidla jedná o dlouhodobé projekty v území. Je žádoucí, aby stát měl absolutní přednost před ostatními žadateli o pozemky, a to zejména z důvodu hospodárného nakládání s finančními prostředky, ale i se zřetelem na následné zpětné problematické výkupy pozemků od třetích osob. Nezřídko dochází k situacím, kdy výkupy pozemků způsobují v praxi obtížně řešitelné situace, které vedou k prodlužování řízení, oddalování realizace staveb a mnohdy končí vyvlastňovacím řízením.

Toto ustanovení bude mít pozitivní dopad do oblasti veřejných rozpočtů a zároveň dojde ke snížení administrativy, neboť pro realizaci rozvojových programů nebude nutné pozemky vykupovat od třetích osob. Do té doby budou pozemky pronajímány/propachtovávány (pokud to bude možné) a příjmy z pronájmu/pachtu budou příjmy státního rozpočtu.

K bodu 3 (k § 4 odst. 1)

Státní pozemkový úřad nabývá rovněž nemovitý majetek (zejména pozemky) podle § 19b a 19c zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, tj. buď od Ministerstva zemědělství nebo jeho rezortních organizací, či od jiných organizačních složek státu a státních organizací, zejména od Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, na základě veřejné nabídky.

K bodu 4 (k § 4 odst. 4 a 5)

Státní pozemkový úřad je organizační složkou státu a podle zákona č. 219/2000 Sb. se nemůže účastnit právnické osoby typu honebního společenstva. Právní předchůdce SPÚ, Pozemkový fond ČR, jako samostatná právnická osoba tak činit mohl. Současný zákon o myslivosti je aplikován tak, že při každém nabytí pozemku do vlastnictví státu (i v případě pozemkových úprav) a příslušnosti hospodařit pro SPÚ se stane SPÚ členem honebního společenstva, pokud neoznámí do 30 dnů od nabytí vlastnického práva svůj písemný nesouhlas se vstupem do honebního společenstva. Touto úpravou dojde k hospodárnějšímu nakládání s pozemky a k odstranění byrokratické zátěže při správě honebních pozemků. S ohledem na různou kvalitu a výnosnost honiteb bude náhrada za přičleněné honební pozemky SPÚ a další podmínky úhrady stanovena vyhláškou Ministerstva zemědělství.

K bodu 5 (k § 5)

Stávající znění tohoto paragrafu jednoznačně definuje možnost nakládání s majetkem státu nebo majetkovými účastmi státu, vybranými k privatizaci dle zákona o podmínkách převodu majetku státu. Rozšíření tohoto ustanovení je třeba posuzovat ve vazbě na náleží Ústavního

soudu ve věci zrušení restituční tečky, kdy je nezbytné se na uspokojení dosud nevypořádaných restitučních nároků podle zákona č. 229/1991 Sb. podílet všemi dostupnými zákonnými mechanismy a prostředky. Vypořádat majetek určený k privatizaci aplikací zákona č. 229/1991 Sb. je v současné době umožněno pouze s odkazem na Usnesení vlády č. 565/2006, a to pouze v případech, kdy pro vypořádání restitučního nároku není k dispozici jiný vhodný majetek. Zakotvení možnosti tímto způsobem vypořádat restituční nároky opodstatňuje skutečnost, že usnesením vlády nemůže být nahrazena či suplována zákonná úprava.

K bodu 6 [k § 6 odst. 1 písm. b)]

V praxi dochází k situacím, že při prověřování převoditelnosti pozemků některé obce vylučují z převodu zemědělské pozemky, které jsou zatíženy liniovými stavbami – vodovody, plynovody, energetickými rozvody, apod. Vzhledem k tomu, že takové zatížení pozemku neznemožňuje jeho využívání, je možné takový pozemek užít jako vhodnou náhradu pro restituenty, případně převést v rámci zákona č. 503/2012 Sb. Navrhovanou úpravou by došlo ke sjednocení postupů obcí, aniž by pro výše uvedená zatížení byly pozemky vylučovány z převodu (není výjimkou, že zemědělská půda je plošně využita pro umístění a vedení nejen energetických rozvodů). Pokud nedojde k úpravě znění tohoto ustanovení, budou i nadále obce pozemky z možných převodů vylučovat, a tím dojde ke snižování objemu pozemků vhodných pro vypořádání restitučních nároků.

K bodu 7 [k § 6 odst. 1 písm. f)]

Znění písm. f) je třeba upravit v souvislosti s účinností novely zákona č. 114/1992 Sb. k 1. 6. 2017, kdy § 23 odst. 1 uvádí „Na území národních parků nelze zcizit pozemky, které jsou ve vlastnictví státu“. Jedná se pouze o formulaci odpovídající nepřímé novelizaci zákonem č. 114/1992 Sb.

K bodu 8 [k § 6 odst. 1 písm. g)]

Z praxe vedení správních řízení vyplynulo, že je nutné legislativně zajistit, aby nedocházelo k převodům pozemků, u kterých bylo zahájeno správní řízení do doby rozhodnutí ve věci.

K bodům 9 a 10 (k § 8 odst. 1 a 2)

V praxi dochází k situacím, kdy obec nebo kraj musí v souladu s § 8 poskytnout finanční náhradu z důvodu změny územně plánovací dokumentace. Jedná se pouze o upřesnění, podle jakého stavu a využití bude pozemek oceňován. Pokud bude např. převeden pozemek pro účely veřejné zeleně a následně dojde ke změně územně plánovací dokumentace na průmyslovou zónu, tento zákon stanoví, že finanční náhrada má být stanovena podle současného způsobu využití pozemku (tj. pozemek určen pro průmyslovou zónu). Pro ocenění bude použit cenový předpis platný ke dni převodu pozemku z SPÚ na obec nebo kraj.

K bodu 11 (k § 8 odst. 5)

Stávající znění § 8 zákona o SPÚ stanovuje obcím i krajům povinnost vrácení bezúplatně převedeného pozemku nebo poskytnutí finanční náhrady v případě, že pozemek je následně určen dle územně plánovací dokumentace či rozhodnutím o umístění stavby k jinému účelu, než pro který byl bezúplatně převeden. SPÚ v rámci pravidelné kontroly každý rok oslovuje obce i kraje s žádostí o vyjádření k bezúplatně převedeným pozemkům. Tato rozsáhlá agenda spočívá nejen v oslovení, ale i v následném vyhodnocení, případně vymáhání vrácení pozemků či finanční náhrady. Navrhované rozšíření o nový odstavec včetně časového omezení přinese do budoucna snížení administrativních nákladů. Zakotvení časového rámce 10 let pro navrácení pozemků či finanční náhradu je dobrou relevantní a přiměřenou a obecně MF při bezúplatných převodech doporučovanou. Jedná se o pozitivní krok vůči obcím, tj. umožnění obcím po uplynutí zákonné lhůty bez sankcí změnit územně plánovací dokumentaci (územní plán je věcí „živou“ a proměnnou, která nezbytně musí reflektovat na aktuální požadavky či specifika daných oblastí a lokalit).

K bodům 12 až 15 (k § 10 odst. 1 až 5)

Rozšířením možnosti úplatně přímo převést obci pozemek, který se nachází v katastrálním území dané obce a v zastavěném území, a dle platného územního plánu se nachází v ploše veřejného prostranství, dojde k tomu, že obcím bude možné za ceny v místě a čase obvyklé převést pozemky, které jsou s ohledem na jejich umístění nepotřebné pro stát a jsou využitelné pouze pro obce. V současné době je majetkoprávní vypořádání těchto pozemků umožněno pouze realizací směny pozemků, které jsou pro obce jednoznačně nevýhodné a mnohdy s ohledem na finanční možnosti obcí nerealizovatelné. Dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, jsou veřejným prostranstvím 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. I pozemky takto definované se vyskytují v příslušnosti hospodaření SPÚ a jsou vedeny na LV SPÚ, a to bez ohledu na druh určení pozemku v katastru nemovitostí (např. pozemek evidovaný jako ostatní plocha je umístěn v samotném „centru obce“, územním plánem obce je určen jako veřejné prostranství, nicméně ve skutečnosti se jedná o pozemek s asfaltovým nebo dlážděným povrchem, na němž jsou umístěny kontejnery obce pro tříděný odpad).

Další navrhované úpravy v odstavcích 3 až 5 jsou navrhovány s ohledem na skutečnost, že podle současného znění např. není možný převod sousedícího pozemku k bytovým domům. V těchto případech nesplynulo vlastnictví pozemku pod bytovým domem s vlastnictvím (spoluvlastnictvím) bytového domu. Katastrálním úřadem je takový případ evidován jiným způsobem, tj. jako „pozemek – na pozemku je stavba“, a pro vlastnictví jednotlivých bytových jednotek existuje jiný LV. Nelze tudíž konstatovat, že se jedná o „pozemek, jehož součástí je stavba“ tak, jak vymezuje stávající znění § 10 odst. 5 zákona o SPÚ. Pro takový převod je nezbytné, aby stavba byla součástí pozemku, tj. v případě žádosti spoluvlastníků bytových domů není převod realizovatelný, neboť vlastnictví stavby a pozemku nesplynulo (stavba není v katastru nemovitostí vedena jako součást pozemku). Řešením je odstranění spojky „a“ v odst. 3, a dále odstranění slova „současně“ v odstavci 4 a 5.

K bodu 16 (k § 10d)

Vložením zcela nového typu nárokového převodu dojde k vytvoření možnosti převádět stavby a související majetek do vlastnictví vlastníka nebo spoluvlastníka pozemku, resp. bude umožněno sjednocovat vlastnictví pozemku a stavby včetně majetku souvisejícího se stavbou v souladu s občanským zákoníkem. Stávající právní úprava neumožňuje převod staveb vlastníkoví, popř. spoluvlastníkovi pozemku formou přímého prodeje. Tímto ustanovením nebude SPÚ převádět majetek (stavby), který PFČR převzal po státních podnicích, a který je vládou určen k privatizaci, neboť takový majetek je z převodu vyloučen zněním § 5 tohoto zákona.

Bude-li realizován přímý převod spoluvlastníkovi stavby, nedojde k obcházení občanského zákoníku, neboť tento převod bude aplikován pouze tehdy, pokud se další spoluvlastníci vždy v konkrétním případě písemně vzdají předkupního práva. Jedná se o princip tzv. jednorázového vzdání se předkupního práva ve smyslu občanského zákoníku, v praxi SPÚ zavedeného a běžně užívaného. Tento právní úkon byl do praxe zaveden s ohledem na skutečnost, že v mnohých případech dochází k souběhu různých předkupních práv vyplývajících z různých právních předpisů. Tento postup se ukázal jako bezproblémový již v případě převodu pozemku podle § 10 odst. 4 zákona.

Navrhovaná úprava je plně v souladu s občanským zákoníkem, jímž je ve znění § 3056 stanoveno předkupní právo vlastníka pozemku, na němž je zřízena stavba, a která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, a tento vlastník má ke stavbě předkupní právo. Opačná situace, kdy vlastník stavby má předkupní právo k pozemku, je v současném znění zákona č. 503/2012 Sb. již zakotvena, a to konkrétně v § 10 odst. 4 až 5. Cílem nově navrhovaného ustanovení § 10d je komplexní řešení obou v praxi nastávajících

situací, tj. nejen převod pozemku státu ke stavbě jiného vlastníka, ale rovněž převod stavby ve vlastnictví státu vlastníkovi pozemku pod stavbou.

Jedná se především o stavby se všemi součástmi a příslušenstvím a další související, mnohdy též movitý majetek, nacházející se na cizích pozemcích. Za „související majetek“ jsou považovány věci, které nejsou součástmi či příslušenstvím věci hlavní, i když s ní historicky, provozně či technologicky souvisí či dříve mohly souviset. Zde je nutno konstatovat, že privatizace majetku v areálech byla mnohdy v 90. letech konstruována „na míru“ tak, aby se do vlastnictví zájemců dostal majetek, který bylo možno okamžitě a kontinuálně užít. Docházelo tak k roztržiténosti majetku (movitého od nemovitého), přestože tento spolu provozně i technicky souvisel (příkladem je zprivatizovaná zemědělská budova bez příslušenství, např. bez venkovního osvětlení umístěného na plášti budovy, čistírny odpadních vod, kanalizace, technologického zařízení, atd.). Nelze jednoznačně konstatovat, že k privatizaci byly vybírány pouze hodnotnější a lépe využitelné části majetku; mnohdy k neucelenému odstátnění docházelo v důsledku neznalosti, popř. zemědělskými subjekty nedostatečně vedeného účetnictví či nevhodně koncipovaných kupních smluv. Tyto roztržité postupy mají své důsledky a promítly se do evidence majetku spravovaného státem (v příslušnosti hospodaření SPÚ) i v současnosti. Pro další nakládání s tímto majetkem je vhodné mít v rámci zákona č. 503/2012 Sb. nastaven zákonný mechanismus, kterým bude umožněno odstátnění při respektování zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

Tímto nově navrhovaným ustanovením bude za cenu v místě a čase obvyklou řešen tzv. „zbytkový“ majetek a jednotlivosti nacházející se vždy na pozemku jiné osoby, která k veškerému takovému majetku má z povahy věci předkupní právo. Navrhovanou úpravou dojde ke zrychlení a dynamizaci odstátnění nepotřebného majetku, jehož správa, a především požadavky vlastníků pozemků na údržbu, znamenají pro stát nemalé finanční a administrativní náklady. Vzhledem k tomu, že na pozemku jiného vlastníka se může vyskytovat více různorodého majetku, formulace navrhovaného ustanovení zamezí tomu, aby si vlastník pozemku cíleně určoval, který majetek na svém pozemku odkoupí a který nikoliv (zamezení případům, kdy vlastníci pozemku mají zájem odkoupit jen jimi vybrané konkrétní části majetku a jiné nikoliv).

K bodu 17 (k poznámce pod čarou č. 23)

Novelizací poznámky pod čarou dochází k aktualizaci právní úpravy a reflektování přijetí zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

K bodům 18 až 24 (k nadpisu § 13, k § 13 odst. 1 až 5 a odst. 7)

Stávající obecnou formulací v odstavci 1 je řešen prodej zemědělského pozemku. Tato formulace nerozlišuje, zda se jedná o „pozemek“ nebo o „pozemek, jehož součástí je stavba“. I v případech, kdy je na pozemku umístěna stavba (obě nemovité věci ve vlastnictví jednoho subjektu) a došlo ke splynutí vlastnictví stavby a pozemku v souladu s NOZ, je na tuto nemovitou věc pohlíženo jako na „pozemek“.

Aby mohl být zachován prodej výhradně zemědělského pozemku bez stavby, který byl marně nabídnut k prodeji ve veřejné nabídce dle § 12 tohoto zákona, je navrhováno rozšíření § 13 o nový odstavec 3.

Ustanovení § 12 slouží k prodeji zemědělských pozemků (TTP, orná půda, atd. – součástí ZPF) do vlastnictví především subjektů provozujících zemědělskou výrobu, s možností uplatnit výhody – přednosti z titulu nájmu apod. V této souvislosti je nutno konstatovat, že zněním § 12 je taxativně vymezen okruh možných nabyvatelů pozemků, na rozdíl od znění § 13, v jehož rámci může získat pozemek ničím nevymezený okruh osob.

Vložením nového odstavce v § 13 dochází k rozdělení na dva režimy převodu pozemku, čímž dojde k členění na „čistě zemědělsky obhospodařovatelné pozemky“ a na „pozemky,

jejichž součástí je stavba“, které k vlastnímu hospodaření nelze užívat a jejich zařazení do veřejných nabídek dle § 12 postrádá opodstatnění.

Vyčleněním pozemků, jejichž součástí jsou stavby, pod samostatný odstavec bude eliminována povinnost marně předem nabídnout takový pozemek ve veřejné nabídce podle § 12 a bude eliminováno využití výhody „přednosti“. Rovněž bude eliminováno jednoznačné vymezení možných nabyvatelů, resp. nově vložený odstavec v § 13 neupřednostní vymezenou skupinu zemědělských subjektů.

Nově vložený odstavec 3 je nutno promítnout do znění dalších odstavců (kupní cena, zástavní právo, bezdlužnost, přečíslování).

Rozšířením § 13 o formulaci „související majetek“ ve vazbě na stavby dojde k umožnění prodeje i jiného majetku souvisejícího s danou stavbou (oplocení, vodovody, elektro přípojky, venkovní osvětlení, atd.) i přesto, že na věc lze z pohledu NOZ pohlížet jako na součást pozemku, nicméně z pohledu ekonomického vyjádření se jedná o věc účetně evidovanou jako samostatný dlouhodobý hmotný majetek.

K bodu 25 (k § 14 odst. 1)

Za stěžejní problém tohoto zákona se dá označit absence způsobu oceňování zemědělských pozemků při směnách a výkuech za účelem udržení rezervy státní půdy dle § 3 odst. 2 zákona o SPÚ. V současné době SPÚ není schopen přistoupit k výkupu a směnným smlouvám za jiných cenových podmínek, než za těch, které jsou uvedeny v zákoně č. 219/2000 Sb., resp. SPÚ není schopen konkurovat na trhu. Dle současně platných právních předpisů, pokud chce stát zaplatit vyšší cenu než stanovenou oceňovacím předpisem, je třeba získat souhlas Ministerstva financí, který je podmíněn vždy veřejným zájmem. Pro vyřešení situace je nutné jednoznačně stanovit cenové podmínky přímo ve speciálním právním předpisu, tzn. v zákoně č. 503/2012 Sb. Z uvedeného důvodu je navrhováno doplnění § 14 s jasně definovanými cenovými podmínkami i pro uvedené účely.

K bodu 26 (k § 14 odst. 2)

Navrhovanou úpravou odstavce 2 dojde ke změně ve způsobu úhrady kupní ceny, a to formou zaplacení před podpisem kupní smlouvy. Tato změna sníží počet potenciálních možných dlužníků vůči státu.

K bodům 27 a 28 (k § 14 odst. 3 a 4)

Úpravou odstavce 3 a 4 je navrhováno zrušení výhody splátkového režimu úhrady kupní ceny. Stávající forma úhrady je ve znění zákona zakotvena historicky, resp. byla převzata z dnes již neúčinného zákona č. 95/1999 Sb.

Za současně platného znění zákona č. 503/2012 Sb., v němž je rovněž v § 15 zakotvena možnost čerpat bankovní úvěr na doplacení kupní ceny, se de facto jedná o dvojnásobnou poskytnutou výhodu kupujícímu: možnost využití splátkového režimu k úhradě kupní ceny po dobu 10 let a současně možnost využít na doplacení kupní ceny bankovní úvěr, a to aniž by se stát mohl bránit zřízení dalšího zástavního práva k převedenému pozemku. Nezbývá než konstatovat, že se jedná o duplicitní výhodu k úhradě jedné částky. Navrhovanou úpravou dojde k omezení vzniku potenciálních dlužníků vůči státu, ke snížení objemu administrativy a úspoře finančních prostředků státu, které souvisejí s následným vymáháním dlužných částek. Žádný jiný právní předpis upravující nakládání s majetkem státu splátkový režim neumožňuje, resp. nepřipouští jiný způsob úhrady než před podpisem smluvní listiny.

K bodům 29 až 35 (k § 15 odst. 1 až 7)

V souvislosti s úpravou znění § 14 dojde k úpravě stávajícího znění § 15 tohoto zákona, který stanovuje podmínky vzniku a zániku zástavního a předkupního práva; současně navrhovanou změnou dojde k pozitivnímu vymezení převodů, kde předkupní právo vzniká.

K bodu 36 (k § 17 odst. 1)

Při převodech zemědělských pozemků dle tohoto zákona je stanovována cena obvyklá s odkazem na § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Tento způsob ocenění neumožňuje vyčíslení jednotlivých součástí a příslušenství, a proto není možné náhradu za trvalý porost vyčísřit. Toto ustanovení bylo převzato z již neúčinného zákona č. 95/1999 Sb., dle kterého se ceny pozemků stanovovaly dle cenového předpisu, který samostatné vyčíslení porostů umožňoval.

K bodu 37 (k 21 odst. 3 a 4)

V § 21 se opravuje chybné číslování odstavců, kdy dva odstavce mají stejné číslo 3; tato chyba vznikla souběhem dvou novel téhož předpisu.

K čl. II

K bodu 1: z praxe vedení správních řízení vyplynulo, že je nutné legislativně zajistit, aby nedocházelo k převodům pozemků, u kterých bylo zahájeno správní řízení, do doby rozhodnutí ve věci. A to i v případech, kdy byly podány žádosti o převod pozemků před účinností tohoto zákona a tyto žádosti nebudou ke dni zahájení správního řízení vyřízeny.

K bodu 2: je pravděpodobné, že k datu doručení podnětu k zahájení správního řízení ústředním správním úřadem nebo k datu zahájení správního řízení z moci úřední o převedení pozemku z rezervy podle § 3 odst. 1 písm. a) do rezervy podle § 3 odst. 1 písm. b) po nabytí účinnosti tohoto zákona nebudou ještě Státním pozemkovým úřadem vyřízeny všechny žádosti o převod pozemků podané podle § 7, § 10, § 10a a § 10b zákona č. 503/2012 Sb., ve znění účinném od 1. 8. 2016 do účinnosti tohoto zákona. Bez tohoto přechodného ustanovení by se po nabytí účinnosti tohoto zákona ustanovení uvedená v navrhovaném § 3 odst. 6 vztahovala jen na žádosti o převod pozemků podané po účinnosti tohoto zákona a stát by tedy měl přednost před zájemci o pozemky jen v těchto případech. Aby byla zajištěna přednost státu při rezervování pozemků pro rozvojové programy schválené vládou kontinuálně, je třeba do novely zákona vložit toto přechodné ustanovení. Je žádoucí, aby stát měl absolutní přednost před ostatními žadateli o pozemky, a to zejména z důvodu hospodárného nakládání s finančními prostředky, ale i se zřetelem na následné zpětné problematické výkupy pozemků od třetích osob.

K bodu 3: je nutné, aby členství SPÚ v honebních společenstvích zaniklo ze zákonných důvodů a současně se upravují podmínky úhrady pro honební pozemky SPÚ v režimu přičleněných pozemků.

K bodu 4: Navrhované přechodné ustanovení včetně časového omezení přinese do budoucna snížení administrativních nákladů. Zakotvení časového rámce 10 let pro navrácení pozemků či finanční náhradu je dobrou relevantní a přiměřenou a obecně MF při bezúplatných převodech doporučovanou. Jedná se o pozitivní krok vůči obcím, tj. umožnění obcím po uplynutí zákonné lhůty bez sankcí změnit územně plánovací dokumentaci (územní plán se stále vyvíjí a musí nezbytně reflektovat aktuální požadavky či specifika daných oblastí a lokalit).

K čl. III

K bodu 1 (k § 11a odst. 1)

Rozšiřuje se okruh osob, které vedle dědiců mají statut osoby oprávněné. Novelou zákona č. 229/1991 Sb., provedenou zákonem č. 75/2012 Sb., byla ze skupiny tzv. postupníků, kteří měli dle § 13 odst. 6 a 7 časově omezené právo na náhradní pozemek, vyčleněna skupina

osob uvedených v §13 odst. 8 písm. b), na kterou časové omezení nedopadá. Tato skupina osob získala – na rozdíl od jiných postupníků – právo na náhradní pozemek od příbuzných v řadě přímé, manželů, partnerů, či sourozenců. Tyto osoby však z hlediska vyhodnocení účastníků veřejné nabídky pozemků byly nuceny strpět statut právních nástupců společně s osobami, které získaly právo na náhradní pozemek rovněž postoupením, avšak nesplňovaly podmínku §13 odst. 8 písm. b), tudíž s časově omezeným právem na náhradní pozemek. Vzhledem k tomu, že zákon stanovil přednost oprávněných osob před právními nástupci, navrhovaná novela staví držitele postoupených nároků, kteří je získali od příbuzných v řadě přímé, manželů, partnerů a sourozenců, na roveň původních oprávněných osob a jejich dědiců.

K bodu 2 (k § 11a odst. 2)

Upravuje se rozsah pozemků, které mohou být předmětem veřejné nabídky. Až dosud zákon stanovoval, že mohou být nabídnuté pozemky, které se nacházejí v zastavěném území obce nebo zastavitelné ploše takto vymezenými závaznou částí schválené územně plánovací dokumentace, a to za současné podmínky, že převodu nebrání zákonná překážka, a dále zákon připouštěl zařazení pozemků do nabídky, které se nacházejí mimo zastavěné území obce nebo zastavitelnou plochu, takto vymezenými závaznou částí územně plánovací dokumentace. Nové znění odstavce kumulativnost podmínky vztahuje k oběma skupinám pozemků, tedy těm, které se nacházejí jak uvnitř, tak i k těm, které se nacházejí vně zastavěného území obce nebo zastavitelné plochy, takto vymezené závaznou částí schválené územně plánovací dokumentace. Omezující podmínka je rozšířena o vyloučení možnosti zařazovat do nabídek pozemky, na které bylo uplatněno právo třetích osob na převod podle zvláštních právních předpisů. Doplněna je rovněž poznámka pod čarou č. 26, která odkazuje na tyto zamýšlené zvláštní právní předpisy (např. § 7 a 10 zákona č. 503/2012 Sb.)

K bodu 3 (k § 11a odst. 3)

Mezi informace, které mají být součástí veřejné nabídky, se vrací i uvedení adresy organizační jednotky Státního pozemkového úřadu, určené k převzetí žádosti. Tento údaj je nezbytný ve vztahu k odstavci 7, pokud má být řádně posouzena platnost žádosti z hlediska podmínky jejího včasného doručení na určenou adresu. Pokud nebude jednoznačný odkaz na určenou adresu, budou vznikat pochybnosti, na jakou adresu má být žádost zaslána.

K bodu 4 (k § 11a odst. 4)

Státní pozemkový úřad jako správní úřad disponuje vlastní úřední deskou, není nezbytné, aby vyhlášení nabídky bylo podmíněno zveřejněním na úředních deskách obcí. Jde rovněž o krok směřující ke snížení administrativní zátěže a k vyloučení pochybení ze strany obcí při zveřejnění nabídky.

K bodu 5 (k § 11a odst. 5)

Technická úprava, odstraňující slovo „prodeje“ a nahrazující jej případnějším pojmem „nabídky“. V režimu § 11a nejde o prodej, nýbrž o bezúplatné převody.

K bodu 6 (k § 11a odst. 6)

Jedná se o změny související s aktualizací odkazovaných právních předpisů, shodně jako v případě § 11a odst. 2, a reflektuje i změny stávající právní úpravy z hlediska změny zveřejňování nabídek pozemků na úřední desce SPÚ.

K bodu 7 (k § 11a odst. 7)

Úprava, která řeší situaci, kdy žadatel podá v rámci veřejné nabídky více samostatných žádostí, v rámci kterých jednotlivě nepřekročí hodnota požadovaných pozemků uplatněný restituční nárok, v souhrnu však k překročení hodnoty nároku dojde. Tato situace reálně nastává a je třeba ji řešit stejným způsobem, jako je tomu v případě, kdy je požádáno o pozemky větší úhrnné hodnoty, než kolik činí uplatněný nárok v rámci jediné žádosti.

K bodu 8 (k § 11a odst. 9)

Úprava označení odkazovaného odstavce z 13 na 14 v důsledku vložení nového odstavce.

K bodu 9 (k § 11a odst. 10)

Cílem změny úpravy je reflektovat rozšíření okruhu osob, které vedle dědiců mají statut osoby oprávněné.

K bodu 10 (k § 11a odst. 11)

Vkládá se text: „nebo jeho oddělenou část v podobě parcely“ z důvodu jednotné úpravy v zákoně, která pamatuje na případy, kdy předmětem převodu je část pozemku.

K bodu 11 (k § 11a odst. 13)

Jedná se o změny související s aktualizací odkazovaných právních předpisů,

K bodu 12 (k § 11a odst. 12)

Vkládá se nový odstavec, kterým je umožněn převod pozemku mimo veřejnou nabídku, pokud tento funkčně souvisí s pozemkem, jehož součástí je stavba, která až do 31. 12. 2013 byla samostatnou nemovitostí. Tuto změnu si vyžádalo znění nového občanského zákoníku, v důsledku kterého se stavby staly součástí pozemků, pokud měly pozemky i stavby stejného vlastníka.

K bodu 13 (k § 11a odst. 15)

Úprava označení odkazovaného odstavce z 13 na 14 v důsledku vložení nového odstavce.

K bodu 14 (k § 11a odst. 16)

Úprava umožní opakovanou možnost nabízet pozemek ve veřejné nabídce pro oprávněné osoby, pokud byla předchozí nabídka marná. Zvýší se tak možnost nabízený pozemek převést. Nejvýše třikrát lze pozemek nabízet z toho důvodu, že po třetí marné nabídce je reálný předpoklad, že o pozemek není ze strany oprávněných osob zájem, a pozemek tak může být odstátněn dle jiných právních předpisů.

K bodu 15 (k § 12)

Dochází ke sjednocení terminologie v rámci zákona.

K bodu 16 (k § 14 odst. 8)

Stávající odstavec 8 se vypouští pro nadbytečnost, neboť otázka oceňování je v zákoně řešena v § 28a.

K bodu 17 (k § 15 odst. 7)

Oprava zastaralého odkazu na § 11 odst. 2, kdy správný odkaz má vést k § 11a.

K bodu 18 (k § 16 odst. 1)

Úprava spočívající v odkazu na příslušné odstavce novelizovaného znění zákona.

K bodu 19 a 20 (k § 20 odst. 7 a § 22 odst. 3)

Jedná se o uvedení znění do souladu se zněním zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, tzv. kompetenční zákon.

K bodu 21 (k § 21a odst. 3)

Novela příslušného ustanovení nastala již nabytím účinnosti zákona č. 295/2017 Sb., kterým byl změněn zákon č. 503/2012 Sb. Novelizovaný text se stal součástí zákona č. 503/2012 Sb. jako § 21 odst. 3, avšak správně má tvořit znění § 21a odst. 3 zákona č. 229/1991 Sb.

K bodu 22 (k § 28b odst. 2)

Jedná se o uvedení znění do souladu se zněním zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, tzv. kompetenční zákon.

K čl. IV

Přechodné ustanovení, které umožní opakovanou nabídku pozemků ve smyslu ustanovení § 11a odst. 16 i v těch případech, kdy již byl pozemek nabízen před nabytím účinnosti tohoto zákona.

K čl. V

Doplňuje se nový odstavec, stanovující převod uložených finančních prostředků na zvláštním účtu Státního pozemkového úřadu do příslušné kapitoly státního rozpočtu, které byly na zvláštní účet převedeny v souladu s uvedeným zákonem jako kauce.

K čl. VI

Nabytí účinnosti zákona se navrhuje prvním dnem druhého kalendářního měsíce následujícího po dni jeho vyhlášení.