











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

Z provedené analýzy obsahu návrhu nevyplývají ve zmíněných oblastech žádné 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 § 1 odst. 7)**

Doplněna nová kompetence Státního pozemkového úřadu, kterou je zápis údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách do základního registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN). Státní pozemkový úřad již v současné době údaje o BPEJ vede v celostátní databázi bonitovaných půdně ekologických jednotek, nově by tyto údaje byly přenášeny i do RÚIAN. Přenesením těchto údajů do RÚIAN bude vytvořena přidaná hodnota spočívající jednak v jejich zpřístupnění pro celou veřejnou správu i další uživatele, jednak ve vytvoření vazeb na další územní prvky, zejména parcely katastru nemovitostí. V souladu s principy základních registrů bude možné tyto údaje automatizovaně přebírat jinými informačními systémy a zjednodušit tak jejich zpracování. Vedením BPEJ jako účelových územních prvků dojde také ke snížení administrativní zátěže např. na straně katastrálních úřadů, neboť odpadne dosavadní praxe spočívající v protokolárním předávání nových údajů o BPEJ katastrálnímu úřadu k zápisu do katastru nemovitostí. Tyto údaje budou přebírány do informačního systému katastru nemovitostí automaticky z RÚIAN.

#### **K bodu 2 (k § 3 odst. 2)**

V současné době neexistuje způsob oceňování zemědělských pozemků při směnách a výkupu za účelem udržení rezervy státní půdy dle § 3 odst. 2 zákona o SPÚ, kdy 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. Podle 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 o SPÚ. Z uvedeného důvodu je navrhováno doplnění § 3 odst. 2 ve smyslu definice cenových podmínek i pro uvedené účely.

Dochází rovněž ke zpřesnění odkazu na zákon o oceňování majetku.

#### **K bodu 3 (k § 3 odst. 4)**

Z důvodu rychlosti a hospodárnosti je navrhováno předání příslušnosti hospodařit k pozemkům zařazeným v rezervě pro rozvojové programy státu přímo příslušným organizačním složkám státu, státním organizacím a státním podnikům, které rozvojový program realizují, a to vždy se souhlasem dotčeného ústředního správního úřadu. V praxi dochází k situacím, kdy ústřední správní úřad definuje pozemky do rezervy, ale vlastní převod do jeho příslušnosti nevyžaduje, resp. převod je realizován státním organizacím a státním podnikům. Nově navrhovaným postupem by došlo k časovým i finančním úsporám – vyhotovovalo by se jen jedno právní jednání (zápis nebo smlouva), podával by se jeden návrh na záznam změny příslušnosti hospodařit v katastru nemovitostí, pozemky by neprocházely účetnictvím ústředního správního úřadu apod. Dochází ke stanovení data, od kterého se počítá lhůta pro podání návrhu na výmaz poznámky v katastru nemovitostí.

#### **K bodu 4 (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. Nezřídka 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 5 (k § 4 odst. 1)**

Státní pozemkový úřad mj. 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. Úpravou ustanovení bude možné zahrnout i další případy, kdy SPÚ majetek do své příslušnosti hospodařit nabývá, resp. může nabývat postupy podle zákona č. 219/2000 Sb. či alespoň při respektování jím stanovených základních povinností (např. nabytí majetku pro stát a do příslušnosti hospodařit SPÚ od nestátních subjektů anebo nabytí majetku státu do příslušnosti hospodařit SPÚ z práva hospodařit těch státních organizací, které jsou z působnosti zákona č. 219/2000 Sb. vyloučeny a hospodaří s majetkem státu v režimu zákona č. 77/1997 Sb.).

#### **K bodu 6 (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 7 (k § 6 odst. 1)**

Rozšířením návětí dojde ke zpřesnění podmínek při nakládání s majetkem státu. Překážky pro převod majetku na základě tohoto doplnění se uplatní pouze při převodech z vlastnictví státu na nestátní subjekty.

#### **K bodu 8 (k poznámce pod čarou č. 7)**

Dochází k rozšíření výčtu odkazu na právní předpisy, podle kterých lze postupovat při vydávání zemědělských pozemků. Pokud bylo uplatněno právo na vydání zemědělských pozemků podle těchto právních předpisů a dosud o tomto vydání nebylo rozhodnuto, nelze převádět pozemky podle zákona o SPÚ, zákona č. 229/1991 Sb. a zákona č. 44/1988 Sb.

#### **K bodu 9 [k § 6 odst. 1 písm. b)]**

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 nebude docházet k vylučování pozemků 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 10 [k § 6 odst. 1 písm. c)]**

V katastru nemovitostí je v souladu s § 23 odst. 1 písm. l) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů, evidována poznámka o zahájení pozemkových úprav. Tato poznámka je vyznačována ve vazbě na § 9 odst. 7 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů, v době, kdy je stanoven obvod pozemkových úprav, a tedy je jednoznačně vymezen okruh účastníků řízení a pozemky rozčleněny do kategorií řešených a neřešených v obvodu pozemkových úprav. Podle § 2 zákona č. 139/2002 Sb. jsou pozemkové úpravy prováděny ve veřejném zájmu. Zároveň jejich výsledky slouží k obnově katastrálního operátu. V této souvislosti nelze opomenout, že je řízení o pozemkových úpravách řízením správním a je třeba dbát zásady legitimního očekávání účastníků řízení, že budou pozemkové úpravy dokončeny vydáním příslušných rozhodnutí v meritu věci. Jakýkoliv vnější zásah do rozpracovaných pozemkových úprav je pro jejich zdárné dokončení zpravidla fatální. Narušení daného stavu vlastnictví, který byl výchozí při zahájení pozemkových úprav, vede k riziku ztráty dostatečného objemu státní půdy potřebné pro společná zařízení. Dojde-li k vnějšímu zásahu, který má dopad na výměru státní půdy v řešeném území, v pokročilejších fázích řízení o pozemkových úpravách, nutně dojde i k marně vynaloženým finančním prostředkům ze státního rozpočtu, neboť celé řízení o pozemkových úpravách je hrazeno státem. Ve většině případů (například blokáce pozemků rozhodnutím soudu) lze řešit tento zásah do území výběrem lokalit, které nejsou dotčeny pozemkovými úpravami, čímž by nedocházelo k narušení řízení o pozemkových úpravách a tedy k marnému vynakládání finančních prostředků státu. Pozemky, kterých se řízení o pozemkových úpravách týká, jsou v katastru nemovitostí jednoznačně identifikovány výše uvedenou poznámkou a nemůže být tedy pochyb o aktuálně existujícím stavu věci.

#### **K bodu 11 [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., dále je znění paragrafu rozšířeno o podmíněnou možnost převodu pozemku nacházejícího se v přírodní rezervaci nebo přírodní památce. Dochází k úpravě textace v poznámce pod čarou č. 12.

#### **K bodu 12 [k § 6 odst. 1 písm. g)]**

Je nutné legislativně zajistit, aby při vedení správních řízení nedocházelo k převodům pozemků, u kterých bylo zahájeno správní řízení do doby rozhodnutí ve věci.

#### **K bodu 13 [k § 6 odst. 1 písm. h)]**

V návaznosti na úpravu znění zákona v bodu 7 je vypuštěn text pro nadbytečnost.

#### **K bodům 14 a 15 (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 16 (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 17 až 20 (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 21 (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 vlastníkovi, 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 SPU) i v současnosti.

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 22 (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 bodu 23 (k § 12 odst. 1)**

Dochází k úpravě ustanovení z důvodu nutnosti jednoznačně vymezit, že před veřejnou nabídkou určenou pro hospodářící zemědělce a vlastníky zemědělské půdy má přednost

veřejná nabídka pozemků pro oprávněné osoby podle zákona o půdě.

**K bodům 24 až 30 (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 „předností“. 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 31 (k § 14 odst. 1)**

Změny v § 13 je nutné promítnout i do následujícího § 14, poznámka pod čarou č. 38 odkazuje na konkrétní způsob ocenění v zákoně o oceňování.

**K bodu 32 (k § 14 odst. 2)**

Navrhovanou úpravou odstavce 2 dojde k zachování úpravy ve způsobu úhrady kupní ceny do 60 dnů. Jedná se o zpřesnění principu účinnosti smlouvy s ohledem na zákon č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

**K bodu 33 (k § 14 odst. 3)**

Zrušením odstavce 3 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. 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.

#### **K bodu 34 (k § 14 odst. 4)**

V souvislosti s nálezem Ústavního soudu Pl. ÚS 35/17 je nezbytné ustanovení ohledně kupní ceny a započítávání restitučních nároků oprávněným osobám uvést do znění platného do přijetí zákona č. 185/2016 Sb.

#### **K bodu 35 (k § 15 odst. 2)**

Změnou dochází k pozitivnímu vymezení případů, kdy předkupní právo vzniká, na místo dosavadního negativního vymezení ustanovení, podle kterých předkupní právo nevzniká.

#### **K bodu 36 (k § 15 odst. 5)**

Předkupní právo vznikalo i u převodů pozemků podle již neúčinného zákona č. 95/1999 Sb. Doplněním ustanovení o tento zákon dojde ke sjednocení postupů při přechodu předkupních práv v rámci pozemkových úprav.

#### **K bodu 37 (k § 17 odst. 1 a 2)**

Při převezech 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 38 (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. Zároveň dochází ke zpřesnění pojmu „převod pozemku“; vzhledem k tomu, že v praxi nastávají situace, kdy stát je spoluvlastníkem pozemku, je vhodné rozšířit společná ustanovení o toto upřesnění tak, aby mohly být majetkoprávně řešeny i podíly na pozemcích. Stávající znění zákona č. 503/2012 Sb. ve svých ustanoveních hovoří o převodu pozemku, nikoliv o převodu spoluvlastnického podílu na pozemku. Vzhledem k tomu, že v praxi nastávají situace, kdy stát je spoluvlastníkem pozemku, je vhodné rozšířit společná ustanovení o toto upřesnění tak, aby mohly být majetkoprávně řešeny i podíly na pozemcích.

### **K čl. II**

#### **K bodu 1**

Údaj o BPEJ je v RÚIAN v současné době veden jako technickoekonomický atribut pozemku (viz § 35 odst. 1 písm. b) zákona o základních registrech). Do RÚIAN byly údaje o BPEJ dosud zapisovány prostřednictvím informačního systému katastru nemovitostí (ISKN), kde se evidují pro daňové účely v souboru popisných informací u parcel zemědělských pozemků (viz § 24 odst. 3 katastrální vyhlášky). Tím, že BPEJ budou nově vedeny v RÚIAN jako účelové územní prvky, čímž se RÚIAN stane prvotním závazným zdrojem těchto informací pro celou veřejnou správu, se zásadním způsobem změní způsob zápisu BPEJ do katastru. Nově budou tyto údaje zapisovány jako účelový územní prvek Státním pozemkovým úřadem přímo do RÚIAN a do ISKN budou odtud přebírány (využívání referenčních údajů základního registru se bude řídit příslušnými ustanoveními zákona o základních registrech). Proto je potřeba stanovit přechodné období, ve kterém editor (SPÚ) zapíše údaje o BPEJ do RÚIAN, a následně bude provedena kontrola a odstranění nesouladů mezi údaji o BPEJ nově zapsanými do RÚIAN a údaji o BPEJ již v katastru nemovitostí evidovanými. Jelikož nelze přesně stanovit, jak dlouho tento proces potrvá, je stanovena pouze maximální doba jeho trvání s tím, že přesný okamžik této změny bude stanoven sdělením ve Sbírce zákonů. Obdobné řešení již bylo v minulosti zvoleno při zavádění volebních okrsků jako účelových územních prvků do RÚIAN, kde se osvědčilo.

### **K bodu 2**

Z 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 3**

Je nutné, aby členství SPÚ v honebních společenstvích zaniklo ze zákonných důvodů a současně se upravily 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 Ministerstvem financí při bezúplatných převezech 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 § 11 odst. 3)**

Nově navrhované znění § 11 odst. 3 reaguje na existenci právní úpravy v zákoně č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Stávající znění ustanovení § 11 odst. 3 odkazuje na již neexistující kategorie zvláště chráněných území, které byly uvedeny v již zrušeném zákoně č. 40/1956 Sb., o státní ochraně přírody.

### **K bodu 2 (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 3 (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 4 [k §11a odst. 3 písm. a)]**

Úpravou dochází k uvedení do souladu s požadavky katastrálního zákona na označení nemovitostí v listinách.

**K bodu 5 [k § 11a odst. 3 písm. d)]**

Mezi informace, které mají být součástí veřejné nabídky, se vrací i uvedení adresy sídla 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 sídla, budou vznikat pochybnosti, na jakou adresu má být žádost zaslána.

**K bodu 6 (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 7 (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 8 (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 9 (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 10 (k § 11a odst. 9)**

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

**K bodu 11 (k § 11a odst. 10)**

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

**K bodu 12 (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 13 (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 14 (k § 11a odst. 13)**

Jedná se o změny související s aktualizací odkazovaných právních předpisů.

**K bodu 15 (k § 11a odst. 15)**

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

**K bodu 16 (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 17 (k § 11b)**

Je třeba konkretizovat, že nároky na náhradní pozemky podle zákona č. 229/1991 Sb. lze vypořádat pouze vydáním pozemků, které jsou v příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu, a nikoli jiných organizačních složek státu nebo státních organizací. Důvodem je narůstající počet žalob, které jsou podávány na ostatní organizační složky státu za účelem nabytí jejich majetku z titulu restitučních nároků.

**K bodu 18 (k § 12)**

Dochází ke sjednocení terminologie v rámci zákona.

**K bodu 19 (k § 14 odst. 8)**

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

**K bodu 20 (k § 15 odst. 7)**

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

**K bodu 21 (k § 16 odst. 1)**

Úprava spočívající v odkazu na příslušné odstavce novelizovaného znění zákona.

**K bodu 22, 24, 25 a 26 (k § 20 odst. 7, § 22 odst. 3, § 23 odst. 3 a § 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 bodu 23 (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 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.