|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *Změna č. 1* | **STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**  **Sídlo: Husinecká 1024/11a,  130 00  Praha 3**  **IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774** | | | **MP**  **část 2/2/1** |
| **2/2/1 Směnné smlouvy** | | | | |
| **Schválil:** Ing. Martin Vrba  zástupce ústředního ředitele Státního pozemkového úřadu  **Dne**: 27. 11. 2018  **Zpracovatel**: Ing. Eva Šobáňová  Ředitelka Odboru převodu majetku státu  **Garant:** Ing. Václav Kohlíček  Ředitel Sekce majetku státu  **Č.j.:** SPU 492387/2018  **Nahrazuje:**  MP 2/2/1 Směnné smlouvy  aktualizovaný k 11.08.2017 | | **Účinnost dokumentu:**  Od: 01. 01. 2019 | **Dotčené osoby:**  všichni zaměstnanci  Státního pozemkového úřadu  **Klasifikace citlivosti:** veřejné | |
|  | |  |  | |

|  |  |
| --- | --- |
| Verze dokumentu | 1.1 |
| Počet stran | 90 |
| Přílohy | viz kapitola 12 |
| Předchozí verze | 1.0, účinná od 11. 8. 2017 |
| Změny proti předchozí verzi | viz kapitola 4 |



**Metodický pokyn Státního pozemkového úřadu**

**„2/2/1 Směnné smlouvy“**

Vydává: **STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774

Odbor převodu majetku státu

**Praha 2018**

Obsah

[1 Úvodní ustanovení 5](#_Toc534201301)

[2 Účel a cíle aktualizace metodického pokynu 5](#_Toc534201302)

[3 Působnost 5](#_Toc534201303)

[4 Zásadní změny a přechodné ustanovení 5](#_Toc534201304)

[5 Seznam použitých právních předpisů 5](#_Toc534201305)

[6 Použité zkratky a pojmy 6](#_Toc534201306)

[7 Předmět směny 7](#_Toc534201307)

[7.1 Požadované (státní) nemovitosti 7](#_Toc534201308)

[7.2 Náhradní pozemky 8](#_Toc534201309)

[7.3 Doplňující informace 9](#_Toc534201310)

[8 Vymezení jednotlivých titulů pro směnu nemovitostí a vlastní podmínky směny 9](#_Toc534201311)

[8.1 Obecné podmínky směny 9](#_Toc534201312)

[8.2 Podle tohoto ustanovení se realizují směny nemovitostí: 10](#_Toc534201313)

[8.3 Podrobná specifikace modelových situací: 11](#_Toc534201314)

[8.3.1 z iniciativy osoby odlišné od spú 11](#_Toc534201315)

[8.3.1.1 k provozování zemědělské výroby 11](#_Toc534201316)

[8.3.1.2 pro uskutečnění investiční výstavby 11](#_Toc534201317)

[8.3.1.2.1 Investorem a stavebníkem bude obec, sdružení obcí nebo kraj 11](#_Toc534201318)

[8.3.1.2.2 Stavebníkem bude fyzická nebo právnická osoba, která bude realizovat investiční výstavbu pro komerční účely 12](#_Toc534201319)

[8.3.1.2.3. Stavebníkem bude fyzická osoba, která bude realizovat investiční výstavbu pro vlastní potřebu 12](#_Toc534201320)

[8.3.1.3 pro těžbu nerostů 12](#_Toc534201321)

[8.3.1.3.1 Vyhrazené nerosty a výhradní ložiska nevyhrazených nerostů 13](#_Toc534201322)

[8.3.1.3.2 Nevyhrazené nerosty 13](#_Toc534201323)

[8.3.1.4 neoprávněně zastavěné pozemky – dodatečná legalizace stavby 13](#_Toc534201324)

[8.3.1.5 pro jiný účel 13](#_Toc534201325)

[8.3.1.6 pro potřeby spú na základě uveřejněné nabídky na webu spú 13](#_Toc534201326)

[8.3.2 z iniciativy spú 14](#_Toc534201327)

[8.4 Přehledová tabulka modelových případů a stanovených poměrů výměr pozemků požadovaných vůči pozemkům náhradou nabízených: 15](#_Toc534201328)

[9 ČINNOSTI SOUVISEJÍCÍ S UZAVŘENÍM SMĚNNÉ SMLOUVY – OBECNĚ 15](#_Toc534201329)

[9.1 Žádost navrhovatele bude podána na předepsaném formuláři včetně příloh 15](#_Toc534201330)

[9.2 Územní řízení a povolování staveb 15](#_Toc534201331)

[9.3 Ocenění nemovitostí 15](#_Toc534201332)

[9.4 Geometrický plán 16](#_Toc534201333)

[9.5 Cenový rozdíl 16](#_Toc534201334)

[9.6 Zápis do katastru nemovitostí 16](#_Toc534201335)

[9.7 Náklady spojené s přípravou a realizací směny 16](#_Toc534201336)

[9.8 Daň z nabytí pozemků 16](#_Toc534201337)

[9.9 Společné jmění manželů 16](#_Toc534201338)

[9.10 Nabytí nemovitosti pouze jedním z manželů 17](#_Toc534201339)

[9.11 Registr smluv 17](#_Toc534201340)

[10 URČITÁ SPECIFIKA 17](#_Toc534201341)

[10.1 Pozemky, ke kterým nebyl dohledán nabývací titul prokazující přechod vlastnického práva na stát 17](#_Toc534201342)

[10.2 Změna vlastnictví v souvislosti s nájmem 17](#_Toc534201343)

[10.3 Nemovitosti, které náleží do režimu blokace církevního majetku 18](#_Toc534201344)

[10.4 Nemovitosti s výskytem meliorační stavby 18](#_Toc534201345)

[10.5 Zřízení služebnosti ve prospěch nemovitosti v příslušnosti hospodařit SPÚ 18](#_Toc534201346)

[10.6 Přídatné spoluvlastnictví 18](#_Toc534201347)

[10.7 Pozemky na území národních parků 18](#_Toc534201348)

[10.8 Pozemky vykoupené pro účely realizace pozemkových úprav 18](#_Toc534201349)

[10.9 Nemovitosti určené pro rozvojové programy státu schválené vládou 18](#_Toc534201350)

[10.10 Souběh žádostí 19](#_Toc534201351)

[10.11 Nabídka pozemků SPÚ ke směně 20](#_Toc534201352)

[10.12 Kompetence organizačních útvarů a jednotek SPÚ 20](#_Toc534201353)

[10.13 Pozemky dotčené soudním sporem 20](#_Toc534201354)

[10.14 Následná dispozice se získanými pozemky 21](#_Toc534201355)

[11 PŘÍPRAVA SMĚNNÉ SMLOUVY - POSTUP ZPRACOVÁNÍ SMĚNNÉ SMLOUVY 21](#_Toc534201356)

# Úvodní ustanovení

Tento metodický pokyn upravuje postup a kompetence organizačních útvarů a organizačních jednotek Státního pozemkového úřadu při realizaci směn nemovitostí dle § 17 odst. 3 písm. d) zákona č. 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, který zní: Nemovitosti ve vlastnictví státu, na které nebylo ve lhůtě uvedené v § 13 zákona o půdě uplatněno právo na vydání, může pozemkový úřad převést směnou za jiné nemovitosti.

# Účel a cíle aktualizace metodického pokynu

Metodický pokyn je aktualizován zejména z důvodu nasazení do Údržby produkční programové aplikace Ostatní převody a dále z důvodu optimalizace administrativních procesů.

# Působnost

Organizačními jednotkami a organizačními útvary zapojenými do procesů a činností vyplývajících z tohoto metodického pokynu jsou:

1. krajské pozemkové úřady,
2. pobočky krajských pozemkových úřadů,
3. Sekce majetku státu,
4. Odbor převodu majetku státu
5. Odbor vodohospodářských staveb
6. Odbor ekonomický

v návaznosti na svěřené kompetence.

# Zásadní změny a přechodné ustanovení

* + Redukce administrativních úkonů spojených se schvalovacím procesem směn – na úrovni ústředí bude pouze předběžné projednání návrhu směny, ostatní úkony směřující k realizaci směny bude provádět KPÚ, a to včetně podpisu směnné smlouvy.
  + Upřesnění postupů v případě nemovitostí dotčených soudním sporem (viz kapitola 10.13).
  + Následná dispozice se získanými pozemky (viz kapitola 10.14).
  + Vypořádání nároků na naturální a peněžitou náhradu dle zákona o půdě.
  + Logičtější uspořádání textu a další drobné úpravy.

Veškeré návrhy směn, u kterých jsou již k dispozici znalecké posudky a které byly příslušnými KPÚ zaslány na OPMS ke konečnému projednání, budou dokončeny podle dosavadního metodického pokynu platného od 11. 08. 2017, tj. směnné smlouvy budou uzavírány na ústředí. Ostatní rozpracované případy budou administrovány podle tohoto metodického pokynu.

# Seznam použitých právních předpisů

zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,

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

zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů,

zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů,

zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě

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

Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků, ve znění pozdějších předpisů,

zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,

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

zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,

zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,

Zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování   
 těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv)

zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi  
 a o změně některých zákonů (zákon o majetkovém vyrovnání  
 s církvemi a náboženskými společnostmi), ve znění pozdějších   
 předpisů,

zákon č. 150/2003 Sb., kterým se mění zákon č. 290/2002 Sb., o přechodu některých dalších věcí, práv a závazků České republiky na kraje a obce, občanská sdružení působící v oblasti tělovýchovy a sportu a o souvisejících změnách a o změně zákona č. 157/2000 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku České republiky, ve znění zákona č. 10/2001 Sb., a zákona č. 20/1966 Sb., o péči o zdraví lidu, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony,

zákon č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších  
 předpisů,

zákon č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů,

vyhláška č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků

vyhláška č. 316/1990 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků

# Použité zkratky a pojmy

**CIS** centrální informační systém

**CRN** centrální registr nemovitostí

**ČR** Česká republika

**DP** dobývací prostor

**PF ČR** Pozemkový fond ČR

**GIS** Geografický informační systém

**GP** geometrický plán

**horní zákon** zákon č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů

**CHLÚ** chráněné ložiskové území

**JPÚ** jednoduché pozemkové úpravy

**katastrální zákon** zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

**KN** katastr nemovitostí

**k.ú.** katastrální území

**KoPÚ** komplexní pozemkové úpravy

**KPÚ** krajský pozemkový úřad

**MP** metodický pokyn

**náhradní pozemek** navrhovatelem směny nabízený pozemek

**navrhovatel** žadatel o směnu nemovitostí

**nemovitost** nemovitá věc

**NOZ** zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

**OPMS** Odbor převodu majetku státu

**OVHS** Odbor vodohospodářských staveb

**SPÚ** Statní pozemkový úřad

**stavební zákon** zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

**ÚPD** územně plánovací dokumentace

**výzva** výzva k podání nejvhodnější nabídky jejímž kritériem bude výše výměry náhradou nabízených pozemků v určeném/ných k.ú.

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

**zákon o ochraně přírody** zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

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

**zákon o registru smluv** zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv)

**zákon o SPÚ** zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

**zákon č. 428/2012 Sb.,** o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi  
 a o změně některých zákonů (zákon o majetkovém vyrovnání   
 s církvemi a náboženskými společnostmi), ve znění pozdějších   
 předpisů,

**zákon č. 150/2003 Sb.** kterým se mění zákon č. 290/2002 Sb., o přechodu některých dalších věcí, práv a závazků České republiky na kraje a obce, občanská sdružení působící v oblasti tělovýchovy a sportu a o souvisejících změnách a o změně zákona č. 157/2000 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku České republiky, ve znění zákona č. 10/2001 Sb., a zákona č. 20/1966 Sb., o péči o zdraví lidu, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony,

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

# Předmět směny

SPÚ může směnit a směnou nabýt nemovitosti uvedené v § 1 odst. 1 zákona o půdě.

## Požadované (státní) nemovitosti

Z převodu jsou vyloučeny nemovitosti:

* splňující podmínky dané ustanovením § 5 a 6 odst. 1 zákona o SPÚ
* na které se vztahuje omezení uvedené v § 13 odst. 1 zákona č. 428/2012 Sb.
* na které byla ze strany obce podána žaloba na určení vlastnického práva u soudu ve vazbě na § 8 odst. 1 zákona o HMO a o které dosud nebylo pravomocně rozhodnuto,
* dotčené nárokovým převodem (§ 7, § 10, § 10a a § 10b) zákona o SPÚ, za situace, kdy subjekt splňující zákonné předpoklady pro nárokový převod o převod písemně požádal (není vyloučeno, aby se subjekt práva na převod vzdal, a převod není vyloučen ani v případě, že právo pouze nevyužije, i když byl o zamýšlené směně vyrozuměn) *(viz. příloha 12.3 tohoto MP),*
* uvedené v Čl. II. odst. 3 zákona č. 206/2002 Sb., kterým se mění zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů, za situace, kdy subjekt splňující zákonné předpoklady pro nárokový převod o převod písemně požádal nejpozději do 30. 10. 2003 (není vyloučeno, aby se subjekt práva na převod vzdal) (*viz. příloha 12.3 tohoto MP),*
* uvedené v § 20 horního zákona, za situace, kdy subjekt splňující zákonné předpoklady pro nárokový převod o převod písemně požádal, a to nejpozději do 60-ti dnů od účinnosti rozhodnutí o stanovení DP a u CHLÚ nejpozději do podání návrhu na stanovení DP (není vyloučeno, aby se subjekt práva na převod vzdal) *(viz. příloha 12.3 tohoto MP) ,*
* uvedené v Čl. IV zákona č. 150/2003 Sb., za situace, kdy subjekt splňující zákonné předpoklady pro nárokový převod o převod písemně požádal nejpozději do 30. 10. 2003 (není vyloučeno, aby se subjekt práva na převod vzdal) *(viz. příloha 12.3 tohoto MP) ,*
* uvedené v § 101 odst. 1 stavebního zákona, není vyloučeno, aby se subjekt práva na převod vzdal *(viz. příloha 12.3 tohoto MP),*
* nezastavěné pozemky na území přírodních rezervací, které byly ke dni účinnosti zákona o ochraně přírody ve státním vlastnictví (§ 33 uvedeného zákona), pokud k zamýšlenému převodu nebyl dán předem písemný souhlas Ministerstvem životního prostředí *(viz. příloha 12.4 tohoto MP),*
* nezastavěné pozemky na území přírodních památek, které byly ke dni účinnosti zákona o ochraně přírody, ve státním vlastnictví (§ 36 uvedeného zákona), pokud k zamýšlenému převodu nebyl dán předem písemný souhlas Ministerstvem životního prostředí *(viz. příloha 12.4 tohoto MP),*
* zařazené do rezervy státní půdy podle § 3 odst. 1 písm. b) zákona o SPÚ, nebo u kterých bylo zahájeno v této věci správní řízení (viz MP část 2/24)
* blokované v CIS – CRN pro rozvojové programy státu schválené vládou mimo nařízení vlády č. 218/2014 Sb.,
* nacházející se na území národních parků, nejde-li o postup dle § 23 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
* vykoupené pro účely realizace pozemkových úprav,
* které jsou předmětem nedokončeného soudního sporu, není-li dále uvedeno jinak *(viz. kapitola 10.13 tohoto MP)*.

## Náhradní pozemky

* Musí být využitelné pro zemědělskou činnost současně i ve výhledu, vždy se musí jednat o zemědělskou půdu, která není zanedbaná.
* Nesmí se jednat o druh pozemku lesní pozemek, ostatní plocha (se způsobem využití dráha, ostatní dopravní plocha, ostatní komunikace, sportoviště a rekreační plocha, pohřebiště, skládka, fotovoltaická elektrárna, plantáž dřevin), či vodní plocha (nejedná-li se o pozemky pod vodními díly v příslušnosti hospodařit SPÚ).
* Zemědělské využití nesmí být omezeno, to znamená, že náhradou nabízený pozemek musí být bez zvláštních omezení a nesmí se nacházet na území přírodních památek, přírodních rezervací, národních přírodních rezervací, národních přírodních památek a na území národních parků.
* Nesmí být územním plánem nebo regulačním plánem anebo rozhodnutím o umístění stavby určené k zastavění veřejně prospěšnými stavbami nebo stavbami dopravní infastruktury.
* Nesmí se nacházet v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše určené územním plánem nebo regulačním plánem k realizaci veřejné zeleně nebo k realizaci veřejně prospěšných opatření anebo již k těmto účelům využité.
* Výpovědní lhůta případné pachtovní smlouvy u náhradou nabízeného pozemku by neměla překročit 1 rok, v odůvodněných případech (výše nájemného/pachtovného) lze akceptovat lhůtu 5 let. V případě smlouvy na dobu určitou, v době podání žádosti do konce této smlouvy musí zbývat max. 5 let. Celkově by nájemní či pachtovní smlouva na náhradou nabízené pozemky neměla obsahovat ustanovení, která nejsou v souladu se vzory nájemních či pachtovních smluv SPÚ (např. ustanovení o předkupním právu, možnosti podnájmu bez souhlasu vlastníka, závazek, že po ukončení KoPÚ budou pronajaty či propachtovány pozemky, které po ukončení KoPÚ pronajímatel nebo propachtovatel získá) resp. by měla být v souladu s MP č. 2/4 Užívací vztahy obecně.
* Počet náhradou nabízených pozemků by měl být přiměřený počtu pozemků požadovaných.
* Na LV převodce (navrhovatele směny) nesmí být zapsáno duplicitní vlastnictví převodce a jiné osoby (včetně státu).

Výše uvedené požadavky na náhradou nabízené pozemky nemusí být dodrženy, pokud KPÚ či příslušná pobočka SPÚ shledá náhradou nabízené pozemky potřebné pro další činnost SPÚ (např. pozemkové úpravy, budování biocenter a biokoridorů) nebo pro rozvojové programy státu schválené vládou. Vždy bude řádně zdůvodněno.

## Doplňující informace

V případě, že skutečný druh náhradního pozemku neodpovídá druhu evidovanému v KN, vyhodnotí OJ veškerá rizika spojená s převzetím takového pozemku a jejich dopady do činnosti SPÚ (poplatky za odnětí ze ZPF, za zpracování GP, nemožnost dalšího pronájmu/pachtu apod.) a dále postupuje na základě výsledků vyhodnocení, tj. na směnu přistoupí nebo nepřistoupí nebo požádá potenciálního převodce (navrhovatele) o provedení změny druhu pozemku před provedením směny. Pokud OJ pozemek přijme, bude posuzován podle stavu jeho skutečného využití.

Pokud se náhradou nabízený či požadovaný pozemek nachází v katastrálním území, kde již byly ukončeny KoPÚ, je možné po odsouhlasení ústředním ředitelem SPÚ v odůvodnitelných případech přistoupit na jiné podmínky stanovené pro druh a výměru náhradního pozemku.

Oddělení správy majetku státu příslušného KPÚ se vyjadřuje o vhodnosti náhradou nabízeného pozemku k dalším činnostem SPÚ a k vytváření rezervy státní půdy.

Příslušné pobočky KPÚ se vyjadřují k vhodnosti náhradou nabízeného pozemku a potřebnosti požadovaného pozemku pro případný návrh pozemkových úprav a případnou realizaci společných zařízení. Vyjádření bude obsahovat i informaci, zda v daných k.ú. pozemkové úpravy proběhly a pokud ne, tak je-li znám předpokládaný rok jejich zahájení. Dále bude obsahovat informaci, zda v daném k.ú. je pro realizaci případných KoPÚ dostatek státní půdy či nikoliv.

Náhradní pozemky je nutné prověřit z hlediska jejich zařazení podle zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů, viz MP 2/6, kapitola č. 10.

# Vymezení jednotlivých titulů pro směnu nemovitostí a vlastní podmínky směny

## Obecné podmínky směny

* O směnu může požádat vlastník nemovitostí nebo subjekt, který má smluvně zajištěno (smlouvou o smlouvě budoucí), že na jeho výzvu získá od třetí osoby nemovitosti, které budou předmětem směny. Uvedené skutečnosti doloží navrhovatel originálem nebo úředně ověřenou kopií listiny, na základě které nabyl vlastnické právo, anebo v případě, že v době podání žádosti o směnu není vlastníkem nabízených nemovitostí, doloží originál nebo úředně ověřenou kopii smlouvy o smlouvě budoucí, nebo návrh na vklad práva do KN s dokladem osvědčujícím podání návrhu u místně příslušného katastrálního úřadu a jedno pare převodní smlouvy (v daném případě bez doložky o povolení vkladu práva do KN).
* Navrhovatel nabídne náhradou nezanedbané zemědělské pozemky vhodné k dalším činnostem SPÚ a pro vytváření rezervy státní půdy, které jsou bez zvláštních omezení. *(více kapitola 7.2 tohoto MP).* Rozhodnutí o vhodnosti náhradou nabízeného pozemku je v kompetenci KPÚ s ohledem na stanovisko příslušné pobočky SPÚ.
* Směnu nemovitostí je možné realizovat nejen v rámci jednoho k.ú., ale i mezi různými k.ú., okresy či kraji. SPÚ si vyhrazuje právo požadovat, aby náhradou nabízené pozemky ležely ve stejném k.ú., kraji či okrese jako pozemky směnou požadované.
* Navrhovatel není dlužníkem vůči SPÚ (dluh po lhůtě splatnosti).
* Proces schvalování směn nemovitostí je následující – nejprve je návrh směny předběžně projednán ústředním ředitelem SPÚ s tím, že v případě kladného výsledku projednání jsou na úrovni KPÚ zpracovány znalecké posudky a dále je smlouva uzavírána ředitelem příslušného KPÚ, v jehož územní působnosti se nachází směnou požadované pozemky ve vlastnictví státu a příslušnosti hospodařit SPÚ.
* Náklady spojené s přípravou a realizací směny, a to i v případě, že směna nemovitostí nebude realizována, nese v plné výši navrhovatel.
* Výchozí cenové podmínky jsou (mimo účelu směny pro těžbu a z iniciativy SPÚ) stanoveny následovně (výjimky jsou uvedeny u jednotlivých modelových příkladů) :
* pozemek v příslušnosti hospodařit SPÚ je oceněn cenou v místě a čase obvyklou ke dni podání žádosti, resp. ke dni podpisu smlouvy současně i cenou zjištěnou, s tím, že pro převod se v souladu s ust. § 22 odst. 2 ZMS použije vždy cena vyšší. Při ocenění se zohledňuje budoucí využití pozemku.
* pozemek navrhovatele tj. náhradou nabízený je oceněn cenou dohodnutou, vycházející z ocenění dle § 28a zákona o půdě (tj. v cenách platných ke dni 24. června 1991, a to podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.).

Ve všech případech doplatek ve prospěch navrhovatele SPÚ nehradí.

* Žádost o směnu nemovitostí se podává na předepsaném formuláři (*viz. příloha 12.1 tohoto MP)* včetně všech uvedených příloh a podává se na ten KPÚ, v jehož obvodu se nachází směnou požadované pozemky ve vlastnictví státu v příslušnosti hospodařit SPÚ.

Dle účelu směny je stanoven poměr výměr pozemků požadovaných vůči pozemkům náhradou nabízených *(viz. kapitola 8.3 nebo 8.4 tohoto MP).*

Situace, na které z nějakého důvodu modelové situace aplikovat nelze, budou řešeny individuálně dle konkrétních podmínek.

## Podle tohoto ustanovení se realizují směny nemovitostí:

**Z iniciativy osoby odlišné od SPÚ**

a) k provozování zemědělské výroby

b) pro uskutečnění investiční výstavby

c) pro těžbu nerostů

d) neoprávněně zastavěné pozemky – dodatečná legalizace stavby

e) pro jiný účel

f) pro potřeby SPÚ na základě nabídky na internetových stránkách SPÚ

**Z iniciativy SPÚ v případě, kdy je účelné, aby SPÚ :**

a) získal pozemky jiných vlastníků zastavěné stavbami v příslušnosti hospodařit SPÚ a pozemků, které s těmito stavbami souvisejí a jsou potřebné pro současné nebo budoucí užívání těchto staveb;

b) získal pozemky používané jako přístupová nebo příjezdová cesta k nemovitostem v příslušnosti hospodařit SPÚ;

c) získal pozemky v katastrálních územích, kde je nedostatek státní půdy pro realizaci společných zařízení a kde dosud neproběhly pozemkové úpravy;

d) pro účely scelení vlastnictví nemovitostí u melioračních staveb nebo rybníků;

e) získal pozemky pro rozvojové programy státu schválené vládou dle § 3 odst. 1 písm. b) zákona o SPÚ;

f) pozbyl majetek, jehož správa je nehospodárná či značně komplikovaná.

## Podrobná specifikace modelových situací:

### z iniciativy osoby odlišné od spú

* navrhovatelem směny není SPÚ
* realizace se provádí pro účely:

#### k provozování zemědělské výroby

**v případě, že budou splněny zároveň všechny následující podmínky**:

* účelem směny je zemědělská výroba provozovaná navrhovatelem nebo osobami blízkými ve vztahu k navrhovateli,
* navrhovatel nebo jemu osoby blízké podnikají v zemědělství ve smyslu zákona o zemědělství a provozují zemědělskou výrobu (doloží výpisem z evidence zemědělského podnikatele),
* navrhovatel nebo jemu osoby blízké, které provozují zemědělskou výrobu, nejsou dlužníky vůči SPÚ (dluh po lhůtě splatnosti).

**Modelové situace:**

1. Pokud navrhovatel požaduje pozemky s různým druhem pozemků a je-li součástí orná půda, pak bude náhradou nabízená výměra pozemků minimálně o 30% vyšší než výměra pozemků požadovaných za předpokladu, že orná půda náhradou nabízených pozemků bude činit nejméně 70% výměry požadovaných pozemků orné půdy.
2. Pokud navrhovatel požaduje pozemky s různým druhem pozemků a je-li součástí orná půda, pak bude náhradou nabízená výměra pozemků minimálně o 40% vyšší než výměra pozemků požadovaných za předpokladu, že orná půda náhradou nabízených pozemků bude v rozsahu od 50% do 70% výměry požadovaných pozemků orné půdy.
3. Pokud navrhovatel požaduje pozemky s různým druhem pozemků a je-li součástí orná půda, pak bude náhradou nabízená výměra pozemků minimálně o 50% vyšší než výměra pozemků požadovaných za předpokladu, že orná půda náhradou nabízených pozemků bude do 50% výměry požadovaného pozemku orné půdy.
4. V ostatních případech bude náhradou nabízená výměra pozemků o 30% vyšší než výměra pozemků požadovaných.

#### pro uskutečnění investiční výstavby

##### Investorem a stavebníkem bude obec, sdružení obcí nebo kraj

a bude-li se jednoznačně jednat o obecně prospěšnou stavbu široké veřejnosti (nikoli veřejně prospěšnou stavbu, jejíž převod je řešen v režimu zákona o SPÚ), která není prioritně určena ke komerčním účelům jako je např. ČOV, veřejně přístupné stavby pro provozování sportu, činnosti určené k rozvoji dané lokality (nikoliv výstavba RD atd.), zajištění přístupu k obecním pozemkům či pozemkům ve vlastnictví občanů obce, zřízení či rozšíření skládky odpadu apod.

**Modelové situace:**

1. Pokud navrhovatel požaduje pozemky s různým druhem pozemků a je-li součástí orná půda, pak bude náhradou nabízená výměra pozemků minimálně o 30% vyšší než výměra pozemků požadovaných za předpokladu, že orná půda náhradou nabízených pozemků bude činit nejméně 70% výměry požadovaných pozemků orné půdy.
2. Pokud navrhovatel požaduje pozemky s různým druhem pozemků a je-li součástí orná půda, pak bude náhradou nabízená výměra pozemků minimálně o 40% vyšší než výměra pozemků požadovaných za předpokladu, že orná půda náhradou nabízených pozemků bude v rozsahu od 50% do 70% výměry požadovaných pozemků orné půdy.
3. Pokud navrhovatel požaduje pozemky s různým druhem pozemků a je-li součástí orná půda, pak bude náhradou nabízená výměra pozemků minimálně o 50% vyšší než výměra pozemků požadovaných za předpokladu, že orná půda náhradou nabízených pozemků bude do 50% výměry požadovaného pozemku orné půdy.
4. V ostatních případech bude náhradou nabízená výměra pozemků o 30% vyšší než výměra pozemků požadovaných.

##### Stavebníkem bude fyzická nebo právnická osoba, která bude realizovat investiční výstavbu pro komerční účely

např. výstavbu rodinných domů, logistických či skladových areálů, administrativních budov, golfového hřiště, větrného parku, lyžařských areálů, rozšíření stávajících podniků atd.

Celková výměra náhradou nabízených pozemků bude činit minimálně dvojnásobek výměry pozemků požadovaných bez ohledu na druh pozemku s tím, že pokud bude požadována orná půda, musí být tato v plném rozsahu nahrazena.

Příklad:

Požadovaná výměra je 1,0000 ha zemědělské půdy z toho je 0,5000 ha orné půdy, 0,2000 ha trvalého travního porostu a 0,3000 ostatní plochy. Navrhovatel náhradou nabídne 0,5000 ha orné půdy (podmínka plného rozsahu náhrady orné půdy), zbytek výměry náhradou nabízených pozemků může doplnit například trvalým travním porostem. Náhradou má nabídnout dvojnásobek celkové výměry tedy 2,0000 ha zemědělské půdy. Nabídne 0,5000 ha orné půdy a 1,5000 ha trvalého travního porostu. Celkem tedy 2,0000 ha zemědělské půdy.

8.3.1.2.3. Stavebníkem bude fyzická osoba, která bude realizovat investiční výstavbu pro vlastní potřebunikoliv komerční účely např. výstavbu rodinného domu, garáže, příjezdové komunikace atd.

Náhradou nabízená výměra pozemků bude minimálně o 50% vyšší než výměra pozemků požadovaných s tím, že pokud bude požadována orná půda, musí být tato v plném rozsahu nahrazena.

#### pro těžbu nerostů

Náhradou nabízená výměra pozemků bude minimálně o 50% vyšší než výměra pozemků požadovaných s tím, že pokud bude požadována orná půda, musí být tato v plném rozsahu nahrazena.

Příklad:

Požadovaná výměra je 1,0000 ha zemědělské půdy z toho je 0,5000 ha orné půdy, 0,2000 ha trvalého travního porostu a 0,3000 ostatní plochy. Navrhovatel náhradou nabídne 0,5000 ha orné půdy (podmínka plného rozsahu náhrady orné půdy), zbytek výměry náhradou nabízených pozemků může doplnit například trvalým travním porostem. Náhradou má nabídnout jedenapůlnásobek celkové výměry tedy 1,5000 ha zemědělské půdy. Nabídne 0,5000 ha orné půdy a 1,0000 ha trvalého travního porostu. Celkem tedy 1,5000 ha zemědělské půdy.

* + - * vysvětlení pojmů viz příloha 12.11 tohoto MP
      * je nutné rozlišit zda-li se jedná o nárokový (řešeno kupní smlouvou dle MP A – část 2/2/7) nebo nenárokový převod a dále o výhradní či nevýhradní ložisko, výhradní ložisko nevyhrazeného nerostu nebo nevyhrazený nerost. Tyto údaje budou vždy uvedeny ve Formuláři pro předběžné projednání a Krycím listu směny nemovitostí.
      * O nárokový převod se **nejedná,** pokud byl dobývací prostor stanoven před datem  
        23. 5. 2003 a o převod bylo požádáno po datu 30. 10. 2003. Dále se o nárokový převod **nejedná,** pokud byl dobývací prostor stanoven po 23. 5. 2003 a o převod nebylo požádáno do 60 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí Českého báňského úřadu o stanovení dobývacího prostoru.

##### Vyhrazené nerosty a výhradní ložiska nevyhrazených nerostů

* + - * vysvětlení pojmů viz příloha 12.11 tohoto MP
      * splnění podmínky navrhovatel doloží např. některým z uvedených dokladů:
        + rozhodnutím Českého báňského úřadu o stanovení DP
        + předchozím souhlasem MŽP se stanovením DP
        + pověřením MŽP k ochraně ložiska
    - výchozí cenové podmínky budou stanoveny takto:
* Pozemek v příslušnosti hospodařit SPÚ bude oceněn: cenou v místě a čase obvyklou se zohledněním suroviny (druh, mocnost, apod.) v rámci daného regionu ke dni podání žádosti, resp. podpisu smlouvy. Pozemek bude současně oceněn i cenou zjištěnou s tím, že pro převod se v souladu s ust. § 22 odst. 2 ZMS vždy použije cena vyšší.
* Pozemek navrhovatele bude oceněn: cenou dohodnutou, vycházející z ocenění dle § 28a zákona o půdě (tj. v cenách platných ke dni 24. června 1991, a to podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.).

##### Nevyhrazené nerosty

* + - * vysvětlení pojmů viz příloha 12.11 tohoto MP
      * splnění podmínky navrhovatel doloží např. některým z uvedených dokladů:
      * investičním záměrem
* územním rozhodnutím
  + - výchozí cenové podmínky budou stanoveny takto:
* Pozemek v příslušnosti hospodařit SPÚ bude oceněn: cenou v místě a čase obvyklou a současně i cenou zjištěnou, s tím, že pro převod se v souladu s ust.  
  § 22 odst. 2 ZMS vždy použije cena vyšší. Součástí ceny pozemku v příslušnosti hospodařit SPÚ bude vedle ceny obvyklé nebo ceny zjištěné pozemku i ocenění zásoby nevyhrazeného nerostu znalcem specialistou na základě geologického průzkumu ložiska (ložisko nevyhrazeného nerostu je podle § 7 horního zákona, součástí pozemku).
* Pozemek navrhovatele bude oceněn: cenou dohodnutou, vycházející z ocenění dle  
  § 28a zákona o půdě (tj. v cenách platných ke dni 24. června 1991, a to podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.).

#### neoprávněně zastavěné pozemky – dodatečná legalizace stavby

Stavba na pozemku státu bez příslušných povolení resp. souhlasu SPÚ či právního předchůdce PF ČR.

Jedná se o převod celého zemědělského pozemku nebo jeho oddělenou část v podobě parcely dle GP.

S ohledem na skutečnost, že došlo k realizaci „černé stavby“ bez příslušných povolení bude celková výměra náhradou nabízených pozemků činit nejméně desetinásobek výměry pozemků požadovaných s tím, že pokud bude požadována orná půda, musí být tato v plném rozsahu nahrazena.

#### pro jiný účel

V ostatních případech bude nabízená výměra pozemků minimálně o 50% vyšší než výměra pozemků požadovaných s tím, že vždy bude v plném rozsahu kompenzována orná půda.

#### pro potřeby spú na základě uveřejněné nabídky na webu spú

Náhradou nabízená výměra pozemků bude minimálně stejná jako výměra pozemků požadovaných, přičemž výměra pozemků, které SPÚ směnou pozbyde, nesmí být vyšší, než výměra pozemků, které směnou získá.

bližší specifikace je uvedena v kapitole 10.11 tohoto MP

* výchozí cenové podmínky budou stanoveny takto:
* Pozemek v příslušnosti hospodařit SPÚ bude oceněn:cenou v místě a čase obvyklou ke dni podání žádosti, resp. ke dni podpisu smlouvy a současně i cenou zjištěnou s tím, že pro převod se v souladu s ust. § 22 odst. 2 ZMS vždy použije cena vyšší.
* Pozemek ve vlastnictví třetí osoby bude oceněn**:** cenou zjištěnou podle platného cenového předpisu pro oceňování nemovitostí ke dni podání žádosti, resp. ke dni podpisu smlouvy

### z iniciativy spú

* navrhovatelem směny je SPÚ
* realizace se provádí, pokud je účelné, aby SPÚ :

a) získal pozemky jiných vlastníků zastavěné stavbami v příslušnosti hospodařit SPÚ a pozemků, které s těmito stavbami souvisejí a jsou potřebné pro současné nebo budoucí užívání těchto staveb;

b) získal pozemky používané jako přístupová nebo příjezdová cesta k nemovitostem v příslušnosti hospodařit SPÚ;

c) získal pozemky v katastrálních územích, kde je nedostatek státní půdy pro realizaci společných zařízení a kde dosud neproběhly pozemkové úpravy *(Pozn. K těmto směnám se bude přistupovat až v okamžiku zahájení KoPÚ. Stanovisko, resp. požadavek příslušné pobočky SPÚ musí být dostatečně zdůvodněný.);*

d) scelil vlastnictví nemovitostí u melioračních staveb nebo rybníků;

1. získal pozemky pro rozvojové programy státu schválené vládou dle § 3 odst. 1 písm. b) zákona o SPÚ;
2. pozbyl majetek, jehož správa je nehospodárná či značně komplikovaná;
3. získal pozemky pro restituční nabídku.

Výměra směňovaných pozemků bude cca 1 : 1, přičemž výměra pozemků, které SPÚ směnou pozbyde, nesmí být vyšší, než výměra pozemků které směnou získá.

* + - výchozí cenové podmínky pro body a) – e) budou stanoveny takto:
* pozemek v příslušnosti hospodařit SPÚ bude oceněn: cenou v místě a čase obvyklou ke dni podání žádosti, resp. ke dni podpisu smlouvy a současně i cenou zjištěnou s tím, že pro převod se v souladu s ust. § 22 odst. 2 ZMS vždy použije cena vyšší.
* pozemek ve vlastnictví třetí osoby bude oceněn: cenou zjištěnou podle platného cenového předpisu pro oceňování nemovitostí ke dni podání žádosti, resp. ke dni podpisu smlouvy.

## Přehledová tabulka modelových případů a stanovených poměrů výměr pozemků požadovaných vůči pozemkům náhradou nabízených:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Poměr výměry požadovaných pozemků vůči pozemkům nabízeným** | | | |
| **modelové situace**  **(za účelem)** | součástí požadovaných pozemků je orná půda (bez ohledu na výměru) | | | ostatní případy |
| náhradou nabízená orná půda činí 70 a více % z celkově požadované výměry orné půdy | náhradou nabízená orná půda činí od 50 do 70% z celkově požadované výměry orné půdy | náhradou nabízená orná půda činí méně než 50 % z celkově požadované výměry orné půdy |
| zemědělská výroba | 1 : 1,3 | 1 : 1,4 | 1 : 1,5 | 1 : 1,3 |
| investiční výstavba – žadatel obec či kraj s účelem užití prior. pro širokou veřejnost | 1 : 1,3 | 1 : 1,4 | 1 : 1,5 | 1 : 1,3 |
| investiční výstavba - pro komerční účely | celková výměra 1 : 2  z toho vždy požadovaná výměra orné půdy v plném rozsahu nahrazena | | | |
| investiční výstavba - pro vlastní potřebu | celková výměra 1 : 1,5  z toho vždy požadovaná výměra orné půdy v plném rozsahu nahrazena | | | |
| těžba nerostů | celková výměra 1 : 1,5  z toho vždy požadovaná výměra orné půdy v plném rozsahu nahrazena | | | |
| neoprávněně zastavěné pozemky | celková výměra 1 : 10  z toho vždy požadovaná výměra orné půdy v plném rozsahu nahrazena | | | |
| jiný účel – vše co není taxativně vyjmenováno | celková výměra 1 : 1,5  z toho vždy požadovaná výměra orné půdy v plném rozsahu nahrazena | | | |
| z iniciativy navrhovatele pro potřeby SPÚ (nabídka web) | celková výměra 1 : 1 | | | |
| z iniciativy SPÚ | celková výměra 1 : 1 | | | |

# ČINNOSTI SOUVISEJÍCÍ S UZAVŘENÍM SMĚNNÉ SMLOUVY – OBECNĚ

## Žádost navrhovatele bude podána na předepsaném formuláři včetně příloh

* viz. příloha 12.1 tohoto MP.
* bude řádně a čitelně vyplněna,
* v případě, že navrhovatelem je právnická osoba KPÚ zkontroluje, zda žádost podepsala osoba, která má oprávnění za právnickou osobu jednat.

## Územní řízení a povolování staveb

Řešeno v metodickém pokynu SPÚ A - část 2/26.

## Ocenění nemovitostí

Ocenění směňovaných nemovitostí (nemovitosti ve vlastnictví navrhovatele i nemovitosti v příslušnosti hospodařit SPÚ) zajistí KPÚ formou znaleckého posudku u znalce jmenovaného soudem pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, oceňování nemovitostí.

Jsou-li v případě směn pro účely těžby nerostů oceňovány pozemky s výskytem ložisek nerostných surovin nacházející se v chráněném ložiskovém území nebo dobývacím prostoru anebo pozemků, na které bylo vydáno rozhodnutí o využití území pro těžbu, musí mít znalec oprávnění pro oceňování ložisek nerostných surovin. V takovém případě znalecký posudek zajišťuje OPMS.

Ocenění melioračních staveb zajišťuje OVHS.

## Geometrický plán

Pokud je nutné pro realizaci směny vyhotovit GP, předkládá GP ověřený příslušným katastrálním úřadem navrhovatel. Náklady spojené s vyhotovením geometrického plánu hradí v plné výši navrhovatel bez ohledu na to, zda bude směna realizována. Pro účely realizace směny dle tohoto metodického pokynu vydá místně příslušný KPÚ na základě písemné žádosti navrhovatele souhlas s vyhotovením předmětného GP. Pokud existuje GP zpracovaný za účelem realizace směny, aniž by byl dán ze strany KPÚ souhlas s jeho vyhotovením, lze tento geometrický plán akceptovat, pokud respektuje zákonem stanovené podmínky pro realizaci směny dle tohoto metodického pokynu. Součástí geometrického plánu musí být souhlas příslušného stavebního úřadu s dělením pozemků (formou písemného vyjádření souhlasu s dělením nebo vydáním územního rozhodnutí, ev. souhlasné prohlášení o shodě na průběhu hranic pozemků). GP je nedílnou součástí smlouvy – pevně spojený se smlouvou.

## Cenový rozdíl

Případné cenové rozdíly ve prospěch SPÚ budou uhrazeny na účet příslušného KPÚ, vedeného u České národní banky. Cenový rozdíl ve prospěch navrhovatele SPÚ nehradí. Při platbě je nutné uvést variabilní symbol *(viz. příloha 12.10 tohoto MP).* Doplatek pro SPÚ je nutné uhradit v plné výši před podpisem směnné smlouvy.

Na úhradu cenového rozdílu nebo nákladů se započítají nároky dle příslušných ustanovení zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pouze se souhlasem Odboru převodu majetku státu. Započíst lze pouze nárok, který ke dni započtení existuje.

## Zápis do katastru nemovitostí

Směnné smlouvy se zapisují do katastru nemovitostí vkladem práva (§ 11 katastrální zákon) v souladu se vzorem uvedeným na webových stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Návrh na vklad vlastnického práva do KN podává SPÚ (§ 16 odst. 4 zákona o SPÚ).

## Náklady spojené s přípravou a realizací směny

Náklady spojené s přípravou a realizací směny nemovitostí hradí v plné výši navrhovatel *(viz. přílohy 12.7 a 12.8 tohoto MP)* a to i v případě, že směna nemovitostí nebude realizována. Ve všech případech doplatek ve prospěch navrhovatele SPÚ nehradí. V případě, že je navrhovatelem směny SPÚ, hradí náklady spojené s realizací směny nemovitostí SPÚ, pokud nedojde k jiné dohodě.

## Daň z nabytí pozemků

Dle zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, je poplatníkem daně nabyvatel. Úplatná nabytí nemovité věci z vlastnictví ČR již nejsou od daně osvobozena. Osvobození od daně z nabytí nemovité věci se týká pouze případů, kdy je ČR nebo územní samosprávný celek nabyvatelem nemovité věci.

## Společné jmění manželů

V případě, že smlouvu, kterou se převádí vlastnictví k nemovitosti, uzavře jen jeden z manželů, zapíše ho katastrální úřad jako vlastníka. Katastrální úřad by neměl zkoumat, zda je nabyvatel ženatý (vdaná). To ovšem neznamená, že ten z manželů, který uzavřel smlouvu, nabývá nemovitost do svého výlučného vlastnictví. Podle občanského zákoníku se nemovitost nabývá do společného jmění manželů, i když není tato skutečnost ve smlouvě uvedena. Vlastnické právo pro druhého manžela zapíše katastrální úřad vkladem na základě návrhu doloženého listinami, že společné jmění (do 1. 8. 1998 bezpodílové spoluvlastnictví) existovalo v den podání návrhu na vklad vlastnického práva na základě smlouvy, jejímž účastníkem byl jen jeden z manželů. Manželé mohou rozšířit nebo zúžit zákonem stanovený rozsah společného jmění manželů. Musí se však tak stát smlouvou uzavřenou formou notářského zápisu. Předmětem smlouvy mohou být i jen jednotlivé majetkové hodnoty a závazky. Týká-li se smlouva nemovitostí, nabývá účinnosti až vkladem do KN.

S ohledem na výše uvedené jsou typové smlouvy a dokumenty zpracovány variantně, tzn. jak pro případ, že smlouvu bude uzavírat jeden z manželů, tak i pro případ, že ji budou uzavírat oba manželé. Protože některé katastrální úřady vyžadují, aby u účastníků smlouvy byl uveden rodinný stav, jsou záhlaví smluv a návrhů doplněny o položku rodinný stav. Tato položka bude vyplňována pouze v případě, že tento údaj bude vyžadován příslušným katastrálním úřadem.

Pokud je katastrálním úřadem vyžadována další listina např. prohlášení druhého manžela, je v kompetenci KPÚ doplnit návrh na vklad práva do katastru nemovitostí v součinnosti s navrhovatelem o listinu požadovaného znění.

## Nabytí nemovitosti pouze jedním z manželů

Pokud nabývá nemovitost pouze jeden z manželů je nezbytné, aby doložil souhlas druhého (manžela či manželky) s tímto právním jednáním, příp. předložit doklad o vyloučení směňované nemovitosti ze společného jmění manželů (viz. příloha 12.13 tohoto MP).

## Registr smluv

S účinnosti od 1. 7. 2016 podléhá každá soukromoprávní smlouva s hodnotou převáděného majetku vyšší než 50.000,- Kč povinnosti uveřejnění v REGISTRU SMLUV, jehož správcem je Ministerstvo vnitra. Tuto povinnost stanoví zákon o registru smluv. Lhůta pro uveřejňování smluv: bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne uzavření. Nebude-li smlouva uveřejněna ani do 3 měsíců ode dne, kdy byla uzavřena, platí, že je od počátku zrušena (toto se netýká smluv uzavřených do 30. 6. 2017).

Vzhledem k tomu, že dosud neexistuje jednoznačný názor ve smyslu, zda směnné smlouvy podléhají uveřejnění v REGISTRU SMLUV, budou uveřejňovány smlouvy, u kterých hodnota státního majetku převáděného na protistranu bude vyšší než 50.000,- Kč. Uveřejnění směnné smlouvy v REGISTRU SMLUV zajišťuje KPÚ.

# URČITÁ SPECIFIKA

## Pozemky, ke kterým nebyl dohledán nabývací titul prokazující přechod vlastnického práva na stát

V případě, že navrhovatel podal písemnou žádost o směnu pozemků a předmětem žádosti jsou pozemky dosud evidované v katastru nemovitostí na listech vlastnictví státu, ke kterým nebyl dohledán nabývací titul prokazující přechod vlastnického práva na stát, lze jejich převod dle tohoto MP realizovat až po uplynutí tříměsíční lhůty od vyhlášení výzvy k podání námitek vlastnického práva k pozemkům, jež mají být předmětem zamýšleného převodu pozemků v souladu s ust. § 20 zákona o SPÚ. Pokud v této tříměsíční lhůtě podá jiná osoba námitku vlastnického práva u Státního pozemkového úřadu, nelze pozemek převést. Jestliže ve lhůtě 1 roku od podání námitky dotčená osoba nedoloží, že ve lhůtě 1 roku podala námitku, návrh na vklad vlastnického práva do KN nebo žalobu na určení vlastnického práva k soudu, může SPU převod pozemku zrealizovat.

Rovněž lze akceptovat potvrzení o zveřejnění zamýšleného převodu realizované dle již zrušeného ustanovení § 15 zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

## Změna vlastnictví v souvislosti s nájmem

Změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Převedl-li pronajímatel vlastnické právo k věci, nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání, která zákon nestanoví (§2221 NOZ). Takové povinnosti je nutno sjednat ve smlouvě.

## Nemovitosti, které náleží do režimu blokace církevního majetku

Pozemky ve vlastnictví státu, ke kterým je příslušný hospodařit SPÚ a které přešly nebo byly převedeny po 25. únoru 1948 do vlastnictví státu z vlastnictví církve, náboženské společnosti, řeholního řádu nebo kongregace, nelze převádět. Převod je možné realizovat po splnění podmínek daných ustanovením § 13 zákona č. 428/2012 Sb.

## Nemovitosti s výskytem meliorační stavby

Směnu pozemků, na kterých se nachází meliorační stavba (povrchová nebo podzemní), je možné realizovat pouze se souhlasem a za podmínek daných v písemném stanovisku Odboru vodohospodářských staveb. Tento postup se vztahuje i na směnu meliorační stavby.

V případě, že navrhovatel podal písemnou žádost o směnu pozemku, KPÚ prokazatelně zjistí, zda-li se na předmětném pozemku nenachází meliorační stavba. Katastrální území, kde se meliorační stavby nacházejí, budou evidovány v programu GIS, jakožto zvláštní mapová vrstva nebo příp. jinou vhodnou formou (např. seznam s názvy dotčených k.ú.). Pokud KPÚ zjistí existenci meliorační stavby na předmětném pozemku, dotáže se (písemně nebo elektronicky) Odboru vodohospodářských staveb, zda-li souhlasí s převodem předmětného pozemku a příp. za jakých podmínek je možné tento převod realizovat. Tyto podmínky budou součástí vyjádření KPÚ ve formuláři pro předběžné projednání návrhu směny nemovitostí a v krycím listu směny nemovitostí.

## Zřízení služebnosti ve prospěch nemovitosti v příslušnosti hospodařit SPÚ

Pokud by směnou nemovitosti došlo k znepřístupnění jiné nemovitosti v příslušnosti hospodařit SPÚ, může být před uzavřením směnné smlouvy zřízeno věcné břemeno pozemkové služebnosti (§ 1257 odst. 2 NOZ) cesty a průhonu (§ 1275 a 1276 NOZ) umožňující přístup a možnost hnát dobytek přes služebný pozemek. Věcné břemeno pozemkové služebnosti se vždy zřídí ve prospěch vlastníka nemovitosti (takovéto právo přechází při změně vlastníka předmětné nemovitosti).

## Přídatné spoluvlastnictví

Podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví lze převést jen za současného převodu vlastnického práva k věci, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví slouží. Převádí-li se vlastnické právo k takové věci, platí, že se převod vztahuje i na podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví (§ 1223 a násl. NOZ).

## Pozemky na území národních parků

Pokud se požadované pozemky nachází na území národních parků ve smyslu zákona č.114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jsou tyto pozemky zásadně nezcizitelné, pokud nedochází ke směnám pozemků z důvodů zájmů ochrany přírody.

## Pozemky vykoupené pro účely realizace pozemkových úprav

Pokud SPÚ vykoupil pozemky pro účely realizace společných zařízení v rámci pozemkových úprav, pak tyto mohou být majetkoprávně řešeny pouze postupy dle zákona č. 139/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů. S ohledem na ochranu pozemků nabytých pro účely realizace pozemkových úprav je nutné důsledně sledovat omezení vedená u pozemků v informačním systému SPÚ. Tento metodický pokyn vychází z předpokladu, že pokud došlo k nabytí pozemků za výše uvedeným účelem, je příslušným zaměstnancem údaj o způsobu nabytí daných pozemkům důsledně zapsán, tak, aby nedošlo k následnému odstátnění.

## Nemovitosti určené pro rozvojové programy státu schválené vládou

Pokud je pozemek zařazený do rezervy pro uskutečnění rozvojových programů státu schválených vládou podle § 3 odst. 1 písm. b) zákona o SPÚ, nebo bylo v této věci zahájeno správní řízení, nebo je blokovaný v CIS – CRN pro rozvojové programy státu schválené vládou mimo nařízení vlády č. 218/2014 Sb., nelze tento pozemek směňovat.

## Souběh žádostí

Může nastat situace, kdy o směnu stejných pozemků požádá více navrhovatelů.

Pokud druhá nebo případně i další žádosti o směnu stejných pozemků budou podány do doby rozhodnutí ústředního ředitele SPÚ, bude mezi navrhovateli o osobě, se kterou bude dále jednáno o uzavření směnné smlouvy, rozhodnuto prostřednictvím výzvy k podání nejvhodnější nabídky, jejímž kritériem bude výše výměry náhradou nabízených pozemků v určeném/ných k.ú.(dále jen „výzva“). Bude se jednat o k.ú., ve kterém/ých SPÚ potřebuje pro svou další činnost získat zemědělskou půdu a to buď:

**a)** v směnou požadovaném k.ú.

**b)** v k.ú uveřejněných na webu SPÚ

**c)** kombinace a) a b)

* KPÚ zašle navrhovatelům směny výzvu (až po projednání ústředním ředitelem SPÚ)
* výzva bude zaslána na dodejku
* ve výzvě bude uveden termín pro doložení nabídky 90 kalendářních dní od doručení výzvy
* navrhovatel doloží k nabídce doklady uvedené ve výzvě, pokud je nedoloží, nebude se k jeho podání přihlížet, v případě, že nedoloží povinné doklady jen k určitým pozemkům, nebudou se tyto pozemky  zohledňovat při vyhodnocení výzvy.
* Ředitel KPÚ jmenuje komisi pro otevírání obálek a vyhodnocení výzvy (možno realizovat v jednom kroku či ve dvou)
* KPÚ provede zápis z otevírání obálek a vyhodnocení výzvy (možno realizovat v jednom kroku či ve dvou)
* KPÚ oznámí výsledek účastníkům výzvy, s uvedením pořadí jednotlivých účastníků výzvy.
* KPÚ zpracuje zašle na OPMS krycí list pro řádné projednání (navrhovatel bude vítěz výzvy) ke kterému a přiloží zápis z vyhodnocení výzvy.

Vzorové dokumenty k  souběhu žádostí o směnu stejných pozemků jsou přílohách 12.14, 12.15, 12.16, 12.17, 12.18 tohoto MP.

**Před odesláním výzev bude zamýšlená směna projednána na poradě ústředního ředitele SPÚ** **bez určení konkrétního nabyvatele.** O výsledku projednávaní OPMS bude písemně KPÚ informovat. Pokud bude odstátnění předmětných pozemků schváleno, KPÚ odešle výzvy, pokud ne KPÚ oznámí tuto skutečnost žadatelům.

Pro zpracování materiálu zašle KPÚ na OPMS následující podklady:

1. Kopie žádostí o směnu

2. Mapové podklady

3. Kopii stanoviska stavebního úřadů k využití požadovaných pozemků ve vztahu ke schválené územně plánovací dokumentaci

4. Informaci zda jsou předmětné pozemky pronajaty či propachtovány – uvede se číslo smlouvy a nájemce/pachýř

5. Vyjádření příslušné pobočky SPÚ k požadovaným pozemkům s ohledem na realizaci   
 pozemkových úprav

Pokud druhá nebo případně i další žádosti o směnu stejných pozemků budou podány po rozhodnutí ústředního ředitele SPÚ o první žádosti o směnu nebo o odstátnění pozemků formou výzvy, pak k pozdějším žádostem nebude přihlíženo.

Rovněž nebude přihlíženo k žádostem podaným do doby rozhodnutí ústředního ředitele SPÚ o první žádosti, které i přes písemnou výzvu*(zasílá KPÚ)* nebudou ve stanovené lhůtě 30-ti dnů doplněny o nezbytné doklady (tj. doklady které je nutno doložit při žádosti o směnu nemovitostí).

V případě, že o nemovitost projeví zájem další osoba (tj. byla podána další žádost) a na OPMS byl již zaslán návrh na směnu nemovitostí k předběžnému projednání, KPÚ o této skutečnosti neprodleně informuje OPMS, který vrátí spis na KPÚ k uskutečnění výzvy a KPÚ zašle na OPMS výše uvedené podklady pro rozhodnutí o odstátnění formou výzvy.

## Nabídka pozemků SPÚ ke směně

Může nastat situace, kdy v k. ú., kde jsou plánovány či byly zahájeny pozemkové úpravy je nedostatek státní půdy pro realizaci společných zařízení a bylo by účelné v předmětném k.ú. navýšit disponibilní výměru státní půdy. Dále může nastat situace, kdy v řadě k.ú. již byly pozemkové úpravy ukončeny a je zde nadbytek státní půdy.

KPÚ pro účely navýšení disponibilní výměry státní půdy v k.ú. s nedostatkem státní půdy bude v daném k.ú. iniciovat realizaci směny, a to formou veřejné nabídky s tím, že náhradou SPÚ nabídne pozemky v k.ú., kde již pozemkové úpravy byly ukončeny a je zde stále dostatek státní půdy nebo náhradou nabídne pozemky mimo obvod právě probíhajících KoPÚ či pozemky, které je obtížné pro SPÚ spravovat (např. se stavbou HIM nezapisovanou do KN). V každém případě musí  v k.ú. ve kterých leží náhradou nabízené pozemky zůstat i po případném převodu uvedených pozemků dostatek státní půdy.

V návaznosti na výše uvedené KPÚ ve spolupráci s příslušnými pobočkami SPÚ zašlou v elektronické podobě na OPMS seznam k.ú. s nedostatkem státní půdy a seznam pro činnost SPÚ zbytných pozemků (*viz. příloha 12.19 tohoto MP).* Tyto seznamy se budou pravidelně min. 1 x za 6 měsíců aktualizovat a to k datu 30.5. a 30.11. běžného roku. V případě, že dojde k převodu zbytného pozemku tj. pozemku nabídnutého do směny ze strany SPÚ, KPÚ zašle žádost o vyřazení předmětného pozemku z nabídky (lze zasílat souhrnně 1 x měsíčně).

**Do nabídky pozemků pro směny nemovitostí, mohou být zařazeny jen ty pozemky, které byly již marně nabídnuty ve veřejné nabídce pozemků oprávněným osobám dle zákona o půdě, k vypořádání restitučních nároků.**

OPMS zajistí zveřejnění požadavků a nabídek na úřední desce SPÚ a internetových stránkách SPÚ.

## Kompetence organizačních útvarů a jednotek SPÚ

Pokud v rámci problematiky směnných smluv nastane případ, který není upraven tímto MP, nebo je tento MP pro daný případ neaplikovatelný a jedná se o odůvodněný případ, je **v kompetenci OPMS** rozhodnout o tom, jakým způsobem bude daný případ řešen, není-li speciálními MP stanoveno jinak.

Za nastavení a kontrolu vnitřního systému administrace směny je odpovědný ředitel KPÚ. V souladu s vnitřními předpisy SPÚ může ředitel KPÚ pověřit odpovědností za tuto agendu jiného vedoucího zaměstnance.

## Pozemky dotčené soudním sporem

V případě, že pozemek ve vlastnictví státu a příslušnosti hospodařit SPÚ, který je předmětem směny nemovitostí, bude dotčen žalobou ze strany oprávněných osob i bez soudem nařízeného předběžného opatření, bude žádost o směnu zamítnuta v rozsahu žalovaného pozemku a to rovnou na úrovni KPÚ.

Byl-li již na pozemek vydán souhlas k územnímu řízení s podmínkou majetkoprávního vypořádání formou směny, bude možné s ohledem na legitimní očekávání žadatele realizovat směnu i v případě, že je podána žaloba, ale není soudem nařízeno předběžné opatření. V případě nařízeného předběžného opatření bude žadatel o této skutečnosti neprodleně informován.

Případy, kdy žaloba byla podána až po předběžném projednání návrhu na směnu nemovitostí, se budou posuzovat individuálně, dle stupně rozpracovanosti a účelu směny. Rozhodnutí, zda rozpracovaný případ směny se bude dále administrovat s cílem uzavření smlouvy, či směna se ukončí – zamítne a nebude realizována je v gesci OPMS.

## Následná dispozice se získanými pozemky

Náhradou nabízené pozemky, které SPÚ získá směnou smlouvou do příslušnosti hospodařit (v režimu ocenění k roku 1991) budou zařazeny do veřejné nabídky pro oprávněné osoby, nebude-li v rámci předběžného projednání návrhu směny nemovitostí stanoveno jinak. Žádost o tuto výjimku uvede KPÚ do formuláře pro předběžné projednání a to včetně zdůvodnění.

# PŘÍPRAVA SMĚNNÉ SMLOUVY - POSTUP ZPRACOVÁNÍ SMĚNNÉ SMLOUVY

**1)** **Podání žádosti navrhovatelem:**

* žádost o směnu podává navrhovatel na místně příslušném KPÚ, v jehož obvodu se nachází požadované pozemky.
* žádost bude podána na předepsaném formuláři – viz příloha 12.1 tohoto MP. V případě, že navrhovatel použije jinou formu žádosti o směnu, bude neprodleně vyzván KPÚ k vyplnění předmětného formuláře a jeho doručení na místně příslušný KPÚ.
* žádost bude zaevidována do programu CIS - ŽÁDOSTI (náhradou nabízené pozemky budou uvedeny v poznámce). Pokud budou doručeny dodatky žádosti, budou rovněž zaznamenány a to formou aktualizace již zapsané žádosti. Žádost evidovaná v elektronické podobě  bude vždy v souladu s nejaktuálnějším požadavkem v podobě písemné.
* Je nezbytné, aby po vyřízení žádosti byl do programu CIS – ŽÁDOSTI zadán příslušný příznak.

**2)** **KPÚ prověří níže uvedené body**

* Zda má KPÚ nemovitosti ve vlastnictví státu určené ke směně dostatečně majetkoprávně prověřeny, není nutné trvat na fyzickém dokládání listin v každém spisu. Součástí spisu by měl být jednoznačný odkaz na složku, v níž je uložena listina prokazující přechod vlastnického práva na stát k nemovitým věcem, které jsou předmětem smlouvy. Listina s odkazem musí být podepsána příslušným zaměstnancem OJ.
* Zda nejsou směňované nemovitosti vyloučeny z převodu (*viz kapitola 7 tohoto MP*).
* Zda navrhovatel splnil stanovené podmínky pro směnnou smlouvu (*viz kapitola 8 tohoto MP*).
* Zda faktický stav směňovaných nemovitostí v terénu odpovídá stavu evidovanému v KN (v případě nutnosti provede KPÚ místní šetření, z kterého bude pořízen zápis včetně fotodokumentace),
* Kdo směňované nemovitosti užívá a na základě jakého titulu, zjistí jejich zařazení z hlediska zákona o myslivosti – viz MP 2/6 kapitola č. 10.
* Zda je státní nemovitost zapsána v databázi „CRN“ a „Nabídka nemovitostí“ včetně lustrace pozemků dle § 6 zákona o SPÚ, pokud ne, KPÚ zajistí doplnění.
* Zda se na směňovaných nemovitostech nachází meliorační stavba (*viz. kapitola 10.4 tohoto MP).*
* Zda směňované nemovitosti nejsou předmětem nedokončeného soudního sporu, není-li uvedeno jinak *(viz. kapitola 10.13 tohoto MP)*
  + - * Nesplní-li navrhovatel uvedené podmínky nebo brání-li směně některá překážka uvedená v kapitole 7, bude návrh směny nemovitostí zamítnut a KPÚ o této skutečnosti navrhovatele neprodleně informuje.
      * Splní-li navrhovatel vyjmenované podmínky, KPÚ zadá do programu Ostatní převody údaje o návrhu směny nemovitostí (záložka „Předběžné projednání“) a zašle na OPMS vyplněný formulář o navrhované směně nemovitostí *(viz. příloha 12.2 tohoto MP)* spolu s kopií žádosti navrhovatele o směnu nemovitostí na předepsaném formuláři *(viz. příloha 12.1 tohoto MP)* a příslušnými podklady pro potřeby předběžného projednání ústředním ředitelem SPÚ. K dokladům dále KPÚ připojí seznam zaslaných písemností (*viz. příloha 12.12 tohoto MP),* přičemž doklady budou očíslované dle tohoto seznamu.

**3) OPMS**

* + - * Zkontroluje v programu Ostatní převody zadané údaje a zpracuje formou tabulky informace o navrhované směně nemovitostí k předběžnému projednání ústředním ředitelem SPÚ.
      * Vyžádá si od KPÚ informaci, zda o požadované pozemky neprojevila zájem jiná osoba či nejsou předmětem soudního sporu (případnou existenci soudního sporu zároveň ověří na Odboru zastupování státu a legislativy).

**4)** **ÚSTŘEDNÍ ŘEDITEL SPÚ**

* + - * projedná žádost o směnu nemovitostí a rozhodne, zda na navrhovaný převod za splnění obecných podmínek přistoupí či nikoli. OPMS o výsledku projednání informuje KPÚ. OPMS v programu Ostatní převody zadá údaje o výsledku projednání navrhované směny.
* V případě převodu melioračních staveb zašle OPMS informaci o projednání na vědomí OVHS, který na základě tohoto zajistí ocenění. Znalecký posudek včetně kopie faktury předá OVHS na KPÚ.

**5)** **KPÚ**

* + - * Pokud navrhovaná směna byla ústředním ředitelem SPÚ zamítnuta, KPÚ sdělí tuto skutečnost bez zbytečného odkladu písemně navrhovateli.
      * Pokud navrhovaná směna byla ústředním ředitelem SPÚ předběžně schválena a v případě, že je pro realizaci směny nutno vyhotovit geometrický plán, vyzve KPÚ písemně navrhovatele, aby zajistil vyhotovení GP u odborně způsobilé osoby oprávněné vykonávat zeměměřické činnosti (pokud nebyl GP součástí žádosti o směnu). Výzva se zasílá na dodejku nebo bude na výzvě vyznačeno datum převzetí a podpis navrhovatele (*viz příloha č. 12.5*). Po obdržení geometrického plánu zadá do programu CRN nově vzniklé pozemky a požádá Odbor ekonomický o jejich zavedení do účetní evidence (*viz aktuálně platná Směrnice pro ekonomiku*).
      * V programu Ostatní převody, v záložce „Směna“ vygeneruje novou smlouvu a zadá údaje o navrhovateli směny a směňovaných nemovitostech. (*Pozn.: Prověří, zda je nemovitost vedena v účetní evidenci SPÚ, tj. v CIS modul Majetek ve správě SPÚ, je vytvořena karta nemovitosti a „Stav účetní evidence“ u pozemku je „Zařazeno“ a „Stav majetku“ u budovy, stavby je „Schváleno“. V případě, že tomu tak není, požádá Odbor ekonomický o zaúčtování.*)
      * Následně KPÚ zajistí formou znaleckého posudku u znalce jmenovaného soudem pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, oceňování nemovitostí, ocenění požadovaných i do směny navržených nemovitostí v souladu s cenovými podmínkami *(viz. příloha 12.6 tohoto MP),* vyjma ocenění požadovaných nemovitostí v rámci směn pro těžbu nerostů, které zajišťuje OPMS a melioračních staveb, které zajišťuje OVHS. Pokud nastane situace, že se náhradní pozemky nachází v jiném kraji než pozemky požadované, pak KPÚ kde se nachází požadované pozemky, vyzve KPÚ, v jehož územní působnosti se nachází náhradní pozemky k zajištění znaleckého posudku na ocenění náhradních pozemků.
      * Před proplacením faktury provede kontrolu obdržených znaleckých posudků s tím, že pokud zjistí ve znaleckých posudcích chyby či nesrovnalosti oproti objednávce a její specifikaci, zajistí jejich opravu resp. fakturu neproplatí a vyzve znalce k opravě daných nesrovnalostí.
      * Po odsouhlasení znaleckého posudku požádá Odbor ekonomický o přecenění směňovaných nemovitostí na reálnou hodnotu. K žádosti doloží sdělení OPMS o schválení zamýšlené směny. (*Pozn.: Tento postup předpokládá, že znalecký posudek byl řádně zaevidován do CIS – modul CRN, záložka Znalecké posudky včetně jeho kopie v PDF.*)
      * V případě, že navrhovatel není vlastníkem náhradou nabízených pozemků, tj. má uzavřenou Smlouvu o smlouvě budoucí kupní, vyzve KPÚ navrhovatele směny k doložení uzavřené převodní smlouvy. V případě, že tato není zapsána v KN, tak i návrh na vklad práva do KN s dokladem osvědčujícím podání návrhu u místně příslušného katastrálního úřadu
      * V případě, že účastníkem směnné smlouvy je obec nebo kraj, zajistí usnesení zastupitelstva obce nebo kraje, kterým je rozhodnuto o příslušném majetkoprávním úkonu.
      * Ověří, zda navrhovatel má u SPÚ evidovány nároky na naturální či peněžitou náhradu dle zákona o půdě a dalších souvisejících předpisů. Pokud ano, tak na úhradu cenového rozdílu je nutné započíst veškeré nesporné nároky, a to v plné výši cenového rozdílu nebo jeho části tak, aby veškeré nesporné nároky navrhovatele směny byly vypořádány.
      * V produkčních programech ověří bezdlužnost navrhovatele směny (Centrální dlužník); zjistí, zda nemovitosti státu nejsou předmětem soudního řízení; ověří v katastru nemovitostí rozhodné údaje týkající se směňovaných nemovitostí.
      * Nezjistí–li, že uzavření směny brání práva třetích osob, zadá do programu Ostatní převody (záložka Směna) další údaje týkající se směnné smlouvy - provede finální úpravu textu směnné smlouvy (*V návrhu směnné smlouvy vždy uvede veškerá práva týkající se třetích osob, zejména nájemní či pachtovní vztahy, věcná břemena pozemkových služebností, omezení plynoucí pro vlastníka ze zákona o myslivosti a existence odvodňovacích zařízení.*) a vyhotoví návrh na vklad práva do KN. Následně zašle navrhovateli směny výzvu (viz příloha 12.7 nebo 12.8 tohoto MP), ve které je stanoven další postup a jejíž součástí je znění směnné smlouvy (viz příloha 012.9 tohoto MP) Smlouva je vyhotovena s ohledem na počet účastníků právního jednání (plus 1 vyhotovení pro OVHS v případě převodu meliorační stavby) plus 1 vyhotovení navíc, které bude přílohou návrhu na vklad. Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí je vyhotoven minimálně ve dvou pare. Výzva se zasílá na dodejku nebo bude na výzvě vyznačeno datum převzetí a podpis navrhovatele. Vyplní pokyn k plnění veřejných příjmů (viz aktuální pokyn Odboru ekonomického).
* Před podpisem směnné smlouvy ze strany KPÚ prověří:

1. zda navrhovatel není dlužníkem vůči SPÚ (dluh po lhůtě splatnosti) - ověří v programu Centrální dlužník,
2. zda nemovitosti státu nejsou předmětem soudního řízení - ověří v CIS,
3. zda ke směňovaným nemovitostem nebylo v katastru nemovitostí zapsáno právo či omezení, které by uzavření směny ze strany SPÚ odporovalo - ověří např. prostřednictvím LV z MISYSu nebo z CIS, či dálkovým přístupem z ČUZK,
4. zda byl v případě doplatku tento v plné výši uhrazen - ověří v programu Ostatní převody.

Uvedená potvrzení ke dni podpisu smlouvy ředitelem KPÚ vytiskne, opatří je parafou a založí do spisu.

* Pokud navrhovatel směny cenový doplatek neuhradí, má se za to, že k uzavření směnné smlouvy nedojde. V takovém případě je nezbytné vyzvat navrhovatele k úhradě nákladů spojených s přípravou směny. Dále je nutné zaslat Odboru ekonomickému informaci o nerealizaci směny za účelem přecenění nemovitostí na jejich původní hodnotu.
* Po podpisu smlouvy smluvními stranami zajistí uveřejnění smlouvy v REGISTRU SMLUV (pouze u smluv splňující podmínku uveřejnění) a následně podání návrhu na vklad práva dle předmětné smlouvy do KN. KPÚ musí mít k dispozici prostou kopii návrhu na vklad, která po vyznačení podacího razítka katastrálním úřadem slouží jako doklad osvědčující podání návrhu u příslušného katastrálního úřadu.

* Poté, co byl podán návrh na vklad práva do KN, zadá KPÚ do programu Ostatní převody předpis úhrady cenového doplatku včetně nákladů spojených s převodem a zadá datum splatnosti, které odpovídá datu podání návrhu na vklad práv do KN. Sestavu „předpisů a plnění“ vytiskne, opatří jej parafou a založí do spisu.
* Po provedeném vkladu práv do KN doplní do programu Ostatní převody nezbytná data a smlouvu uzavře – tlačítko „Potvrdit smlouvu“ s tím, že následně již údaje o smlouvě nebude možné editovat. Dále zajistí aktualizaci nájemních či pachtovních smluv na pozemcích, které byly předmětem směny a byly pronajaty třetím osobám.
* Pokud byly na úhradu cenového rozdílu započítány nároky na naturální či peněžitou náhradu, zašle správci nároku informaci o zavkladované smlouvě.
* Pokud u honebních pozemků získaných směnou do příslušnosti hospodařit SPÚ bylo zjištěno, že jsou součástí společenstevní honitby, informuje neprodleně (nejlépe v den podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí) příslušné oddělení správy majetku státu, aby mohl být naplněn postup dle MP 2/6 kapitola č. 10.
* Dále zadá do programu CIS – ŽÁDOSTI příslušný příznak.
* V případě že SPÚ získá směnou do příslušnosti hospodařit pozemek pod meliorační stavbou SPÚ, oznámí tuto skutečnost OVHS, který tuto skutečnost označí v příslušném programu.
* Pokud pozbývanou nemovitost užívá třetí osoba, navrhovatel směny zásadně vstupuje do práv a závazků z nájemní či pachtovní smlouvy, proto je nutné, aby byl seznámen s jejím obsahem. Podpisem na směnné smlouvě potvrzuje, že s obsahem nájemní či pachtovní smlouvy byl seznámen. Jestliže navrhovatel směny bude kopii nájemní či pachtovní smlouvy požadovat, musí mu být poskytnuta (kopie se neověřuje). Poskytnutí kopii zajistí KPÚ. Jestliže bude navrhovatel směny požadovat úředně ověřenou kopii nájemní či pachtovní smlouvy, vyvine KPÚ nezbytnou součinnost k tomu, aby na náklady navrhovatele mohla být pořízena. Originál nájemní či pachtovní smlouvy bude poskytnut pouze na základě požadavku soudu nebo jiného státního orgánu.
* V případě, že je pozbývaná nemovitost v užívání třetí osoby, oznámí KPÚ písemně nájemci či pachtýři do 30 dnů ode dne podání návrhu na vklad práva směnné smlouvy, že u předmětné nemovitosti došlo ke změně vlastnických vztahů s uvedením *u fyzické osoby*: jména, příjmení a adresy; *u právnické osoby*: obchodní firmy sídla a IČ, nového vlastníka. Další postup je upraven v metodickém pokynu 2/4 a 2/6 (týká se pozemků jak směnou přijatých do příslušnosti hospodařit SPÚ tak směnou pozbývaných pozemků).
* Jestliže katastrální úřad z jakéhokoli důvodu nepovolí vklad práva do KN, učiní KPÚ spolu s účastníky smlouvy, kroky potřebné k odstranění nedostatků tak, aby došlo k dořešení věci.
* Vyřazení budov a staveb ve vlastnictví státu a ve správě SPÚ z účetní evidence provádí Odbor ekonomický. KPÚ zašle Odboru ekonomickému žádost o vyřazení budovy a stavby tak, aby Odbor ekonomický obdržel žádost o vyřazení nejpozději 5. den následujícího měsíce po nabytí účinnosti převodní smlouvy nebo dni doručení návrhu na zápis do KN.
* Toto se nevztahuje na případy, kdy jsou předmětem převodu pouze pozemky nebo meliorační stavby. U melioračních staveb zajišťuje vyřazení z evidence OVHS tak, aby Odbor ekonomický obdržel žádost o vyřazení nejpozději 5. den následujícího měsíce po nabytí účinnosti převodní smlouvy nebo dni doručení návrhu na zápis do KN.

**6)** **KPÚ** ke každému převodu vede spis, který obsahuje následující listiny:

* žádost navrhovatele o směnu
* korespondence KPÚ s navrhovatelem včetně event. zápisů z jednání
* listiny prokazující vznik vlastnického práva státu, příp. odkaz, kde se listiny nacházejí
* výpis z katastru nemovitostí na nemovitosti ve vlastnictví státu s příslušností hospodařit SPÚ
* event. identifikace a srovnávací sestavení parcel, příp. odkaz, kde se listiny nacházejí
* kopie katastrální mapy
* ortofoto mapa na nemovitosti nabízené i požadované směnou
* originály stanovisek stavebních úřadů k využití požadovaných i náhradou nabízených nemovitostí ve vztahu ke schválené územně plánovací dokumentaci
* event. kopie nájemní/pachtovní smlouvy na náhradou nabízené pozemky včetně všech dodatků týkajících se náhradních pozemků a posledního aktuálního dodatku
* doklad, že na požadované nemovitosti nebylo uplatněno právo podle zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nebo podle zákona č. 243/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, příp. odkaz, kde se listiny nacházejí
* reprokopie knihovní vložky, příp. odkaz, kde se listiny nacházejí
* doklad, že se nejedná o majetek dotčený omezením uvedeným v § 13 odst. zákona č. 428/2012 Sb., příp. odkaz, kde se listiny nacházejí
* doklad, že se nejedná o majetek, na který byla ze strany obce podána žaloba na určení vlastnického práva u soudu ve vazbě na § 8 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a o které dosud nebylo pravomocně rozhodnuto, příp. odkaz, kde se listiny nacházejí
* listiny prokazující vlastnické právo k nemovitostem nabízeným navrhovatelem do směny
* kopii vyjádření příslušného úřadu územního plánování k § 6 odst. b). zákona o SPÚ
* výpis z katastru nemovitostí na nemovitosti ve vlastnictví navrhovatele
* bezdlužnost (dluh po lhůtě splatnosti)
* event. geometrický plán
* souhlas manžela/manželky s uzavřením směnné smlouvy (pokud je navrhovatel ženatý/vdaná)
* vyjádření Odboru vodohospodářských staveb k melioračním stavbám
* event. zápis z místního šetření včetně fotodokumentace (jednotlivé fotografie budou popsány č. parcely a budou obsahovat mapu se zákresy míst, ze kterých byly fotografie pořízeny)
* přehled o prověření dle § 6 zákona o SPÚ (report z programu Nabídka nemovitostí)
* report z programu CIS – kontrola žaloby
* event. kopii vzdání se práva na převod do vlastnictví,
* event. originál písemného vyjádření obce, kraje nebo Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, že ve vztahu k ustanovení § 101 zákona č. 183/2006 Sb., neuplatňuje své předkupní právo nebo se předkupního práva vzdává,
* písemné vyjádření příslušné pobočky k požadovanému i náhradou nabízenému pozemku s ohledem na možnou realizaci pozemkových úprav
* písemné vyjádření příslušného pracovníka Oddělení správy majetku KPÚ, že náhradou nabízený pozemek je/není vhodný pro následnou dispozici SPÚ
* originál vyjádření OPMS k předběžnému projednání
* znalecké posudky
* kopie faktur za znalecké posudky
* výzva k úhradě doplatku a podpisu směnné smlouvy
* pokyn k vyplnění veřejných příjmů
* přehled předpisů a plnění (sestava z programu Ostatní převody)
* originál směnné smlouvy a návrh na vklad práva do KN opatřený podacím razítkem KÚ/event. doklad osvědčující doručení návrhu,
* event. doklad o uveřejnění smlouvy v Registru smluv ve smyslu § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv,
* bude-li některá z výše uvedených listin zaslána jako příloha na příslušný KÚ, pořídí KPÚ její fotokopii, popíše textem „originál (úředně ověřená kopie) byl(a) odeslán(a) na KÚ“ a podepíše ji za správnost,
* další korespondence (např. s Odborem ekonomickým ve věci zavedení majetku do CRN a jeho přecenění atd.)

**7)** **OPMS** ke každému převodu vede spis, který obsahuje následující listiny:

* formulář pro předběžné projednání
* kopie žádosti navrhovatele o směnu
* kopie katastrální mapy na nemovitosti nabízené i požadované směnou
* ortofoto mapa na nemovitosti nabízené i požadované směnou
* kopie stanovisek stavebních úřadů k využití požadovaných i náhradou nabízených nemovitostí ve vztahu ke schválené územně plánovací dokumentaci
* event. geometrický plán
* kopie písemného vyjádření příslušné pobočky k požadovanému i náhradou nabízenému pozemku s ohledem na možnou realizaci pozemkových úprav
* kopie písemného vyjádření příslušného pracovníka KPÚ, že náhradou nabízený pozemek je/není vhodný pro následnou dispozici SPÚ, nebude-li uvedeno ve formuláři pro předběžné projednání
* tabulka předkládaná k projednání ústřednímu řediteli
* kopie zápisu z jednání ústředního ředitele
* korespondence s KPÚ
* další listiny

|  |  |
| --- | --- |
| **Ing. Martin Vrba**  zástupce ústředního ředitele  Státního pozemkového úřadu | *Podpis* |