|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Změna č. 1* | **Státní pozemkový úřad**Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov<http://www.spucr.cz> | **MP****část 2/2/2** |
| **2/2/2 Kupní smlouvy** |
| **Schvalovatel:**  Ing. Martin Vrbazástupce ústředního ředitele Státního pozemkového úřadu**Dne**: 18. 12. 2018**Zpracovatel**: Ing. Eva ŠobáňováŘeditelka odboru převodu majetku státu**Garant:** Ing. Václav KohlíčekŘeditel Sekce majetku státu**Č.j.:** SPU 552198/2018**Nahrazuje:** MP část 2/2/2aktualizovaný k 11. 8. 2017 | **Účinnost dokumentu:**Od 01. 01. 2019 | **Dotčené osoby:**Zaměstnanci KPÚZaměstnanci odboru převodu majetku státu**Klasifikace citlivosti:**Veřejné |

|  |  |
| --- | --- |
| Verze dokumentu | 1.1 |
| Počet stran | 53 |
| Přílohy | Metodický pokyn obsahuje 11 příloh, které jsou uvedeny v jeho závěru a jsou dostupné z obsahu a textu proklikem. |
| Předchozí verze | MP část 2/2/2 účinná od 11. 08. 2017 |
|

|  |
| --- |
| Změny proti předchozí verzi  |

 | 1. Zohlednění nové programové aplikace Ostatní převody
2. Povinnost zápočtu případných nároků dle zákona o půdě.
3. Úprava vzorových dokumentů ve vazbě na program Ostatní převody.
 |



**Metodický pokyn Státního pozemkového úřadu**

**„2/2/2 Kupní 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](#_Toc534201246)

[2. Účel a cíle aktualizace metodického pokynu 5](#_Toc534201247)

[3. Působnost 5](#_Toc534201248)

[4. Změny oproti předchozí verzi 5](#_Toc534201249)

[5. Seznam použitých právních předpisů 5](#_Toc534201250)

[6. Přehled použitých zkratek 6](#_Toc534201251)

[7. Kupní smlouvy 7](#_Toc534201252)

[7.1. Předmět kupní smlouvy 7](#_Toc534201253)

[7.2. Z převodu jsou vyloučeny pozemky: 7](#_Toc534201254)

[7.3. Podmínky prodeje 8](#_Toc534201255)

[8. Činnosti související s uzavřením kupní smlouvy - obecně 8](#_Toc534201256)

[8.1. Žádost o převod 8](#_Toc534201257)

[8.2. Územní řízení a povolování staveb 9](#_Toc534201258)

[8.3. Ocenění 9](#_Toc534201259)

[8.4. Geometrický plán 9](#_Toc534201260)

[8.5. Kupní cena 9](#_Toc534201261)

[8.6. Zápis do katastru nemovitostí 9](#_Toc534201262)

[8.7. Náklady spojené s realizací prodeje 9](#_Toc534201263)

[*8.8.* Daň z nabytí nemovitostí 10](#_Toc534201264)

[8.9. Společné jmění manželů 10](#_Toc534201265)

[8.10. Nabytí nemovitosti pouze jedním z manželů 10](#_Toc534201266)

[8.11. Registr smluv 10](#_Toc534201267)

[9. Určitá specifika 10](#_Toc534201268)

[9.1. Pozemky, ke kterým nebyl dohledán nabývací titul prokazující přechod vlastnického práva na stát 10](#_Toc534201269)

[*9.2.* Změna vlastnictví v souvislosti s nájmem 11](#_Toc534201270)

[9.3. Pozemky, které náleží do režimu blokace církevního majetku 11](#_Toc534201271)

[9.4. Pozemky s výskytem meliorační stavby 11](#_Toc534201272)

[9.5. Prodej melioračních staveb 11](#_Toc534201273)

[9.6. Zřízení služebnosti ve prospěch nemovitosti v příslušnosti hospodařit SPÚ 11](#_Toc534201274)

[9.7. Přídatné spoluvlastnictví 11](#_Toc534201275)

[9.8. Kompetence organizačních útvarů a jednotek SPÚ 12](#_Toc534201276)

[9.9. Nemovitosti vykoupené pro účely realizace pozemkových úprav 12](#_Toc534201277)

[10. Příprava kupní smlouvy 12](#_Toc534201278)

# Úvodní ustanovení

Tento metodický pokyn upravuje postup a kompetence organizačních útvarů a organizačních jednotek Státního pozemkového úřadu při realizaci prodeje nemovitostí dle § 17 odst. 3 písm. c) zákona č. 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

# Účel a cíle aktualizace metodického pokynu

Metodický pokyn je aktualizován zejména z důvodu zajištění souladu s jinými řídícími dokumenty a platnými právními předpisy. Dále z důvodu nasazení produkční programové aplikace Ostatní převody do Údržby.

# 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.

# Změny oproti předchozí verzi

* + úprava vzorových dokumentů s ohledem na GDPR,
	+ povinnost zápočtu případných restitučních nároků dle zákona o půdě,
	+ zohlednění nasazení programu Ostatní převody

# 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,

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, (zrušen k 1. 1. 2013)

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), 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,

Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění zákona č. 254/2016 Sb., kterým se mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,

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

# Přehled použitých zkratek

**CIS** centrální informační systém

**CRN** centrální registr nemovitostí

**ČR** Česká republika

**DP** dobývací prostor

**PF ČR** Pozemkový fond ČR

**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

**navrhovatel** žadatel o prodej nemovitostí

**nemovitost** nemovitá věc

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

**OPMS(odbor)** 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

**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), ve znění pozdějších předpisů

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

# Kupní smlouvy

## Předmět kupní smlouvy

SPÚ může prodat pozemky a meliorační stavby ve vlastnictví státu, se kterými je příslušný hospodařit ve smyslu zákona o SPÚ, ke kterým nebylo ve lhůtě dle §13 zákona o půdě uplatněno právo na vydání, a to v naléhavých případech osobám, které mají podle schválené stavební dokumentace uskutečnit výstavbu (§17 odst. 3 písm. c) zákona o půdě.

## Z převodu jsou vyloučeny pozemky:

* splňující podmínky dané ustanovením § 6 odst.1 zákona č. 503/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
* na které se vztahuje omezení uvedené v § 13 odst. 1 zákona č. 428/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů (zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi),
* na které 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,
* dotčené nárokovým převodem podle zákona o SPÚ (§ 7, § 10, § 10a a § 10b), 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 zamýšleném prodeji vyrozuměn) (*viz příloha č. 11.3*),
* 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 č. 11.3*),
* uvedené v § 20 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, 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 dobývacího prostoru (DP) a u chráněného ložiskového území (CHLÚ) nejpozději do podání návrhu na stanovení DP (není vyloučeno, aby se subjekt práva na převod vzdal) (*viz příloha č. 11.3*),
* 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
č. 11.3*),
* uvedené v  § 101 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen “stavební zákon“) (není vyloučeno, aby se subjekt práva na převod vzdal) (*viz příloha č. 11.3*),
* nezastavěné na území přírodních rezervací, které byly ke dni účinnosti zákona č. 114/1992 Sb., ve státním vlastnictví (§ 33 uvedeného zákona), pokud k zamýšlenému převodu nebyl dán předem písemný souhlas Ministerstvem životního prostředí *(viz příloha č. 11.4)*,
* nezastavěné na území přírodních památek, které byly ke dni účinnosti zákona č. 114/1992 Sb., ve státním vlastnictví (§ 36 uvedeného zákona), pokud k zamýšlenému převodu nebyl dán předem písemný souhlas Ministerstvem životního prostředí *(viz příloha č. 11.4)*,
* nacházející se na území národních parků,
* vykoupené pro účely realizace pozemkových úprav,
* 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.,
* které jsou předmětem neskončeného soudního sporu s nařízeným předběžným opatřením.

## Podmínky prodeje

* + - O koupi může požádat v naléhavých případech subjekt, který má právo:
	+ podle územního souhlasu nebo
	+ podle územního rozhodnutí o umístění stavby anebo
	+ podle stavebního povolení anebo
	+ podle veřejnoprávní smlouvy anebo
	+ na základě ohlášení stavby stavebnímu úřadu

uskutečnit výstavbu. Pokud se jedná o rozhodnutí, musí obsahovat doložku o nabytí právní moci.

* + - Předmětem prodeje může být pozemek do max. výměry 1000 m2.
		- Nebude přihlíženo k žádostem o majetkoprávní vypořádání od dalších subjektů, které nejsou s žadatelem majetkově provázány, doručených po datu vydání souhlasného stanoviska **odborem převodu majetku státu** (dále jen „odbor“) pro správní řízení u příslušného stavebního úřadu ve věci budoucího vydání některého z uvedených dokladů.
		- Navrhovatel není dlužníkem vůči SPÚ (dluh po lhůtě splatnosti).
		- Koupi podle uvedeného ustanovení nelze realizovat v případě, kdy na předmětném pozemku již existuje stavba nebo byla stavba zahájena (nevztahuje se na pozemky, na kterých se nachází meliorační stavba).

# Činnosti související s uzavřením kupní smlouvy - obecně

## Žádost o převod

Žádost navrhovatele bude podána v souladu s předepsaným formulářem (*viz příloha č. 11.2*) a musí minimálně obsahovat:

1) jednoznačnou identifikaci navrhovatele

- u fyzické osoby: jméno, příjmení, titul, rodné číslo, trvalý pobyt, rodinný stav

- u právnické osoby: obchodní firma, IČO, sídlo, kopie zápisu ze zákonem stanovené evidence (např. aktuální výpis z obchodního rejstříku)

* plnou moc v případě, že je navrhovatel zastoupen zmocněncem, ze které je patrný rozsah jednatelských oprávnění osoby jednající za zmocnitele. Pokud se jedná pouze o zastupování v rámci jednání (bez možnosti podpisu za zmocnitele) není vyžadován úředně ověřený podpis. V případě, že se rozsah zmocněncova oprávnění týká i možnosti podepisovat listiny za zmocnitele, je nutné doložit plnou moc s úředně ověřeným podpisem (je předmětem povinných příloh návrhu na vklad).

2) účel koupě bude řádně zdůvodněn

3) listiny prokazující právo na převod navrhovatel doloží:

 - územním souhlasem nebo

- územním rozhodnutím o umístění stavby anebo

- stavebním povolením anebo

- veřejnoprávní smlouvou anebo

- písemným souhlasem stavebního úřadu, že ohlášenou stavbu může navrhovatel provést

 *(Pokud se jedná o rozhodnutí, musí obsahovat doložku o nabytí právní moci.)*

4) specifikace předmětu koupě: nemovitosti požadované ke koupi musí být vždy jednoznačně specifikovány v souladu s § 8 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon,

5) kopie katastrální mapy nebo jiného mapového podkladu na nemovitosti, které mají být předmětem koupě

6) kopie katastrální mapy nebo jiného mapového podkladu se zákresem stavby

## Územní řízení a povolování staveb

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

## Ocenění

Ocenění nemovitostí zajistí KPÚ formou znaleckého posudku u znalce z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, oceňování nemovitostí.

Ocenění melioračních staveb zajišťuje OVHS.

Pro převod se v souladu s ust. § 22 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vždy použije cena vyšší.

## Geometrický plán

Pokud je nutné pro realizaci koupě vyhotovit geometrický plán, předkládá geometrický plán ověřený příslušným katastrálním úřadem navrhovatel. Náklady spojené s vyhotovením geometrického plánu hradí v plné výši navrhovatel bez ohledu na to, zda bude koupě realizována. Pro účely realizace koupě dle tohoto metodického pokynu vydá místně příslušný krajský pozemkový úřad (dále jen „KPÚ“) na základě písemné žádosti navrhovatele souhlas s vyhotovením předmětného geometrického plánu. Pokud existuje geometrický plán zpracovaný za účelem realizace koupě, aniž by byl dán ze strany KPÚ souhlas s jeho vyhotovením, lze tento geometrický plán akceptovat, pokud respektuje zákonem stanovené podmínky pro realizaci koupě 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).

Geometrický plán je nedílnou součástí smlouvy – pevně spojený se smlouvou.

## Kupní cena

Kupní cena bude uhrazena v plné výši před podpisem kupní smlouvy na účet příslušného KPÚ, vedeného u České národní banky. Před odesláním výzvy k úhradě kupní ceny je nezbytné ověřit, zda SPÚ u navrhovatele neeviduje nároky dle příslušných ustanovení zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Pokud ano, je nutné tyto nároky započíst na úhradu kupní ceny. Započíst lze pouze nárok, který ke dni započtení existuje.

## Zápis do katastru nemovitostí

Kupní smlouvy (viz příloha č. 11.8) se zapisují do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) vkladem práva (§ 11 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon) v souladu se vzorem uvedeným na webových stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podává SPÚ (§ 16 odst. 4 zákona o SPÚ).

## Náklady spojené s realizací prodeje

Náklady spojené s realizací kupní smlouvy hradí v plné výši navrhovatel *(viz přílohy č. 11.2, 11.5 a 11.7)*.

## Daň z nabytí nemovitostí

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 pozemku, uzavře jen jeden z manželů, zapíše ho katastrální úřad jako vlastníka. Katastrální úřad zkoumá listinu podle § 17 katastrálního zákona, osobní statut účastníka právního jednání neověřuje. To ovšem neznamená, že ten z manželů, který uzavřel smlouvu nabývá nemovitost do svého výlučného vlastnictví. Na základě zákona 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 katastru nemovitostí.

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 vlastnického 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 převáděné nemovitosti ze společného jmění manželů (*viz příloha č. 11.11*) .

## 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).

Uveřejnění kupní smlouvy v REGISTRU SMLUV zajišťuje OPMS.

# Určitá specifika

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

V případě, že navrhovatel podal písemnou žádost o koupi 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 o 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. V takovém případě se vyčká uplynutí roční lhůty, a jestliže osoba, která podala námitku nedoloží, že v této roční lhůtě nepodala návrh katastrálnímu úřadu na zápis svého vlastnického práva do katastru nemovitostí nebo žalobu na určení vlastnického práva, lze pozemek převést.

 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.

## Pozemky, 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.

## Pozemky s výskytem meliorační stavby

V případě, že navrhovatel podal písemnou žádost o převod pozemků, KPÚ prokazatelně zjistí, zda-li se na předmětných pozemcích nenachází meliorační stavba (podzemní nebo povrchová).

Katastrální území, kde se meliorační stavby nacházejí, budou evidovány v programu MISYS, jakožto zvláštní mapová vrstva, příp. KPÚ dohledá tyto stavby jinou vhodnou formou (např. v seznamu s názvy dotčených katastrálních území).

Pokud KPÚ zjistí existenci meliorační stavby na předmětných pozemcích, dotáže se (písemně nebo elektronicky) odboru vodohospodářských staveb, zda-li souhlasí s převodem předmětných pozemků a příp., za jakých podmínek je možné tento převod realizovat. Tyto podmínky budou součástí vyjádření KPÚ v krycím listu prodeje nemovitostí.

Převod pozemků, na kterých se nachází meliorační stavba (podzemní nebo povrchová), je možné realizovat pouze se souhlasem a za podmínek daných v písemném stanovisku odboru vodohospodářských staveb.

## Prodej melioračních staveb

Může nastat situace, kdy v souvislosti s investičním záměrem navrhovatele bude předmětem převodu pouze meliorační stavba nebo její část. Tyto případy budou individuálně řešeny odborem vodohospodářských staveb s přiměřeným využitím postupů podle této metodiky.

## Zřízení služebnosti ve prospěch nemovitosti v příslušnosti hospodařit SPÚ

Pokud by prodejem pozemku došlo k znepřístupnění jiného pozemku v příslušnosti hospodařit SPÚ, může být před uzavřením převodní smlouvy (§ 1257 odst. 2 NOZ) zřízena služebnost (dříve věcné břemeno) cesty a průhonu (§ 1275 a 1276 NOZ) umožňující přístup a možnost hnát dobytek přes služebný pozemek. Služebnost se vždy zřídí ve prospěch vlastníka pozemku (takovéto právo přechází při změně vlastníka předmětného pozemku).

## 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).

## Kompetence organizačních útvarů a jednotek SPÚ

Pokud v rámci problematiky kupních smluv nastane případ, který není upraven tímto metodickým pokynem, nebo je tento pokyn 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 metodickými pokyny stanoveno jinak.

## Nemovitosti vykoupené pro účely realizace pozemkových úprav

Pokud SPÚ vykoupil pozemky pro účely realizace společných zařízení v rámci pozemkových úprav, pak tyto pozemky 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.

# Příprava kupní smlouvy

1. Podání žádosti navrhovatelem:

a) žádost o prodej podává navrhovatel na místně příslušném KPÚ, v jehož obvodu se nachází požadované pozemky

b) žádost bude podána na předepsaném formuláři – žádost o realizaci prodeje nemovitostí (*viz příloha č. 11.2*). V případě, že navrhovatel použije jinou formu žádosti o prodej, bude neprodleně vyzván KPÚ k vyplnění předmětného formuláře a jeho doručení na místně příslušný KPÚ.

c) žádost bude zaevidována do programu CIS - ŽÁDOSTI. 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.

d) Je nezbytné, aby po vyřízení žádosti byl do programu CIS – ŽÁDOSTI zadán příslušný příznak.

1. KPÚ prověří níže uvedené body a) – h).
2. Zda navrhovatel splnil zákonem stanovené podmínky pro převod.
3. Zda navrhovatel není dlužníkem vůči SPÚ (dluh po lhůtě splatnosti).
4. Zda jsou dotčené nemovitosti ve vlastnictví státua SPÚ je s nimi příslušný hospodařit:

- KPÚ má k dispozici listinu prokazující přechod vlastnického práva na stát
a nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí ve vlastnictví státu, nebo

- KPÚ má k dispozici listinu prokazující přechod vlastnického práva na stát a KPÚ byl podán návrh na zápis do příslušnosti hospodařit SPÚ u příslušného katastrálního úřadu (na KPÚ je k dispozici návrh na záznam označený podacím razítkem příslušného katastrálního úřadu), nebo

- KPÚ u pozemků dosud evidovaných v katastru nemovitostí na listech vlastnických státu, ke kterým nebyl dohledán nabývací titul prokazující přechod vlastnického práva na stát, a v termínu do 31. 12. 2012 bylo zahájeno zveřejnění zamýšleného převodu v souladu s ust. § 15 zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nebo bylo provedeno zveřejnění převodu v souladu s ust. § 20 zákona o SPÚ, s tím, že v zákonné lhůtě nebyly podány námitky vlastnického práva třetích osob a zároveň jsou pozemky zapsány v katastru nemovitostí ve vlastnictví státu, nebo byl podán návrh na zápis u příslušného katastrálního úřadu (na KPÚ je k dispozici návrh na záznam označený podacím razítkem příslušného katastrálního úřadu).

1. Zda nejsou nemovitosti vyloučeny z převodu. *(viz str. 7, 8 tohoto MP)*
2. Zda faktický stav v terénu odpovídá stavu evidovanému v katastru nemovitostí.
3. Kdo nemovitosti užívá a na základě jakého titulu.
4. Zda je nemovitost zapsána v databázi „CRN“ a „Nabídka nemovitostí“ včetně lustrace pozemků dle § 6 zákona o SPÚ, pokud ne, KPÚ zajistí doplnění.
5. Zda se na předmětném pozemku nachází meliorační stavba *(viz kapitola 9.4 tohoto MP)*

3) KPÚ zajistí (pokud tyto již nemá k dispozici) k požadovaným pozemkům:

* prostřednictvím dálkového přístupu na stránkách ČÚZK vytiskne informaci o pozemcích z katastru nemovitostí,
* originál nebo úředně ověřenou kopii listiny prokazující vznik vlastnického práva státu,
* reprokopii knihovní vložky nebo písemné vyjádření příslušného katastrálního úřadu,
* v případě potřeby originál nebo úředně ověřenou kopii srovnávacího sestavení parcel.

4) KPÚ:

* + - * Pokud zjistí KPÚ ve vztahu k výše uvedeným bodům a) – h), že převodu brání překážka, sdělí tuto skutečnost bez zbytečného odkladu písemně navrhovateli.
			* Pokud zjistí KPÚ ve vztahu k uvedeným bodům a) – h), že převodu nebrání překážka, zajistí formou znaleckého posudku u znalce obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, oceňování nemovitostí, ocenění požadovaných pozemků v souladu s cenovými podmínkami tohoto MP (*viz příloha č. 11.6*).
			* Před proplacením faktury provede kontrolu obdrženého znaleckého posudku s tím, že pokud zjistí ve znaleckém posudku chyby či nesrovnalosti oproti objednávce a její specifikaci, zajistí jejich opravu resp. fakturu neproplatí a vyzve znalce k opravě daných nesrovnalostí.
			* V případě, že je pro realizaci koupě nutno vyhotovit geometrický plán, vyzve KPÚ písemně navrhovatele, aby zajistil vyhotovení geometrického plánu u odborně způsobilé osoby oprávněné vykonávat zeměměřické činnosti (*viz příloha č. 11.5*). Výzva se zasílá na dodejku nebo bude na výzvě vyznačeno datum převzetí a podpis navrhovatele.
			* V případě, že účastníkem kupní smlouvy je obec nebo kraj, zajistí usnesení zastupitelstva obce nebo kraje, kterým je rozhodnuto o příslušném majetkoprávním úkonu.
			* Zadá do programu Ostatní převody údaje o návrhu prodeje, vyhotoví návrh znění kupní smlouvy, tuto podepíše za správnost a zašle OPMS.
			* V převodní smlouvě vždy uvede veškerá práva týkající se třetích osob, zejména užívací vztahy, věcná břemena, práva služebnosti, omezení plynoucí pro vlastníka ze zákona o myslivosti a existenci odvodňovacích zařízení.

5) KPÚ zašle odboru listiny:

* Seznam zaslaných písemností (*viz příloha č. 11.10*) a listiny dle krycího listu (*viz příloha č. 11.1*)

6) OPMS:

* Provede kontrolu obdrženého znaleckého posudku. Zpracuje návrh koupě k projednání ústředním ředitelem SPÚ.
* V případě, že byl prodej ústředním ředitelem SPÚ zamítnut, sdělí OPMS neprodleně tuto skutečnost písemně KPÚ. KPÚ písemně informuje navrhovatele o rozhodnutí ústředního ředitele SPÚ a vyzve navrhovatele k úhradě nákladů spojených s přípravou prodeje.
* Po konečném rozhodnutí ústředního ředitele SPÚ o realizaci prodeje provede v případě realizace OPMS finální úpravu textu kupní smlouvy a vypracuje návrh na vklad práva do katastru nemovitostí.
* 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 kupní ceny je nutné započíst veškeré nesporné nároky, a to v plné výši cenového rozdílu nebo jeho části tak, aby veškeré nesporné nároky navrhovatele byly vypořádány. Následně zašle navrhovateli výzvu (viz příloha č. 11.7), ve které je stanoven další postup a jejíž součástí je znění kupní smlouvy (viz příloha č. 11.8). Smlouva je vyhotovena s ohledem na počet účastníků právního jednání 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, současně se kopie této výzvy zašle na vědomí KPÚ a Odboru ekonomickému.
* Po konečném rozhodnutí o prodeji předá neprodleně informaci o schválení prodeje Odboru ekonomickému, který zajistí přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu. Informace musí obsahovat identifikaci pozemku, budovy, stavby z CIS a hodnotu, na kterou se má nemovitost přecenit.
* OPMS prověří, zda navrhovatel není dlužníkem vůči SPÚ (dluh po lhůtě splatnosti), ke dni podpisu smlouvy ústředním ředitelem SPÚ potvrzení vytiskne, opatří parafou a založí do spisu.
* Po uhrazení schválené kupní ceny v plné výši zajistí OPMS podpis kupní smlouvy a návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí ze strany SPÚ. (Pozn.: Pokud navrhovatel kupní cenu neuhradí, k uzavření kupní smlouvy nedojde. Následně OPMS zašle Odboru ekonomickému informaci o nerealizaci prodeje za účelem přecenění nemovitostí na jejich původní hodnotu.)
* Po podpisu smlouvy smluvními stranami zajistí OPMS uveřejnění smlouvy v REGISTRU SMLUV (pouze u smluv splňující podmínku uveřejnění) a následně podání návrhu na vklad práva dle předmětné smlouvy do katastru nemovitostí. OPMS musí mít k dispozici prostou kopii návrhu na vklad a doklad o doručení návrhu na katastrální úřad.
* Kopii kupní smlouvy a návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí s dokladem osvědčujícím podání u příslušného katastrálního úřadu zašle OPMS bez zbytečného odkladu příslušnému KPÚ.
* Poté co byl podán návrh na vklad práva do katastru nemovitostí, zadá OPMS
do programu Ostatní převody předpis úhrady kupní ceny včetně nákladů spojených s převodem a zadá datum splatnosti, které odpovídá datu podání návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí. Vytiskne „Přehled předpisů a plnění“, opatří jej parafou a založí do spisu. Dále zadá do program ostatní převody další nezbytná data o smlouvě (datum podpisu smlouvy, datum účinnosti, datum uveřejnění v REGISTRU SMLUV a datum podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí).

7) KPÚ

* Po provedeném vkladu práv do katastru nemovitostí zajistí případnou aktualizaci nájemní či pachtovní smlouvy.
* Dále zadá do programu CIS – ŽÁDOSTI příslušný příznak.
* Pokud dotčený pozemek užívá třetí osoba, navrhovatel zásadně vstupuje do práv
a závazků z nájemní či pachtovní smlouvy, proto je nutné, aby byl seznámen s jejím obsahem. Podpisem na kupní smlouvě potvrzuje, že s obsahem nájemní či pachtovní smlouvy byl seznámen. Kopii nájemní či pachtovní smlouvy přiloží KPÚ ke krycímu listu. Jestliže navrhovatel bude kopii nájemní či pachtovní smlouvy požadovat, musí mu být poskytnuta (kopie se neověřuje). Jestliže bude navrhovatel požadovat úředně ověřenou kopii nájemní či pachtovní smlouvy, KPÚ vyvine 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 pozemek v užívání třetí osoby, oznámí KPÚ písemně nájemci či pachtýři do 30 dnů ode dne podání návrhu na vklad kupní smlouvy, že u předmětných pozemků došlo ke změně vlastnických vztahů s uvedením - u fyzické osoby: jména, příjmení a adresy; - u právnické osoby: název obchodní firmy, sídla a IČ, nového vlastníka. Další postup je upraven v metodickém pokynu svazek A – část 2/4.

8) OPMS a KPÚ:

* Jestliže katastrální úřad z jakéhokoli důvodu nepovolí vklad práva do katastru nemovitostí, učiní OPMS v součinnosti s KPÚ a spolu s účastníky smlouvy kroky potřebné k odstranění nedostatků tak, aby došlo k dořešení věci.
* OPMS zakládá do své evidence originál kupní smlouvy a vyrozumění o provedeném vkladu, KPÚ zakládá kopii kupní smlouvy vč. vyrozumění o provedeném vkladu.

9) KPÚ:

Ke každé kupní smlouvě vede KPÚ spis, který obsahuje následující listiny:

* krycí list,
* kopii žádosti navrhovatele o koupi,
* originály veškeré korespondence KPÚ s navrhovatelem včetně event. zápisů z jednání,
* originály veškeré korespondence KPÚ s OPMS,
* kopii návrhu na vklad práva do KN a doklad osvědčující doručení návrhu,
* kopii oboustranně podepsané kupní smlouvy.

10) OPMS:

Ke každé kupní smlouvě vede odbor spis, který obsahuje následující listiny:

* krycí list,
* originál žádosti navrhovatele o koupi,
* doklady prokazující splnění podmínky pro prodej,
* kopie veškeré korespondence KPÚ s navrhovatelem včetně event. zápisů z jednání s navrhovatelem,
* originály veškeré korespondence OPMS s navrhovatelem včetně event. zápisů z jednání,
* originály veškeré korespondence OPMS s KPÚ,
* originál nebo úředně ověřenou kopii územního souhlasu/územního rozhodnutí/stavebního povolení anebo veřejnoprávní smlouvy,
* kopii výpisu z obchodního rejstříku nebo jiné evidence (v případě, že je navrhovatelem právnická osoba),
* listina prokazující vznik vlastnického práva státu nebo ohlášení PF ČR po 25. 5. 1999 osvědčující přechod správy na PF ČR nebo v případě pozemků kopii prohlášení o zveřejnění dle § 15 zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
* originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu z KN,
* kopii katastrální mapy nebo jiného mapového podkladu,
* identifikaci nebo srovnávací sestavení parcel v případě, že jsou předmětem koupě pozemky ve vlastnictví státu a ve správě PF ČR dnes evidované v jiném druhu evidence než je uveden v reprokopii knihovní vložky,
* 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,
* doklad, že se nejedná o majetek dotčený omezením uvedeným v § 13 odst. zákona č. 428/2012 Sb.,
* přehled o prověření dle § 6 zákona o SPÚ (report z programu Nabídka nemovitostí)
* event. originál vzdání se práva na převod do vlastnictví,
* event. originál geometrického plánu,
* 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,
* souhlas manžela/manželky s uzavřením kupní smlouvy (pokud je navrhovatel ženatý/vdaná)
* vyjádření Odboru vodohospodářských staveb k melioračním stavbám,
* potvrzení o bezdlužnosti (dluh po lhůtě splatnosti),
* originál znaleckého posudku,
* originál výzvy k úhradě kupní ceny,
* pokyn k vyplnění veřejných příjmů,
* přehled předpisů a plnění (sestava z programu Ostatní převody),
* kopii zápisu z jednání ústředního ředitele SPÚ,
* originál návrhu na vklad práva do KN včetně dokladu osvědčujícího doručení návrhu na KÚ,
* originál oboustranně podepsané kupní smlouvy,
* event. doklad o uveřejnění smlouvy v Registru smluv ve smyslu § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
* veškerou další korespondenci s KÚ,
* event. další originály listin, kterými bylo doloženo splnění podmínek daných tímto MP,
* bude-li některá z výše uvedených listin zaslána jako příloha na příslušný KÚ, pořídí sekce řízení KaOP její fotokopii, popíše textem „originál (úředně ověřená kopie) byla odeslána na KÚ“ a podepíše ji za správnost,
* další korespondence (např. s Odborem ekonomickým ve věci zavedení majetku do CRN a jeho přecenění atd.)

Jestliže budou na úhradu kupní ceny/cenového rozdílu/nákladů započteny nároky na peněžitou náhradu dle § 18a nebo § 16, odst. 1 zákona o půdě, bude spis ke smlouvě obsahovat:

* kopie listin, které prokazují oprávněné nároky spoluvlastníka na úhradu kupní ceny/cenového rozdílu/nákladů, (u původního nároku – rozhodnutí OPÚ, smlouva o převzetí dluhu apod., u postoupeného nároku smlouva o postoupení pohledávky, u zděděného nároku rozhodnutí o dědictví), včetně potvrzení správce nároku, je-li vypořádáván nárok, který prodávající nespravuje,
* kopii písemné výzvy k poskytnutí peněžité náhrady,

další listiny spojené se započítáním nároku na peněžitou náhradu.

|  |  |
| --- | --- |
| **Ing. Martin Vrba** zástupce ústředního ředitele1. Státního pozemkového úřadu
 |  *Podpis* |