|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *Změna č. 1* | **Státní pozemkový úřad**  Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov  <http://www.spucr.cz> | | | **MP**  **část 2/2/7** |
| **2/2/7 Prodej a pronájem pozemků v dobývacím prostoru a chráněném ložiskovém území** | | | | |
| **Schvalovatel:**  Ing. Martin Vrba  zástupce ústředního ředitele Státního pozemkového úřadu  **Dne**: 18. 12. 2018  **Zpracovatel**: Ing. Eva Šobáňová  Ředitelka odboru převodu majetku státu  **Garant:** Ing. Václav Kohlíček  Ředitel Sekce majetku státu  **Č.j.:** SPU 554814/2018  **Nahrazuje:** MP část 2/2/7  aktualizovaný k 11. 8.2017 | | **Účinnost dokumentu:**  Od 01. 01. 2019 | **Dotčené osoby:** Zaměstnanci KPÚ  Zaměstnanci odboru převodu majetku státu  **Klasifikace citlivosti:** Veřejné | |

|  |  |
| --- | --- |
| Verze dokumentu | 1.1 |
| Počet stran | 61 |
| Přílohy | Metodický pokyn obsahuje 13 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**

**„2/2/7 Prodej a pronájem pozemků v dobývacím prostoru a chráněném ložiskovém území“**

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](#_Toc534201221)

[2 Účel a cíle aktualizace metodického pokynu 5](#_Toc534201222)

[3 Působnost 5](#_Toc534201223)

[4 Zásadní změny 5](#_Toc534201224)

[5 Seznam použitých právních předpisů 5](#_Toc534201225)

[6 Přehled použitých zkratek 6](#_Toc534201226)

[7 Prodej a pronájem pozemků v dobývacím prostoru a chráněném ložiskovém území 8](#_Toc534201227)

[*7.1* Předmět prodeje 8](#_Toc534201228)

[7.2 Z převodu jsou vyloučeny pozemky: 8](#_Toc534201229)

[7.3 Vymezení právních titulů 8](#_Toc534201230)

[7.4 Podmínky prodeje 9](#_Toc534201231)

[7.4.1 prodej pozemků v CHLÚ 9](#_Toc534201232)

[7.4.2 prodej pozemků v DP stanoveném před účinností zákona č. 150/2003 Sb. 9](#_Toc534201233)

[7.4.3 prodej pozemků v DP stanoveném po účinnosti zákona č. 150/2003 Sb. 10](#_Toc534201234)

[8 Činnosti související s uzavřením kupní smlouvy - obecně 10](#_Toc534201235)

[8.1 Žádost o převod 10](#_Toc534201236)

[8.2 Správní řízení o stanovení nebo rozšíření DP 10](#_Toc534201237)

[8.3 Kompetence organizačních útvarů a jednotek SPÚ 11](#_Toc534201238)

[8.4 Ocenění pozemků 11](#_Toc534201239)

[8.5 Geometrický plán 11](#_Toc534201240)

[8.6 Kupní cena 11](#_Toc534201241)

[8.7 Zápis do katastru nemovitostí 11](#_Toc534201242)

[8.8 Náklady spojené s realizací prodeje 11](#_Toc534201243)

[8.9 Daň z nabytí pozemků 11](#_Toc534201244)

[8.10 Registr smluv 12](#_Toc534201245)

[9 Určitá specifika 12](#_Toc534201246)

[9.1 Pozemky, ke kterým nebyl dohledán nabývací titul prokazující přechod vlastnického práva na stát 12](#_Toc534201247)

[9.2 Změna vlastnictví v souvislosti s nájmem 12](#_Toc534201248)

[9.3 Pozemky, které náleží do režimu blokace církevního majetku 12](#_Toc534201249)

[9.4 Pozemky s výskytem meliorační stavby 12](#_Toc534201250)

[9.5 Zřízení služebnosti ve prospěch nemovitosti v příslušnosti hospodařit SPÚ 13](#_Toc534201251)

[9.6 Přídatné spoluvlastnictví 13](#_Toc534201252)

[9.7 Kompetence organizačních útvarů a jednotek SPÚ 13](#_Toc534201253)

[9.8 Řešení střetů zájmů 13](#_Toc534201254)

[9.8.1 u převodů v chráněném ložiskovém území 13](#_Toc534201255)

[9.8.2 u převodů v dobývacím prostoru 13](#_Toc534201256)

[9.9 Nemovitosti vykoupené pro účely realizace pozemkových úprav 13](#_Toc534201257)

[10 Příprava kupní smlouvy 13](#_Toc534201258)

[11 Pronájem pozemků v CHLÚ a DP 17](#_Toc534201259)

[11.1 Obecné podmínky 17](#_Toc534201260)

[11.2 Výše nájemného 18](#_Toc534201261)

[11.3 Splatnost nájemného 18](#_Toc534201262)

[11.4 Kompetence 18](#_Toc534201263)

# Úvodní ustanovení

Tento metodický pokyn upravuje postup a kompetence organizačních útvarů a organizačních jednotek Státního pozemkového úřadu při realizaci prodeje a pronájmu pozemků v dobývacím prostoru a chráněném ložiskovém území.

# 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.

# Zásadní změny

* + 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/nájem 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 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), 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

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

# Prodej a pronájem pozemků v dobývacím prostoru a chráněném ložiskovém území

## Předmět prodeje

Pozemky ve vlastnictví státu a v příslušnosti hospodařit SPÚ, které jsou součástí CHLÚ nebo stanoveného DP.

## Z převodu jsou vyloučeny pozemky:

* splňující podmínky dané ustanovením § 6 odst.1 zákona č. 503/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o SPÚ“)
* 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. 12.3)*,
* 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. 12.3*),
* nezastavěné pozemky na území přírodních rezervací, které byly ke dni účinnosti zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ve státním vlastnictví (§ 33 uvedeného zákona), pokud k zamýšlenému převodu nebyl dán předem písemný souhlas Ministerstvem životního prostředí *(viz příloha č. 12.4)*,
* nezastavěné pozemky na území přírodních památek, které byly ke dni účinnosti zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ve státním vlastnictví (§ 36 uvedeného zákona), pokud k zamýšlenému převodu nebyl dán předem písemný souhlas Ministerstvem životního prostředí *(viz příloha č. 12.4)*,
* 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,
* 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),
* které jsou předmětem neskončeného soudního sporu s nařízeným předběžným opatřením.

## Vymezení právních titulů

***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***

(*3) Organizacím, kterým byl stanoven dobývací prostor podle dosavadních právních předpisů, který se nachází na pozemku ve vlastnictví státu, vzniká právo, aby s nimi správní úřad, právnická osoba nebo její organizační složka, která má pozemek ve správě, uzavřela dohodu o pronájmu pozemku na dobu předpokládaného dobývání ložiska nebo kupní smlouvu o prodeji pozemku. Žádost obsahující specifikaci pozemku údaji podle katastru nemovitostí adresovaná správnímu úřadu, právnické osobě nebo její organizační složce, která zmíněný pozemek spravuje, a doložená potvrzením Českého báňského úřadu, že žadateli byl stanoven dobývací prostor, musí být podána nejpozději do 30. října 2003. Český báňský úřad potvrzení nevydá k pozemkům v dobývacích prostorech, kde probíhá nebo má probíhat pouze hlubinná těžba, jestliže požadovaný pozemek již nemůže být hornickou činností ohrožen, anebo u ostatních pozemků v těch případech, kdy na požadovaném pozemku byla těžba již ukončena. V případě prodeje se pozemky převádějí za cenu, která je v daném místě a čase obvyklá.*

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

*(1) Subjektu, kterému byl stanoven dobývací prostor, který se nachází na pozemku ve vlastnictví státu, vzniká právo, aby s ním správní úřad, právnická osoba nebo její organizační složka, která s takovým pozemkem hospodaří nebo jej má ve správě, uzavřela dohodu o pronájmu pozemku na dobu předpokládaného dobývání ložiska nebo kupní smlouvu o prodeji pozemku. Žádost obsahující specifikaci pozemku údaji podle katastru nemovitostí adresovaná správnímu úřadu, právnické osobě nebo její organizační složce, která s pozemkem hospodaří nebo jej spravuje, a doložená potvrzením Českého báňského úřadu, že žadateli byl stanoven dobývací prostor, musí být podána nejpozději do 60 dnů od účinnosti rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru. Český báňský úřad potvrzení nevydá   
k pozemku v dobývacím prostoru, kde proběhne pouze hlubinná těžba, jestliže požadovaný pozemek nemůže být hornickou činností ohrožen. Dále musí být žádost doložena souhlasným stanoviskem obce, na jejímž katastrálním území se pozemek nachází.*

*(2) Subjekt, kterému bylo vydáno oprávnění k hornické činnosti, má přednost před ostatními zájemci o pronájem nebo prodej pozemku ve vlastnictví státu, který se nachází ve stanoveném chráněném ložiskovém území. Žádost obsahující specifikaci pozemku údaji podle katastru nemovitostí adresovaná správnímu úřadu, právnické osobě nebo její organizační složce, která s takovým pozemkem hospodaří nebo jej spravuje, a doložená potvrzením Ministerstva životního prostředí, ve kterém musí být uvedeno, že žadateli bylo stanoveno chráněné ložiskové území, musí být podána nejpozději do doby podání návrhu na stanovení dobývacího prostoru. Dále musí být žádost doložena souhlasným stanoviskem obce, na jejímž katastrálním území se pozemek nachází.*

*(3) V případě prodeje podle odstavců 1 a 2 se pozemek převádí za cenu, která je v daném místě a čase obvyklá.*

## Podmínky prodeje

V případě žádosti těžební organizace o prodej nebo pronájem pozemků v CHLÚ nebo v DP   
se bude místně příslušný KPÚ snažit upřednostňovat prodej, zejména pak v případech, kdy po ukončení hornické činnosti nebudou dotčené pozemky rekultivovány zpět do ZPF.

### prodej pozemků v CHLÚ

Žádost o prodej musí být podána navrhovatelem nejpozději do doby podání návrhu   
na stanovení dobývacího prostoru a pro splnění podmínky prodeje musí být doložena minimálně následujícími doklady:

* specifikace pozemků údaji dle veřejného seznamu (katastru nemovitostí) v souladu s § 8 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon,
* úředně ověřená kopie oprávnění navrhovatele k provádění hornické činnosti,
* úředně ověřená kopie potvrzení Ministerstva životního prostředí, že bylo stanoveno CHLÚ, a to vydané v souladu s ustanovením zákona podle kterého se realizuje daný převod,
* úředně ověřená kopie souhlasného stanoviska obce, na jejímž k.ú. se pozemky nachází (platí u žádostí podaných na PF ČR, resp. SPÚ od 06.01.2005), a případně
* rozhodnutím MŽP o udělení předchozího souhlasu se stanovením (rozšířením) DP.

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

### **prodej pozemků v DP stanoveném před účinností zákona č. 150/2003 Sb.**

(účinnost 23.5.2003)

Žádost o prodej musela být podána navrhovatelem nejpozději do 30. října 2003   
a pro splnění podmínky prodeje musela být doložena minimálně následujícími doklady:

* specifikace pozemků údaji dle katastru nemovitostí, úředně ověřená kopie potvrzení Českého báňského úřadu, že navrhovateli byl stanoven DP, resp. rozšířen DP, a to v souladu s ustanovením zákona, podle kterého se realizuje daný převod.

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

### prodej pozemků v DP stanoveném po účinnosti zákona č. 150/2003 Sb.

(účinnost 23.5.2003)

Žádost o prodej musí být podána navrhovatelem nejpozději do 60 dnů od účinnosti rozhodnutí o stanovení DP a pro splnění podmínky prodeje musí být doložena minimálně následujícími doklady:

* specifikace pozemků údaji dle katastru nemovitostí v souladu s § 8 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon,
* úředně ověřená kopií potvrzení Českého báňského úřadu, že navrhovateli byl stanoven DP, resp. rozšířen DP, a to v souladu s ustanovením zákona, podle kterého se realizuje daný převod.

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

* souhlasným stanoviskem obce, na jejímž k.ú. se pozemky nachází (platí u žádostí podaných na PF ČR, resp. SPÚ od 06.01.2005).

# Činnosti související s uzavřením kupní smlouvy - obecně

## Žádost o převod

Žádost o převod podává navrhovatel na místně příslušném KPÚ, v jehož obvodu se nachází požadovaný majetek. Žádost navrhovatele 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)

* plná 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) listiny prokazující právo na převod *(viz kapitola 7.4 tohoto MP)*

3) specifikace předmětu koupě

4) kopie katastrální mapy nebo jiného mapového podkladu na pozemky, které mají být předmětem koupě

5) kopie katastrální mapy nebo jiného mapového podkladu na pozemky, které mají být předmětem koupě se zákresem polygonu CHLÚ, resp. DP

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.

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

## Správní řízení o stanovení nebo rozšíření DP

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

## Kompetence organizačních útvarů a jednotek SPÚ

Pokud v rámci problematiky CHLÚ a DP 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 odboru rozhodnout o tom, jakým způsobem bude daný případ řešen.

## Ocenění pozemků

Ocenění pozemků, které jsou předmětem koupě, zajistí odbor formou znaleckého posudku u znalce obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, oceňování nemovitostí. Znalec musí mít oprávnění pro oceňování ložisek nerostných surovin. Pozemek ve vlastnictví státu a v příslušnosti hospodařit SPÚ bude oceněn cenou v daném místě a čase obvyklou se zohledněním suroviny (druh, mocnost, apod.) v rámci daného regionu ke dni podání žádosti, resp. podpisu smlouvy. Současně bude pozemek oceněn cenou zjištěnou, s tím, že 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 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. souhlasným prohlášením 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 smlouva *(viz příloha č. 12.8)* se zapisuje do katastru nemovitostí zápisem vkladu práva (§ 11 zákona č. 256/2013 Sb.) 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.

## 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.

## 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 č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv a o registru smluv (dále jen „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 odbor. Uveřejnění nájemní 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 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. Jestliže ve lhůtě 1 roku od podání námitky dotčená osoba nedoloží, že ve lhůtě 1 roku podala námitku návrh na vklad vlastnického práva do katastru 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.

## 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 ani pronajímat. Převod nebo pronájem 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 GIS, 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.

## 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 odboru rozhodnout o tom, jakým způsobem bude daný případ řešen, není-li speciálními metodickými pokyny stanoveno jinak.

## Řešení střetů zájmů

### u převodů v chráněném ložiskovém území

V případě CHLÚ má těžební organizace přednost před ostatními zájemci  
 o převod nebo pronájem pozemků.

### u převodů v dobývacím prostoru

Nastane-li situace, kdy o převod pozemků nacházejících se v  DP požádá podle zákona č. 44/1988 Sb., ve znění pozdějších předpisů, těžební organizace a současně i osoby podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, rozhodne ředitel sekce majetku státu SPÚ o tom, komu budou pozemky převedeny.

## 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:

Žádost o koupi podává navrhovatel na místně příslušný KPÚ, v jehož obvodu se nachází požadované pozemky, 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.

1. KPÚ prověří níže uvedené body a) – h).
2. Zda navrhovatel splnil zákonem stanovené podmínky pro převod *(viz část A. tohoto MP)*.
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

- zda u pozemků dosud evidovaných v katastru nemovitostí na listech vlastnictví 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, 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, anebo

- zda u pozemků dosud evidovaných v katastru nemovitostí na listech vlastnictví státu,   
ke kterým nebyl dohledán nabývací titul prokazující přechod vlastnického práva   
na stát bylo provedeno zveřejnění zamýšleného převodu v souladu s ust. § 20 zákona č. 503/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, s tím, že v zákonné lhůtě nebyly podány námitky vlastnického práva třetích osob a zároveň jsou pozemky zapsány v katastru nemovitostí ve vlastnictví státu.

1. Zda nejsou pozemky vyloučeny z převodu.
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 „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 pozemkům ve vlastnictví státu a se kterými je příslušný hospodařit SPÚ:

* 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 prověří a připraví:

* + - * Pokud zjistí KPÚ ve vztahu k výše uvedeným bodům a) – h), že převodu brání překážka, sdělí tuto skutečnost bez zbytečného odkladu písemně navrhovateli.
      * 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. 12.5*). Výzva se zasílá na dodejku nebo bude na výzvě vyznačeno datum převzetí a podpis navrhovatele.
      * Zadá do programu Ostatní převody údaje o návrhu prodeje, vyhotoví návrh znění kupní smlouvy, tuto podepíše za správnost a zašle odboru.
      * V převodní smlouvě vždy uvede veškerá práva týkající se třetích osob, zejména užívací vztahy, služebnosti, omezení plynoucí pro vlastníka ze zákona o myslivosti a existenci odvodňovacích zařízení.

5) KPÚ zašle odboru listiny:

* viz krycí list *(viz příloha č. 12.1)*

6) odbor zajistí a zpracuje:

* Zajistí formou znaleckého posudku u znalce ocenění požadovaných pozemků v souladu s cenovými podmínkami tohoto MP (*viz příloha č. 12.6*).
  + - * 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.
* Zpracuje návrh koupě k projednání ředitelem sekce majetku státu SPÚ.
* V případě, že byl prodej ředitelem sekce majetku státu SPÚ zamítnut, sdělí odbor neprodleně tuto skutečnost písemně KPÚ. KPÚ písemně informuje navrhovatele o rozhodnutí ředitele sekce majetku státu SPÚ a vyzve navrhovatele k úhradě nákladů spojených s přípravou prodeje.
* Po konečném rozhodnutí ředitele sekce majetku státu SPÚ o realizaci prodeje provede v případě realizace odbor 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. 12.7)*, ve které je stanoven další postup a jejíž součástí je znění kupní smlouvy *(viz příloha č. 12.8)*. Smlouva je vyhotovena v počtu výtisků požadovaných příslušným katastrálním úřadem. 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 a hodnotu, na kterou se má pozemek přecenit.
* Odbor 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 odbor 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 odbor zašle odboru ekonomickému informaci o nerealizaci prodeje za účelem přecenění nemovitostí na jejich původní hodnotu.)
* Po podpisu smlouvy smluvními stranami zajistí odbor uveřejnění smlouvy v REGISTRU SMLUV (pouze u smluv splňující podmínku uveřejnění) a následně podání návrhu na vklad práva dle předmětné smlouvy do katastru nemovitostí. Odbor musí mít k dispozici doklad osvědčující podání návrhu u příslušného katastrálního úřadu.
* Kopii kupní smlouvy a návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí s dokladem osvědčujícím podání u příslušného katastrálního úřadu zašle odbor 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 KPÚ případnou aktualizaci nájemní/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/pachtovní smlouvy, proto je nutné, aby byl seznámen s jejím obsahem. Podpisem na kupní smlouvě potvrzuje, že s obsahem nájemní/pachtovní smlouvy byl seznámen. Kopii nájemní/pachtovní smlouvy přiloží KPÚ ke krycímu listu. Jestliže navrhovatel bude kopii nájemní/pachtovní smlouvy požadovat, musí mu být poskytnuta (kopie se neověřuje). Jestliže bude navrhovatel požadovat úředně ověřenou kopii nájemní/pachtovní smlouvy, KPÚ vyvine nezbytnou součinnost k tomu, aby na náklady navrhovatele mohla být pořízena. Originál nájemní/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 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 IČO, nového vlastníka. Další postup je upraven v metodickém pokynu A – část 2/4.

8) odbor a KPÚ:

* Jestliže katastrální úřad z jakéhokoli důvodu nepovolí vklad práva do katastru nemovitostí, učiní odbor v součinnosti s KPÚ a spolu s účastníky smlouvy kroky potřebné k odstranění nedostatků tak, aby došlo k dořešení věci.
* Odbor 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) odbor:

* 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.

# Pronájem pozemků v CHLÚ a DP

## Obecné podmínky

* Navrhovatel o pronájem pozemků musí splňovat analogicky veškeré podmínky jako v případě prodeje uvedené v kapitole 7.4tohoto MP.
* Navrhovatel nesmí být dlužníkem vůči SPÚ (dluh po lhůtě splatnosti).
* Pokud je pozemek pronajat třetí osobě, která není totožná s navrhovatelem a navrhovatel splňuje veškeré podmínky dané tímto metodickým pokynem, zašle KPÚ se souhlasem odboru stávajícímu nájemci/pachtýři písemně na dodejku výpověď z užívacího vztahu bez udání důvodu.
* Pokud se na pronajímaných pozemcích nachází rozpracovaná výroba, je vhodné ukončovat užívací vztah tak, aby se rozpracovaná výroba na pozemcích nenacházela (ke konci hospodářského roku). Pokud toto není možné, je nutné požadovat od nového nájemce doklad o tom, že se dohodl s vlastníkem rozpracované výroby na vzájemném vypořádání. Jestliže tento doklad nepředloží, je nutné, aby byla rozpracovaná výroba oceněna znalcem v daném oboru a tato skutečnost byla uvedena v nájemní smlouvě navrhovatele v tomto znění:

„Nájemce je srozuměn s tím, že na pozemku (pozemcích) (pokud se nejedná o veškeré pozemky uvedené v dané NS je nutno dotčené pozemky jednoznačně specifikovat), které jsou předmětem této smlouvy se nachází rozpracovaná výroba, která je oceněna na základě znaleckého posudku č. ……………, ze dne………….., na částku …………..,-Kč (slovy: ……………….. korun českých).

Nájemce se zavazuje vypořádat se subjektem, který vynaložil náklady na uvedenou rozpracovanou výrobu, resp. ji realizoval, a to z titulu bezdůvodného obohacení, které vznikne tím, že bude mít užitky z této rozpracované výroby.“

* Nájemní smlouva se uzavírá na dobu do ukončení povolené hornické činnosti podle horních předpisů a odstranění následků dobývání podle stanoveného plánu likvidace. Nájemní smlouvu lze ukončit písemnou výpovědí nebo dohodou a rovněž odstoupením od smlouvy, pokud nájemce neplní řádně a včas povinnosti, které pro něj vyplývají ze smlouvy.
* Platnost a účinnost nájemní smlouvy je totožná, je však možné dohodnout datum účinnosti smlouvy rozdílné od data podpisu s tím, že smlouva nesmí být uzavírána se zpětnou účinností (datum účinnosti nesmí být starší než datum podpisu).
* V případě, že bude pronajímaný pozemek vrácen oprávněné osobě podle zvláštních předpisů, náleží SPÚ nájemné pouze do doby nabytí právní moci rozhodnutí, kterým byl pozemek vydán nebo do doby podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí.
* Nájemní smlouvy uzavřené podle předchozí právní úpravy není nutné ukončovat, protože jsou stále platné a závazné i když odkazují na již zrušený právní předpis. Pokud o to nájemce požádá, je možné nájemní smlouvu uzavřenou podle staré právní úpravy dohodou ukončit a kontinuálně uzavřít novou s textací podle nové právní úpravy, aniž by tato nová nájemní smlouva musela být schvalována standardním schvalovacím režimem. V případech, kdy nájemní smlouva uzavřená podle předcházející právní úpravy, výslovně neřešila některé souhlasy ve vztahu k pronajímaným pozemkům, je možné tyto souhlasy udělit formou souhlasu na samostatné listině, není tedy nutné uzavírat dodatek k nájemní smlouvě.

## Výše nájemného

Nájemné, jehož výše je v daném místě a čase obvyklá, se stanoví na základě znaleckého posudku zpracovaného osobou, která vlastní znalecké oprávnění obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování ložisek nerostných surovin.

## Splatnost nájemného

Nájemné se platí vždy za rok předem, a to vždy k 1. říjnu běžného roku. Nájemné je hrazeno převodem na účet KPÚ. Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet SPÚ. Při platbě je nutné uvést variabilní symbol *(viz příloha č. 12.12*).

## Kompetence

1. Žádost o pronájem pozemků v CHLÚ a DP podává navrhovatel na příslušný KPÚ.
2. KPÚ prověří po obdržení žádosti body 2 a), 2 b), 2 c), 2 d), 2 e), 2 f) a 2g) uvedené v kapitole 10 tohoto MP.
3. KPÚ zajistí listinné doklady uvedené pod bodem 3) kapitoly 10 tohoto MP(pokud tyto nebyly již součástí žádosti).
4. KPÚ prověří, zda žadatel splňuje podmínky stanovené v kapitole 7.4*.*
5. Pokud zjistí KPÚ ve vztahu k výše uvedeným bodům, že nájmu brání zákonná překážka, sdělí tuto skutečnost bez zbytečného odkladu písemně navrhovateli.
6. Pokud zjistí KPÚ ve vztahu k výše uvedeným bodům, že nájmu nebrání zákonná překážka, zadá do databáze údaje o nájmu, vyhotoví návrh znění nájemní smlouvy *(viz příloha č. 12.11)*, tento podepíše za správnost a zašle spolu s krycím listem a jeho přílohami odboru k posouzení *(viz příloha č. 12.2)*.
7. Pokud je pozemek pronajat třetí osobě, která není totožná s navrhovatelem   
   a navrhovatel splňuje veškeré podmínky dané tímto metodickým pokynem, KPÚ zašle odboru návrh výpovědi a návrh dohody o ukončení nájemního vztahu. Oba tyto návrhy vždy podepíše KPÚ za správnost.
8. odbor bez zbytečného odkladu posoudí žádost a předložené listinné doklady, zajistí vyhotovení znaleckého posudku a zašle na KPÚ stanovisko k uzavření nájemní smlouvy. V případě, že je pozemek pronajat osobě odlišné od navrhovatele, sdělí KPÚ stávajícímu nájemci další postup v souladu se stanoviskem odboru.
9. KPÚ sdělí navrhovateli další postup *(viz příloha č. 12.10)*.
10. Nájemní smlouvu podepisuje KPÚ po připsání nájemného v plné výši na účet KPÚ   
    a vždy až po podpisu nájemcem.
11. KPÚ zajistí uveřejnění smlouvy v REGISTRU SMLUV. Týká se nájemních smluv, u nichž celková výše nájmu za období 5 let je větší než 50 000 Kč. Jedno pare originálu nájemní smlouvy zakládá KPÚ do své evidence a její kopii zašle odboru, bez zbytečného odkladu k založení do jejich evidence.

|  |  |
| --- | --- |
| **Ing. Martin Vrba**  zástupce ústředního ředitele   1. Státního pozemkového úřadu | *Podpis* |