

Směny pozemků

Směny pozemků

Státní pozemkový úřad (dále jen „SPÚ“) může směnít a směnou nabýt pozemky za účelem naplnění § 3 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

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.

Směnu pozemků je možné realizovat nejen v rámci jednoho k.ú., ale i mezi různými k.ú., okresy či kraji. SPÚ si vyhrazuje právo požadovat, aby se náhradou nabízené pozemky nacházely ve stejném k.ú., kraji či okrese jako pozemky směnou požadované.

Náhradou nabízené pozemky:

- ▶ Musí být využitelné pro činnosti SPÚ, vždy se musí jednat o pozemky zemědělského půdního fondu, nejlépe o pozemky, jež jsou v současné době vhodné pro zemědělskou činnost, které nejsou zanedbané a nachází se mimo zastavěné území a zastavitelné plochy obce. V území, kde již komplexní pozemkové úpravy (dále jen „KoPÚ“) proběhly, je pro potřeby navýšení disponibilní výměry státní půdy nebo pro další činnosti SPÚ spojené zejména se zákonem č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, možné převzít i pozemky v zastavěných a zastavitelných plochách obce.
- ▶ Nesmí se jednat o druh pozemku lesní pozemek, ostatní plocha (se způsobem využití dráha, ostatní dopravní plocha, ostatní komunikace (mimo polní cesty), 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 infrastruktury.
- ▶ 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).
- ▶ Na LV převodce (navrhovatele směny) nesmí být zapsáno duplicitní vlastnictví převodce a jiné osoby (včetně státu), popřípadě poznámka zpochybňující vlastnické právo.

Poměr směňovaných pozemků:

Dle účelu směny je stanoven poměr pozemků požadovaných vůči pozemkům náhradou nabízených (např. pro „jiný účel“ musí navrhovatel nabídnout o 50% větší výměru náhradou nabízených pozemků, než je výměra pozemků požadovaných).

Poměr výměry požadovaných pozemků vůči pozemkům nabízeným

investiční výstavba – žadatel obec či kraj s účelem užití prior. pro širokou veřejnost	1 : 1,3
investiční výstavba - pro komerční účely	1 : 2
investiční výstavba - pro vlastní potřebu	1 : 1,5
těžba nerostů	1 : 1,5
neoprávněně zastavěné pozemky	1 : 10
jiný účel – vše co není taxativně vyjmenováno	1 : 1,5
z iniciativy SPÚ/ nabídka směny pozemků uveřejněná na internetových stránkách SPÚ	1 : 1

SPÚ si v odůvodněných případech vyhrazuje právo na úpravu poměru směňovaných pozemků.

- ▶ Náklady spojené s přípravou a realizací směny, a to i v případě, že směna nemovitostí nebude realizována, nese v plné výši navrhovatel.
- ▶ Žádost o směnu nemovitostí se podává na předepsaném formuláři včetně všech uvedených příloh a podává se na ten Krajský pozemkový úřad, v jehož obvodu se nachází požadované pozemky ve vlastnictví státu v příslušnosti hospodařit SPÚ.
- ▶ Navrhovatel směny musí splňovat ustanovení §16 odst. 1 zákona o SPÚ, tj. směnnou smlouvu podle zákona o SPÚ, lze uzavřít pouze s osobou, která

a) není v prodlení s plněním svého dluhu vůči státu, jemuž odpovídá pohledávka státu, s níž je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad. Potvrzení vyhotovuje SPÚ při podpisu smlouvy;

b) prokáže potvrzením ne starším než 3 měsíce, že není v prodlení s plněním svého dluhu vůči státu za privatizovaný majetek, který byl na ni převeden na základě rozhodnutí o privatizaci; o potvrzení žádá SPÚ Ministerstvo financí

c) doloží potvrzení, které není starší než 30 dnů, že nemá v evidenci daní u orgánů Finanční správy České republiky ani u orgánů celní správy České republiky evidován nedoplatek, s výjimkou nedoplatku, u kterého je povoleno posečkání jeho úhrady nebo rozložení jeho úhrady ve splátkách. Obě potvrzení dokládá k uzavření smlouvy navrhovatel směny. Finanční úřady i celní úřady mohou potvrdit bezdlužnost v rámci celé ČR.

d) nemá nedoplatky na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na sociální politiku zaměstnanosti. Potvrzení o stavu závazků je povinen si vyžádat SPÚ od příslušné okresní správy sociálního zabezpečení.

e) uhradila náklady na ocenění převáděných pozemků

- ▶ Výchozí cenové podmínky jsou s ohledem na ustanovení § 3 odst. 2 zákona o SPÚ stanoveny následovně:

- ▶ Pozemek v příslušnosti hospodařit SPÚ je oceněn cenou obvyklou (dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů), platnou ke dni podpisu smlouvy. Při ocenění se

- **Pokud se náhradou nabízený pozemek nachází v území, kde KoPÚ již byly ukončeny, pak tento pozemek je oceněn cenou 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.). Touto cenou se mohou ocenit i náhradní pozemky v území, kde dosud KoPÚ neproběhly, a to za předpokladu, že náhradní pozemky nelze využít v KoPÚ nebo nejsou potřebné pro KoPÚ, popř. v území, kde je předpoklad, že KoPÚ nebudou realizovány. Konečná forma ocenění náhradních pozemků bude vycházet z vyjádření příslušné Pobočky SPÚ, v jejímž obvodu se náhradou nabízené pozemky nachází.**

Informace o KoPÚ jsou dostupné na odkaze: [Pozemkově úpravy \(eagri.cz\)](http://Pozemkově_úpravy.eagri.cz)

Pozn.: V případě směn pro účely těžby nerostů a s tím spojených činností se cena pozemku v příslušnosti hospodařit SPÚ stanovuje ve výši ceny obvyklé (dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů) se zohledněním suroviny (druh, mocnost, apod.).

► **Souběh žádostí**

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 určených k.ú.


V případě dotazů se obraťte na ten Krajský pozemkový úřad, v jehož obvodu se nachází směnou požadované pozemky ve vlastnictví státu v příslušnosti hospodařit SPÚ. Kontakty k dispozici na <http://www.spucr.cz/kontakty/souhrn-kontaktu-na-kpu-a-pobocky>.

Státní pozemkový úřad informuje, že směna pozemků není nárokovým převodem a vyhrazuje si právo případný návrh směny neschválit.

Státní pozemkový úřad upozorňuje, že se k vhodnosti náhradou nabízených pozemků vyjádří až po podání řádně vyplněné žádosti o směnu.

Přílohy

Poslední
aktualizace

Formulář žádosti o směnu
 (DOCX, 45.96 KB)

31.3.2021

Přečteno: 50145x

