

Změna č. 5	<b>Státní pozemkový úřad</b> Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov <a href="http://www.spucr.cz">http://www.spucr.cz</a>	<b>MP</b> <b>1/1/2023</b>
<b>Postup Státního pozemkového úřadu při poskytování náhrad podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, převodem nemovitých věcí z vlastnictví státu, s nimiž je příslušný Státní pozemkový úřad hospodařit, na oprávněné osoby</b>		
<b>Schvalovatel:</b> Ing. Martin Vrba, ústřední ředitel Státního pozemkového úřadu <b>Dne:</b> 22. 12. 2022 <b>Zpracovatel:</b> Ing. Anna De Pinová Vedoucí Oddělení restitucí <b>Garant:</b> Ing. Václav Kohlíček, ředitel SMS <b>Č.j.:</b> SPÚ 453097/2022 <b>Ruší/nahrazuje:</b> MP Svazek A, část 1/1, aktualizovaný k 31. 03. 2017	<b>Účinnost dokumentu:</b> Od: 02. 01. 2023	<b>Dotčené osoby:</b> zaměstnanci SPÚ <b>Klasifikace citlivosti:</b> Veřejný

Verze dokumentu	1.6
Počet stran	17
Přílohy	Příloha č. 1 - Žádost k veřejné nabídce staveb Příloha č. 2 - Výzva k projednání převodu nemovitých věcí do vlastnictví oprávněných osob Příloha č. 3 - Žádost o zveřejnění veřejné nabídky budov a staveb (seznam nemovitých věcí nacházejících se v k.ú. obce) Příloha č. 4 - Smlouva o převodu nemovitých věcí (pro převod do výlučného vlastnictví) Příloha č. 5 - Smlouva o převodu nemovitých věcí (pro převod do spoluvlastnictví) Příloha č. 6 - Smlouva o převodu nemovitých věcí (pro převod do společného jmění manželů) Příloha č. 7 - Smlouva o převodu nemovitých věcí (pro převod spoluvlastnického podílu státu do výlučného vlastnictví) Příloha č. 8 - Smlouva o převodu nemovitých věcí (pro převod spoluvlastnického podílu státu do spoluvlastnictví)

	<p>Příloha č. 9 - Smlouva o převodu nemovitých věcí (pro převod spoluvlastnického podílu státu do společného jmění manželů)</p> <p>Příloha č. 16 - Vzor registračního čísla smlouvy o převodu nemovitých věcí</p>
Předchozí verze	1.5. účinná od 1.8.2016 do 31.12.2022
Změny proti předchozí verzi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Byla doplněna možnost nabídku 3x opakovat.</li> <li>2. Byla upravena možnost převodu mimo veřejnou nabídku (až po trojím marném nabídnutí.)</li> </ol>

## METODICKÝ POKYN

**Postup Státního pozemkového úřadu při poskytování  
náhrad podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě  
vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému  
majetku, ve znění pozdějších předpisů, převodem  
nemovitých věcí z vlastnictví státu, s nimiž je příslušný  
Státní pozemkový úřad hospodařit, na oprávněné  
osoby**

Vydává: **STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**

---

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

Název útvaru: Oddělení restitucí

**Praha 2023**

## Obsah

1.	ÚVODNÍ USTANOVENÍ.....	6
2.	PŘECHOD NA NOVOU METODIKU .....	6
3.	PODMÍNKY PŘEVODU .....	6
4.	PŘEVODY RYBNÍKŮ A VODNÍCH NÁDRŽÍ .....	7
5.	VEŘEJNÁ NABÍDKA NEMOVITÝCH VĚCÍ URČENÝCH K PŘEVODU .....	7
6.	ZVEŘEJŇOVÁNÍ NABÍDKY.....	8
7.	OCEŇOVÁNÍ .....	9
8.	VYHODNOCENÍ ŽÁDOSTI K NABÍDCE .....	9
9.	POŘADÍ NABÝVATELŮ.....	10
10.	PŘEVODY NEMOVITÝCH VĚCÍ MIMO NABÍDKU .....	11
11.	NÁROKY OPRÁVNĚNÝCH OSOB.....	12
12.	SMLOUVY O PŘEVODU NEMOVITÝCH VĚCÍ .....	13
13.	SOUBOR NEZBYTNÝCH DOKLADŮ, KTERÉ KPÚ VEDE U SPISU .....	15
14.	OSTATNÍ ZÁSADY PRO PŘEVOD .....	15
15.	PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ .....	16
16.	PŘÍLOHY .....	17

## Použité zkratky a pojmy

<b>ČÚZK</b>	Český úřad zeměměřický a katastrální
<b>KPÚ</b>	Krajský pozemkový úřad
<b>PF ČR</b>	Pozemkový fond České republiky
<b>SPÚ</b>	Státní pozemkový úřad

## 1. Úvodní ustanovení

Tento metodický pokyn, který je účinný od 02.01.2023, vydává Státní pozemkový úřad k zajištění jednotného postupu a působnosti všech organizačních útvarů a organizačních jednotek SPÚ, při uspokojování nároků oprávněných osob ze zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o půdě“) převodem pozemků, jejichž součástí jsou stavby a pozemků nezbytně nutných k jejich provozu.

Oprávněným osobám budou pozemky, jejichž součástí je stavba zapsaná v KN a pozemky nezbytně nutné k jejich provozu nabízeny formou veřejné nabídky, a to v maximálně 3 kolech. Mimo veřejnou nabídku, lze oprávněné osobě převést nemovité věci uvedené v kapitole 10. tohoto metodického pokynu.

K převodu nemovitých věcí lze uplatnit nároky na náhrady podle zákona o půdě:

které jsou vůči SPÚ (převod bude realizován podle ust. § 18a),

vůči povinným osobám uvedeným v kap. 10. bod 4. (převod bude realizován podle ust. § 17 odst. 3 písm. a);

Převod pozemků nezbytně nutných k provozu nemovitých věcí lze realizovat za:

- nároky na náhrady uvedené v bodě a),
- nároky na převod náhradních pozemků podle ust. § 11a.

Takové případy, kdy vlastníci pozemku a stavby jsou rozdílní, nebudou zařazovány do veřejné nabídky (dále také jen nabídka).

Je-li stavba i pozemek v příslušnosti hospodařit SPÚ a stavba není zapsána v KN, může takový pozemek být zařazen v nabídce pozemků – viz MP svazek C.

## 2. Přejedání na novou metodiku

Přejedání na novou metodiku není upravováno z důvodu, že nejsou evidovány rozpracované případy dotčené změnami v metodice.

## 3. Podmínky převodu

### Převáděny mohou být nemovité věci

1. které jsou určeny kategorizací dlouhodobého hmotného majetku (dále jen „DHM“) k restitucím - kategorie R. Krajský pozemkový úřad (dále jen „KPÚ“) může v aktuálních případech požádat odbor ekonomický o změnu zařazení do kategorie v aplikaci NAIS, modul Majetek ve správě SPÚ.
2. u kterých je prokazatelné vlastnictví státu (tzn., že KPÚ má k dispozici nabývací titul), s nimiž je příslušný SPÚ hospodařit,
3. které, jsou zapsány v katastru nemovitostí, jako vlastnictví státu, s nimiž je příslušný hospodařit SPÚ,
4. u kterých není stát výlučným vlastníkem.

### Z převodů jsou vyloučeny nemovité věci

1. jejichž původním vlastníkem byly církve, náboženské řády a kongregace (dle § 13 zákona č. 428/2012 Sb. o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi, ve znění pozdějších předpisů),
2. na jejichž vydání bylo uplatněno právo podle zákona o půdě a zákona č. 212/2000 Sb. o zmírnění některých majetkových křivd způsobených holocaustem, ve znění pozdějších předpisů a dosud nebylo pravomocně rozhodnuto,

3. stavby, pozemky pod stavbami a pozemky nezbytně nutné k jejich provozu, pokud jsou dotčeny předkupním právem obce dle ustanovení § 101 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,
4. které nelze zatím v katastru nemovitostí zapsat jako vlastnictví státu, s nimiž je příslušný hospodařit SPÚ nebo by zápis mohl být zpochybněn (např. běží-li soudní řízení nebo řízení před SPÚ) podle § 17 odst. 5 zákona o půdě,
5. které KPÚ převádí nebo může převést na jiné osoby podle § 7 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o SPÚ“),
6. stavby, u kterých byly (dříve) Pozemkovým fondem České republiky (dnes) SPÚ provedeny náročné rekonstrukce či opravy nebo které mohou být předmětem širokého komerčního využití (např. administrativní budovy ředitelství státních podniků ve velkých městech, objekty, které sloužily k rekreaci, apod.),
7. pozemky tvořící rezervu státních pozemků podle § 3 odst. 1 písm. b) zákona o SPÚ.

## 4. Převody rybníků a vodních nádrží

**Podle tohoto metodického pokynu budou převáděny pouze rybníky a nádrže, pokud jsou převáděny i stavební objekty, které k nim náležejí, tj. hráz, bezpečnostní přeliv, trubní výpusť, otevřená výpusť, požerák - stavidlo - výpusťní zařízení, obtoková stoka, náhon, vjezdové rampy, atd., (dále jen „stavební objekty“):**

- a) do veřejné nabídky budou rybníky a vodní nádrže zařazovány pouze v případech, kdy:
  - všechny pozemky nacházející se pod stavebními objekty a pozemky tvořící vodní plochu jsou ve vlastnictví státu, s nimiž je příslušný SPÚ hospodařit, tj. celý rybník/nádrž je v příslušnosti hospodařit SPÚ;
  - pozemky nacházející se pod stavebními objekty vlastněnými státem jsou rovněž ve vlastnictví státu, s nimiž je příslušný SPÚ hospodařit a vlastníci pozemků tvořících dno rybníka/nádrže budou prokazatelně minimálně 3 měsíce před připravovanou nabídkou o této nabídce informováni s tím, že v případě, že se jí zúčastní, budou mít přednost před všemi ostatními zájemci.
- b) mimo veřejnou nabídku lze převést stavební objekty rybníka/nádrže samostatně vlastníkům pozemků nacházejících se pod stavebními objekty. Také lze stavební objekty spolu s pozemky (pod těmito objekty), které jsou ve vlastnictví státu, s nimiž je příslušný SPÚ hospodařit, převést vlastníkově (vlastníkům) ostatních pozemků tvořících vodní plochu. V případě, že vlastníkům pozemků, tvořících vodní plochu, je více a o převod nepožádají všichni, bude KPÚ informovat ostatní spoluvlastníky o chystaném převodu a vyzve je k vyjádření, zda o převod stavebního objektu nemají zájem.

## 5. Veřejná nabídka nemovitých věcí určených k převodu

1. V souladu s ustanoveními kapitoly 3. a 4. tohoto metodického pokynu sestaví příslušný KPÚ pro potřeby veřejné nabídky (dále jen „nabídka“) seznam pozemků, jejichž součástí je stavba a pozemků nezbytně nutných k jejich provozu. Pozemky nezbytně nutné nelze taxativně stanovit, a proto musí být posuzovány vždy individuálně. Za příklady pozemků, které slouží jako nezbytné zázemí ke stavbě nebo za pozemky nezbytně nutné k provozu staveb, lze považovat:

- manipulační plochu, odstavné plochy mechanizace, plochy sloužící k uložení krmiv, steliv nebo chlévské mrvy či průmyslových hnojiv,
- pozemky zajišťující přístup k nemovitým věcem a tvořící zázemí ke stavbě,
- dvůr, zpevněné výběhy či krmiště pro hospodářská zvířata,

- přístupovou cestu k hospodářským objektům, přístupy k pastevním areálům, pozemky, které slouží k opatření, jež ochraňují majetek – např. povodňové zábrany, protierozní opatření nebo odvodňovací zařízení,
- zahradu u obytného domu, zpevněná parkovací stání pro zemědělské stroje, plochy, na kterých je umístěno příslušenství ke stavbě hlavní, studna nebo jímka anebo zemní terénní sklepy, vinné sklepy nebo pozemky na kterých jsou umístěny čerpací stanice, silážní žlaby, atd.;

Poznámka: Stále platí, že stavby, které se nacházejí na pozemcích nezbytně nutných, musí být součástí těchto pozemků, tj. ve vlastnictví státu a příslušnosti hospodaření SPÚ.

U každé položky bude uvedeno katastrální území, druh stavby, popisné nebo evidenční číslo (pokud existuje), parcelní čísla pozemků, využití stavby, doplňující informace včetně uvedení příslušenství a součástí pozemků a staveb, které se do katastru nemovitostí nezapisují (např. drobné stavby - viz § 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí), práva třetích osob, která na nemovitých věcech vážnou (nájemní vztah a věcná břemena již zapsaná v katastru nemovitostí, závazek SPÚ k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene) a cena nabízených nemovitých věcí.

2. Seznamy nemovitých věcí určených k nabídce budou zveřejňovány každého čtvrt roku. Termíny zveřejňování nabídek budou jednotné pro všechny KPÚ a na návrh Oddělení restitucí je stanoví ústřední ředitel SPÚ. První den zveřejnění na úřední desce obce (v jejímž obvodu se nabízené nemovité věci nacházejí) je dnem vyhlášení nabídky,

S ohledem na skutečnost, že SPÚ má zajištěn on-line bezúplatný dálkový přístup do databáze ČÚZK nebude již po klientech vyžadováno doložení výpisů z LV, a to u veškerých typů převodů dle tohoto metodického pokynu. Pro účely ověření skutečností z katastru nemovitých věcí bude odpovědným zaměstnancem vyhotoven výpis z katastru nemovitých věcí prokazující stav evidovaný k příslušnému datu a ověřen z informace ČÚZK ke dni podpisu smlouvy.

## 6. Zveřejňování nabídky

Nabídka obsahuje:

Seznam staveb a příslušejících pozemků s informativními údaji – viz kapitola 5. odst. 1 a obecné informace pro oprávněné osoby a právní nástupce, včetně poučení:

- o době trvání nabídky,
- o lhůtě, ve které se mohou k nabídce přihlásit (uvedeno bude konkrétní datum),
- o okruhu oprávněných osob a právních nástupců, kteří se k nabídce mohou přihlásit,
- o termínu další nabídky,
- o tom, že KPÚ si vyhrazuje právo ve zvláště zdůvodněných případech nemovité věci z nabídky stáhnout (vyřadit).

KPÚ předá obci, v jejímž obvodu se nabízené nemovité věci nacházejí, seznam nabízených nemovitých věcí včetně obecných informací k vyvěšení na úřední desce obecního úřadu. Seznam nabízených nemovitých věcí (vč. obecných informací) bude KPÚ s průvodním dopisem (viz Příloha č. 3) zasílat obecním úřadům k vyvěšení na úřední desce obecního úřadu prostřednictvím datových schránek, případně předávat proti podpisu. V případě, že nelze doručit datovou schránkou, je možné doručit v listinné podobě s dodejkou. Obecní úřad vrátí po ukončení nabídky zpět KPÚ potvrzený seznam nabízených nemovitých věcí.

Data o vyvěšení a sejmutí musí být na seznamu nabízených nemovitých věcí po ukončení nabídky potvrzena obecním úřadem včetně podpisu.

Vyhodnocení nabídky bude KPÚ provádět po obdržení výše uvedených dokladů od obce. Nebudou-li obcí doklady zaslány zpět, je nutné o ně opětovně požádat. Nepotvrdí-li obec seznamy nabídky, lze nabídku vyhodnotit i tehdy, pokud obec zašle pouze potvrzení o vyvěšení a sejmutí bez připojeného seznamu.

Zveřejnění na úředních deskách KPÚ zajistí ředitel KPÚ. Zveřejnění na webových stránkách a elektronické úřední desce SPÚ zajistí Oddělení restitucí. Podkladem pro zveřejňování nabídky budou seznamy nemovitých věcí ve formě databázového souboru, který KPÚ vytvořil v programu Nabídka nemovitostí vždy k datu uzávěrky nabídky, tj. 14 dní před termínem



zveřejnění nabídky. Ověření seznamů a kontrolu totožnosti seznamů generovaných na KPÚ a na ústředí SPÚ provádí Oddělení řízení restitucí.

Stažení nemovitých věcí z nabídky je možné pouze s předchozím písemným souhlasem ředitele příslušného KPÚ. Součástí spisu o stažení z veřejné nabídky, který vede KPÚ, bude zdůvodněné stanovisko KPÚ s příslušnými doklady, které jsou k posouzení stažení potřebné, zejména počet podaných žádostí, znalecký posudek, snímek ortofoto, další korespondence, atd. Souhlas ředitele KPÚ se stažením, včetně uvedení údajů o nemovitých věcech oznámí vždy KPÚ elektronicky Oddělení řízení restitucí, který oznámení o této skutečnosti zveřejní na elektronické úřední desce a na internetu, pokud ke stažení došlo před ukončením nabídky. Oznámení o stažení z nabídky zveřejní KPÚ rovněž na úřední desce příslušného obecního úřadu. V případě, kdy je nemovitá věc z veřejné nabídky vyřazena a byla na ni podána žádost, KPÚ neprodleně uvědomí žadatele o jejím vyřazení z nabídky.

## 7. Oceňování

Převáděné nemovité věci budou oceněny vždy znaleckým posudkem podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb. Předmětem ocenění musí být veškeré příslušenství i součásti oceňovaných nemovitých věcí (studny, odpadní jímky, oplocení, zpevněné plochy, drobné stavby, technologie, porosty, apod.). Znalecký posudek ke dni sepsání smlouvy o převodu nemovitých věcí nemůže být starší jednoho roku. Pokud však došlo na převáděném majetku ke změnám, je nutno znalecký posudek aktualizovat. V případech, kdy na převáděném majetku nedošlo ke změnám a ve znaleckém posudku je uvedeno maximálně přípustné opotřebení stavby (80 nebo 85% podle druhu stavby) není využitelnost znaleckého posudku časově omezena. Ocenění znaleckými posudky zajišťuje KPÚ.

## 8. Vyhodnocení žádosti k nabídce

KPÚ eviduje žádosti k nabídce (viz Příloha č. 1) jako písemnost podle spisového řádu. Po uplynutí lhůty stanovené pro přihlášení se k nabídce, vyhodnotí KPÚ uplatněné žádosti. K žádosti oprávněné osoby, kterou KPÚ jako oprávněnou osobu neeviduje, její nárok tedy nespravuje, a která v ní neuvedla alespoň výši nároku nebo KPÚ, u kterého je nárok evidován, příp. povinnou osobu, se nepřihlíží.

Pokud jsou žádosti neúplné nebo je pro vyhodnocení pořadí při zájmu dvou a více oprávněných osob o tutéž nemovitou věc nutné doplnit další informace nebo doklady, vyzve KPÚ oprávněné osoby, aby ve lhůtě do 10 dnů od doručení výzvy (viz Příloha č. 2) žádost o požadované údaje a informace doplnily. V případech, kdy se výzva KPÚ týká upřesnění nároků a oprávněná osoba svoji žádost ve stanovené lhůtě nedoplnila, se k žádosti nepřihlíží. V případech, kdy se výzva KPÚ týká doplnění informací a dokladů, na jejichž základě by mohla být oprávněné osobě přiznána přednost při výběru nabyvatele a oprávněná osoba svoji žádost ve stanovené lhůtě nedoplnila, nelze kritérium přednosti uznat. U žádostí k nabídce doručených poštou je pro posouzení dodržení vyhlášeného termínu pro podání žádosti rozhodné datum poštovního razítka na obálce.

Mají-li o převod stejné nemovité věci zájem dvě a více oprávněných osob, stanoví KPÚ pořadí nabyvatelů podle zásad uvedených v kapitole 9. O výsledku budou všichni žadatelé písemně informováni. Pro nabyvatele připraví KPÚ nezbytné podklady pro uzavření smlouvy o převodu nemovitých věcí a smlouvu uzavře.

V případě, že nabyvatel od své žádosti odstoupí nebo odmítne podepsat smlouvu o převodu a bylo-li žadatelů více, nastupuje druhý z pořadí nabyvatelů. Nabyvateli, který na výzvu k podpisu smlouvy nereaguje nebo její podpis oddaluje, zašle KPÚ na doručenkou výzvu k podpisu smlouvy s upozorněním, že nebude-li smlouva podepsána do 14-ti dnů od doručení výzvy, nebudou mu nemovité věci převedeny.

V případech, kdy o nemovitou věc nikdo nepodá žádost nebo kdy nabyvatel odmítne uzavřít smlouvu o převodu nemovitých věcí a není již další zájemce, budou marně nabídnuté nemovité věci privatizovány podle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.

Pokud by žádost o nemovitou věc, o kterou se nikdo nepřihlásil, byla uplatněna po termínu, lze žádost akceptovat a nemovitou věc převést za předpokladu, že ještě nebyla zahájena příprava prodeje podle shora uvedeného zákona. Pokud by po termínu uplatnilo žádost v jeden den více oprávněných osob, vybere KPÚ nabyvatele podle zásad uvedených v kapitole 9.

Pozn. Zahájením přípravy se rozumí, zadání vypracování znaleckého posudku.

## 9. Pořadí nabyvatelů

Při zájmu dvou a více oprávněných osob o stejnou nemovitou věc postupuje KPÚ při výběru nabyvatele podle následujícího pořadí:

1. v případě nabídky rybníka/nádrže vlastník pozemku tvořícího jeho dno,
2. nájemci objektů sloužících výhradně k bydlení, pokud nejsou vedeni jako dlužníci SPÚ po lhůtě splatnosti a užívají objekt na základě písemné nájemní smlouvy uzavřené s PF ČR, resp. SPÚ,
3. nájemce objektu nebo jeho části, který má tento objekt v nájmu více jak 5 let; v případě, že tuto podmínku splňuje více žadatelů, má přednost nájemce, který má pronajatu větší část objektu. Nájemce musí současně splňovat podmínku, že není veden jako dlužník SPÚ, po lhůtě splatnosti a užívá objekt na základě písemné nájemní smlouvy uzavřené s PF ČR, resp. SPÚ. Uvedené se týká objektů nebytových, i objektů, kde jsou nájemní smlouvy jak na byty, tak na nebytové prostory,
4. vlastník (spoluvlastník) nemovitých věcí, které navazují na převáděné nemovité věci,
5. nájemci ostatních objektů, pokud nejsou vedeni jako dlužníci SPÚ, po lhůtě splatnosti a užívají objekt na základě písemné nájemní smlouvy uzavřené s PF ČR, resp. SPÚ, a kteří nesplňují podmínku trvání nájmu více jak 5 let, podle odst. 3,
6. provozovatel zemědělské výroby v obci
  - fyzická osoba - je evidována u obecního úřadu a prokazatelně provozuje zemědělskou výrobu v obci,
  - právnická osoba - má provozování zemědělské výroby zapsáno v předmětu podnikání a prokazatelně provozuje zemědělskou výrobu v obci,
7. provozovatel zemědělské výroby v okrese:
  - fyzická osoba - je evidována u obecního úřadu a prokazatelně provozuje zemědělskou výrobu v okrese,
  - právnická osoba - má provozování zemědělské výroby zapsáno v předmětu podnikání a prokazatelně provozuje zemědělskou výrobu v okrese,
8. žadatel, který má trvalý pobyt, popř. sídlo v obci,
9. pokud po uplatnění a vyčerpání výše uvedených kritérií nebude možno nabyvatele vybrat, vyzve KPÚ všechny žadatele o převod nemovitých věcí k projednání možnosti uzavření dohody (např. o převodu do spoluvlastnictví), (vzor výzvy viz Příloha č. 2). Výzva musí být oprávněným osobám buď předána proti podpisu, nebo doručena do vlastních rukou. K dohodě, která musí být uzavřena písemně, musí dospět všichni žadatelé, kteří se jednání zúčastnili, resp. jejich zmocněnci (podpisy zmocněnce i zmocnitele na plné moci k zastupování musí být úředně ověřeny). K jednání přizve KPÚ notáře, který provede ověření podpisů všech účastníků dohody a zároveň potvrdí, že dohoda byla platně uzavřena všemi přítomnými žadateli, resp. jejich zmocněnci,

10. pokud nedojde mezi žadateli k dohodě podle bodu 9, bude ihned po neúspěšném jednání nabyvatel vybrán losem. Losování proběhne za účasti notáře a ředitele KPÚ nebo jím pověřeného zástupce. Žadatelé či jejich zmocněnci mají právo být losování přítomni. Losování proběhne tak, že do připravené schránky vloží ředitel KPÚ nebo jím pověřený zástupce obálky s jednotlivými jmény žadatelů o nemovité věci a vylosuje nabyvatele. Řádný průběh losování osvědčí notář zápisem. Do losování budou zařazeni jen ti žadatelé, resp. jejich zmocněnci, kteří se zúčastnili jednání a svého zájmu o nemovité věci se písemně nevzdali.

Podmínky uvedené v bodech 1 až 8 musí být splněny ve lhůtě stanovené pro podání žádosti k nabídce.

## 10. Převody nemovitých věcí mimo nabídku

Mimo veřejnou nabídku lze nemovitost převádět, pokud byla 3x marně nabídnuta.

- **Pozemky, na nichž je umístěna stavba sloužící výhradně k bydlení**, pokud je obojí ve výlučném vlastnictví státu, s nimiž je příslušný SPÚ hospodařit, mohou být převáděny i mimo nabídku nájemníkům, a to v případě jediného zájemce či v případě více zájemců při nabytí do spoluvlastnictví. Spolu s převodem staveb a pozemků jimi zastavěných, lze převést i pozemky na nichž je umístěna stavba.

- **Stavby, které jsou ve výlučném vlastnictví státu, s nimiž je příslušný SPÚ hospodařit, mohou být převáděny i mimo nabídku vlastníku (spoluvlastníku) zastavěného pozemku** (týká se i stavebního objektu u rybníka). Nepřevádí-li se stavba všem spoluvlastníkům zastavěného pozemku, bude KPÚ informovat ostatní spoluvlastníky o chystaném převodu a vyzve je k vyjádření, zda o převod stavby nemají zájem.

- **Převody spoluvlastnického podílu státu ke stavbě budou realizovány spoluvlastníkovi stavby pouze mimo nabídku.** Pokud je spoluvlastníků více a nedohodnou se jinak, bude podíl státu mezi ně rozdělen podle velikosti jejich podílů. Celý spoluvlastnický podíl státu lze na jednoho ze spoluvlastníků převést s tím, že KPÚ bude informovat ostatní spoluvlastníky o chystaném převodu a vyzve je k vyjádření, zda o převod podílu nemají zájem. Spolu s převodem spoluvlastnického podílu ke stavbě lze převést i pozemek zastavěný stavbou a pozemek nezbytně nutný k provozu stavby. Zákonné předkupní právo spoluvlastníků (dle zákona č. 40/1964 Sb. – obč. zákoník) zaniklo 1. 1. 2015.

- **Převody pozemků, na nichž je umístěna stavba a pozemků nezbytně nutných k provozu těchto staveb**, s nimiž je příslušný SPÚ hospodařit, které přešly ke dni 24. 6. 1991 do správy PF ČR z listů vlastnictví:

- právních předchůdců veřejných vysokých škol uvedených ve vyhlášce MŠMT č. 229/1999 Sb. (*Veterinární a farmaceutická univerzita Brno, Mendelova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, Česká zemědělská univerzita v Praze, Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích*), nebo jejich školních zemědělských nebo lesních podniků (hospodářství),
- právnických osob původně zřízených ministerstvem školství, dnes krajem, se zapsanou zemědělskou činností (školní statky středních škol),
- Státního statku hl. m. Prahy, s.p. „v likvidaci“, (zakladatel Národní výbor pro hl. m. Prahu - vyhlášena likvidace 18. 2. 1998 – do současnosti neukončeno),
- Květeny Opava, s.p. „v likvidaci“, (zakladatel ONV Opava – vyhlášena likvidace k 8. 1. 1999 byla zamítnuta pro nedostatek majetku),
- Služeb města Uherské Hradiště, s.p. „v likvidaci“, (zakladatel MěNV Uherské Hradiště – vyhlášena likvidace 7. 1. 2003),
- Okresního zahradnického podniku, s.p. Teplice, „v likvidaci“, (zakladatel ONV Teplice – vyhlášena likvidace 18. 8. 2000 – účinky prohlášení konkurzu nastaly)

mohou být realizovány mimo nabídku pouze v případech, kdy nároky na náhrady, které budou použity k úhradě ceny nemovitých věcí, budou vůči povinné osobě, na jejímž LV byly převáděné stavby původně vedeny. Podkladem pro převod je žádost oprávněné osoby uplatněná buď u PF ČR, resp. SPÚ, nebo u osoby povinné. V případě, že nemovité věci jsou v užívání školního statku i v současné době, musí dát k převodu písemný souhlas rektor nebo ředitel školy KPÚ vyzve výše uvedené povinné osoby, aby mu předaly žádosti oprávněných osob o převod nemovité věci u nich uplatněné.

V případě zájmu dvou a více oprávněných osob o stejnou nemovitou věc se stanoví pořadí nabyvatelů podle zásad uvedených v kapitole 9.

## 11. Nároky oprávněných osob

### 1. Nároky vůči SPÚ

Před převodem nemovitých věcí, kdy nárok oprávněné osoby vznikl v obvodu jiného KPÚ, je převádějící KPÚ povinen vyžádat si od KPÚ, kde nárok vznikl a které ho spravuje, potvrzení o tom, že nárok ve výši ceny nemovité věci existuje (nebyl dosud vypořádán).

KPÚ je správcem nároků, tyto eviduje a průběžně sleduje jejich uspokojování až do jejich úplného vypořádání v případech, kdy:

- převzal dluh povinné osoby vůči osobě oprávněné smlouvou o převzetí dluhu,
- nárok obce na náhradu nebo nárok oprávněné osoby vůči obci, kraji nebo státu po 1. 1. 2003 vznikl v jeho obvodu,
- nárok na náhradu podle § 14a a podle § 20 odst. 2 poslední věta zákona o půdě vznikl v jeho obvodu,
- nárok na náhradu podle § 6 zákona č. 243/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vznikl v jeho obvodu,
- nárok na poskytnutí jiného pozemku postupem podle § 11a zákona o půdě vznikl v jeho obvodu.

KPÚ je povinen neprodleně poskytnout informace o existenci nároku, jehož je správcem, tomu KPÚ, který náhradu převodem nemovitých věcí poskytuje. Naopak KPÚ, který náhradu poskytl, je povinen neprodleně informovat správce nároku o výši poskytnuté náhrady nebo o případném nepovolení vkladu do KN. Nevypořádané nároky i nároky nepoužité k účelu, pro který bylo vyžádáno potvrzení o jejich existenci, nemohou být postoupeny třetímu pracovišti, ale vždy musí být vráceny správci nároku, který jako jediný může jejich existenci potvrdit pro vypořádání dalším KPÚ. KPÚ, který nárok spravuje, poskytne informaci pouze na vyžádání KPÚ, který náhradu poskytuje. Jak u vyžádání, tak u vydání potvrzení se vyžaduje písemná forma.

Správce nároku musí poskytnout převádějícímu KPÚ informace o výši nároku, o jeho druhu a u postoupených nebo zděděných nároků kopii listiny, na jejímž základě nárok vznikl. Převádějící pracoviště musí správci nároku neprodleně po uzavření smlouvy a odeslání (předání) na katastrální úřad, podat informaci o výši a druhu použitého nároku, o výměře pozemků, která byla na použitý nárok převedena, a o tom, ve kterém čtvrtletí bude převod vykazován.

### 2. Nároky vůči jiným povinným osobám

Před převodem nemovitých věcí, kdy budou použity nároky na náhrady, které KPÚ nespravuje, tedy vůči povinným osobám uvedeným v kapitole I. bod 4, si KPÚ vyžádá od povinné osoby písemné potvrzení o tom, že uplatněný nárok na náhrady existuje a nebyl dosud vypořádán.

V potvrzení musí být výslovně uvedeno, že nárok za mrtvý inventář vypočtený podle nařízení vlády České republiky č. 20/1992 Sb., ve znění nařízení č. 57/1993 Sb., (dále jen „nař. č. 20/1992 Sb.“) není přepočten koeficientem 1,7.

V případech, kdy budou uplatňovány nároky na náhrady vůči povinné osobě Státnímu statku hl. m. Prahy, v likvidaci, musí být existence nároku potvrzena nejen osobou povinnou, ale i KPÚ pro Středočeský kraj a hl. m. Praha. Na výzvu převádějího KPÚ si KPÚ pro Středočeský kraj a hl. m. Praha od Státního statku hl. m. Prahy vyžádá složku oprávněné osoby, nárok zkontroluje a v případě, že neshledá nedostatky, potvrdí jeho existenci převádějícímu KPÚ. Pokud by KPÚ pro Středočeský kraj a hl. m. Praha existenci nároku nepotvrdilo, nebude převod realizován.

**3. Nárok na náhradu za mrtvý inventář**, vypočtený podle nař. č. 20/1992 Sb., se při vypořádání převodem pozemků nepřepočítává koeficientem 1,7.

**4. Ověřené podpisy** smluvních stran na smlouvách o postoupení pohledávky dávají právní jistotu oprávněným osobám, nelze je však od nich vyžadovat.

## 12. Smlouvy o převodu nemovitých věcí

1. **Smlouvu o převodu** nemovitých věcí - staveb včetně pozemků - uzavírá s oprávněnou osobou KPÚ. Ve smlouvě musí být uvedeny všechny nemovité věci, které jsou předmětem převodu, včetně převáděného příslušenství event. součástí. Smlouvy, včetně návrhů na vklad vlastnického práva do KN, budou editovány zásadně v programu Restituce. Předtisk smlouvy uvedený v programu obsahuje varianty textů, jimiž je možné popsat veškeré skutečnosti, které mohou nastat a mají být ve smlouvě uvedeny. Text konkrétní smlouvy se provádí výběrem vhodného textu z předtisku smlouvy. Z předtisku lze editovat smlouvy o převodu nemovitých věcí nebo o převodu spoluvlastnického podílu státu, a to do výlučného vlastnictví, do spoluvlastnictví, do společného jmění manželů (Vzory smluv viz Přílohy č. 4 až 9, vzor registračního čísla smluv - viz Příloha č. 16).

2. **Součástí smlouvy je:**

- plná moc k uzavření smlouvy s ověřeným podpisem zmocnitele, je-li některý z účastníků smlouvy zastoupen,
- geometrický plán (na zaměření stavby, na rozdělení pozemku),
- rozhodnutí stavebního úřadu o dělení pozemku,

*K návrhu na vklad do KN se dále přikládají:*

- další doklady požadované katastrálním úřadem;
  - listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do KN (jen 1 x) - pokud přiložena není, k návrhu se nepřihlíží;
  - plná moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele, je-li účastník vkladového řízení zastoupen zmocněncem;
  - výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku, pokud je účastníkem vkladového řízení právnická osoba a není-li výpis možno získat bezplatně dálkovým přístupem v českém jazyce;
- další listiny, pokud jejich potřeba vyplývá z jiného právního předpisu.

3. **Do KN se bude vkladem zapisovat** vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv:

- vlastnické právo;
- právo stavby;
- věcné břemeno;

- zástavní právo, budoucí zástavní právo, podzástavní právo, předkupní právo;
- budoucí výměnek, případné spoluvlastnictví;
- správa svěřenského fondu;
- výhrada vlastnického práva, výhrada práva zpětné koupě, výhrada práva zpětného prodeje;
- zákaz zcizení nebo zatížení;
- výhrada práva lepšího kupce;
- ujednání o koupi na zkoušku;
- nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka;
- pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka;
- vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.

Vkladem se do katastru dále zapisuje rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.

Vzhledem k tomu, že nabyvatelé zásadně vstupují do práv a závazků nájemní/pachtovní smlouvy, je nutné, aby byli seznámeni s jejím obsahem. Podpisem smlouvy o převodu nemovitých věcí potvrzují, že s obsahem nájemní/pachtovní smlouvy byli seznámeni. Nabyvatelům bude poskytnuta ověřená kopie nájemní/pachtovní smlouvy na jejich náklady. V případě, že se v nájemní/pachtovní smlouvě vyskytují rodná čísla, budou tato při vyhotovování kopie zneviditelněna (s tím, že z důvodu jednoznačné specifikace nájemce/pachtýře je zapotřebí poskytnout datum narození nájemce/pachtýře). Originál, resp. ověřená kopie nájemní/pachtovní smlouvy, v plném znění bude poskytnuta pouze na základě požadavku soudu nebo jiného státního orgánu.

V případě, že jsou nemovité věci v užívání třetí osoby, oznámí KPÚ písemně nájemci/pachtýři do 30 dnů ode dne podání návrhu na vklad převodní smlouvy, že u předmětných nemovitých věcí došlo ke změně vlastnických vztahů s uvedením:

- u fyzické osoby: jméno, příjmení a adresa,
- u právnické osoby: obchodní jméno firmy, sídlo a IČ nového vlastníka.

Pokud jsou převáděny všechny nemovité věci z nájemní/pachtovní smlouvy, zašle KPÚ nájemci/pachtýři informaci, formou jednostranného sdělení včetně vyúčtování nájemného/pachtovného se zohledněním data podání návrhu na vklad práva u příslušného katastrálního úřadu (právní účinky vkladu). V daném případě neuzavírá KPÚ dodatek k nájemní/pachtovní smlouvě. Pokud je převáděna pouze část nemovitých věcí z nájemní/pachtovní smlouvy, uzavře KPÚ dodatek k nájemní/pachtovní smlouvě, který bude reagovat na to, že došlo k zúžení předmětu nájmu/pachtu a tedy ke snížení výše nájemného/pachtovného. Dále v tomto dodatku bude řešeno vyúčtování nájemného/pachtovného se zohledněním data podání návrhu na vklad práva u příslušného katastrálního úřadu ve vztahu k nemovitým věcem, které nabyla třetí osoba.

**4. Po uzavření smlouvy a odeslání (předání) na katastrální úřad, převádějící KPÚ informuje:**

- KPÚ, v jehož obvodu nárok vznikl, o výši a druhu použitého nároku, o výměře pozemků, která byla převedena a o tom, ve kterém čtvrtletí bude převod vykazován,
- povinnou osobu o výši poskytnuté náhrady.

Jestliže katastrální úřad nepovolil vklad do katastru nemovitostí, sdělí KPÚ tuto skutečnost všem výše uvedeným a učiní podle okolností další kroky k dořešení věci.

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí podává u příslušného katastrálního úřadu, převádějící. Správní poplatky se dle ust. § 21a odst. 1 zákona o půdě a ust. § 8 odst. 1 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, nevyměňují.

Oddělení restitucí bude od KPÚ zasíláno jedno pare uzavřených smluv a kopie případných rozhodnutí katastrálního úřadu o nepovolení vkladu do katastru nemovitostí. Oddělení restitucí provede kontrolu souladu mezi údaji v databázi správce nároku s údaji v databázi převodce.

Poté Oddělení restitucí předá Odboru ekonomickému k zaúčtování kopie uzavřených smluv spolu s průvodním dopisem, ve kterém je uveden přehled předávaných smluv s tím, že u každé smlouvy je uvedeno číslo smlouvy, datum uzavření smlouvy, variabilní symbol příslušného restitučního závazku, skupina, hodnota v Kč, okres převodce, okres správce.

### 13.Soubor nezbytných dokladů, které KPÚ vede u spisu

Soubor nezbytných dokladů, které KPÚ vede u každého spisu došlé žádosti k nabídce, ke každé smlouvě o převodu a u každé složky oprávněné osoby či právního nástupce - viz MP A 7/4 – Postup organizačních útvarů a organizačních jednotek SPÚ při přípravě a ukládání spisů.

### 14.Ostatní zásady pro převod

1. Nemovité věci budou zásadně převáděny s veškerým příslušenstvím a součástmi (studny, odpadní jímky, oplocení, venkovní úpravy, drobné stavby apod.), za což odpovídá ředitel KPÚ.
2. Nemovité věci lze převést pouze jako celek tak, aby státu nezůstal žádný podíl. Rovněž ideální podíly na nemovitých věcech lze na více oprávněných osob převádět jen současně a tak, aby státu nezůstal žádný podíl.
3. Je-li oprávněnou osobou zaměstnanec SPÚ, lze převod realizovat pouze za nároky vlastní (nepostoupené) a zděděné a s předchozím souhlasem ústředního ředitele SPÚ. Povinností zaměstnance SPÚ je nutně uvést tuto skutečnost v písemné žádosti k nabídce nebo v žádosti o převod. Podklady pro ústředního ředitele SPÚ o těchto převodech připravuje Oddělení restitucí.
4. Do nabídky nemovitých věcí budou zařazována i zbořeníště pouze se stavebním pozemkem, pokud u nadzemní stavby - zbořeníště - bude jednoznačně a nezaměnitelně patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.
5. Zákonem č. 206/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů, došlo s účinností od 19. 7. 2011 ke zrušení ustanovení § 17 zákona č. 219/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „devizový zákon“), který upravoval nabývání nemovitých věcí cizozemci. Z hlediska nabývání pozemků postupem dle zákona o půdě je tak nyní jedinou rozhodující podmínkou vlastnictví restitučních nároků, za které může právní nástupce oprávněné osoby získat naturální náhradu. Nabyvatel (občan ČR) je povinen prokázat svoji totožnost platným úředním dokladem (občanským průkazem ČR, cestovním pasem ČR, osvědčením ne starším 1 roku, nebo listinou o nabytí nebo udělení státního občanství České republiky ne starší 1 roku) dle § 41 zákona č. 186/2013 Sb., o státním občanství České republiky a o změně některých zákonů. Ostatní nabyvatelé (občané jiného státu) jsou povinni prokázat svoji totožnost, např. platným cestovním dokladem nebo jiným úředním dokladem, ze kterého bude možné ověřit totožnost osoby.

Zástupce nabyvatele jednající na základě plné moci je povinen se prokázat platnou plnou mocí, ze které musí být zřejmá totožnost nabyvatele.

Uvedené osoby musí současně splňovat podmínky kladené na oprávněnou osobu zákonem o půdě.

6. Problematika společného jmění manželů je vysvětlena v metodickém pokynu C – „Souběžná realizace zákona č. 503/2012 Sb. a zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů“.
7. Případné výjimky z tohoto metodického pokynu musí být schváleny rozhodnutím ústředního ředitele SPÚ.

## 15.Přechodná a závěrečná ustanovení

Tento metodický pokyn nabývá účinnosti dne 2.1.2023 a nahrazuje předchozí verzi.

<p><b>Ing. Martin Vrba</b> ústřední ředitel Státního pozemkového úřadu</p>	<p><i>Podpis</i></p>
--	----------------------



## 16.Přílohy

Příloha č. 1 - Žádost k veřejné nabídce staveb

Příloha č. 2 - Výzva k projednání převodu nemovitých věcí do vlastnictví oprávněných osob

Příloha č. 3 - Žádost o zveřejnění veřejné nabídky budov a staveb (seznam nemovitých věcí nacházejících se v k.ú. obce)

Příloha č. 4 - Smlouva o převodu nemovitých věcí (pro převod do výlučného vlastnictví)

Příloha č. 5 - Smlouva o převodu nemovitých věcí (pro převod do spoluvlastnictví)

Příloha č. 6 - Smlouva o převodu nemovitých věcí (pro převod do společného jmění manželů)

Příloha č. 7 - Smlouva o převodu nemovitých věcí (pro převod spoluvlastnického podílu státu do výlučného vlastnictví)

Příloha č. 8 - Smlouva o převodu nemovitých věcí (pro převod spoluvlastnického podílu státu do spoluvlastnictví)

Příloha č. 9 - Smlouva o převodu nemovitých věcí (pro převod spoluvlastnického podílu státu do společného jmění manželů)

Příloha č. 16 - Vzor registračního čísla smlouvy o převodu nemovitých věcí