3.11 Převody pozemků na oprávněné osoby a na právní nástupce dle zákona o půdě

Bez ohledu na státní občanství oprávněných osob a právních nástupců je rozhodující podmínkou pro nabývání náhradních pozemků dle zákona o půdě vlastnictví restitučních nároků.

1. **Veřejné nabídky**.

Do veřejné nabídky dle § 11a zákona o půdě nebude zahrnut pozemek, jehož převodu brání zákonná překážka (zejména § 6 zákona o SPÚ) nebo pozemek, ke kterému uplatnila třetí osoba právo na převod dle zvláštního právního předpisu, např. § 7, 10 zákona o SPÚ, § 20 horního zákona. Pokud nebylo vydáno předběžné opatření, potom samotná existence žaloby o nahrazení projevu vůle není překážkou k zařazení pozemku do nabídky.

Žádosti oprávněných osob a právních nástupců o nabídnutý pozemek musí mít písemnou formu (nebo její ekvivalent), musí být SPÚ doručeny do doby uplynutí lhůty stanovené pro jejich podání a na určenou adresu, jinak jsou neplatné. Lhůta pro podání žádostí činí jeden měsíc od vyhlášení nabídky a je stanovena pevným datem. Konec lhůty tedy připadá na den, který se po uplynutí jednoho měsíce shoduje číselným označením se dnem, kdy byla nabídka vyhlášena. Lhůta k podání žádosti uplyne ukončením stanovené pracovní doby SPÚ v uvedeném dni.

K převodu pozemků lze uplatnit nároky na bezúplatný převod jiných pozemků z vlastnictví státu do vlastnictví oprávněné osoby nebo právního nástupce, vyplývající z pravomocného rozhodnutí pozemkového úřadu MZe, KPÚ nebo soudu. Pozemky nepřevedené na základě této nabídky za předpokladu, že v ní byly zařazeny již třikrát, budou nabízeny ke směně, případně budou následně předmětem převodu dle § 12 zákona o SPÚ.

2. **Mimo veřejnou nabídku**

na základě žádosti oprávněné osoby či právního nástupce lze převést:

a) pozemek zastavěný stavbou, která je nemovitostí a je ve vlastnictví (spoluvlastnictví) oprávněné osoby (právního nástupce),

b) pozemek funkčně související se stavbou, která je nemovitostí a je ve vlastnictví (spoluvlastnictví) oprávněné osoby (právního nástupce).

K převodu pozemků lze uplatnit nároky na náhrady vůči SPÚ vypořádávané dle § 18a zákona o půdě a rovněž nároky použitelné pro veřejnou nabídku.

V nabídce dle § 11a zákona o půdě či při převodu mimo veřejnou nabídku mohou být použity pouze pozemky, které jsou výhradně v příslušnosti hospodaření pozemkového úřadu.

3.11.1 Oceňování

Za soulad ocenění pozemků a právních předpisů (viz níže) odpovídá příslušné KPÚ. Pokud jsou pozemky oceňovány znaleckým posudkem soudního znalce, KPÚ odpovídá za formální soulad ZP s objednávkou, a dále se standardy zpracování ZP – postupy Oddělení tvorby cen a verifikace).

3.11.1.1 Oceňování pozemků

KPÚ zajišťuje ocenění pozemků jak nevydaných, tak nabízených k převodu (včetně převodů mimo veřejnou nabídku), prostřednictvím objednání znaleckého posudku, pokud jsou pozemky znaleckým posudkem oceňovány (viz dále). Ocenění pozemků nevydaných zajišťuje KPÚ, v jehož obvodu nárok vznikl a ocenění pozemků převáděných zajišťuje KPÚ, v jehož obvodu se pozemky nacházejí.
Pozemky rozhodnutím pozemkových úřadů MZe, resp. KPÚ, oprávněné osobě nevydané i pozemky náhradní se ocení dle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb. Do cen se započítává cena trvalých porostů a příslušenství (ploty apod.).

Dle nálezu ÚS IV. ÚS 1088/12 by na cenu pozemku oceňovaného cenou dle § 14 odst. 1 uvedeného cenového předpisu, nemělo mít vliv administrativní členění obcí. Z uvedeného nálezu ústavního soudu lze dovodit, že obec, k níž nevydaný stavební pozemek náleží, se posuzuje dle stavu ke dni účinnosti zákona o půdě.

Pro ocenění pozemků oprávněné osobě nevydaných, je rozhodující druh pozemku uvedený v rozhodnutí pozemkového úřadu MZe, resp. KPÚ. Není-li uveden, potom je rozhodující druh pozemku evidovaný v době převzetí státem. Do ceny nevydaných pozemků se započítává jednak cena trvalých porostů (které jsou součástí pozemku), jednak cena příslušenství pozemku, pokud bylo ve vlastnictví oprávněné osoby. V případech, kdy nelze existenci součástí a příslušenství pozemku doložit dobovými

doklady, lze mít jejich existenci za prokázanou doložením písemných výpovědí nejméně dvou svědků, kteří nejsou osobami příbuznými. Svědek musí ke svému jménu uvést adresu, ročník narození a sdělení, že není vůči oprávněné osobě v postavení osoby příbuzné. Pro tyto účely se osobou příbuznou rozumí: rodiče, prarodiče, děti, vnuci, manžel, manželka a sourozenci. Svědectví může podat osoba, která byla v době, kterou dosvědčuje, tedy v době přechodu pozemku do vlastnictví státu, plnoletá.

Při ocenění pozemků nevydaných dle § 11 odst. 1 písm. f) zákona o půdě lze příděl ocenit dle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., pouze v těch případech, kdy existuje grafický přídělový plán a pozemkový úřad poskytl údaje o BPEJ.

Pro ocenění nevydaných pozemků, u nichž nelze stanovit cenu dle § 14 odst. 3 a 4 vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., poněvadž je nelze polohově určit nebo nebyly bonitovány, bude využito průměrných cen půdy vypočtených dle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., pro jednotlivá katastrální území, zpracovaných OPS SPÚ, a to:

- průměrné ceny orné půdy pro ocenění nevydaných pozemků vedených jako orná půda, vinice, chmelnice a ovocné sady,
- průměrné ceny luk a pastvin – pro ocenění nevydaných pozemků, vedených jako louka a pastvina (trvalé travní porosty),
- průměrné ceny zemědělské půdy – pro cenění nevydaných pozemků v případě, že je známa pouze jejich celková výměra.

Předpokladem použití těchto cen je uzavření dohody o narovnání mezi SPÚ a oprávněnou osobou ve smyslu § 1903 a násl. OZ (příloha tohoto MP).

Pozemky převáděné náhradou se oceňují dle jejich současného stavu. Dle § 11a odst. 14 zákona o půdě budou pozemky nebo jejich části, které SPÚ převádí jako náhradní a které jsou určeny k zastavění schválenou ÚPD nebo rozhodnutím o umístění a povolení stavby, oceněny vždy jako pozemky stavební. Budou tedy oceněny dle § 14 odst. 1 vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb. s tím, že se nepoužije § 6 vyhlášky č. 85/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Náhradní pozemky vedené v druhu pozemku orná půda, vinice, chmelnice, ovocné sady, trvalé travní porosty, budou vždy oceněny dle jejich zjištěné bonity (cena trvalých travních porostů činí 75 % ceny orné půdy).

Náhradní pozemky nacházející se v zahrádkové osadě se oceňují dle § 14 odst. 2 vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb. Tzn., že cena se zjistí dle § 14 odst. 1 vyhlášky, pokud je vyšší než 100 Kč za 1 m² a v ostatních případech činí cena 100 Kč za 1 m². Cena se pak upraví dle tabulky II. přílohy č. 7. Takto se oceňují i ty části pozemků, na kterých jsou postaveny zahrádkářské chatky. Výjimku tvoří pouze pozemky, které jsou zastavěny společnými zařízeními, jako jsou klubovny, sklady, sociální a jiná společná zařízení. Tyto pozemky se pak oceňují dle § 14 odst. 1 vyhlášky.

Náhradní pozemky nebo jejich části, určené pro stavbu k individuální rekreaci anebo pozemky vedené jako zastavěná plocha stavbou k individuální rekreaci a nádvoří, zahrady, které tvoří s takovouto stavbou jeden funkční celek, se oceňují rovněž dle § 14 odst. 2 vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., včetně úpravy ceny dle tabulky II. přílohy č. 7.

Pozemky vedené jako zastavěné plochy, nádvoří a zahrady, pozemky vedené jako ostatní plochy zastavěné různými venkovními úpravami (zpevněné plochy komunikací, zpevněné manipulační a skladovací plochy atd.), a dále pozemky s trvalými porosty a s příslušenstvím, budou vždy oceněny znaleckým posudkem. Vzor objednávky tvoří přílohu tohoto MP.

Ocenění ostatních pozemků (sazbou za 1 m² nebo průměrnými cenami u nevydaných pozemků), může provést KPÚ. Ocenění musí být provedeno písemnou formou, musí být uvedeny a doloženy použité podklady, popsán stav pozemku (např., že při místním šetřením dne .... nebyl shledán výskyt porostů na pozemku ani jiného příslušenství), opatřeno datem, jménem a podpisem toho, kdo ocenění provedl.

Při ocenění nevydaných zemědělských pozemků s výjimkou zahrad se nepoužije cena dle § 14 odst. 1 vyhlášky 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.

Výše nároků na náhrady za nevydané pozemky dosud stanovená dle těchto MP platných do 01. 08. 2015, je pro jejich vypořádání platná.

Rovněž je platná výše nároků na náhrady, k jejímuž stanovení dle těchto MP platných do 01 08. 2015, byl KPÚ objednán ZP.