

08. - 09. 12. 2022

XXV. Celostátní  
finanční konference

Svaz měst a obcí  
České republiky

# Státní pozemkový úřad a obce, města v praxi

**Ing. Eva Šobáňová**

Státní pozemkový úřad, ředitelka Odboru převodu  
majetku státu

# Kdo jsme?

- organizační složka státu podřízená Ministerstvu zemědělství
- 1. ledna 2013 – č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu

## SPÚ vykonává působnost:

- zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu
- zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku
- zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech
- zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby
- zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky státu a jejím vystupování v právních vztazích

# Co děláme?

- vytváříme a spravujeme zákonnou rezervu státní půdy
- realizujeme převody a směny zemědělských pozemků
- spravujeme, propachtováváme majetek
- vypořádáváme restituční nároky
- rozhodujeme o pozemkových úpravách
- realizujeme komplexní pozemkové úpravy
- spolupodílíme se na Monitoringu eroze a Monitoringu zemědělského sucha

# Působnost organizačních jednotek SPÚ v rámci ČR

- 13 krajských pracovišť
- 64 poboček
- 1350 zaměstnanců

Pracoviště SPÚ  
■ KPÚ  
● Pobočka



0 25 50 75 100 km

# Prolínání problematiky řešené SPÚ a obcemi /městy v praxi

- **Prověření pozemků – agenda stanovená § 6 zákona o SPÚ**

## **SPÚ zjišťuje:**

zda jsou zemědělské pozemky nebo jejich části určeny územním plánem nebo regulačním plánem anebo rozhodnutím o umístění stavby k zastavění veřejně prospěšnými stavbami nebo stavbami dopravní infrastruktury, nebo těmito stavbami již zastavěné

**Obec požadovanou informaci do 30 dnů sděluje.**

- **Majetkové dispozice - bezúplatný převod pozemků**
  - úplatný převod = prodej pozemků
  - směna pozemků
  - povolování staveb

Obec požádá a v případě splnění zákonných podmínek je SPÚ v pozici převodce (prodávajícího) a obec je v pozici nabyvatele (kupujícího).

# Právní předpisy umožňující majetkovou dispozici pozemků

zákon  
č.503/2012  
Sb., „o SPÚ“

zákon  
č. 92/1991  
Sb. „o velké  
privatizaci“

zákon  
č. 229/1991  
Sb. „o půdě“

# Bezúplatně dle zákona o SPÚ

- **bezúplatné převody na obce § 7 odst. 1 a 2**
  - předmětem převodu jsou pozemky, které nejsou vyloučeny, o které obec požádá a nacházejí se v jejím katastrálním území:
    - jsou-li určeny k zastavění VPS, určené rozhodnutím o umístění stavby k zastavění VPS;
    - určené vydaným ÚP nebo RP k realizaci veřejné zeleně nebo k realizaci veřejně prospěšných opatření anebo již k těmto účelům využité;
    - zastavěné budovami nebo stavbami, které jsou nemovitostmi ve vlastnictví obce;
    - na kterých je umístěno těleso pozemní komunikace, pomocné pozemky a pozemky tvořící silniční ochranné pásmo;

**převedeno od 1. 1. 2013 do 30. 06. 2022**

Počet smluv	Počet pozemků	Výměra (v ha)
3 846	10 030	1 580,958

# Zákonná povinnost - § 8 zákona o SPÚ

- **zákonná povinnost obcí** při nedodržení účelu převodu
- změna ÚPD nebo změna rozhodnutí o umístění stavby, na jejímž základě došlo k bezúplatnému převodu
- **SPÚ ročně kontroluje !!!!!**
  - **2568 obcí – 8505 ks smluv - 27 265 ks pozemků - 7843,007 ha**
- lhůta 10 let od vkladu vlastnického práva, u dřívějších převodů lhůta počíná běžet od nabytí účinnosti zákona č. 229/2019 Sb., tj. od 1.11.2019 (přechodná ustanovení)
- pozemek, u něhož byl účel převodu byl splněn již SPÚ nekontroluje
- **zpětný převod**
  - obec do 90 dnů od nabytí právní moci dané změny
- **popř. finanční náhrada**
  - pozemek není možné převést zpět = ve vlastnictví třetí osoby
  - zde je povinnost poskytnout finanční náhradu
  - obec hradí náklady na ocenění



# Úplatně na obce dle zákona o SPÚ

(vždy za cenu v místě a čase obvyklou)

- **úplatné převody na obce – § 10 odst.1 a) b)**
  - pozemky, které leží v zastaveném území nebo v zastavitelné ploše, určené pravomocným rozhodnutím o umístění stavby k zastavení stavbou ve prospěch této obce a stavebníkem je obec (ČOV, školka, škola, vodní nádrže)
  - pozemky, které leží v zastavěném území a dle platného územního plánu v ploše veřejného prostranství podle zákona o obcích (Veřejné prostranství = fyzicky otevřený prostor s veřejným účelem - náměstíčka, veřejně přístupný)
- **převedeno od 1. 1. 2013 do 30. 06. 2022**

Počet smluv	Počet pozemků	Výměra (v ha)
80	189	24,131

# Úplatné převody vlastníkovi spoluvlastníkovi stavby (vždy za cenu v místě a čase obvyklou)

- **§ 10 odst. 3 – nárokový, SPÚ vlastníkovi/spoluvlastníkovi stavby, která je nemovitou věcí převede:**  
pozemek (část pozemku) sousedící s pozemkem, na němž je stavba umístěna a je funkčně spojený se stavbou
- **§ 10 odst. 4 – nenárokový, SPÚ vlastníkovi/spoluvlastníkovi stavby, která je nemovitou věcí, může převést jiný funkčně spojený**
- **Vždy – oprávněné užívání**

- **§10 odst. 5 - nárokový i nenárokový převod**
- SPÚ vlastníkov / spoluvlastníkovi pozemku, jehož součástí je stavba, která byla do 31. 12. 2013 samostatnou nemovitostí, převede sousedící pozemek, který je se stavbou funkčně spojen a může převést jiný, který je funkčně spojen
- **Vždy – oprávněné užívání**
- **převedeno od 1. 1. 2013 do 30. 06. 2022**

Počet smluv	Počet pozemků	Výměra (v ha)
272	485	32,514

# Převody na obce dle zákona o velké privatizaci

- majetek po státních podnicích, které byly v 90-tých letech vládou vybrány k privatizaci
- rozhodnutí o způsobu privatizace – MF, popř. vláda
- **bezúplatné převody na obec** - veřejný zájem, popř. hospodárnost
  - nenároková žádost
  - místní / účelové komunikace bez povrchu (není těleso pozemní komunikace)
- úplatné převody – předem určenému nabyvateli
- od 01. 08. 2016 zákonem č. 185/2016 realizuje MF
- **připraveno od 1. 1. 2013 do 30. 6. 2022**

Počet priv.jednotek	Počet pozemků (v ks)
350 PJ	1370 ks

# Směny s obcemi

- nenárokový převod
- náhradou nabízené pozemky:
  - zemědělsky využitelné – nezanedbaná zemědělská půda
  - nesmí být vyloučen z případného převodu
  - dle účelu směny – stanoven poměr pozemků požadovaných a pozemků náhradních (veřejný zájem 1:1,3 X 1:2 pro komerční účel)
- cenové podmínky:
  - dle dalšího nakládání s pozemky, které náhradou SPÚ získá
- **převedeno od 1. 1. 2013 do 30. 6. 2022**

Počet smluv	Převedeno z příslušnosti (ha)	Počet pozemků směněných
178	134 ha	448 ks

# Prodeje pro investiční výstavbu

- v naléhavých případech může požádat subjekt, který má právo uskutečnit výstavbu:
  - podle územního souhlasu,
  - podle územního rozhodnutí o umístění stavby,
  - podle stavebního povolení,
  - podle veřejnoprávní smlouvy,
  - na základě ohlášení stavby stavebnímu úřadu.
- pozemek o max. výměře 1000 m<sup>2</sup>
- ocenění cenou obvyklou i cenou zjištěnou – použije se vyšší
- **převedené od 1. 1. 2013 do 30. 6. 2022**

Počet smluv	Převedené z příslušnosti (ha)	Počet pozemků
50	29 ha	67 ks

# Povolování staveb

- Standardně pro územní posouzení – nebrání-li budoucímu převodu na stavebníka práva třetích osob, je majetkoprávní vypořádání zpravidla řešeno ve prospěch obce dle zákona o SPÚ (před jejich zastavěním).
- Výjimečně pro stavební posouzení – jedná-li se o **výstavbu pozemních komunikací**, které jsou přímo realizovány obcemi, umožňuje SPÚ vlastní realizaci stavby na státních pozemcích formou nájmu (právo stavby podle stavebního zákona).
- SPÚ poskytuje obcím stanoviska k záměrům v území a ve správních řízeních zpravidla v době, kdy obci nevzniká nárok na převod.

# Náležitosti žádosti o převod

- Doklad o přidělení IČO obci.
- Souhlas zastupitelstva obce ve věci převodu pozemku (originál nebo úředně ověřená kopie usnesení zastupitelstva obce).
- Usnesení zastupitelstva o zvolení starosty nebo zmocnění zastupovat obec jinou osobou.
- Doklady, k doložení a prokázání oprávněnosti převodu pozemků dle účelu převodu, popř. další nezbytné dokumenty viz:  
<https://www.spucr.cz/dokumenty-ke-stazeni/formulare-a-zadosti>
- Žádosti vždy uplatnit na příslušném krajském pozemkovém úřadu.



**DĚKUJI ZA POZORNOST**

**Ing. Eva Šobáňová**  
Státní pozemkový úřad  
[e.sobanova@spucr.cz](mailto:e.sobanova@spucr.cz)