

Ing. Svatava Maradová, MBA

ústřední ředitelka
Státního pozemkového úřadu

Praha 19. září 2024
Č. j.: SPU 209105/2024
UID: spuess920b31ff

Vážení,

dovolte mi, abych Vás seznámila s problematikou týkající se pozemků nedostatečně identifikovaných vlastníků („NIV“) a způsobem nakládání s nimi.

K 2.1.2024 se Česká republika se stala vlastníkem pozemků nedostatečně identifikovaných vlastníků a to na základě § 1045 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 65 odst. 9 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů. Státní pozemkový úřad (dále jen „SPÚ“) získal příslušnost hospodařit s tímto majetkem, který tvoří zemědělský půdní fond a SPÚ jej potřebuje k plnění svých úkolů v rámci své působnosti v souladu s § 10 písm. a) a ve smyslu § 11 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů a dle usnesení vlády č. 710/2023.

SPÚ při nakládání s pozemky NIV zachovává dosavadní postup upravený vnitřními předpisy.

Před dispozicí s nemovitou věcí SPÚ:

- 1) Prověří údaje v programech a agendách SPÚ - žádosti, věcná břemena, omezení atd.
- 2) V geografickém informačním systému zjistí polohu a reálný stav nemovitých věcí, příp. zda je obhospodařován.
- 3) Identifikuje uživatele – LPIS, dotazem na obecní úřad, z podané žádosti, informací od sousedů, příp. jiným vhodným způsobem.
- 4) Vyzve uživatele, aby doložil právní titul pro užívání, kterým může být:
 - a) nájem ze zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

- b) nájemní, resp. pachtovní smlouva, uzavřená se spoluvlastníky nemovité věci nebo uživatel sdělí, že užívá bez právního důvodu – bezesmluvní užívání.
- 5) Vyčíslí úhradu za užívání tohoto majetku počínaje dnem 2. 1. 2024 (nájem ze zákona č. 229/1991 Sb.; bezesmluvní užívání).
 - 6) U pozemků převzatých po NIV do příslušnosti hospodařit SPÚ ze 100 %, tedy ve výlučné příslušnosti hospodařit (netýká se tak pozemků ve spoluvlastnictví) bude SPÚ postupně zveřejňovat záměr nájmu/pachtu. SPÚ již nyní zveřejňuje seznam obsahující specifikaci jednotlivých pozemků zpravidla čtvrtletně na úřední desce příslušné organizační jednotky na internetových stránkách SPÚ a je-li to vhodné a možné též na úředních deskách příslušných obecních úřadů, včetně data uveřejnění nabídky pozemků k propachtování/pronájmu. Žádosti o pacht/pronájem budou přijímány následujících 30 dnů od zveřejnění.
 - 7) U pozemků podle bodu 6), uhradí-li uživatel úhradu za užívání dle bodu 5) a v případě jeho zájmu o další užívání na základě žádosti podané podle bodu 6) a současně bude jediným žadatelem, uzavře s ním SPÚ pachtovní smlouvu.
 - 8) U pozemků ve spoluvlastnictví uhradí-li uživatel úhradu za užívání dle bodu 5) a v případě jeho zájmu o další užívání a současně bude jediným žadatelem, uzavře po dohodě s dalšími spoluvlastníky s ním SPÚ pachtovní smlouvu.
 - 9) Pokud se SPÚ se spoluvlastníky nedohodne na společných podmínkách pachtovní smlouvy, bude aplikován dosavadní postup, kdy uživateli bude zpětně účtována úhrada za užívání (1x/rok, max. 1x za dva roky) s ohledem na rozsah majetku a tak, aby nedošlo k promlčení pohledávek.

V případě více zájemců o pacht pozemku bude vyhlášena výzva k podání návrhů na uzavření pachtovní/nájemní smlouvy, kterou budou stanoveny podmínky účasti a kritérium hodnocení. SPÚ seznámí zájemce s pravidly, resp. Řádem pro vyhodnocení výzvy k podání návrhů na uzavření pachtovní/nájemní smlouvy.

Výzva pro podání nabídek bude jednokriteriální, tzn. jediným kritériem pro vyhodnocení vítěze výzvy a stanovení pořadí účastníků je výše nabídnutého pachtovního nebo nájemného.

Výzvu k podání nabídek není nutno zveřejnit v těchto případech:

1. Pozemek je situován uprostřed většího celku parcel a byl by pro některé ze žadatelů o užívání nepřístupný.
2. Pozemek se nachází v areálu a slouží jako přístupová a manipulační plocha k nemovitostem ve vlastnictví třetích osob, pozemek je vedený v SPI KN s druhem pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace.
3. Pozemek slouží jako přístupová plocha k nemovitostem ve vlastnictví třetích osob.
4. Pozemek je zastavěný stavbou ve vlastnictví třetí osoby.
5. Pozemek je v SPI KN vedený zejména s druhem pozemku zahrada, většinou je historicky oplocen spolu se stavbou ve vlastnictví třetí osoby.
6. Pozemek je v ochranném pásmu vodního zdroje.
7. Pozemek je v ochranném prostoru vodní nádrže, rybníka.
8. V případě pachtu/nájmu „nově vzniklých“ pozemků na základě rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv (po pozemkových úpravách).
9. V případě pachtu zahrádkářskému spolku.

V souladu s výše uvedeným bych ráda připomněla několik důležitých faktů:

- **SPÚ neuzavře smlouvu s osobou, která je dlužníkem SPÚ po lhůtě splatnosti.**
- Vzhledem k tomu, že stávající právní předpisy neumožňují zvýhodnit některé skupiny zemědělců a s ohledem na případnou nedovolenou podporu, SPÚ přistupuje ke všem potencionálním klientům stejně (rovně), nezvýhodňuje žádnou osobu (tzn. fyzickou nebo právnickou; malé, střední a velké podniky; mladé zemědělce; apod.).

Závěrem bych rád uvedla, že se jedná o zcela běžný postup, který SPÚ aplikuje dlouhodobě a v případě propachtování pozemků po NIV zavádí jiný režim jen u pozemků dle bodu 6), tedy bude je nabízet k pronájmu veřejnou nabídkou, tedy zveřejněním záměru pro propachtování.

Odkazy na související informace přikládám v příloze.

Věřím, že Vám toto shrnutí problematiku osvětlilo a přineslo odpovědi na Vaše nejčastější dotazy.

S pozdravem

„elektronicky podepsáno“

Adresát

Agrární komora České republiky
Počernická 272/96
108 00 Praha 10
id ds: guzadjj

Asociace soukromého zemědělství České republiky...
Samcova 1
110 00 Praha 1
id ds: vpsz2b8

Zemědělský svaz České republiky
Hyberská 1613/38,
110 00 Praha 1...
id ds: irfbegd

Českomoravský svaz zemědělských podnikatelů
Jankovcova 938/18a
Praha 7 – Holešovice, 170 00
id ds: 8jcggyr

PRO-BIO – Svaz ekologických zemědělců, z.s.
id ds: fd8et8b

Příloha:

Základní informace pro uživatele jsou dostupné na Webových stránkách SPÚ:

[Informace pro zájemce o užívání nemovité věci / Majetkoprávní vztahy a správa nemovitostí / Správa nemovitostí | Státní pozemkový úřad \(spucr.cz\)](#)

Informace pro zájemce o užívání nemovitých věcí, se kterými je Státní pozemkový úřad příslušný hospodařit:

[Informace pro zájemce o užívání nemovitých věcí, se kterými je Státní pozemkový úřad příslušný hospodařit | Státní pozemkový úřad \(spucr.cz\)](#)

Žádost o užívání nemovité věci:

[Žádost o užívání nemovité věci | Státní pozemkový úřad \(spucr.cz\)](#)

Řád vyhodnocování výzvy k podání návrhů na uzavření pachtovní nebo nájemní smlouvy

[Řád vyhodnocování výzvy k podání návrhů na uzavření pachtovní nebo nájemní smlouvy | Státní pozemkový úřad \(spucr.cz\)](#)

Nabídka nájmu a pachtu nepronajatých pozemků 4x ročně (únor, květen, srpen a listopad):

[Nabídka nájmu a pachtu / Majetkoprávní vztahy a správa nemovitostí / Správa nemovitostí | Státní pozemkový úřad \(spucr.cz\)](#)

[Nabídky nemovitostí k pronájmu či prodeji | Geoportál SPÚ \(spucr.cz\)](#)