

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Fakulta agrobiologie, potravinových a přírodních zdrojů**

**Katedra pedologie a ochrany půdy**



**Státní pozemkový úřad a směny nemovitých věcí**

**Bakalářská práce**

**Autor práce: Monika Štěpánková**

**Obor studia: Veřejná správa v zemědělství a krajině**

**Vedoucí práce: Ing. Jaroslava Janků, CSc.**

**© 2020 ČZU v Praze**

## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Státní pozemkový úřad a směny nemovitých věcí" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 17. 4. 2020

---

## **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Jaroslavě Janků, CSc. za odborné vedení, připomínky a odborné informace, které mi byly ve zpracování bakalářské práce přínosem a za čas, který mi věnovala. Dále bych chtěla poděkovat svému zaměstnavateli Státnímu pozemkovému úřadu, že mi umožnil studium a použít interní předpisy a data k této bakalářské práci.

# Státní pozemkový úřad a směny nemovitých věcí

## Souhrn

Bakalářská práce má za cíl seznámit s činností Státního pozemkového úřadu (dále jen „SPÚ“) za posledních 5 let, se zaměřením na legislativní a administrativní proces směn nemovitých věcí.

První část práce je věnovaná půdě a krajinnotvorbě, jelikož správa státní zemědělské půdy a krajinnotvorba je náplní SPÚ.

Druhá část pojednává o činnostech SPÚ, který má ze zákona v příslušnosti hospodařit zemědělskou půdu v majetku České republiky a má povinnost se o půdu starat s péčí řádného hospodáře. Tato část se věnuje historii a současnosti SPÚ, jeho organizační strukturu a činnostem – agendě, kterou SPÚ vykonává.

Třetí část práce se zaměřuje na legislativní a administrativní proces směn nemovitých věcí, což je jedna z agend SPÚ na úseku převodu majetku státu. Pokud třetí osoba má zájem o směnu nemovitostí s SPÚ, musí náhradou nabídnout pozemky, které jsou zemědělsky využitelné teď i ve výhledu a musí se vždy jednat o zemědělskou půdu, která není zanedbaná. Směny nemovitých věcí se do 31.10.2019 realizovaly především dle § 17 odst. 3 písm. d) zákona č. 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o půdě“). Od 1.12.2019 se směny především realizují dle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu, a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o SPÚ“).

Čtvrtá část se věnuje Slovenské republice a správě půdy. Především Slovenskému pozemkovému fondu a jeho činnosti.

**Klíčová slova:** pozemkový úřad, směny nemovitých věcí, pozemek

# State Land Office of the Czech Republic and Real Estates Exchanges

## Summary

This bachelor thesis deals with operation of State Land Office of the Czech Republic (SPÚ) in the last 5 years focusing on legislative and administrative process of real estates exchanges.

The first part of the thesis is dedicated to land and landscape design, because SPÚ is in charge of management of agricultural land and landscape design.

The second part deals with activities of SPÚ, which according to the law administers agricultural land in the property of the Czech Republic and is obliged to manage the land according to the principle of a good manager. This part is focused on history and present of SPÚ, its organizational structure and activities – agenda performed by SPÚ.

The third part of the thesis is focused on legislative and administrative process of real estates exchanges, which is one of the activities performed by SPÚ in the framework of state property transfers. If a third person is interested in real estate exchange with SPÚ, it has to offer as a substitute land, which is agriculturally usable both now and in a further prospect and it must be always agricultural land which is not neglected. Until October 31, 2019 real estates exchanges were realized mostly according to the § 17 section 3 d) act no. 229/1991 Coll. on adjustment of ownership relationships to land and other agricultural property in subsequent amendments (Law on land). Since December 1, 2019 they are being realized according to the act no. 503/2012 Coll. on State Land Office and amendments of some related laws in subsequent amendments (Law on State Land Office).

The fourth part deals with the Slovak Republic and its land management system, mostly activities of Slovak Land Office.

**Keywords:** land office, exchange of real estates, land

<b>1</b>	<b>Obsah</b>	
<b>2</b>	<b>Úvod</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Cíl práce</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Půda</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>SPÚ a jeho agendy</b>	<b>15</b>
5.1	Historie a současnost Státního pozemkového fondu	15
5.2	Pozemkové úpravy	16
5.3	Privatizace a převod majetku	19
5.3.1	Privatizace majetku	19
5.3.2	Ostatní převody	20
5.4	Restituce	21
5.5	Správa nemovitostí	22
5.5.1	Rezerva státních pozemků	22
5.5.2	Majetkoprávní vztahy a správa nemovitostí	22
5.6	Meliorace	23
5.7	BPEJ	25
<b>6</b>	<b>Směny nemovitých věcí</b>	<b>26</b>
6.1	Legislativní podmínky realizace směnných smluv	27
6.2	Úkony spojené s přípravou směny	28
6.3	Podmínky realizace směnných smluv	31
6.3.1	Obecné podmínky směny	32
6.3.2	Cenové podmínky směny	33
6.3.3	Poměry požadovaných pozemků vůči pozemkům náhradou nabízeným	34
<b>7</b>	<b>Slovenská republika a správa půdy</b>	<b>37</b>
7.1	Slovenský pozemkový fond	38
7.1.1	Pronájem a prodej pozemků	38
7.1.2	Směna pozemků	38
7.2	Výskumný ústav pôdoznalectva a ochrany pôdy	39
<b>8</b>	<b>Závěr</b>	<b>41</b>
<b>9</b>	<b>Literatura</b>	<b>42</b>
<b>10</b>	<b>Seznam použitých zkratk a symbolů</b>	<b>47</b>
<b>11</b>	<b>Samostatné přílohy</b>	<b>I</b>
	Příloha č.1	I
	Příloha č. 2	II
	Příloha č. 3	III
	Příloha č. 4	IV

<b>Příloha č. 5</b> .....	<b>V</b>
<b>Příloha č. 6</b> .....	<b>VI</b>

## 2 Úvod

Bakalářská práce je rozdělena do 4 částí. První část práce se věnuje půdě a krajině, jelikož hlavním úkolem SPÚ v obecné rovině je správa zemědělské půdy, pozemkové úpravy, jejichž nástrojem je obnova zaniklých polních cest, přirozených liniových prvků a dalších přírodních krajinotvorných elementů, správa melioračních zařízení a bonitní rozdělení zemědělské půdy v ČR.

Druhá část pojednává o SPÚ. Věnuje se historii a současnosti, organizační struktuře a činností – agendě, kterou SPÚ vykonává. Obecně lze říct, že SPÚ vykonává působnost podle zákona o SPÚ, zákona o půdě, zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách“), zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, zákona č. 428/2012 Sb., zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi (dále jen „zákon č. 428/2012Sb.“) a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMS“).

SPÚ je příslušný hospodařit s nemovitostmi v majetku státu, které byly ve správě Pozemkového fondu ČR, a rovněž se stavbami využívanými k vodohospodářským melioracím pozemků a souvisejícím vodním dílům ve vlastnictví státu.

SPÚ měl na LV 10 002 k 10. 2. 2020 v příslušnosti hospodařit 120 534,4321 ha půdy, 431 100 ks parcel. Z toho 54 266,1320 ha orné půdy, 344, 2830 ha chmelnic, 534,1316 vinic, 1 680,0819 ha zahrad, 1 077,8065 ha ovocných sadů, 35 769,1792 ha trvalého travního porostu, 169,8508 ha lesních pozemků, 4 380,1293 ha vodních ploch, 14,2395 ha zastavěných ploch a nádvorí, 17 065,9247 ha ostatních ploch a 5 104,5836 ha není určeno. Podrobné rozčlenění dle kultur a krajů, resp. mix krajů a okresů je v příloze č. 1 této práce. Tento mix vyplývá z rozložení činnosti SPÚ, jelikož někde vykonávají správu pobočky SPÚ a někde přímo Krajské pozemkové úřady (dále jen „KPÚ“). K tomu samozřejmě má v příslušnosti hospodařit i majetek, který stát má ve spoluvlastnictví s třetími osobami.

SPÚ vytváří a spravuje rezervu státní půdy, realizuje převody zemědělských pozemků, pozemkové úpravy, vypořádává restituční nároky, spravuje státní zemědělskou půdu, meliorační stavby a některá vodní díla, dále stanovuje bonitované půdně ekologické jednotky (dále jen „BPEJ“).

Agendy SPÚ:

- Pozemkové úpravy
- Privatizace a převod majetku
- Restituce
- Správa nemovitostí
- Meliorační stavby
- BPEJ



Dne 1. 11. 2019 vešel v platnost, resp. nabyl účinnosti zákon 229/2019 Sb., kterým se mění zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (dále jen „zákon č. 229/2019 Sb.“). Tento zákon, dle informace na webových stránkách SPÚ, především zakotvil přednost státu při převodu pozemku z rezervy určené pro rozvojové programy státu, pokud souběžně vnesou žádosti o tento pozemek další subjekty. Tato novela zákona o SPÚ dále upravuje způsob oceňování majetku, v § 3 odstavce 2 je nově uvedeno, že směna o koupě pozemků se uskutečňuje nejvýše za cenu obvyklou, a to pro vytvoření a zachování rezervy státních pozemků pro výkon působnosti SPÚ a uskutečňování rozvojových programů státu schválených vládou. Dále je v §3 odst. 2 zakotveno, že rezerva pro výkon působnosti SPÚ nesmí klesnout pod 50 000 ha.

V souvislosti s novelou zákona o SPÚ vznikají dva nové typy nárokových převodů za ceny obvyklé, a to prodej stavby a souvisejícího majetku vlastníkovi pozemku a možnost prodeje pozemku obci, který je dle platného ÚP v ploše veřejného prostranství. Další zavedené změny lze definovat jako efektivnější a hospodárnější nakládání s majetkem státu, včetně eliminace potenciálních dlužníků státu, ve smyslu zrušení splátkového režimu (webové stránky SPÚ, aktuality prosinec 2019).

Dále zákon 229/2019 Sb., novelizuje i zákon o půdě. Nově bude možné nabízet náhradní pozemek restituentům ve veřejné nabídce opakovaně, a to až třikrát. Statut oprávněné osoby, která má v rámci veřejných nabídek přednost před právními nástupci, získají i držitelé restitučních nároků postoupených od příbuzného v řadě přímé, manžela, partnera či sourozence, pokud tito byli původními oprávněnými osobami, nebo jejich dědici (webové stránky SPÚ, aktuality, prosinec 2019).

Novela tohoto zákona přinesla i jiné změny pro ostatní agendy SPÚ. Nově je v § 1 odstavci 7 zákona o SPÚ zakotveno, že SPÚ je editorem údajů o BPEJ, v základním registru územní identifikace, adres a nemovitostí.

Třetí část práce se zaměřuje na jednu z činností SPÚ, která spadá pod odbor převodu majetku státu, a to na legislativní a administrativní proces směn nemovitých věcí.

Směny nemovitých věcí se realizují, resp. do 31. 10. 2019 se realizovaly především dle § 17 odst. 3 písm. d) zákona o půdě. Od začátku roku 2013 do konce roku 2019 SPÚ uzavřel 627 ks směnných smluv. Těmito smlouvami SPÚ převedl na třetí osoby 554,6 ha půdy a získal do příslušnosti hospodařit 812,5 ha půdy, což je nárůst výměry státní půdy o 257,9 ha. Za stejné období měl SPÚ příjem ze směnných smluv ve výši 384 085 000 Kč. Význam i počet směn nemovitých věcí rok od roku roste, v roce 2013 bylo uzavřeno 28 směnných smluv a v roce 2019 bylo uzavřeno 212 ks směnných smluv.

Směny nemovitostí je možné realizovat i podle zákona o SPÚ, resp. v souvislosti s jeho novelizací zákonem č. 229/2019 Sb., který nabyl účinnosti dne 1. 11. 2019. V souvislosti touto skutečností, byl k 1. 12. 2019 vydán nový metodický pokyn SPÚ pro zpracování směnných smluv č. 2/2/1 Směnné smlouvy (dále jen „MP 2/2/1“), kterým došlo i k úpravě oceňování pozemků, které do směny vstupují. Podrobněji popsáno v kapitole č. 6 Směny nemovitostí.

Čtvrtá část se věnuje Slovenské republice a správě půdy. Především Slovenskému pozemkovému fondu a jeho činnosti. Na základě údajů Katastru nemovitostí Slovenské republiky k 31.12.2017 je dle Výroční zprávy Slovenského pozemkového fondu za rok 2017 ze dne 10. 4. 2018 na listech vlastnictví ve vlastnictví Slovenské republiky ve správě Slovenského půdního fondu (dále jen „SPF“) evidovaných celkem 249 683 ha pozemků, z toho 103 163 ha orné půdy, 51 992 ha trvalých travních porostů, 38 295 ha lesní půdy, 34 860 ha ostatní plochy a 21 373 ha jiných druhů pozemků. Novější výroční zpráva mi nebyla v době psaní bakalářské práce k dispozici.

Závěr zhodnocuje význam SPÚ jako instituce a realizaci směnných smluv jak z pohledu třetí osoby, tak z pohledu SPÚ.

### 3 Cíl práce

Bakalářská práce má za cíl blíže seznámit s činnostmi, které vykonává Státní pozemkový úřad, jenž byl zřízen ke dni 1. ledna 2013 na základě zákona o SPÚ. Tento úřad je nástupcem Pozemkového fondu ČR a Pozemkového úřadu. Úkolem SPÚ je spravovat státní zemědělskou půdu, resp. SPÚ má v příslušnosti hospodařit zemědělský majetek ve vlastnictví ČR. SPÚ zajišťuje činnosti související se správou této půdy, a proto je začátek bakalářské práce věnován půdě a krajině.

SPÚ má mimo jiné za cíl mimo jiné dle § 3 zákona o SPÚ utvářet a spravovat rezervu státních pozemků. Základní zákonný rámec pro vytvoření a zachování potřebného rozsahu a složení rezervy je upraven v § 3 odst. 2 zákona o SPÚ. Zachování, resp. doplnění rezervy státních pozemků SPÚ provádí mimo jiné směnou, která je někdy jediným možným způsobem, jak může třetí osoba získat do svého vlastnictví pozemek, jenž je ve vlastnictví státu a příslušnosti hospodařit SPÚ. Příslušné právní předpisy totiž vymezují konkrétní možnosti, jak lze od Státního pozemkového úřadu nabýt nemovité věci, jenž má v příslušnosti hospodařit. Tyto zákonné možnosti jsou v současné době velmi omezené, a proto je pro většinu osob jediným řešením, jak získat pozemek v majetku státu a příslušnosti hospodařit SPÚ do svého vlastnictví právě směna věci nemovité. Proces směn nemovitých věcí je jak administrativně, tak časově náročný a v průběhu let se neustále vyvíjí a mění, a to nejen vnitřními předpisy, ale i novelizacemi zákonů a pro mnoho běžných občanů je dosti nesrozumitelný. Proto tato bakalářská práce shrne legislativní a administrativní proces směn pozemků, které se realizují na úseku odboru převodu majetku státu SPÚ a jednotlivých KPÚ.

## 4 Půda

SPÚ, jak již bylo výše zmíněno, spravuje zemědělskou půdu v majetku státu. Tuto půdu chrání a spravuje s péčí řádného hospodáře.

V zákoně o SPÚ v § 3 v odst. 1. je uvedeno, že Státní pozemkový úřad vytváří a spravuje rezervu státních pozemků (dále jen "rezerva"), která zahrnuje pozemky, s nimiž je Státní pozemkový úřad příslušný hospodařit, a která slouží k a) výkonu působnosti Státního pozemkového úřadu a b) uskutečnění rozvojových programů státu schválených vládou.

Dle § 3 odst. 2 zákona o SPÚ „Vytvoření a zachování potřebného rozsahu a složení rezervy podle odstavce 1 zajišťuje Státní pozemkový úřad zejména směnou a koupí. Celková výměra části rezervy podle odstavce 1 písm. a) nesmí klesnout pod 50 000 ha. Směna a koupě pozemků se uskutečňují nejvýše za cenu obvyklou.

Prvně bych ráda specifikovala pojem půda obecně. Půda je součást životního prostředí, je to specifická komodita, která se nedá rozmnožit (nebereme-li v úvahu vytvoření umělého ostrova), přemístit a její množství je konečné, a navíc se jedná o základní výrobní faktor v zemědělství. Dá se konstatovat, že se jedná o komoditu s vysokým obchodním a investičním potenciálem. Půda je neobnovitelný zdroj, bez kterého by na Zemi nebyl možný život, tedy rozhodně ne v podobě, v jaké ho známe. Definice půdy se velmi liší dle oborů. Jinak půdu definuje geologie, jinak stavebnictví a jinak zemědělství (Atkins et al. 1998). Půda se časem vyvíjí pod vlivem chemických, fyzikálních a biologických procesů. Rozvíjí se tam, kde jsou horniny a sedimenty (litosféra) ovlivňovány flórou a faunou (biosférou), vodou (hydrosférou) a klimatem (atmosférou). Půda se skládá z vrstev půdních horizontů, z nichž každý má své vlastní charakteristiky. Půda je považována za „kůži země“ (Mantel et al., 2001). Giannakis et al. (2017) uvádí, že půdní funkce jsou schopnosti půdy, které zahrnují produkci biomasy a potravin, zachování biologické rozmanitosti půdy, sekvestrace (vázáni) uhlíku a živin, filtraci a transformaci vody. Vopravil a kol. (2009) uvádí, že se udávají a definují tři skupiny půdních funkcí, a to užitková funkce, funkce půdy v životním prostředí a kulturní funkce půdy v historii přírody a lidstva.

1. Užitková funkce půdy – je její úloha jako základního výrobního prostředku v zemědělství a lesnictví, jako prostor pro lidské aktivity (např. bydlení, infrastruktura) a jako zdroj řady surovin (např. šterky, rašeliny). Tyto úlohy jsou předmětem dlouhodobého produkčního a ekonomického hodnocení (např. BPEJ), (Vopravil a kol., 2009).
2. Funkce půdy v životním prostředí – se dnes jako enviromentální funkce půdy označují její funkce filtrační (umožňují vstup vody do půdního prostředí infiltrací a průchod půdním prostředím, tímto zásadním způsobem ovlivňuje dotaci, složení a kvalitu podzemních vod apod.) retenční a akumulární (nejen retence vody v půdě, ale i zadržování řady látek např. živin N, P, K Mg, polutantů nebo akumulace solí apod.), pulfrační (tlumí dynamiku některých půdních vlastností např. okyselování, acidifikace půdy, ale i tlumení rychlých teplotních změn), transformační (zabezpečuje přeměnu látek v jejich cyklu tj. umožňuje procesy rozkladu, mineralizace a syntézy nových látek), asanační (je většinou spojována s funkcí transformační, které je vlastně součástí a zahrnuje procesy rozkladu a mineralizace živočišných organismů a těl),

transportní (zprostředkovává migraci látek v půdním prostředí i v krajině a vzájemný posun a transport látek zejména mezi pedosférou, hydrosférou, ale i atmosférou). Zpravidla se k těmto funkcím půdy přidává i funkce půdy jako genové rezervy a prostředí pro organismy (nejméně prozkoumaná a vyhodnotitelná funkce – stále pokračující výzkum úlohy půdních mikroorganismů z hlediska získávání nových genů v přítomnosti a budoucnosti), (Vopravil a kol., 2009).

3. Kulturní funkce půdy – vyjadřuje skutečnost, že v půdě jsou konzervovány dějiny přírody a lidské činnosti, půda archivuje a uchovává ve svých znacích změny klimatu a vegetace, v půdě jsou zachovány paleontologické a archeologické nálezy (Vopravil a kol., 2009).

Všechny půdní funkce produkční i environmentální jsou v úzkých vzájemných vztazích a vazbách a jsou navzájem zranitelné při různých formách degradace půdy (Vopravil a kol., 2009). Degradace půdy je jednoznačně jedním z nejnaléhavějších problémů lidstva. Obavy o degradaci půdních a vodních zdrojů jsou celosvětové (Lal et al., 2012).

Vznik půdy je složitý, neustále probíhající a dlouhodobý proces. V průměru se tvoří 1 cm půdy přibližně 100 let. Z tohoto důvodu můžeme půdu považovat za neobnovitelný zdroj a podle toho je potřeba s půdou i nakládat. Právě problematika ochrany půdy je v dnešní době velmi aktuální. Nejen s ohledem na stále zvyšující se populaci na planetě, ale také s ohledem k dalším environmentálním rizikům, kterým musíme čelit. Jedná se zejména o globální klimatickou změnu, boj proti suchu a možnost do půdy ukládat přebytečný uhlík (Turner et al. 1990).

V zákoně č. 334/1992 Sb., zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu v § 1 odst. 1 je uvedeno, že zemědělský půdní fond (dále jen „ZPF“) je základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.

V odstavci 2 § 1 zákona č. 334/1992 Sb. je uvedeno, že ZPF tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (dále jen „zemědělská půda“).

Do zemědělského půdního fondu dle zákona č. 334/1992 Sb., § 1 odst. 3 náleží též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, technická protierozní opatření apod.

V minulých letech, tj. od padesátých let minulého století, docházelo ke kolektivizaci zemědělství a vzniku státních statků. Bouma et. al. (2008) konstatuje, že kolektivizace byla spojena s vyššími výnosy, ale také s nepříznivými změnami ve využívání půdy a plodin způsoby, které způsobují acidifikaci, erozi půdy, salinizaci a chemické znečištění.

Mimo jiné kolektivizací docházelo k rozorání mezí z důvodu spojení pozemků do velkých lánů, které byly výhodnější pro obhospodařování technikou, která zaznamenávala velký pokrok.

Rozorání mezi je jeden z faktorů zvýšení půdní eroze, která je závažným problémem, pokud je eroze půdy větší než její produkce. To má za následek dlouhodobý pokles hloubky půdy, snížení schopnosti zadržovat vodu, uchovávání živin a celkovou produktivitu půdy (Mandal et al. 2006; Li et al. 2009; Phillips, 2010). V dnešní době je eroze půdy považována za jeden z hlavních procesů degradace půdy a za hlavní hrozbu pro produktivitu zemědělské půdy. Eroze orné půdy může být urychlena změnami při využívání půdy a v důsledku změny klimatu (Panagos et al., 2019).

Míra eroze půdy je mnohem vyšší než míra tvorby půdy. Půda je konečný zdroj, což znamená, že její ztráta a degradace nejsou obnovitelné během lidského života. Půdní degradace je proces, který se přirozeně vyskytuje za všech klimatických podmínek a na všech kontinentech. Významně se však zvyšuje a urychluje neudržitelnými lidskými činnostmi, při kterých dochází ke snížení úrodnosti, využitelnosti půdy a snižují se také její ekologické funkce. Mezi velmi závažné degradace půd patří zábory půd pro zástavbu (Nafendra et al., 2004). Scalenghe & Marsan (2009) a Tóth (2012) uvádějí, že stupeň degradace půdy vlivem zástavby souvisí s typem využívání půdy a s hustotou obyvatelstva.

Ke kvalitě půdy také nepřispělo hojné využívání těžké techniky, docházelo k velkému utužení (Boardman and Poesen, 2006) i Hamza a Anderson (2005) shledávají příčinu ve využívání těžké zemědělské techniky. Zemědělská technika mnohdy s aktivní hmotností nad 15 tun vytváří na půdu velké tlaky, které jsou jednou z příčin utužení, další příčinou jsou špatně zvolené agrotechnické postupy. K utužení může docházet i samovolně vlivem nízké stability půdních agregátů, což je příčinou nedostatku organické hmoty v půdě. Půdní agregáty vytvářejí struktury, které jsou tvořeny směsí půdních částic, zbytků organické hmoty, hub, bakterií a živočichů žijících v půdě včetně látek, které produkují (Pagliai et al., 2004; Bronick & Lal, 2005). Vlivem utužení klesá schopnost rostlin přijímat živiny a vodu z půdy, což vede ke snížení celkové produkce a zpomaluje se tím tak proces celé recyklace živin a mineralizace (Hamza & Anderson, 2005).

Velkou výzvou bylo v minulých desetiletí vyhnout se nekontrolovanému vývoji využívání půdy s možnými nepříznivými socioekonomickými a environmentálními dopady; mezi ně patří časově opožděné uvolňování škodlivých chemických látek, které byly v důsledku hospodaření 50 až 80 let minulého století zadrženy v některých půdách, do životního prostředí a zvýšené emise radioaktivních stopových plynů z půdy do atmosféry. V současnosti je upřednostňován kontrolovaný vývoj přinášející udržitelné formy využívání zemědělské půdy v některých oblastech a rozvoj přírody v jiných oblastech, který by měl být v ideálním případě založen na ekoregionálních přístupech (Bouma et al. 2008).

Je nezbytné konstatovat, že půda tedy není pouze základním výrobním prostředkem zemědělství, ale též představuje významnou složku životního prostředí, která má široký rozsah funkcí. Slouží jako stanoviště živočichů a rostlin, je to zdroj stavebních materiálů, má důležitou funkci pro akumulaci a filtraci vody, asanační funkci a je to také významný archiv dějin (Kozák a kol., 2009). Půda a její environmentální funkce rozhodují o vývoji a stavu krajiny, o uspokojování potřeb každé společnosti a je tedy základní podmínkou pro život na zemi, je základní složkou pro každou lidskou společnost. (Vopravil a kol., 2009). Hazelton

and Murphy (2011) dodávají, že půda je obvykle spojována se zemědělstvím a lesnictvím, ale přitom také tvoří základ všech měst a venkovských zázemí.

Tímto se dostáváme k pojmu krajina, který slovník „Webstrův sedmý univerzitní slovník“, definuje jako pohled na vnitrozemskou scenérii, geomorfologické utváření určité oblasti, část pevniny nebo výseč přírodní scenérie, která je obsažena v zorném poli pozorovatele (Murray et al., 1933; Merriam – Webster, 1963). Zonnenveld (1995) definoval krajinu jako část zemského povrchu, která obsahuje komplex systémů tvořených vzájemnou interakcí horniny, vody, vzduchu, živočichů a rostlin, a která fyziognomií vytváří zřetelnou jednotku. Krajina je velmi složitý koncept používaný mnoha různými způsoby. Její holistická povaha byla uznána v mnoha geografických a krajinářských ekologických studiích. (Troll, 1950; Naveh a Liebermann, 1993; Antrop, 1997). Krajina se mění v průběhu času a její transformace úzce souvisí s fragmentací krajiny, což má účinky na konektivitu krajiny (Clevenger a Wierzchowski, 2006). Vývoj krajiny je založen na dynamické interakci mezi strukturou a fungováním a také na historii, což činí každou krajinu jedinečnou. Rychlost a velikost změn v krajině jsou nejdůležitějšími faktory souvisejícími s vývojem naší krajiny. Tlaky na krajinu a hodnoty naší krajiny lze definovat podle jejich tradičních vlastností (Antrop, M. 2000). Sklenička (2003) uvádí, že přestože je mnoho definic krajiny, společným znakem většiny těchto definic je její polyfunkční charakter.

Koncepce půdy a krajiny jsou zásadně odlišné. Pozemek se vztahuje na území, ve většině případů organizované a udržované jeho majitelem. Krajina odkazuje na naše pojetí prostředí a je považována za společnou kulturní komoditu (Antrop, M. 2000).

## **5 SPÚ a jeho agendy**

### **5.1 Historie a současnost Státního pozemkového fondu**

SPÚ spravuje zemědělský majetek státu, je organizační složkou státu, nadřízeným orgánem je Ministerstvo zemědělství ČR. SPÚ byl zřízen ke dni 1. ledna 2013 na základě zákona o SPÚ. Na webových stránkách SPÚ, v části o úřadu, co je SPÚ, je uvedeno, že tímto zákonem byla po mnohaleté přípravě dokončena transformace Pozemkového fondu ČR, který byl současně zrušen. Spojením jeho agend s činnostmi stávajících pozemkových úřadů vznikl zcela nový SPÚ v čele s Ústředím. V rámci jednotlivých vyšších územně samosprávných celků vykonávají jeho činnost KPÚ, přičemž pro řízení o pozemkových úpravách zřizuje pobočky krajských pozemkových úřadů, jejichž územní působnost odpovídá území jednoho nebo více okresů. SPÚ navázal na činnost bývalého Pozemkového fondu ČR a pozemkových úřadů. SPÚ je příslušný hospodařit s nemovitostmi, které byly ve správě Pozemkového fondu ČR, a rovněž se stavbami využívanými k vodohospodářským melioracím pozemků a souvisejícím vodním dílům ve vlastnictví státu.

SPÚ dále pokračuje i ve vypořádávání restitučních nároků a realizuje další převody nemovitostí dle zákona o půdách s tím, že SPÚ současně rozhoduje o nárocích oprávněných osob v působnosti bývalých pozemkových úřadů. SPÚ rovněž vykonává působnost dle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby a pokračuje v privatizaci majetku, se kterým

je příslušný hospodařit. SPÚ také pokračuje v činnosti zrušených pozemkových úřadů v oblasti pozemkových úprav dle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a mimo jiné organizuje komplexní pozemkové úpravy s důrazem na výstavbu a rekonstrukci polních cest, protierozních mezí, poldrů, biokoridorů a jiných krajinných prvků.

V současnosti SPÚ tvoří Ústředí, 13 KPÚ, pod které dále spadá 64 Poboček KPÚ. V příloze č. 2 je organizační struktura SPÚ. V příloze č. 3 je mapa KPÚ a poboček KPÚ. Celkem je na SPÚ zaměstnáno, a to buď pod zákoníkem práce, nebo dle zákona o státní službě, 1280 lidí.

Do agendy SPÚ spadají pozemkové úpravy, privatizace a převod majetku, restituce, správa nemovitostí, meliorační stavby a BPEJ. Tyto agendy jsou blíže popsány v podkapitolách této kapitoly.

Samozřejmě, že na SPÚ jsou vykonávány i ostatní činnosti, které sice nejsou v zákoně definovány, ale jsou pro chod úřadu důležité, ne-li nezbytné. To je ekonomická činnost, činnost na úseku hospodářské správy, personální činnost, právní činnost, činnosti v úseku veřejných zakázek, informační technologie, bezpečnost apod.

Mimo výše uvedené SPÚ provozuje a spravuje internetové stránky Žít krajinou - <http://zitkrajinou.cz/>. Tento web je webový projekt SPÚ primárně určený laické veřejnosti. Čtenáři se díky němu čtivou a srozumitelnou formou dozvědí zajímavosti z oblasti pozemkových úprav, půdy, krajiny a zadržování vody v ní (Žít krajinou, únor 2020). Na webu jsou uveřejňovány pozvánky na odborné akce související s problematikou, jíž se SPÚ zabývá.

Dále SPÚ ve spolupráci s Česko moravskou komorou pořádá soutěž „Žít krajinou“. Hlavním cílem soutěže je seznámit nejširší odbornou i laickou veřejnost s rozsahem a úrovní realizace společných zařízení navrhovaných v pozemkových úpravách a ocenit kvalitně odvedenou společnou práci Poboček krajských pozemkových úřadů, KPÚ, projektantů i dodavatelů a přispět tak ke zvýšení jejich prestiže v oboru (web soutěžzitkrajinou, únor 2020). Soutěž podporuje projekty, které svým charakterem splňují požadavky na komplexní řešení krajiny nebo její části. V rámci soutěže jsou udělovány dvě ceny, a to Cena SPÚ a Cena veřejnosti.

To je z obecné roviny asi vše, v následujících podkapitolách jsou ve stručnosti popsány některé úkony, resp. agendy, které SPÚ vykonává, je to jen hrubý výčet, jelikož popsat celou činnost SPÚ podrobně by vydalo více než na jednu práci.

## **5.2 Pozemkové úpravy**

Smysl pozemkových úprav a postup při řízení o pozemkových úpravách je uveden v zákoně 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách.

Pozemkové úpravy jsou jedním z klíčových nástrojů pro rozvoj venkovského prostoru. Zákon č.139/2020 Sb., o pozemkových úpravách v § 2 definuje: „Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech původní pozemky zanikají a zároveň se vytvářejí pozemky nové, k nimž se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena v rozsahu rozhodnutí podle § 11 odst. 8.



Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech včetně napomáhání diverzifikace hospodářské činnosti a zlepšování konkurenceschopnosti zemědělství, zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, lesní hospodářství a vodní hospodářství zejména v oblasti snižování nepříznivých účinků povodní a sucha, řešení odtokových poměrů v krajině a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako neopomenutelný podklad pro územní plánování.“

Sklenička (2006) uvádí, že pozemkové úpravy jsou nástrojem pro zlepšení účinnosti kultivace půdy a zároveň podporují rozvoj venkova.

Pozemkové úpravy mají význam nejen pro krajinu, ale i pro vlastníky, obce a katastrální úřad. V příručce vydané v roce 2016 Ministerstvem zemědělství ve spolupráci s Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy, Pozemkové úpravy „krok za krokem“, se uvádí, že výsledkem pozemkové úpravy je obnovený katastrální operát a schválený plán společných zařízení. Plán společných zařízení obsahuje účelové komunikace (zpřístupnění pozemků), protierozní opatření, vodohospodářská opatření, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí a zvýšení ekologické stability krajiny.

Příručka Pozemkové úpravy „krok za krokem“ (2016), uvádí na straně 6 přínos pozemkových úprav pro vlastníky či jejich uživatele:

- Upřesnění vlastnictví pozemků co do výměry i polohy.
- Úprava tvaru pozemků a možnost jejich scelení.
- Možnost reálného rozdělení spoluvlastnictví.
- Bezplatné první vytyčení nových pozemků v terénu.
- Zpřístupnění všech pozemků vytvořením sítě polních cest.
- Ukončení zatímního využívání cizích pozemků.
- Vyšší efektivita využití pozemků včetně stabilizace jejich užívání.

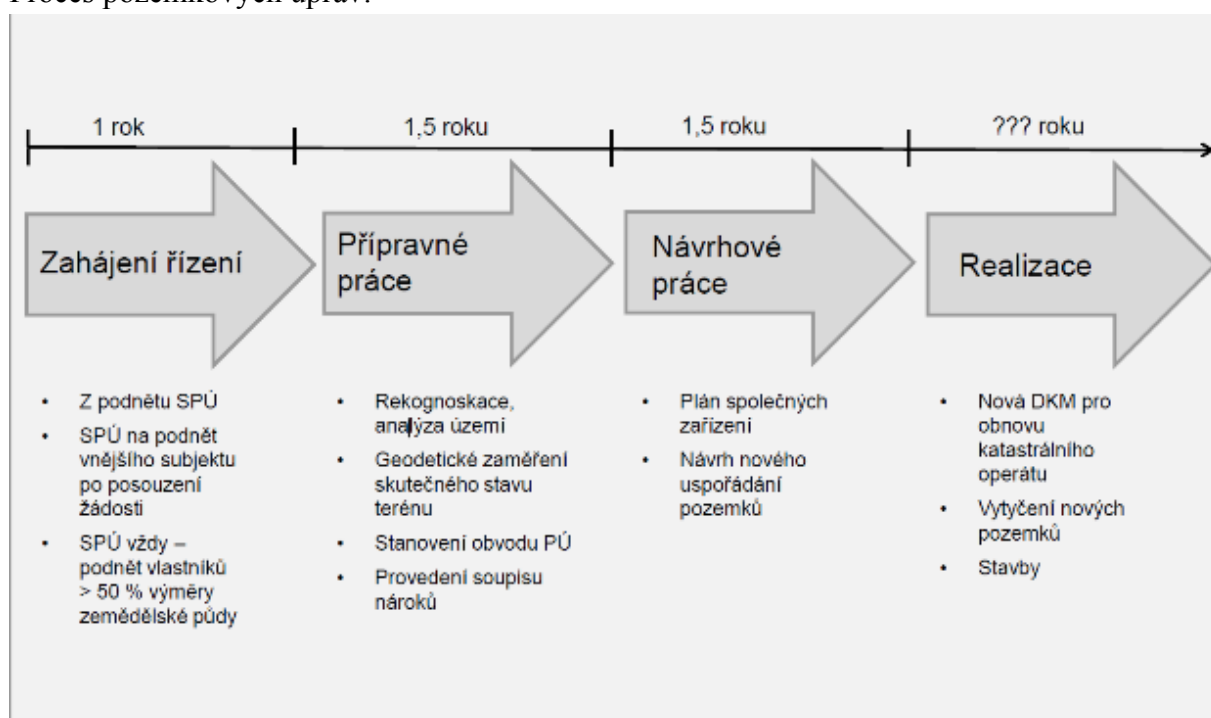
Přínos pozemkových úprav pro obce:

- Vyřešení vlastnických vztahů k pozemkům.
- Realizace prvků společných zařízení SPÚ ze státních prostředků nebo zdrojů EU přecházejících do majetku obce.
- Snižování pohybu zemědělské techniky uvnitř obce v důsledku realizace polních cest v extravilánu obce.
- Zlepšení prostupnosti krajiny vybudováním polních cest a jejich všestranným využitím (např. cyklotrasy – zatraktivnění pro turistiku).
- Vyřešení neškodného odvedení povrchových vod a ochrana území před záplavami pomocí realizací vodohospodářských a protierozních opatření.
- Zvýšení ekologické stability, pestrosti a retenční schopnosti krajiny realizací místních prvků ÚSES (územní systém ekologické stability).
- Konkretizace některých prvků územního plánu do úrovně vlastnických parcel.

- Nové uspořádání pozemků tak, aby byly přístupné a zemědělsky využitelné i po realizaci výstavby prvků veřejné infrastruktury (např. obchvatů obcí) (Mze, str. 5 Pozemkové úpravy krok za krokem, 2016).

Význam pozemkových úprav pro katastr nemovitostí je např. obnova katastrálního operátu, vznik digitální mapy (DKM), promítnutí skutečného stavu do KN a odstranění nesouladů, vyřešení duplicitních zápisů vlastnictví, dořešení doposud nedokončeného scelovacího řízení a přidělového řízení, odstranění zjednodušené evidence parcel (tzv. PK parcely) apod. (Mze, str. 6 Pozemkové úpravy krok za krokem, 2016). V příloze č. 3 je stav půdní držby před pozemkovou úpravou a po pozemkové úpravě.

Proces pozemkových úprav:



Zdroj: Ing. Michal Gebhart ředitel sekce krajiny tvorby, 2017, prezentace Státní pozemkový úřad a jeho funkce ve venkovském prostoru

Dle interní prezentace SPÚ Ing. Gebharta, ředitele sekce krajiny tvorby SPÚ z roku 2017 s názvem „Státní pozemkový úřad a jeho funkce ve venkovském prostoru“ je financování pozemkových úprav, resp. náklady na pozemkové úpravy, hrazeno státem prostřednictvím SPÚ, přičemž zdroje financování je VPS (všeobecná pokladní správa), finanční prostředky poskytované ze státního rozpočtu, rozpočet SPÚ a PRV (Program rozvoje venkova), finanční prostředky z fondu Evropské unie Programovací období 2014 – 2020.

Hlavní cíle pozemkových úprav v letech 2016–2020, reagují jak na společenský a ekonomický vývoj, tak také na vývoj klimatu a předpovědi jeho dalšího vývoje. V některých lokalitách je nezbytné řešit nepříznivé důsledky příválových srážek, které způsobují lokální povodně, vybudováním odpovídajících vodohospodářských zařízení. A naopak v jiných lokalitách, kde je sucho, je nutné zajistit v rámci pozemkových úprav takové opatření, aby docházelo k retenci vody v krajině. Při projevu degradace půdy je nutné v rámci pozemkových úprav vybudovat protierozní opatření.

Stanovení priorit provádění pozemkových úprav v jednotlivých krajích a okresech bude dle Generelu vodního hospodářství krajiny ČR, Studie odtokových poměrů a Monitoringu eroze zemědělské půdy (Gebhart M, 2017).

SPÚ má také v plánu či za cíl vytvořit dostatečnou rezervu státní půdy i pro realizaci pozemkových úprav. Tato rezerva se mimo jiné vytváří i směny pozemků, které jsou jedním z hlavních způsobů navýšení státní půdy. Směnám pozemků se věnuje kapitola 6. této práce.

V příloze číslo 5. a 6. jsou obrázky realizovaných opatření či plánů společných zařízení při pozemkových úpravách.

### **5.3 Privatizace a převod majetku**

Privatizace a převod majetku spadá do působnosti odboru převodu majetku státu SPÚ. Na činnosti vykonávané na tomto úseku se velkou měrou podílejí jednotlivá KPÚ. Jedná se o veškeré převody, tedy mimo restitučních – prodeje, převody, směny a změny příslušnosti hospodařit, popřípadě práva hospodaření zemědělských nemovitých věcí podle zákona o SPÚ, zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, zákona o půdě, ZMS a horního zákona.

#### **5.3.1 Privatizace majetku**

Realizuje se dle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby. V § 1 odst. 1 tohoto zákona je uvedeno „Tento zákon upravuje podmínky převodu majetku státu, k němuž mají právo hospodaření státní podniky, státní peněžní ústavy a jiné státní organizace (dále jen "podnik"), jakož i podmínky převodu majetkových účastí státu na podnikání jiných právnických osob, a to na české nebo zahraniční právnické nebo fyzické osoby (dále jen "privatizace)".“ Privatizace se realizovala na základě zakladatelských privatizačních projektů, zákon v § 6 odst. 1 uvádí – privatizační projekt podniku je souhrn ekonomických, technických, majetkových, časových a dalších údajů. Majetek, který je zařazen do privatizace dle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osob (seznamy podniků určených k privatizaci byly schváleny vládou v 90-tých letech minulého století), nemůže být převáděn podle zákona o SPÚ.

Dle metodického pokynu 3 „Privatizace podle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů“ (2018) jsou metody privatizace:

- Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku – jedná se o majetek, u kterého nebyla podána žádost o odstátnění nájemcem, dále o majetek, na který není uzavřena nájemní nebo pachtovní smlouva nebo je podáno více žádosti o převod tohoto majetku.
- Přímý prodej předem určenému nabyvateli – jedná se o majetek zpravidla pronajatý nájemci nebo pachtýři.
- Bezúplatný převod na obec, město, městys, kraj – jedná se o majetek, který bude využíván pouze ve veřejném zájmu a bude sloužit např. k přístupům, k činnostem spojeným se státním školstvím, zdravotnictvím, policií apod. Vždy se musí jednat o majetek nepoužitelný pro podnikatelské účely.

V současnosti již SPÚ privatizaci nerealizuje, ale připravují se podklady pro Ministerstvo financí ČR, které následně privatizaci realizuje.

### 5.3.2 Ostatní převody

Realizují se prodeje či převody nemovitých věcí dle výše uvedených zákonů, tj. zákona o půdě, zákona o SPÚ, ZMS a horního zákona. Převody nemovitých věcí z majetku státu a příslušnosti hospodařit SPÚ lze převést na základě žádosti oprávněného subjektu bezúplatně či úplatně.

Bezúplatné převody na základě:

- ZMS – převod na jiné organizační složky státu nebo státní subjekty.
- Zákona o SPÚ – dle § 7 - převod na obce a kraje (např. převod zemědělských pozemků určených k zastavění veřejně prospěšnou stavbou, silniční pozemky pod místními nebo účelovými komunikacemi).

Úplatné převody na základě:

- Horního zákona – převod za účelem těžby nerostů ve stanoveném dobývacím prostoru nebo Chráněném ložiskovém území.
- ZMS – výběrové řízení formou elektronické aukce, směny, prodej nestátním organizacím (před převodem státního majetku na nestátní subjekt, je nutné provést nabídku všem organizacím zřízených státem, a to prostřednictvím Úřadu pro zatupování státu ve věcech majetkových, resp. jejich webové aplikace).
- Zákona o půdě – převod pozemků na osoby, které mají podle schválené stavební dokumentace uskutečnit výstavbu (omezeno metodickým pokynem jen do výměry 1000 m<sup>2</sup> pozemku), převod funkčních celků, směny nemovitostí, převod za účelem vypořádání spoluvlastnických podílů.
- Zákona o SPÚ – převod zemědělského pozemku na obec např. veřejné prostranství nebo v případě, že má být pozemek zastavěn stavbou ve prospěch obce a obec je zároveň stavebníkem, převod zemědělského pozemku na kraj pokud se pozemek nachází v území určenému pro průmyslové využití schválené vládou, převod zemědělského pozemku na vlastníka případně spoluvlastníka stavby a to i pozemku, který se stavbou funkčně souvisí, převod zemědělského pozemku na zřizovatele trvalého porostu, který k jeho zřízení byl oprávněn a užívá jej na základě smluvního vztahu, převod pozemku v zahrádkových a chatových osadách, převod stavby a souvisejícího majetku na žádost vlastníka pozemku, převod zemědělského pozemku na základě veřejné nabídky, prodej nemovité věci a souvisejícího majetku ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku.

Jednotlivé převody lze také členit na nárokové a nenárokové převody, tedy na převody, kdy SPÚ musí na základě podané žádosti v souladu se zákonem plnit a převody kdy SPÚ může, ale nemusí na základě podané na základě žádosti plnit. Popsat jednotlivé možnosti převodů není cílem této bakalářské práce. Je to rozsáhlá problematika, která se řídí dle jednotlivých paragrafů převážně dle zákona o SPÚ, zákona o půdě. Popis jednotlivých druhů převodů by vydal každý na samostatnou práci. Z okruhu těchto převodů se tato bakalářská práce bude zabývat směnami pozemků v majetku státu a příslušnosti hospodařit SPÚ za pozemky ve vlastnictví třetích osob.

Proces směn je rozsáhlá a časově náročná agenda a je podrobněji uvedena v kapitole 6 této práce.

## 5.4 Restituce

Dle zákona o půdě SPÚ realizuje, resp. vydává rozhodnutí o vydání či nevydání odňatých nemovitostí oprávněným osobám. Oprávněnou osobou dle zákona o půdě § 4 odst. 1 je státní občan České a Slovenské Federativní Republiky, jehož půda, budovy a stavby, patřící k původní zemědělské usedlosti, přešly na stát nebo na jiné právnické osoby v době od 25. února 1948 do 1. ledna 1990 způsobem uvedeným v § 6 odst. 1. zákona o půdě. V případě, že nemovitost vydat nelze, dle zákona o půdě náleží oprávněné osobě náhrada, a to v podobě restitučního nároku. Tento nárok se oceňuje v souladu s § 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, pokud zákon o půdě nestanoví jinak. V § 14 odst. 1 zákona o půdě, se říká, že v případě, že oprávněná osoba získala nemovitost do vlastnictví přidělem od státu po 23. červnu 1945, poskytne se náhrada za nemovitosti uvedené v odstavci 1 (§ 14 zákona o půdě) jen do výše uhrazené přidělové ceny; pokud nelze zjistit výši uhrazené přidělové ceny, poskytne se náhrada ve výši 1,5 % z ceny nemovitosti stanovené podle § 28a zákona o půdě. § 14 odst.1 zákona o půdě specifikuje nemovitosti a říká, že oprávněné osobě náleží náhrada za obytné budovy, hospodářské budovy a jiné stavby, které podle tohoto zákona nelze vydat nebo které zanikly nebo byly převedeny na osobu, která není povinna je vydat. Obdobně oprávněné osobě náleží náhrada za pozemek, který se podle tohoto zákona nevydá a za který nebyl poskytnut jiný pozemek.

SPÚ realizuje převody za účelem vypořádání restitučních nároků, a to na základě veřejné nabídky pozemků pro oprávněné osoby. Na základě novelizace zákona o půdě k 1. 11. 2019 SPÚ může do této veřejné nabídky pozemek zařadit třikrát, v minulosti bylo možné pozemek zařadit do této nabídky pouze jednou.

Dále také má SPÚ působnost, resp. je povinnou osobou dle zákona č. 428/2012 Sb. Tento zákon v § 1 upravuje zmírnění některých majetkových křivd, které byly spáchány komunistickým režimem církvím a náboženským společnostem, které byly ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona státem registrovanými církvemi a náboženskými společnostmi podle jiného právního předpisu, v období od 25. února 1948 do 1. ledna 1990 a vypořádání majetkových vztahů mezi státem a těmito subjekty.

Na ústředí SPÚ, Oddělení restitucí se např. dle organizačního řádu rozhoduje o odvolání proti rozhodnutí KPÚ vydaných ve smyslu § 4a zákona o půdě, pokud z jiných právních předpisů nevyplývá něco jiného, stanovuje výši peněžité náhrady za nevydané pozemky podle § 11 odst. 1 zákona o půdě, stanovuje výši finanční náhrady podle § 18a odst. 2 zákona o půdě; stanovuje výši finanční náhrady v případech, kdy nelze zjistit povinnou osobu. Dále zajišťuje informační servis pro KPÚ ve věci započítávání nároků dle zákona o půdě na kupní cenu prodávané půdy či při směnách pozemků na úhradu případného rozdílu cen.

## 5.5 Správa nemovitostí

Správu nemovitostí na SPÚ zajišťují jednotlivá KPÚ či příslušné Pobočky KPÚ, a metodicky tuto oblast řídí Odbor správy majetku státu SPÚ. Základní činnost na úseku správy nemovitostí se dá rozdělit do 2 skupin:

### 5.5.1 Rezerva státních pozemků

SPÚ v souladu s § 3 zákona o SPÚ vytváří a spravuje rezervu státních pozemků, která zahrnuje pozemky, s nimiž je SPÚ příslušný hospodařit a které slouží k výkonu působnosti SPÚ a k uskutečnění rozvojových programů státu schválených vládou. Rozsah a složení rezervy státních pozemků je nutno sledovat a zajišťovat na dvou základních úrovních:

- zajistit zákonem stanovený rozsah rezervy na úrovni minimálně 50 000 ha,
- zajistit dostatek pozemků v potřebné struktuře v konkrétním území pro naplnění působnosti SPÚ nebo rozvojové programy státu schválené vládou.

Metodický pokyn SPÚ 2/23 Tvorba a správa rezervy státních pozemků uvádí v bodě 9, že základní zákonný rámec pro vytvoření a zachování potřebného rozsahu a složení rezervy je upraven v § 3 odst. 2 zákona o SPÚ. Toto SPÚ zajišťuje zejména směnou a koupí. Doplnění rezervy státních pozemků SPÚ provádí také převodem pozemků ve vlastnictví státu do příslušnosti hospodařit SPÚ od státních subjektů.

### 5.5.2 Majetkoprávní vztahy a správa nemovitostí

Na tomto úseku se prověřují nabývací tituly nemovitostí, zda opravdu jsou nemovitosti v majetku státu a příslušnosti hospodařit SPÚ. Před každou změnou vlastnictví je nutné mít k dispozici nesporné nabývací tituly, resp. musí být prokázáno, že SPÚ je s majetkem oprávněn nakládat.

Dále na tomto úseku je prostřednictvím KPÚ či poboček KPÚ nutné zajistit správu a pronájem nemovitých věcí. Na internetových stránkách SPÚ jsou pravidelně zveřejňovány nemovité věci k pronájmu.

Do této problematiky patří i uzavírání smluv o zřízení věcných břemen či smluv o smlouvách budoucích o zřízení věcných břemen. Metodický pokyn SPÚ 2/19 uvádí:

„Věcná břemena dle NOZ obecně patří mezi věcná práva a slouží k tomu, aby oprávněný mohl využít určitou část užitné hodnoty věci ve vlastnictví povinného vlastníka“. Pro tohoto vlastníka to znamená, že je naopak povinen něco konat, trpět, něčeho se zdržet, nebo něco dát. Podle obsahu povinností se věcná břemena rozlišují na služebnosti (vlastník je povinen něčeho se zdržet nebo trpět) a reálná břemena (vlastník je povinen něco dát nebo konat).

#### Základní názvosloví

- nemovité věci dle ust. § 498 NOZ jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

- hmotná věc dle ust. § 496 NOZ je ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu;
- služební hmotná nemovitá věc – zatěžovaná hmotná nemovitá věc;
- panující hmotná nemovitá věc – pozemek nebo stavba, kterým služebnost slouží (např. se jedná o pozemkovou služebnost);
- povinný – osoba, která je vlastníkem příslušné nemovité věci nebo vykonává práva podle zvláštního předpisu, která jsou postavena na úroveň vlastnickým právům, a která je povinna strpět uplatňování práv odpovídajících věcným břemenům – služebnostem;
- oprávněný – konkrétně určená fyzická nebo právnická osoba, v jejíž prospěch se služebnost zřizuje;
- osobní služebnost – váže se k určité osobě;
- pozemková služebnost – oprávnění z břemene, které se pojí a přechází spolu s vlastnictvím určité věci;
- reálné břemeno – zakládá pro povinného povinnost aktivně jednat, tedy buď něco konat, nebo něco dát (dávat). Typickým příkladem reálného břemene je výměnek, tedy povinnost určité osoby (vlastníka zatížené nemovité věci) zaopatřovat oprávněnou osobu (nejde jen o zajištění bydlení, ale i o poskytování finanční podpory a služeb osobní povahy).

## 5.6 Meliorace

Meliorace na SPU zajišťuje odbor vodohospodářských staveb. Stěžejní činností je:

- Zajišťování správy, údržby, oprav a provozu staveb k vodohospodářským melioracím pozemků (zpracování technické dokumentace vč. kontrolních rozpočtů, zajištění potřebných souhlasů a povolení, kontrola provádění prací a zadání veřejných zakázek, fakturace).
- Vydávání stanovisek k záměrům z hlediska možného dotčení melioračních staveb vč. POZ, tj. podrobných odvodňovacích zařízení (stavební záměry FO a PO, pozemkové úpravy, územní plány, vynětí ze ZPF).
- Uzavírání smluv v rámci majetkových vypořádání, vyřazování majetku.
- Ověřování průběhů staveb v terénu, zpřesňování zákresů v informačních systémech.
- Spolupráce se správci vodních toků, orgány státní správy, obcemi apod.

Níže uvádím vymezení pojmů, uvedených webových stránek SPÚ (2020) resp., pojmů vymezených v § 2 Vyhlášky č. 225/2002 Sb., o podrobném vymezení staveb k vodohospodářským melioracím pozemků a jejich částí a způsobu a rozsahu péče o ně (Mze, 2002).

1. Stavba k závlaze pozemku je stavba, soubor staveb, jejich částí a zařízení závlahové soustavy; je tvořena hlavním závlahovým zařízením a podrobným závlahovým zařízením a slouží k umělému dodávání závlahové vody pro vyrovnání vláhového deficitu zemědělských plodin, k aplikaci hnojivých a jiných roztoků na pozemky, popřípadě k tepelné regulaci, například proti mrazové ochraně nebo ochlazování, a to postřikem, podmokem (brázdovým

nebo drenážním), přeronom, výtopou nebo jiným způsobem, zejména kapkovým, bodovým nebo podpovrchovým systémem.

Hlavní závlahové zařízení je soubor objektů, které slouží k odběru a dopravě závlahové vody (závlahový provoz), zejména odběrné objekty, nádrže, čerpací stanice, otevřené kanály i krytá potrubí, včetně objektů na nich, přivaděče kryté i otevřené s objekty na nich, závlahová trubní síť pro přívod závlahové vody k místům jejího odběru do podrobných závlahových zařízení, včetně objektů a zařízení na ní, například vzdušníky, kalníky, výtlaky, hydranty nebo armaturní šachty. Hlavním závlahovým zařízením jsou i zpevněné manipulační plochy a cesty sloužící výhradně pro závlahový provoz.

Podrobné závlahové zařízení je soubor objektů a zařízení, které slouží k rozvodu závlahové vody po pozemcích, zejména přenosné potrubí a armatury na něm, postřikovače, pásové zavlažovače, širokozáběrové zavlažovací stroje nebo zavlažovací hadice s kapkovači.

2. Stavba k odvodnění pozemku je stavba, soubor staveb, jejich částí a zařízení odvodňovací soustavy; je tvořena hlavním odvodňovacím zařízením a podrobným odvodňovacím zařízením a slouží k odvádění nadbytku povrchové a podzemní vody z pozemku, k provzdušňování pozemku a k ochraně odvodňovaného pozemku před zaplavením vnějšími vodami, a to podzemním nebo povrchovým odvodněním. Odvodnění pozemků podzemním odvodněním se provádí zejména drenážní sítí (trubkovou drenáží, krtčí drenáží, křížovou drenáží), nebo regulační drenáží. Odvodnění pozemků povrchovým odvodněním se provádí zejména odvodňovacími kanály nebo příkopy.

Hlavní odvodňovací zařízení je soubor objektů, které slouží k odvádění nadbytku povrchové a podzemní vody z pozemku, k provzdušňování pozemku a k ochraně odvodňovaného pozemku před zaplavením vnějšími vodami, zejména otevřené kanály (svodné odvodňovací příkopy, záchytné příkopy a suché nádrže k zachycení vnějších vod, přehrážky a objekty sloužící k regulaci), krytá potrubí (od světlosti 30 cm včetně), včetně objektů na nich (stupně, skluzy) a odvodňovací čerpací stanice.

Podrobné odvodňovací zařízení je soubor objektů, které slouží k bezprostřední úpravě vodního režimu půdy tak, aby stav pozemku odpovídal vláhové potřebě plodin a předpokládané činnosti na něm; pro podzemní odvodnění je tvořeno sběrnými drény, svodnými drény, výustěmi, drenážními šachtami (podzemní drenážní síť) a pro povrchové odvodnění je tvořeno sběrnými příkopy a objekty na nich.

3. Stavba k ochraně pozemku před erozní činností vody je stavba nebo soubor staveb, upravující sklon území nebo zachycující a odvádějící povrchovou vodu a splaveniny stékající po pozemcích nebo zvyšující infiltraci povrchové vody; je tvořena zejména protierozními příkopy, průlehy, terasami, přehrážkami nebo suchými nádržemi.

Rozsah spravovaného majetku k 31.12.2018 (SPÚ, 2020):

Požizovací hodnota 2,58 mld. Kč.

18 995 položek majetku v HIM.

Odvodňovací soustavy: cca 9 tis. km kanálů, 22 vodních nádrží (16 závlahových), 130 čerpacích stanic (6 závlahových, 124 odvodňovacích).



## 5.7 BPEJ

Odbor půdní služby SPÚ svou činností vytváří podmínky pro ochranu půdy, nápravu vlastnických vztahů, zlepšování krajiny a zvyšování její adaptability a přispívá tak k vytváření funkční a trvale udržitelné krajiny (SPÚ, BPEJ 2020). Dále se zde uvádí, že úkolem odboru půdní služby SPÚ je provádět aktualizaci, zpřesňování a doplňování dat BPEJ (včetně digitální vektorové mapy) a vedení databáze BPEJ pro celé území ČR. Tato činnost je nezbytná pro zabezpečení potřebné kvality dat BPEJ zejména pro hodnocení záborů a vynětí zemědělské půdy, územně plánovací proces, správu, převod a oceňování nemovitostí, zajišťování veřejných zájmů v území, projekční činnost (např. pozemkové úpravy, adaptační opatření na změnu klimatu atd.), prodej státní půdy a restituce, soudněznalecké, výzkumné a strategické účely.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka (dále jen „BPEJ“) slouží k hodnocení absolutní i relativní produkční schopnosti zemědělských půd a podmínek jejich nejúčelnějšího využití. BPEJ je charakterizována pětimístným kódem. První číslice vyjadřuje příslušnost ke klimatickému regionu. Druhá a třetí číslice určuje zařazení půdy do hlavní půdní jednotky klasifikační soustavy. Čtvrtá stanovuje stupeň sklonitosti a příslušnou expozici ke světovým stranám ve vzájemné kombinaci, pátá číslice vyjadřuje hloubku půdy a skeletovitost půdního profilu ve vzájemné kombinaci. Základní soustava vymezuje 2140 BPEJ, pro které jsou k dispozici i ekonomické charakteristiky a nově vymezených 138 kódů, pro které je nutné nejprve ekonomické charakteristiky vyhodnotit. Dohromady tedy 2278 kódů BPEJ. (eKatalog BPEJ © VÚMOP 2020).

Na webových stránkách SPÚ (2020) je dále uvedeno „Bonitní rozdělení zemědělské půdy v ČR, realizované prostřednictvím BPEJ, není zdaleka jenom zhodnocením a rozříděním půdy podle úrodnosti. Půdně ekologické hodnocení, jehož výsledkem je vymezení BPEJ, podle pevně stanovených metodických postupů studuje na základě shromážděných mapových a jiných podkladů, následné rekognoskace a průzkumu terénu, sběru dat in situ a jejich analýz a vyhodnocení, místní geomorfologické, klimatické, ekologické, geologické, hydrologické a pedologické poměry. BPEJ nám tedy dává podrobnou informaci nejen o půdně-produkční charakteristice území, ale zejména i o půdně-genetických, půdně-ekologických, půdně – retenčních, geologických, morfologických, klimatických a hydrologických vlastnostech stanoviště. Z těchto charakteristik podrobně klasifikovaných při vymežování a mapování BPEJ (tedy i z mapy BPEJ) např. přímo vyplývá retenční schopnost krajiny vázaná na půdu, míra schopnosti půdy poutat jakékoliv látky (včetně kontaminantů, uhlíku apod.), míra filtrační schopnosti půdy pro různé látky, erodibilita (náchylnost půdy k erozi) je environmentálně, ekologicky, z vodohospodářského i ekonomického hlediska velice důležitá vlastnost, stupeň eroze apod.“

Konkrétními důvody stanovení nebo znovustanovení BPEJ (aktualizaci, zpřesňování a doplňování dat) jsou zejména zohlednění degradačních změn, zásadní změna hydromorfismu půdy, zjištění údajů BPEJ u pozemků, kde BPEJ nebyly dříve určeny, zahájení komplexních pozemkových úprav, obnova katastrálního operátu a převod, prokazatelně nesprávné určení BPEJ na základě existujících podkladů, oprávněný požadavek vlastníka pozemku na změnu stávajícího vymezení BPEJ, potřeba doplnění a upřesnění celostátní databáze, změny půdně - ekologických poměrů po rekultivacích. Stanovení nebo znovustanovení BPEJ

(aktualizace, zpřesňování a doplňování dat BPEJ) a vedení Celostátní databáze pracovníky odboru půdní služby SPÚ se děje průběžně zejména v podobě aktualizace BPEJ pro celá katastrální území, řešení požadavků na změnu BPEJ, doplňování mapových podkladů BPEJ (domapování), provádění domapování do půdních bloků LPIS (Veřejný registr půdy), údržba a výdej dat z Celostátní databáze BPEJ, poskytování digitálních dat pro pozemkové úpravy, zpracování dat BPEJ z Celostátní databáze BPEJ pro Územně analytické podklady, kontrola BPEJ v rámci pozemkových úprav, či zpracování dat BPEJ pro tvorbu katastrálních map v digitální podobě (SPÚ, BPEJ 2020).

## 6 Směny nemovitých věcí

Podmínky směn nemovitých věcí jsou vymezeny MP 2/2/1 a další platnou legislativou České republiky. Informace uvedené v této části bakalářské práce čerpají z MP 2/2/1, ale hlavně z praxe, pracuji na SPÚ a mojí náplní práce na Odboru převodu majetku státu jsou směny nemovitých věcí. Na zpracování MP 2/2/1 jsem se podílela.

Prvně je nutné uvést, že směna pozemků není nárokový převod, je to časově náročný proces, doba od podání žádosti na SPÚ do uzavření směnné smlouvy a její podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí je minimálně 1 spíše 1,5 roku.

Směny pozemků se realizují napříč celou ČR, v praxi to znamená, že navrhovatel (žadatel o směnu) může za směnou požadovaný pozemek v majetku státu a příslušnosti hospodařit SPÚ, nabídnout náhradou pozemek v kterékoliv části ČR. Samozřejmě náhradou nabízený pozemek musí být nezanedbaný a zemědělsky obhospodařovaný a bez omezení nevhodných pro činnost SPÚ. Výčet kritérií, které musí náhradou nabízený pozemek splňovat je uveden níže v této práci. SPÚ může i přes splnění kritérií pro náhradou nabízený pozemek požadovat náhradou pozemek ve stejném katastrálním území, jako se nachází pozemek směnou požadovaný a to v případech, kde je v katastrálním území nedostatek státní půdy pro realizaci případných pozemkových úprav.

Cenové podmínky směnných smluv jsou v současné době, tj. k únoru 2020, dané tak, že se směnou požadovaný pozemek a náhradou nabízený pozemek, který leží v katastrálním území kde neproběhly komplexní pozemkové úpravy (dále jen „KoPÚ“) se oceňuje cenou obvyklou (dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů) platnou ke dni podpisu smlouvy. 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.).

V MP 2/21 je stanoven poměr výměr požadovaných pozemků ku pozemkům náhradou nabízeným. Tento poměr je od 1 : 1,3 až do 1 : 10 dle účelu směny (uvedeno níže v čl. 6.3.3).

Navrhovatel směny podává žádost na předepsaném formuláři, na ten KPÚ, kde se nacházejí pozemky, které směnou požaduje.

Vzhledem ke skutečnosti, že veškeré náklady na přípravu a realizaci směny nese její navrhovatel, je realizace směnných smluv rozdělena do dvou fází. V první fázi nemusí

navrhovatel směny dokládat k žádosti o směnu např. geometrické plány, vlastnit nabízené pozemky (stačí mít uzavřenou smlouvu o smlouvě budoucí kupní), takže navrhovatel směny v první fázi nevynakládá finanční prostředky, aniž by věděl, zda SPÚ na jeho návrh směny přistoupí či nikoliv. Po podání žádosti o směnu navrhovatelem směny a po majetkoprávním prověření pozemků ze strany KPÚ, předkládá Odbor převodu majetku státu SPÚ k projednání návrh na předmětnou směnu na poradě Ústředního ředitele SPÚ. Na této poradě je rozhodnuto, zda SPÚ přistoupí na návrh směny či nikoliv. V případě, že SPÚ na návrh směny přistoupí je navrhovatel směny vyzván k doložení dokladů nezbytných pro další kroky směřující k uzavření směnné smlouvy (např. v případě, že předmětem převodu má být jen část pozemku je vyzván k zajištění geometrického plánu a jeho dodání včetně souhlasu s dělením pozemků příslušného stavebního úřadu – geometrický plán je nedílnou součástí smlouvy). Po dodání potřebných dokladů, KPÚ objedná znalecký posudek na ocenění směňovaných nemovitých věcí u znalce, který byl vybrán na základě výběrového řízení. Po zaplacení rozdílu cen, vznikl-li takovýto rozdíl a po obdržení potvrzení, že navrhovatel není dlužníkem SPÚ ani státu, je možné uzavřít směnnou smlouvu.

S účinností od 1. 7. 2016 podléhá každá soukromoprávní smlouva s hodnotou převáděného majetku vyšší než 50.000 Kč povinnosti uveřejnění v Registru smluv, jehož správcem je Ministerstvo vnitra. Tuto povinnost stanoví zákon o registru smluv. Uzavřená směnná smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv, je-li povinnost ji v Registru smluv uveřejnit. Pokud smlouva nepodléhá registraci, nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Po podepsání směnné smlouvy a případném uveřejněním v Registru smluv, je ze strany SPÚ vypracován a podán návrh na vklad práva dle předmětné smlouvy do katastru nemovitostí.

Význam i počet směn nemovitostí rok od roku roste, v roce 2013 bylo uzavřeno 28 směnných smluv a v roce 2019 bylo uzavřeno 212 ks směnných smluv. Od roku 1. 1. 2013 k 31. 12. 2019 uzavřel 627 směnných smluv, kterými převedl na třetí osoby 554,6 ha půdy a naopak získal do vlastnictví státu 812,5 ha půdy, celkem tedy se majetek státu zvýšil o 257,9 ha. A za stejné období měl SPÚ příjmy ze směnných smluv ve výši 384 085 000 Kč.

## **6.1 Legislativní podmínky realizace směnných smluv**

SPÚ v minulosti, tj. do 31. 12. 2019 realizoval, resp. uzavíral směny nemovitostí zejména podle zákona o půdě. Zákonem č. 229/2019 Sb., bylo do zákona o SPÚ do § 3 na konec odstavce 2 doplněno ustanovení "Směna a koupě pozemků se uskutečňují nejvýše za cenu obvyklou". V souvislosti s touto novelizací, SPÚ přistoupil na realizaci směny zejména podle zákona o SPÚ místo zákona o půdě.

Rozdíl mezi jednotlivými zákony je dán především jiným „způsobem“ ocenění náhradou nabízených pozemků a podmínkami, které vymezují podmínky se kterými osobami SPÚ může uzavřít převodní smlouvu. Tyto podmínky stanovuje §16 zákona o SPÚ, kde v odst. 1 je uvedeno, že „Smlouvu o převodu zemědělského pozemku, s nímž je Státní pozemkový úřad příslušný hospodařit, 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,
- 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,
- c) doloží potvrzeními, která nejsou starší než 30 dnů, že nemá v evidenci daní u orgánů Finanční správy České republiky ani orgánů celní správy České republiky evidován nedoplatek, s výjimkou nedoplatku, u kterého je povoleno posečkání jeho úhrady nebo rozložení jeho úhrady ve splátkách,
- d) nemá nedoplatky na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti; potvrzení o stavu závazků je povinen vyžádat Státní pozemkový úřad od příslušné okresní správy sociálního zabezpečení,
- e) uhradila náklady na ocenění tohoto zemědělského pozemku.

## 6.2 Úkony spojené s přípravou směny

Před každým „odstátněním“ pozemku, tedy i před směnou pozemků je nutné mít provedené majetkoprávní prověření pozemku – ověřit nabývací tituly na stát, v případě, že nelze vlastnické právo zapsané v KN doložit listinnými doklady, SPÚ postupuje v souladu s § 20 odst. 3 zákona o SPÚ. SPÚ zveřejní zamýšlený převod a současně vyzve k podání případných námitek vlastnického práva jiných osob k tomuto pozemku ve lhůtě 3 měsíců od vyhlášení této výzvy. Zamýšlený převod a výzva se vyhlásí zveřejněním na úřední desce SPÚ, na jeho internetových stránkách a na úřední desce obecního úřadu v obci, na jejímž území se zemědělský pozemek nachází. První den zveřejnění na úřední desce SPÚ je dnem vyhlášení výzvy. Zákon o SPÚ v § 5 stanovuje, že s majetkem státu nebo majetkovými účastmi státu, vybranými k privatizaci podle § 5 zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se nakládá pouze podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Na základě tohoto ustanovení SPÚ musí prověřit, zda pozemky, které mají být předmětem směny nejsou určeny k privatizaci. Dále SPÚ musí v souladu s § 6 zákona o SPÚ a dalších nařízení či zákonů zajistit vyjádření příslušných organizací či úřadů, a dle jejich vyjádření stanovit, zda pozemek je možné „odstátnit“ resp. převést na žadatele směny. SPÚ musí mít jistotu, že:

- nemovité věci, které jsou předmětem směny, mají charakter nemovitostí, s nimiž je příslušný hospodařit SPÚ;
- nemovité věci byly majetkoprávně prověřeny a jejich převodu nebrání ustanovení § 5 a § 6 zákona o SPÚ;
- nemovité věci nejsou předmětem žaloby;
- nemovité věci nejsou předmětem vyhlášené nabídky dle § 12 či obchodní veřejné soutěže dle § 13 zákona o SPÚ nebo dle zákona o půdě;
- nemovité věci nejsou dotčeny žádným nárokovým převodem dle zákona o SPÚ;
- majetek není dotčen omezením uvedeným v § 13 odst. 1 zákona č. 428/2012 Sb. V § 13 odst. 1 zákona č. 428/2012 Sb. (tj. nelze z vlastnictví státu převést do vlastnictví jiné osoby, přenechat jiné osobě k užívání, ani zatížit právem jiné osoby, věci tvořící původní majetek registrovaných církví a náboženských společností, na jejichž vydání byl uplatněn nárok

podle tohoto zákona, avšak k vydání věci nedošlo, a to po dobu, kdy probíhá řízení před pozemkovým úřadem);

- se nejedná o pozemky zařazené do rezervy státní půdy podle § 3 odst. 1 písm. b) zákona o SPÚ, nebo o pozemky, u kterých bylo v této věci zahájeno správní řízení, nebo je blokováno programem CIS (centrální informační systém SPÚ) pro rozvojové programy státu schválené vládou mimo nařízení vlády č. 218/2014 Sb.;
- nemovité věci se nenachází na území národních parků, pokud nedochází ke směnám pozemků z důvodů zájmů ochrany přírody (pokud se požadované pozemky nachází na území národních parků ve smyslu zákona o ochraně přírody, jsou tyto pozemky zásadně nezczizitelné, pokud nedochází ke směnám pozemků z důvodů zájmů ochrany přírody se souhlasem MŽP);
- se nejedná o majetek, na který byla ze strany obce podána žaloba na určení vlastnického práva u soudu ve vazbě na § 8 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí ve znění pozdějších předpisů, a o které dosud nebylo pravomocně rozhodnuto, (jedná se o majetek obce, který dle citovaného zákona má příslušet do vlastnictví obce);
- nemovité věci nebyly vykoupeny pro účely realizace pozemkových úprav;
- nemovité věci ve vlastnictví státu s příslušností hospodařit SPÚ, které mají být předmětem směnné smlouvy, jsou zapsány v katastru nemovitostí a KPÚ má k dispozici listinu prokazující přechod vlastnického práva na stát (již výše zmíněno);
- se nejedná o nezastavěné pozemky na území přírodních rezervací či na území přírodních památek, které byly ke dni účinnosti zákona č. 114/1992 Sb., ve státním vlastnictví (§ 33 nebo § 36 uvedeného zákona). V § 33 zákona č. 114/1992 Sb., je uvedeno, že lesy, lesní půdní fond, vodní toky, vodní plochy a nezastavěné pozemky na území národních přírodních rezervací, které jsou ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve státním vlastnictví, nelze zczizit. Tím nejsou dotčena práva fyzických a právnických osob podle předpisů o majetkové restituci a § 36 zákona č. 114/1992 Sb. říká, že nezastavěné pozemky na území přírodních památek, které jsou ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve státním vlastnictví, lze zczizit jen se souhlasem ministerstva životního prostředí. Tím nejsou dotčena práva fyzických a právnických osob podle předpisů o majetkové restituci.;
- se nejedná o pozemky uvedené v Čl. II. odst. 3 zákona č. 206/2002 Sb., kterým se mění zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů. Tento článek zákona říká, že organizacím, kterým byl stanoven dobývací prostor podle dosavadních právních předpisů, který se nachází na pozemku ve vlastnictví státu, vzniká právo, aby s nimi správní úřad, právnická osoba nebo její organizační složka, která má pozemek ve správě, uzavřela dohodu o pronájmu pozemku na dobu předpokládaného dobývání ložiska nebo kupní smlouvu o prodeji pozemku. Žádost obsahující specifikaci pozemku údajně podle katastru nemovitostí adresovaná správnímu úřadu, právnické osobě nebo její organizační složce, která zmíněný pozemek spravuje, a doložená potvrzením Českého báňského úřadu, že žadateli byl stanoven dobývací prostor, musela být podána nejpozději do 30. října 2003. Český báňský úřad potvrzení nevydá k pozemkům v dobývacích prostorech, kde probíhá nebo má probíhat pouze hlubinná těžba,

jestliže požadovaný pozemek již nemůže být hornickou činností ohrožen, anebo u ostatních pozemků v těch případech, kdy na požadovaném pozemku byla těžba již ukončena. V případě prodeje se pozemky převádějí za cenu, která je v daném místě a čase obvyklá.,

- se nejedná o pozemky uvedené v § 20 horního zákona, jenž v odst. 1 uvádí, že subjektu, kterému byl stanoven dobývací prostor, který se nachází na pozemku ve vlastnictví státu, vzniká právo, aby s ním správní úřad, právnická osoba nebo její organizační složka, která s takovým pozemkem hospodaří nebo jej má ve správě, uzavřela dohodu o pronájmu pozemku na dobu předpokládaného dobývání ložiska nebo kupní smlouvu o prodeji pozemku. Žádost obsahující specifikaci pozemku údaji podle katastru nemovitostí adresovaná správnímu úřadu, právnické osobě nebo její organizační složce, která s pozemkem hospodaří nebo jej spravuje, a doložená potvrzením Českého báňského úřadu, že žadateli byl stanoven dobývací prostor, musí být podána nejpozději do 60 dnů od účinnosti rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru. Český báňský úřad potvrzení nevydá k pozemku v dobývacím prostoru, kde proběhne pouze hlubinná těžba, jestliže požadovaný pozemek nemůže být hornickou činností ohrožen. Dále musí být žádost doložena souhlasným stanoviskem obce, na jejímž katastrálním území se pozemek nachází. V odst. 2 § 20 horního zákona je uvedeno subjekt, kterému bylo vydáno oprávnění k hornické činnosti, má přednost před ostatními zájemci o pronájem nebo prodej pozemku ve vlastnictví státu, který se nachází ve stanoveném chráněném ložiskovém území. Žádost obsahující specifikaci pozemku údaji podle katastru nemovitostí adresovaná správnímu úřadu, právnické osobě nebo její organizační složce, která s takovým pozemkem hospodaří nebo jej spravuje, a doložená potvrzením Ministerstva životního prostředí, ve kterém musí být uvedeno, že žadateli bylo stanoveno chráněné ložiskové území, musí být podána nejpozději do doby podání návrhu na stanovení dobývacího prostoru. Dále musí být žádost doložena souhlasným stanoviskem obce, na jejímž katastrálním území se pozemek nachází.;
- se nejedná o pozemky uvedené v § 101 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů. V tomto odstavci se uvádí, že k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství a ke stavbě na tomto pozemku má obec nebo kraj anebo stát v rozsahu vymezeném touto územně plánovací dokumentací předkupní právo. To neplatí, pokud pro veřejně prospěšnou stavbu postačí zřízení věcného břemene. Toto právo se zapisuje do katastru nemovitostí.;
- se nejedná o pozemek, na kterém se nachází meliorační stavba (pokud ano, je nutné vyjádření příslušného pracovníka odboru vodohospodářských staveb SPÚ, zda je možné pozemek převést a případně za jakých podmínek);
- se nejedná o pozemky nezbytné pro naplnění cílů místně příslušného správce povodí, plynoucích z usnesení vlády č. 620 ze dne 29.07.2015, SPÚ v souvislosti s tímto usnesením vlády, které se týká realizace opatření zmírnění negativních dopadů sucha a nedostatku vody zakázalo veškeré převody vodních ploch, resp. převod vodní polohy z vlastnictví státu a příslušnosti hospodařit SPÚ na třetí osobu, může být uskutečněn jen se souhlasem místně příslušného státního podniku povodí.

Výše uvedené prověřuje a následně prohlašuje KPÚ při postoupení žádosti k projednání na ústředí SPÚ, ve formuláři, který je součástí MP 2/2/1, výše uvedené je částečně z tohoto formuláře čerpáno.

### 6.3 Podmínky realizace směnných smluv

Jak již bylo výše konstatováno podmínky směny a postup jejich realizace je stanoven MP 2/2/1. Směny pozemků se realizují převážně z podnětu třetí osoby (osoby odlišné od SPÚ), ale jsou i případy, kdy žadatelem o směnu je SPÚ (více informací uvedeno níže).

Kdo může tedy o směnu požádat? V MP 2/2/1 je stanoveno, že o směnu může požádat vlastník pozemků nebo subjekt, který má smluvně zajištěno (smlouvou o smlouvě budoucí), že na jeho výzvu získá od třetí osoby pozemky, které budou předmětem směny. Tyto skutečnosti doloží výpisem z KN nebo kopií smlouvy o smlouvě budoucí.

Jak o směnu požádat? Žádost o směnu pozemků se podává na předepsaném formuláři, který má veřejnost k dispozici na webových stránkách SPÚ, včetně všech uvedených příloh. Základní přílohy jsou:

- přehledný situační zákres pozemků požadovaných do směny (označené oranžovou barvou), náhradou nabízených nemovitostí (označeny žlutou barvou) a nemovité věci, které v okolí požadovaných pozemků navrhovatel směny vlastní (označeny zelenou barvou);
- originál nebo úředně ověřená kopie stanoviska místně příslušného stavebního úřadu k využití nabízených i požadovaných pozemků ve vztahu ke schválené územně plánovací dokumentaci;
- nájemní nebo podnájemní smlouva vč. všech dodatků, ev. jiný doklad o právním titulu, který opravňuje k užívání náhradou nabízených pozemků, jsou-li tyto pronajaty třetí osobě;
- listiny prokazující vlastnické právo k nabízeným pozemkům, a to i v případě, že nabízené pozemky nabyt navrhovatel po 1. 1. 1993, nebo listiny prokazující smluvní zajištění (smlouva o smlouvě budoucí), že na jeho výzvu získá od třetí osoby pozemky, které budou předmětem směny;
- geometrické plány nebo měřické náčrty (v případě, že se žádá o část pozemku) - geometrický plán není nutné nechávat zhotovit před odsouhlasením návrhu na směnu poradou ústředního ředitele SPÚ.

Dále je nutné doložit variantně níže uvedené přílohy, které jsou odvislé od žadatele či účelu směny:

- výpis z evidence zemědělského podnikatele, pokud se žádá o směnu za účelem provozování zemědělské výroby;
- plná moc s úředně ověřeným podpisem v případě, že žadatel je zastoupen. Pokud se jedná pouze o zastupování v rámci jednání (bez možnosti podpisu za zmocnitele) není vyžadován úředně ověřený podpis. V případě, že se rozsah zmocněncova oprávnění týká i možnosti podepisovat listiny za zmocnitele, je nutné doložit úředně ověřenou plnou moc (je předmětem povinných příloh návrhu na vklad).;

- usnesení zastupitelstva o zvolení starosty/hejtmána nebo zmocnění zastupovat obec/kraj jinou osobou a souhlas zastupitelstva obce/kraje s úplatným převodem pozemku (originál nebo úředně ověřená kopie usnesení obecního/krajského zastupitelstva);
- souhlas manžela/manželky s právním jednáním druhého manžela dle příslušných ustanovení NOZ;
- je-li účelem směny těžba nerostů doložit oprávnění k hornické činnosti a některý z následujících dokladů pro:
  - a) vyhrazené nerosty a výhradní ložiska nevyhrazených nerostů – rozhodnutí Českého báňského úřadu o stanovení dobývacího prostoru / předchozí souhlas MŽP se stanovením dobývacího prostoru / pověřením MŽP k ochraně ložiska;
  - b) nevyhrazené nerosty – investiční záměr nebo územní rozhodnutí.

Žádost se podává se na ten KPÚ, v jehož obvodu se nachází směnou požadované pozemky ve vlastnictví státu v příslušnosti hospodařit SPÚ. Kontakty na jednotlivé KPÚ jsou veřejně dostupné na webových stránkách SPÚ.

### 6.3.1 Obecné podmínky směny

Dle MP 2/2/1 náhradou nabízené pozemky musí splňovat následující podmínky:

- Musí být využitelné pro zemědělskou činnost v době současné i ve výhledu, vždy se musí jednat o zemědělskou půdu, která není zanedbaná a nachází se mimo zastavěné území obce.
- Nesmí se jednat o druh pozemku lesní pozemek, ostatní plocha (se způsobem využití dráha, ostatní dopravní plocha, ostatní komunikace, 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 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) resp. v souladu s MP č. 2/4 Uživací vztahy obecně.
- Počet náhradou nabízených pozemků by měl být přiměřený počtu pozemků požadovaných.



- Na LV- listu vlastnictví převodce (navrhovatele směny) nesmí být zapsáno duplicitní vlastnictví převodce a jiné osoby (včetně státu).

Obecně lze říct, že náhradou nabízené pozemky musí být vždy využitelné pro zemědělskou činnost, nesmí být zanedbané, a nesmí být omezeny pro další nakládání s nimi v rámci prioritních činností SPÚ.

Pokud o směnu totožných pozemků požádá více osob a druhá nebo případně i další žádosti o směnu stejných pozemků budou podány do doby rozhodnutí ústředního ředitele SPÚ, bude mezi navrhovatelem o osobě, se kterou bude dále jednáno o uzavření směnné smlouvy, rozhodnuto prostřednictvím výzvy k podání nejvhodnější nabídky. Jediným kritériem nabídky bude výše výměry náhradou nabízených pozemků v určených k.ú. Vždy se bude jednat o k.ú., ve kterých SPÚ potřebuje pro svou další činnost získat zemědělskou půdu, a to buď a) v směnou požadovaném k.ú., b) v k.ú. uveřejněných na webu SPÚ c) kombinace a) a b).

### **6.3.2 Cenové podmínky směny**

Pro směnné smlouvy uzavírané do 31.12.2019 byly výchozí cenové podmínky stanoveny následovně:

- Pozemek v příslušnosti hospodařit SPÚ byl oceněn cenou v místě a čase obvyklou ke dni podání žádosti, resp. ke dni podpisu smlouvy současně i cenou zjištěnou, s tím, že pro převod se v souladu s ust. § 22 odst. 2 ZMS použije vždy cena vyšší. Při ocenění se zohledňuje budoucí využití pozemku.
- Pozemek navrhovatele, tj. náhradou nabízený byl oceněn cenou dohodnutou, 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.).

Z těchto výchozích cenových podmínek byly stanoveny výjimky. Jedna z nich byla pro směnu za účelem těžby nerostů, kdy byl pozemek v příslušnosti hospodařit SPÚ oceněn cenou v místě a čase obvyklou se zohledněním suroviny (druh, mocnost apod.) v rámci daného regionu ke dni podání žádosti, resp. podpisu smlouvy a současně pozemek byl oceněn i cenou zjištěnou s tím, že pro převod se v souladu s ust. § 22 odst. 2 ZMS vždy použila cena vyšší. Pozemek navrhovatele směny byl oceněn cenou dohodnutou, 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.).

Zdánlivá nesrovnalost v hodnotách vycházela z dodržení platné legislativy ČR, neboť SPÚ v souladu v té době platným zákonem o SPÚ, nabízela převoditelné pozemky, tedy i pozemky nabyté v rámci směn, nejdříve v rámci restitučních nabídek dle zákona o půdě. Jedná se konkrétně o nabídky pozemků pro oprávněné osoby dle zákona o půdě, které jsou oceňovány právě dle výše zmiňovaného § 28a zákona o půdě.

Další výjimka byla na ocenění pro směny z iniciativy SPÚ, neboť pozemky, které SPÚ nabyly do příslušnosti hospodařit, nebyly předmětem nabídky pro oprávněné osoby, ale byly nezbytné pro další činnost SPÚ např. potřeba získat pozemky v katastrálních územích, kde je nedostatek státní půdy pro realizaci společných zařízení a kde dosud neproběhly pozemkové úpravy. Takže v případě realizace směny z iniciativy SPÚ byl pozemek v příslušnosti hospodařit SPÚ oceněn

cenou v místě a čase obvyklou ke dni podání žádosti, resp. ke dni podpisu smlouvy a současně i cenou zjištěnou s tím, že pro převod se v souladu s ust. § 22 odst. 2 ZMS vždy použila cena vyšší. A pozemek ve vlastnictví třetí osoby byl oceněn cenou zjištěnou podle platného cenového předpisu pro oceňování nemovitostí ke dni podání žádosti, resp. ke dni podpisu smlouvy.

Pro směnné smlouvy uzavírané od 1. 1. 2020 ohledem na ustanovení § 3 odst. 2 zákona o SPÚ jsou výchozí cenové podmínky 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 zohledňuje budoucí využití pozemku.
- Pokud se náhradou nabízený pozemek nachází v území, kde dosud KoPÚ neproběhly, pak tento pozemek je oceněn cenou obvyklou (dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů) platnou ke dni podpisu smlouvy.
- 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.).
- 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.).

Výše uvedené oceňování respektuje činnosti SPÚ, jelikož náhradou nabízené pozemky, které SPÚ získá směnnou smlouvou do příslušnosti hospodařit (v režimu ocenění k roku 1991) jsou zařazeny do veřejné nabídky pro oprávněné osoby a pozemky, které SPÚ získá v režimu obvyklé ceny jsou zařazovány do rezervy státu (budou potřebné pro realizaci KoPÚ, popřípadě rozvojové programy státu), nebudou zařazovány do veřejné nabídky pro oprávněné osoby dle zákona o půdě.

Nezbytné je uvést, že náklady spojené s přípravou a realizací směny, a to i v případě, že směna nemovitostí nebude realizována, nese v plné výši navrhovatel směny, ve všech případech se doplatek na straně SPÚ nehradí. Cenový rozdíl ve prospěch SPÚ je nutné uhradit v plné výši před podpisem směnné smlouvy. Na úhradu cenového rozdílu se započítají nároky (restituční nároky) dle příslušných ustanovení zákona o půdě. Započíst lze pouze nárok, který ke dni podpisu směnné smlouvy považuje SPÚ za nesporný.

Dle zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, je poplatníkem daně nabyvatel. Úplatná nabytí nemovité věci z vlastnictví ČR již nejsou od daně osvobozena. Osvobození od daně z nabytí nemovité věci se týká pouze případů, kdy je ČR nebo územní samosprávný celek nabyvatelem nemovité věci.

### **6.3.3 Poměry požadovaných pozemků vůči pozemkům náhradou nabízeným**

Teď když byly uvedeny obecné a cenové podmínky je nezbytné uvést, poměry výměr požadovaných pozemků ku výměře pozemků náhradou nabízených. Tento poměr je stanoven MP 2/2/1 a je dle účelu pro který je směna realizována. Jednotlivé modely mají svá přesná

pravidla za jakých podmínek se dají realizovat. Ve stručnosti jsou níže uvedeny účely a základní pravidla pro případy, kdy se jedná o směnu z iniciativy osoby odlišné od SPÚ.

1. K provozování zemědělské výroby – účelem směny je zemědělská výroba provozovaná navrhovatelem nebo osobami blízkými ve vztahu k navrhovateli, dle % výměry náhradou nabízené výměry orné půdy z celkově požadované výměry orné půdy, je stanoven poměr výměry požadovaných pozemků ku výměře náhradou nabízených pozemků, a to od poměru 1 : 1,3 do poměru 1 : 1,5. Tento poměr znamená, že navrhovatel musí SPÚ nabídnout o 30 až 50 % větší výměru pozemků než směnou požaduje.
2. Pro uskutečnění investiční výstavby. Zde jsou stanoveny tři poměry a to dle žadatele a typu investiční výstavby.
  - Investorem a stavebníkem bude obec, sdružení obcí nebo kraj – a bude-li se jednoznačně jednat o obecně prospěšnou stavbu široké veřejnosti (nikoli veřejně prospěšnou stavbu, jejíž převod je řešen v režimu zákona o SPÚ), která není prioritně určena ke komerčním účelům jako je např. ČOV, veřejně přístupné stavby pro provozování sportu, činnosti určené k rozvoji dané lokality (nikoliv výstavba RD atd.), zajištění přístupu k obecním pozemkům či pozemkům ve vlastnictví občanů obce, zřízení či rozšíření skládky odpadu apod. Poměry jsou stanoveny stejně jako pro účely provozování zemědělské výroby.
  - Stavebníkem bude fyzická nebo právnická osoba, která bude realizovat investiční výstavbu pro komerční účely - např. výstavbu rodinných domů, logistických či skladových areálů, administrativních budov, golfového hřiště, větrného parku, lyžařských areálů, rozšíření stávajících podniků atd. Celková výměra náhradou nabízených pozemků bude činit minimálně dvojnásobek výměry pozemků požadovaných bez ohledu na druh pozemku s tím, že pokud bude požadována orná půda, musí být tato v plném rozsahu nahrazena.
  - Stavebníkem bude fyzická osoba, která bude realizovat investiční výstavbu pro vlastní potřebu – jedná se např. o výstavbu rodinného domu, garáže, příjezdové komunikace atd. Náhradou nabízená výměra pozemků bude minimálně o 50 % vyšší než výměra pozemků požadovaných s tím, že pokud bude požadována orná půda, musí být tato v plném rozsahu nahrazena.
3. Pro těžbu nerostů – zde rozlišujeme dva typy žádosti, resp. za účelem těžby vyhrazených nerostů a výhradního ložiska nevyhrazených nerostů a těžby nevyhrazených nerostů, pro které je nutné doložit různé specifické přílohy, ale pro oba dva typy je stanoveno, že náhradou nabízená výměra pozemků bude minimálně o 50 % vyšší než výměra pozemků požadovaných s tím, že pokud bude požadována orná půda, musí být tato v plném rozsahu nahrazena.
4. Neoprávněně zastavěné pozemky a dodatečná legalizace stavby – stavba na pozemku státu bez příslušných povolení, resp. souhlasu SPÚ či právního předchůdce PF ČR. Jedná se o převod celého zemědělského pozemku nebo jeho oddělenou část v podobě parcely dle GP. S ohledem na skutečnost, že došlo k realizaci „černé stavby“ bez příslušných povolení bude celková výměra náhradou nabízených pozemků činit nejméně desetinásobek

výměry pozemků požadovaných s tím, že pokud bude požadována orná půda, musí být tato v plném rozsahu nahrazena.

5. Pro jiný účel – jedná se o případy, které nespádají do jiné kategorie. V těchto případech bude nabízená výměra pozemků minimálně o 50 % vyšší než výměra pozemků požadovaných s tím, že vždy bude v plném rozsahu kompenzována požadovaná výměra orné půdy.
6. Pro potřeby SPÚ na základě nabídky na internetových stránkách SPÚ. Směna pozemků se dle této možnosti v současné době nerealizuje. Předmětem nabídky byly pozemky pro činnost SPÚ zbytné a na druhé straně SPÚ poptával pozemky v katastrálních území, kde měl nedostatek státní půdy pro realizaci pozemkových úprav. Na základě zákona č. 229/2019 Sb., došlo k novelizaci i zákona o půdě a SPÚ je umožněno zařadit do veřejné nabídky pro oprávněné osoby pozemek až třikrát. Vzhledem k této skutečnosti nemá SPÚ v současné době zbytné pozemky, které by do nabídky pro směnu zařadil. Veškeré pozemky, které byly 1 x marně nabídnuty oprávněným osobám ve veřejné nabídce, se zařazují znovu do těchto nabídek až 3x.

Souhrnná tabulka jednotlivých účelů směn a poměry výměr.

modelové situace (za účelem)	Poměr výměry požadovaných pozemků vůči pozemkům nabízeným			
	součástí požadovaných pozemků je orná půda (bez ohledu na výměru)			ostatní případy
	náhradou nabízená orná půda činí 70 a více % z celkově požadované výměry orné půdy	náhradou nabízená orná půda činí od 50 do 70 % z celkově požadované výměry orné půdy	náhradou nabízená orná půda činí méně než 50 % z celkově požadované výměry orné půdy	
zemědělská výroba	1 : 1,3	1 : 1,4	1 : 1,5	1 : 1,3
investiční výstavba – žadatel obec či kraj s účelem užití prior. pro širokou veřejnost	1 : 1,3	1 : 1,4	1 : 1,5	1 : 1,3
investiční výstavba – pro komerční účely	celková výměra 1 : 2 z toho vždy požadovaná výměra orné půdy v plném rozsahu nahrazena			
investiční výstavba – pro vlastní potřebu	celková výměra 1 : 1,5 z toho vždy požadovaná výměra orné půdy v plném rozsahu nahrazena			
těžba nerostů	celková výměra 1 : 1,5 z toho vždy požadovaná výměra orné půdy v plném rozsahu nahrazena			
neoprávněně zastavěné pozemky	celková výměra 1 : 10 z toho vždy požadovaná výměra orné půdy v plném rozsahu nahrazena			
jiný účel – vše co není taxativně vyjmenováno	celková výměra 1 : 1,5 z toho vždy požadovaná výměra orné půdy v plném rozsahu nahrazena			
z iniciativy navrhovatele pro potřeby SPÚ (nabídka web)	celková výměra 1 : 1			
z iniciativy SPÚ	celková výměra 1 : 1			

Zdroj. MP 2/2/1

V bodech zmíním i směnu z iniciativy SPÚ, tj. navrhovatelem směny je SPÚ a realizace se provádí jen v případech vyjmenovaných MP 2/2/1 a to za účelem vytvoření a zachování potřebného rozsahu a složení rezervy pozemků dle § 3 zákona o SPÚ, zejména aby SPÚ:

- získal pozemky jiných vlastníků zastavěné stavbami v příslušnosti hospodařit SPÚ a pozemků, které s těmito stavbami souvisejí a jsou potřebné pro současné nebo budoucí užívání těchto staveb;
- získal pozemky používané jako přístupová nebo příjezdová cesta k nemovitostem v příslušnosti hospodařit SPÚ;
- získal pozemky v katastrálních územích, kde je nedostatek státní půdy pro realizaci společných zařízení a kde dosud neproběhly pozemkové úpravy (pozn. k těmto směnám se přistupuje až v okamžiku zahájení KoPÚ a požadavek příslušné pobočky KPÚ musí být dostatečně zdůvodněný);
- scelil vlastnictví nemovitostí u melioračních staveb nebo rybníků (v případě melioračních staveb dává písemný podnět k realizaci směny na KPÚ Odbor vodohospodářských staveb SPÚ);
- získal pozemky pro rozvojové programy státu schválené vládou dle § 3 odst. 1 písm. b) zákona o SPÚ;
- pozbyl pozemky, jejichž správa je nevhodná či značně komplikovaná (MP 2/2/1, 2019).

V případě směny z iniciativy SPÚ hradí náklady s oceněním státních pozemků protistrana a náklady spojené s oceněním pozemků protistrany hradí SPÚ. Případné další náklady spojené s přípravou směny hradí SPÚ a výměra směřovaných pozemků ku výměře náhradou nabízených pozemků bude cca 1 : 1, přičemž výměra pozemků, které SPÚ směnou pozbyde, nesmí být vyšší než výměra pozemků, které směnou získá.

## **7 Slovenská republika a správa půdy**

Slovenská republika nemá jako Česká republika jeden státní orgán, jenž by vykonával jak správu zemědělského majetku ve vlastnictví státu, tak pozemkové úpravy či klasifikaci BPEJ. Slovenská republika má jiné organizační členění a kompetence jednotlivých úřadů.

Výše uvedené činnosti vykonává Slovenský pozemkový fond, Výskumný ústav pôdozvedectva a ochrany pôdy a do roku 2013 Obvodní pozemkové úřady.

Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR, resp. na stránkách [pozemkovyurad.sk](http://pozemkovyurad.sk) (2014) se uvádí reorganizací místní státní správy byly Obvodní pozemkové úřady od 1.10.2013 zrušené a jejich kompetence vykonávají okresní úřady, pozemkové a lesní odbory a odbory opravných prostředků, referáty zemědělství.

Pro srovnání v České republice působí mimo SPÚ samozřejmě i další organizace zabývající se zemědělskou půdou či související se zemědělskou výrobou, např. Státní intervenční fond, který je akreditovanou platební agenturou – zprostředkovatelem finanční podpory z Evropské unie a národních zdrojů (Státní intervenční fond, 2013). Dále např. Podpůrný a garanční rolnický a lesnický fond, a.s. (dále jen “PGRLF”), který je jedním ze základních pilířů dotační politiky Ministerstva zemědělství. Jde o jeden z nejefektivnějších nástrojů českého zemědělství působící v rámci tzv. “národní pomoci” (state aid). Z hlediska právní formy je PGRLF akciovou společností, ve které 100 % akcií vlastní Česká republika. Práva jediného akcionáře zajišťuje Ministerstvo zemědělství ČR, za které jedná ministr zemědělství. Ve spolupráci s příslušnými organizačními složkami Ministerstva zemědělství PGRLF dokazuje, že lze s nízkými náklady

zajišťovat národní programy podpory, které přinášejí konkrétní okamžité efekty u početně významné skupiny podnikatelů v zemědělství (Podpůrný a garanční rolnický a lesnický fond, a.s., 2020). Dále je možné uvést Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, který je veřejnou výzkumnou institucí zřízenou Ministerstvem zemědělství ČR. Zřizovací listinou byla ústavu dána odpovědnost za rozvoj poznání a přenos poznatků vědních oborů komplexních meliorací, pedologie, tvorby a využití krajiny a informatiky k těmto oborům se vztahující. Provádí rozborů půdy a vody, provozuje geoportál SOWAC-GIS, tvoří mapy, poskytuje data (Výzkumný ústav meliorací a ochrany, 2020). Činnosti SPÚ i výše uvedených organizací ČR se prolínají s činnostmi níže uvedených organizací Slovenské republiky.

## **7.1 Slovenský pozemkový fond**

Slovenský pozemkový fond (dále jen "SPF") je právnická osoba (nestátní a nezisková organizace), která koná ve veřejném zájmu. SPF ve smyslu zákona 330/1991 Zb. a jiných příslušných platných právních předpisů Slovenské republiky, spravuje zemědělské nemovitosti ve vlastnictví státu a nakládá s pozemky u kterých je vlastník neznámý. Činnost a hospodaření SPF kontroluje 13ti členná rada, která kromě jiného projednává právní věci a předkládá vedení SPF doporučující anebo nedoporučující stanovisko. Sídlem generálního ředitelství SPF je Bratislava a v rámci Slovenské republiky má SPF 22 regionálních odborů a 8 pracovišť (Slovenský pozemkový fond, 2019).

SPF není zřízený stejně jako SPÚ pro účely podnikání. Jak SPÚ tak SPF vykonávají svou činnost podle zákonů, a to ve veřejném zájmu a z těchto činností vznikají práva a závazky.

Základní činnosti SPF dle webových stránek SPF (2020):

- správa zemědělských nemovitostí ve vlastnictví státu;
- nakládání s pozemky neznámých vlastníků v rozsahu stanoveném zákonem;
- pronájem pozemků ve správě a nakládání pro zemědělské účely, případně i pro jiný účel;
- úplatný a bezúplatný převod pozemků z důvodů stanovených zákonem;
- plnění restitučních nároků oprávněných osob;
- zastupování státu a neznámých vlastníků před soudy a před orgány veřejné správy;
- zastupování státu a neznámých vlastníků v rámci honebních společenství.

### **7.1.1 Pronájem a prodej pozemků**

Pronájem a prodej pozemků Slovenský pozemkový fond uskutečňuje dle § 2 (pronájem) a § 3 (prodej) nařízení vlády č. 238/2010 Z. z. Nariadenie vlády Slovenskej republiky, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenajímania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností Slovenským pozemkovým fondom.

### **7.1.2 Směna pozemků**

Dle § 4 nařízení vlády č. 238/2010 Z. z. Nariadenie vlády Slovenskej republiky, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenajímania, predaja, zámeny a nadobúdania

nehnutelností Slovenským pozemkovým fondom môže SPF smeniť pozemky ve vlastníctví státu za pozemek jiných vlastníků jen v rámci okresu, pokud zvláštní předpis nestanovuje jinak za účelem:

- a) vypořádání spoluvlastnického podílu, pokud má pozemek jen jednoho vlastníka, který vlastní nadpoloviční podíl, a není možné nebo není pro SPF účelné rozdělení pozemku;
- b) zabezpečení přístupu k nemovité věci;
- c) získání pozemků do vlastníctví státu za účelem uspokojení restitučních nároků oprávněných osob podle zvláštního předpisu, anebo pokud stát potřebuje pozemky na plnění úloh podle zvláštních předpisů,
- d) založení trvalých porostů při splnění podmínek podle § 2 odst 6. citovaného zákona (tj. dříve pronajaté za účelem založení vinice, ovocného sadu, chmelnic anebo založení porostu rychlerostoucích dřevin) a to na základě odborného stanoviska Ústředního kontrolního a skúšobného ústavu poľnohospodárskeho v Bratislavě;
- e) uspořádání vlastníctví k pozemkům v zastavěných areálech zemědělských podniků nebo správčům lesního majetku státu, stejně tak k pozemkům zastavených jinými stavbami určenými na účely provozování zemědělské výroby anebo lesního hospodářství;
- f) získání pozemků nacházejících se v chráněných území za účelem ochrany přírody a krajiny.

Výše vedené pozemky musí být porovnatelné, přičemž porovnatelnost se usuzuje podle polohy, velikosti, tvaru, druhu a hodnoty pozemku. Hodnota pozemku, který SPF získá směnou, nesmí být nižší než hodnota pozemku, který je předmětem směny. Pozemky, které jsou státu, resp. SPF nabízeny musí být ucelené, vhodné na další užívání k činnosti fondu a nesmí být pro činnost fondu nevýhodné. Tak jako SPÚ tak i SPF neuzavírá smlouvy s dlužníky fondu. Slovenský pozemkový fond nemůže nabývat směnou pozemky do spoluvlastnictví, toto SPÚ může, ale činí tak jen ve výjimečných odůvodněných případech.

## **7.2 Výskumný ústav pôdoznanectva a ochrany pôdy**

Tento ústav provádí dvě základní činnosti. Za první výzkum a vývoj, a za druhé odborné činnosti v rámci veřejného zájmu Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR (dále jen MPaRV) a státní správy.

Hlavní vědecko – výzkumná činnost dle webových stránek ústavu (2009) je především v oblasti využívání a ochrany půdy v krajině a zahrnuje:

- rozvoj teoretických a metodických aspektů základních půdoznaleckých disciplín;
- standardizaci a harmonizaci metod pro hodnocení stavu a vývoje parametrů kvality půdy;
- identifikaci a mapování komplexních informací o vlastnostech zemědělského půdního fondu ve Slovenské republice;
- ochranu proti degradačním procesům;
- vymezení kritérií limitů potenciálu půdy a jejího využívání;
- vývoj a hodnocení vodního režimu půd a krajiny a vývoj metod jejich regulace;
- budování informačních systémů o půdě a krajině s využitím dálkového přístupu Země;

- hodnocení kapacit půdy a krajiny ve vztahu k regulaci emisí skleníkových plynů, emisním kvótám, sekvestraci (uvolnění odumřelé tkáně od živé tkáně) skleníkových plynů v půdě a biomase rostlin;
- vývoj metod rekultivace devastovaných a znečištěných půd;
- vědecké prognózy změn vlastností půd v důsledku klimatických změn.

Odborné činnosti v rámci veřejného zájmu MPaRV SR a státní správy jsou zaměřené na:

- vypracování odborných stanovisek a návrhů Pôdnej služby při ochraně a využívání zemědělských půd v souladu s platnou legislativou;
- provozování a aktualizace Identifikačního systému produkčních bloků na zemědělské půdě (LPIS);
- tvorba GIS vrstev LPIS souvisejících s kontrolou dotací a podporou rozhodování v rezortu zemědělství;
- výkon delegovaných činností Pôdohospodárskej platobnej agentúry metodou dálkového přístupu Země,
- aplikaci národního systému pro odhad úrod a produkci zemědělských plodin
- monitoring kvality závlahových a drenážních vod,
- aktivity vyplývající z plnění požadavků nitrátové směrnice v podmínkách SR

V rámci Výskumného ústavu pôdoznalectva a ochrany pôdy je i Pôdna služba, která na svých webových stránkách uvádí (2020), že je zřízena za účelem přímé realizace zákona Slovenské republiky č. 220/2004 Z.z., o ochrane a využívání poľnohospodárskej pôdy v praxi. Podle tohoto zákona o ochraně půdy Pôdna služba ve spolupráci s orgánem ochrany zemědělské půdy vykonává odborný dohled nad ochranou vlastností a funkcí zemědělské půdy, dohled nad dodržováním a uplatňováním ustanovení zákona o ochraně půdy. V rámci odborného dohledu Pôdna služba vykonává průzkum a monitorování zemědělské půdy, vede databázi informací o zemědělské půdě, je správce návrhů opatření na ochranu zemědělské půdy před degradací, erozí, zhutněním, rizikovými látkami; vydává odborná stanoviska při změně druhu zemědělského pozemku, při změně nezemědělské půdy na zemědělskou a zalesnění zemědělské půdy, při rozhodování v pochybnostech, či pozemek je anebo není zemědělskou půdou, při rozhodování o záborech zemědělské půdy.

Dále je na webových stránkách Výskumného ústavu pôdoznalectva a ochrany pôdy (2009) uvedeno, že v souvislosti s citovaným zákonem Pôdna služba vykonává tyto činnosti:

- provozuje informační systém BPEJ;
- realizaci odborného dohledu nad ochranou zemědělské půdy;
- výkon odborných půdoznaleckých činností při pozemkových úpravách;
- výkon činností souvisejících s platnou legislativou pro aplikaci čistírenského kalu a sedimentů do zemědělské půdy.



## 8 Závěr

- Závěrem lze konstatovat, že SPÚ je organizace s velmi rozmanitou, rozsáhlou a náročnou agendou. SPÚ je vzhledem k agendě kterou vykonává, nepostradatelný pro správu a údržbu krajiny a venkovského prostoru. Spravuje a vytváří rezervu státní půdy, tak aby byla zachována pro další generace. Vytváří podmínky pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech, vytváří podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy, zajišťuje ochranu a zúrodnění půdního fondu, řeší odtokové poměry v krajině a zvyšuje ekologickou stabilitu v krajině.
- Realizace směnných smluv přináší prospěch jak žadatelům o směnu tak SPÚ. Směna pozemků je totiž z pohledu žadatele často jediný možný způsob, jak získat do vlastnictví pozemek v majetku státu a příslušnosti hospodařit SPÚ, jenž je pro jeho další potřeby nezbytný či prospěšný. Pro SPÚ je to možnost navýšit výměru státní půdy a ve většině případů i získat finanční prostředky. Dále je zde možnost vypořádávání restitučních nároků formou zápočtu na úhradu kupní ceny.

Nevýhodou pro žadatele o směnu je nutnost nabídnout výměrou větší pozemek než směnou požaduje. A u některých případů směnných smluv je to i ocenění náradou nabízeného pozemku, resp. 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.), přičemž pozemke ve lastnictví státu je oceněn cenou obvyklou. Tímto žadateli o směnu ve většině případů vzniká nedoplatek ceny. Další nevýhodou je časová náročnost realizace celé směny. Pro SPÚ je nevýhodou značná administrativní náročnost celého procesu.

## 9 Literatura

1. Antrop M., (2000). Background Concepts for Integrated Landscape Analysis. *Agriculture, Ecosystems and Environment*, 77, 17-28.
2. Antrop M., 1997. The concept of traditional landscapes as a base for landscape evaluation and planning. The example of Flanders Region. *Landscape Urban Planning* 38, 105–117.
3. Atkins P., Simmons I., Roberts BR. 1998. *People, Land and Time. An Historical Introduction to the Relations Between Landscape, Culture and Environment*. Arnold. London. New York. Sydney. Auckland. p. 286.
4. Bouma J., Varrallyay G., Batjes N.H., 1998. Principal land use changes anticipated in Europe. *Agriculture, Ecosystems and Environment*, Elsevier. 67. 103-119.
5. Bronick C.J. and Lal, R. (2005) Soil structure and management: A review. *Geoderma*, 124, 3-22.
6. Boardman J., Poesen J., 2006. *Soil erosion in Europe*. Wiley. Hoboken. p. 855. ISBN 04-708-5910-5.
7. Clevenger A.P., Wierzchowski J., 2006. Maintaining and restoring connectivity in landscapes fragmented by roads. In: Crooks, K., Sanjayan, M. (Eds.), *Connectivity Conservation*. Cambridge University Press, Cambridge, pp. 502-535.
8. Česká národní rada, Zákon ze dne 12. května 1992, Zákon č. 334/1992 Sb., Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, strana 1881 ve Sbírce zákonů České republiky č. 68/1992, Česká republika.
9. Česká národní rada, Zákon ze dne 19.2.1992, Zákon č. 114/1992 Sb., Zákon České národní rady o ochraně přírody a krajiny, strana 666 ve Sbírce zákonů České republiky č. 28/1992, Česká republika.
10. Federální shromáždění České a Slovenské Federativní Republiky, Zákon ze dne 26. února 1991, Zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, strana 452 Sbírka zákonů České republiky 20/1991, Česká republika.
11. Federální shromáždění Československé socialistické republiky, Zákon ze dne 19. dubna 1988, Zákon č. 44/1988 Sb., Zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), strana 175 Sbírky zákonů České republiky č. 8/1998, Česká republika.
12. Federální shromáždění České a Slovenské Federativní Republiky, Zákon ze dne 21. května 1991, Zákon č. 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, strana 1062 Sbírka zákonů České republiky č. 45/1991, Česká republika.
13. Gebhart M., 2017, *Prezentace „Státní pozemkový úřad a jeho funkce ve venkovském prostoru“*.
14. Giannakis G.V., Nikolaidis N.P., Valsta J., Rowe E.C., Moirogiorgou K., et al. 2017. Integrated Critical Zone Model (1 D – ICZ): A Tool for Dynamic Simulation of Soil Functions and Soil Structure. *Advances in Agronomy*. 142: 277-314.

15. Hamza M. A. & Anderson W.K., 2005: Soil compaction in cropping systems: A review of the nature, causes and possible solutions. *Soil & Tillage Research* 82: 121-145.
16. Hazelton P., Murphy B., 2011. *Understanding soils in urban environments*. National Library of Australia. Collingwood VIC 3066. 143 p. ISBN: 978-1-84971-237-8.
17. Kancelář ústředního ředitele, Organizační řád Státního pozemkového úřadu, ze dne 18.12.2019, s účinností od 1. 1.2020, příloha č. 1 Působnost organizačních útvarů a organizačních jednotek.
18. Kozák J., Němeček J., Borůvka L., Lérová, Z., Němeček, K. 2009. *Atlas půd České republiky*. Mze ČR ve spolupráci s ČZU Praha. Praha. 149 s. ISBN: 978-80-213-1882-3.
19. Lal R., Lal A., Stewart B., 2012. *Advances in Soil Science: Soil Degradation*. Springer Science & Business Media. vol. 2012, 109.
20. Li L, Shuhan D., Wu L., Liu G., 2009. An overview of soil loss tolerance. *Catena* 78: 93–99.
21. Mandal D., Dadhwal K.S., Khola O.P.S., Dhyani B.L., 2006. Adjusted T values fo conservation planning in Northwest Himalayas of India. *J. Soil Water Conserv.* 61: 391–397.
22. Mantel S., Van Lynden G., The role of GIS and remote sensing in land degradation assessment and conservation mapping: some user experiences and expectations. *International Journal of Applied Earth Observations and Geoinformation*. 2001, 3(1), 61-68. DOI: 10.1016/S0303-2434(01)85022-4. ISSN 03032434.
23. Merriam – Webster, 1963. *Webster’s Seventh Collegiate Dictionary*. Springfield. MA: G. and C.
24. Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR, 1998–2014. Available from <http://pozemkovyurad.sk/index.php?choice=1>, (accessed February 2020).
25. Ministerstvo Zemědělství, vyhláška ze dne 17. 5. 2002, Vyhláška č. 225/2002 Sb., o podrobném vymezení staveb k vodohospodářským melioracím pozemků a jejich částí a způsobu a rozsahu péče o ně, strana 5026 *Sbírka zákonů české republiky č. 86/2002, 2002*.
26. Ministerstvo zemědělství ve spolupráci s Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy, v.v.i., rok vydání 2016, *Pozemkové úpravy „krok za krokem“*, ISBN: 978-807434-296-7.
27. Nafendra H., Munroe D.K., Southwort J., 2004. From pattern to process: landscape fragmentation and the analysis of land use/land cover change. *Agriculture, ecosystems*. 101(2-3).
28. Naveh Z., Liebermann A., 1993. *Landscape ecology: Theory and Application*. Springer Verlag, New York.
29. Odbor převodu majetku státu SPÚ, 2019, Metodický pokyn SPÚ 2/2/1 Směnné smlouvy s účinností od 1.12.2019.

30. Odbor převodu majetku státu SPÚ, 2019, Metodický pokyn SPÚ 3 „Privatizace podle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů“ s účinností od 1.7.2019.
31. Odbor správy majetku SPÚ, 2020, Metodický pokyn SPÚ 2/19 Věcná břemena s účinností od 1.1.2020.
32. Odbor správy majetku SPÚ, 2019, Metodický pokyn SPÚ 2/23 Tvorba a správa rezervy státních pozemků s účinností od 1.11.2019.
33. Pagliai M., Vignozzi N., Pellegrini S., 2004: Soil structure and effect of anagement practices. *Soil & Tillage Research* 79: 131-143.
34. Panagos P., Borrelli P., Poesen J., 2019. Soil loss due to crop harvesting in the European Union: A first estimation of an underrated geomorphic processs. *Science of The Total Enviroment*. 664:487-498. DOI: 10.1016/j.scitotenv.2019.02.009.
35. Parlament České republiky, Zákon ze dne 21. března 2002, Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, strana 3234 Sbíрка zákonů České republiky č. 57/2002, Česká republika.
36. Parlament České republiky, Zákon č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znějších pozdějších předpisů, strana 2226 ve Sbírcce zákonů české republiky č. 63/2006, Česká republika.
37. Parlament České republiky, Zákon ze dne 24. dubna 2002, Zákon č. 206/2002 Sb., Zákon, kterým se mění zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů, strana 4868 Sbírcy zákonů č. 82/2002 České republiky, Česká republika.
38. Parlament České republiky, Zákon ze dne 21. května 1991, Zákon č. 428/2012 Sb. Zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů (zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi), strana 5474 Sbírcy zákonů České republiky č. 155/2012, Česká republika.
39. Parlament České republiky, Zákon ze dne 19. prosince 2012, Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, strana 6641 Sbírcy zákonů České republiky č. 188/2012, Česká republika.
40. Parlament České republiky, Zákon ze dne 14. srpna 2019, Zákon č. 229/2019 Sb., kterým se mění zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, strana 2245 Sbírcy zákonů České republiky č. 98/2019, Česká republika
41. Parlament České republiky, Zákon ze dne 3. února 2012, Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, strana 1026 Sbírcy zákonů České republiky č. 33/2012, Česká republika.

42. Phillips J.D., 2010. The convenient fiction of steady-state soil thickness. *Geoderma* 156: 389–398. Pillans B. 1997.
43. Podpůrný a garanční rolnický a lesnický fond, a.s, © PGRLF, a.s. Available from <https://www.pgrlf.cz/>, (accessed January 2020).
44. Scalenghe R., Marsan F.A., 2009. The anthropogenic sealing of soils in urban areas. *Landscape and Urban Planning*, 90, 1: 1-10.
45. Sklenička P., 2003. *Základy krajinného plánování*. Naděžda Skleničková. Říčany. 321 s. ISBN:8090320619.
46. Sklenička P., 2006. Applying evaluation criteria about the land consolidation effect to free contrasting study areas in the Czech Republic. *Land Use Policy*. 23. 502–510.
47. Státní pozemkový úřad, 2020. Available from <https://www.spucr.cz/>, (accessed January 2020).
48. Slovenský pozemkový fond, 2019. Available from <https://pozfond.sk/>, (accessed January 2020).
49. Státní pozemkový úřad, Soutěž „žít krajinou“, 2014. Available from <http://www.soutezitikrajinou.cz/> (accessed February 2020).
50. Státní intervenční fond, 2013. Available from <https://www.szif.cz/cs/>, (accessed January 2020).
51. Tóth G., 2012. Impact of land-take on the land resource base for crop production in the European Union. Elsevier, *Science of the Total Environment*, Italy. 435–436: 202–214.
52. Troll C., 1950. *Die Geographische Landschaft und ihre Erforschung*. Studium Generale, pp. 163–182.
53. Turner BL II et al., eds. 1990. *The Earth as Transformed by Human Action*. Global and regional changes in the biosphere over the past 300 years. Cambridge University Press and Clark University, Cambridge and New York.
54. Vláda Slovenskej republiky, Nariadenie vlády č. 238/2010 Z. z. Nariadenie vlády Slovenskej republiky, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenájmania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností Slovenským pozemkovým fondom, strana 2016 Zbierky zákonov Slovenskej republiky č. 95/2010, Slovenská republika.
55. Vopravil J. a kol., 2009. *Půda a její hodnocení v ČR*. Díl 1. Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy. 148 str., ISBN 978-80-87361-08-5, 37.-39.
56. Výroční zpráva Slovenského pozemkového fondu za rok 2017, ze dne 10.4.2018.
57. Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, 2020, VÚMOP, Půdní služba. Available from <https://www.vumop.cz/>, <https://bpej.vumop.cz/> (accessed January 2020).
58. Výzkumný ústav pôdoználectva a ochrany pôdy, 2009, VÚPOP Bratislava. Available from <https://www.vupop.sk/>, (accessed February 2020).

59. Zonnenveld I.S., 1995. Land Ecology. SPB Academic Publishing. Amsterdam. 199 p. ISBN: 9051031017.
60. Žít krajinou, 2020. Available from <http://zitkrajinou.cz/> (accessed January 2020).

## 10 Seznam použitých zkratk a symbolů

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
CIS	centrální informační systém
ČR	Česká republika
DP	dobývací prostor
GIS	grafický informační soubor
horní zákon	zákon č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů
KPÚ	Krajský pozemkový úřad
KoPÚ	komplexní pozemková úprava
MP 2/2/1	metodický pokyn SPÚ č. 2/2/1 Směnné smlouvy
MPaRV SR	Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR
NOZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
PGRLF	Podpůrný a garanční rolnický a lesnický fond, a.s.
SPF	Slovenský pozemkový fond
SPÚ	Státní pozemkový úřad
SR	Slovenská republika
zákon č. 334/1992 Sb.	zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu
zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách	zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
zákon č. 428/2012 Sb.	o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů (zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi), ve znění pozdějších předpisů
zákon č. 229/2019 Sb.	zákon, kterým se mění zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony
zákon o ochraně přírody	zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
zákon o půdě	zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

zákon o registru smluv	zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv)
zákon o SPÚ	zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZMS	zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů
ZPF	zemědělský půdní fond



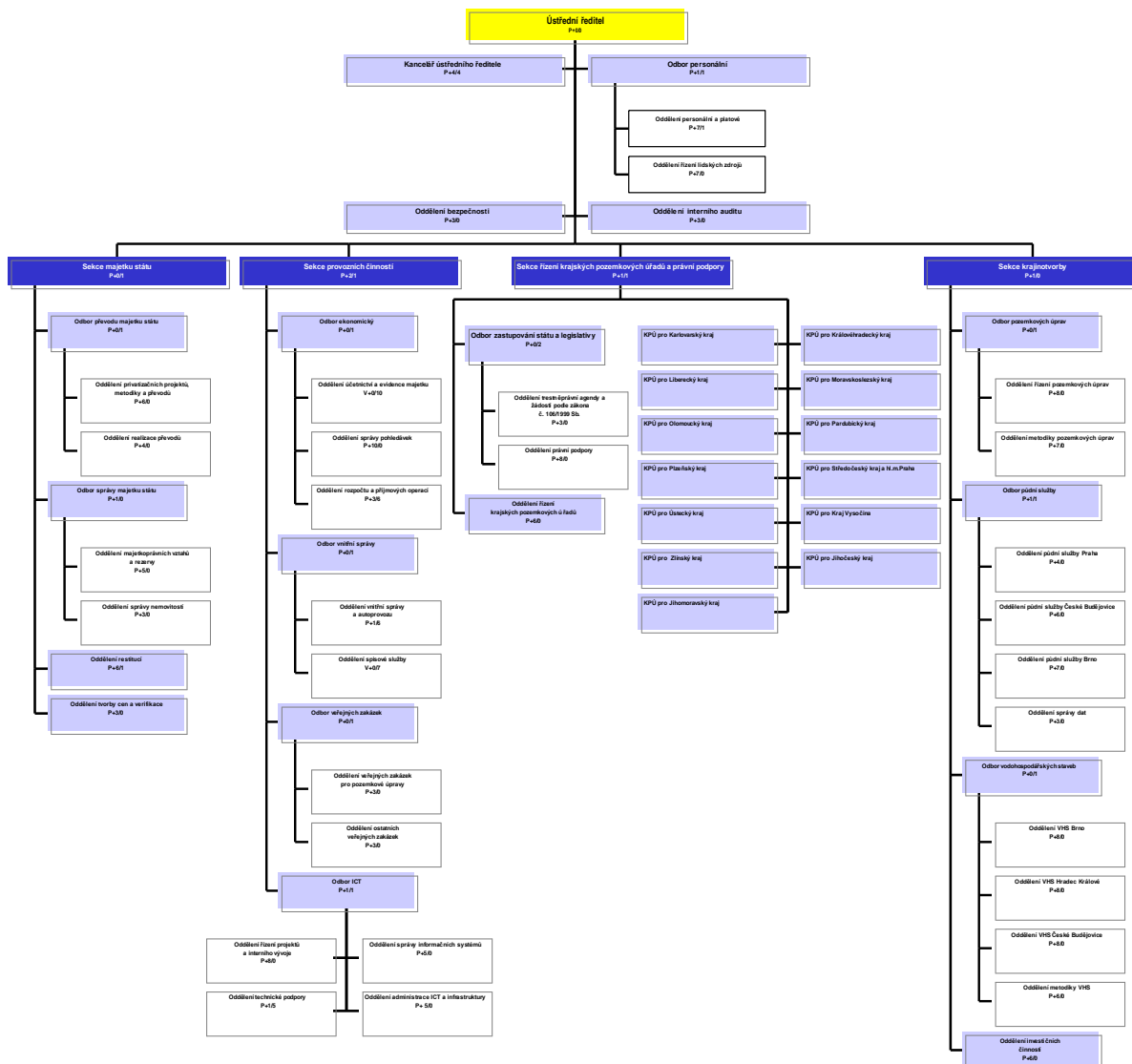
# 11 Samostatné přílohy

## Příloha č.1 Parcely na LV 10 002 ve vlastnictví státu – výměra a kultura (stav k 10. 2. 2020)

Územní pacovost		neurčeno	orná půda	chmelnice	vínice	zahrad	ovocný sad	trvalý travní porost	lesní pozemek	vodní plocha	zastavěná plocha a nádvoří	ostatní plocha	Total
1 Praha - město	1 Praha-město	3 101 672				421 256	174 469	247 734	11 377	174 027	36 829	476 994	4 644 358
	<b>Celkem</b>	3 101 672				421 256	174 469	247 734	11 377	174 027	36 829	476 994	4 644 358
4 Plzeňský kraj	3 Klatovy	1 517 293				189 641	267 345	8 409 880	103 264	749 172	18 060	3 585 000	18 618 652
	4 Píseň-sever	1 091 129	23 840 098			389 695	76 236	6 722 468	6 352	610 665	43 500	3 493 488	36 273 631
	7 Rokycany	183 948	1 928 453			36 600	58 120	935 259	251	83 410		673 457	3 899 498
	74 Plzeň-jih	4 967 115	8 117 783			114 754	74 658	3 967 031	1 577	242 025	2 855	1 230 854	18 718 652
	<b>Celkem</b>	7 759 485	38 291 916			78 469	215 254	10 115 254	111 444	228 577	534	129 495	978 914
5 Jihočeský kraj	5 České Budějovice	732 068	6 720 112			809 159	476 359	20 149 892	111 444	1 183 849	64 949	9 112 294	78 489 347
	6 Písek	368 309	972 753			67 665	6 068	533 056	887	286 944	5 933	671 426	2 913 041
	32 Prácheň	324 681	1 000 929			32 454	7 142	4 939 739	3 028	510 333	1 940	3 264 643	10 084 889
	<b>Celkem</b>	706 610	2 034 343			165 887	153 004	631 930	232	274 604	1 074	586 347	4 554 031
11 Děčín	11 Děčín	5 850 195				440 043	260 103	11 672 641	17 071	2 092 681	14 509	7 183 428	34 540 281
	<b>Celkem</b>	5 850 195				252 346	482 752	15 697 474	60 848	129 903	23 398	1 877 513	24 374 429
14 Královéhradecký kraj	13 Náchod	1 554 364	4 758 213			213 728	241 307	3 156 863	3 219	709 655	17 666	1 600 498	12 255 513
	14 Hradec Králové	5 296	3 929 129			163 122	91 809	2 018 909	1 444	807 786	8 389	1 234 552	8 260 436
	43 Rýchnov nad Kněžnou	1 698 915	2 616 836			133 059	70 295	7 181 705	67 294	770 203	28 922	1 684 516	14 251 745
	<b>Celkem</b>	120 937	4 733 764			127 550	111 224	1 772 329	551	647 407	17 683	1 274 127	8 805 572
17 Jindřichův Hradec	17 Jindřichův Hradec	1 861 953	10 045 598			245 626	47 366	7 314 534	10 276	1 978 201	15 284	6 226 381	27 745 219
	<b>Celkem</b>	891 314	3 461 528			89 168	778	1 561 893	18 074	540 518	2 533	1 855 056	8 240 862
19 Světavy	19 Světavy	2 753 267	13 507 126			354 794	48 144	8 876 427	28 550	2 518 719	17 817	8 081 427	36 166 081
	<b>Celkem</b>	424 918	20 763 001			511 603	32 187	8 294 645	73 405	557 750	34 624	1 948 354	33 874 487
20 Kraj Vysočina	18 Havlíčkův Brod	404 050	2 809 278			214 735	9 934	1 790 259	18 516	135 482	565	979 816	6 362 635
	20 Jihlava	505 448	4 848 159			169 193	7 235	2 426 457	5 836	220 652	3 378	2 498 495	10 684 853
	48 Pelhřimov	159 746	1 852 598			138 775	2 821	769 642	3 138	98 225	29 136	2 410 562	5 464 643
	51 Žďár nad Sázavou	191 726	1 629 620			156 584	9 953	1 310 104	7 624	187 201	2 245	699 730	4 194 787
	<b>Celkem</b>	60 897	1 779 072			65 954	13 145	585 898	35 114	184 255	1 258	544 028	3 234 147
21 Olomoucký kraj	21 Olomouc	1 354 342	6 641 196	70 987		187 860	53 310	1 309 645	1 315 943	7 243	1 184 969	12 125 495	
	52 Pírovice	130 053	5 143 109	38 385		214 772	81 585	928 150	198	456 462	1 619	583 542	7 577 872
	53 Prostějov	206 035	3 523 301	4 454		147 262	28 463	672 302	2 752	165 127	2 834	530 553	5 283 083
	78 Jeseník	726 299	5 335 859			368 856	20 261	3 325 010	26 645	201 228	64 088	1 592 501	11 660 747
	<b>Celkem</b>	2 416 729	20 643 465	113 826		918 750	183 619	6 235 107	29 595	2 138 760	75 784	3 891 565	36 647 200
23 Jihomoravský kraj	23 Brno-venkov	501 242	4 217 215		99 178	191 272	157 802	491 538	28 390	155 554	5 619	902 544	6 750 354
	57 Blansko	84 692	1 921 912			59 441	56 683	1 288 171	4 657	48 954	1 824	439 625	3 905 959
	58 Vyškov	164 122	1 868 795			92 004	13 549	191 356	19 388	36 624	8 957	389 671	2 788 282
	<b>Celkem</b>	750 056	8 146 644			102 915	4 534	157 782	86	6 752	16	39 000	452 668
25 Zlínský kraj	25 Zlín	153 480	3 901 285			143 871	87 198	1 394 033	43 982	193 812	1 639	1 499 239	7 418 539
	60 Uherské Hradiště	141 289	2 193 436			108 626	88 374	731 342	5 379	225 609	1 683	600 735	4 239 456
	61 Kroměříž	768 592	3 083 477			182 268	282 650	517 303	1 909	1 538 717	719	769 707	7 145 342
	62 Vsetín	1 548	674 115			83 633	2 945	766 380	10 218	525 055		309 960	2 373 854
	<b>Celkem</b>	1 064 909	9 852 313		142 983	518 398	461 167	3 409 058	61 488	2 483 193	4 041	3 179 641	21 177 191
26 Bruntál	26 Bruntál	28 691 946				800 093	391 256	35 767 071		1 084 549	193 401	7 199 144	74 127 460
	<b>Celkem</b>	2 860 966	33 613 399			2 250 306	607 726	457 122	2 580 387		1 084 549	193 401	7 199 144
27 Znojmo	27 Znojmo	2 860 966	33 613 399			2 250 306	607 726	457 122	2 580 387		1 071 445	10 763	6 151 776
	<b>Celkem</b>	2 860 966	33 613 399			2 250 306	607 726	457 122	2 580 387		1 071 445	10 763	6 151 776
29 Karlovarský kraj	2 Cheb	6 820 236				274 865	3 108	9 238 852	445	1 225 659	23 015	7 359 997	24 946 177
	29 Karlovy Vary	8 481 981				410 182	302 104	17 953 663	1 812	1 592 281	48 443	7 197 596	35 988 062
	<b>Celkem</b>	1 894 646				147 295	804	6 020 747	3 226	660 543	4 791	3 743 300	12 475 352
30 Domažlice	30 Domažlice	1 429 011	9 581 496			338 955	55 171	10 254 058	5 212	1 087 991	14 054	3 829 603	26 595 551
	<b>Celkem</b>	1 429 011	9 581 496			338 955	55 171	10 254 058	5 212	1 087 991	14 054	3 829 603	26 595 551
	31 Tachov	561 479	12 713 702			285 518	525 645	8 320 689	5 170	1 589 207	18 730	5 146 171	29 166 311
33 Český Krumlov	33 Český Krumlov	514 660	17 218 219			231 459	73 033	42 204 508	25 528	1 475 832	6 214	12 237 273	73 986 726
	<b>Celkem</b>	514 660	17 218 219			231 459	73 033	42 204 508	25 528	1 475 832	6 214	12 237 273	73 986 726
35 Loupy	35 Loupy	10 378 330	35 639 560	1 861 367	4 066	260 134	420 364	8 069 346	202 913	1 262 954	146 219	11 320 925	69 566 178
	<b>Celkem</b>	140 199	1 550 244	4 848		107 288	40 645	238 631	1 788	90 122	2 669	551 023	2 727 457
37 Beroun	16 Příbram	991 938				57 925	7 218	538 741	2 871	108 171	67	277 045	1 983 976
	36 Rakovník	1 151 176	5 805 214	415 986		129 263	32 819	1 298 876	2 654	1 237 133	7 626	1 258 519	11 366 266
	37 Beroun	148 848	1 168 271			43 326	89 288	384 049	13 954	157 422	172	210 541	2 15 915
	81 Praha-západ	71 595	1 254 094			56 708	211 947	149 797	4 928	75 905	5 928	441 162	2 272 064
	<b>Celkem</b>	1 511 818	10 769 765	420 834		394 510	381 917	2 610 094	26 195	1 668 793	16 462	2 765 290	20 565 678
38 Litoměřice	38 Litoměřice	805 612	28 258 246	1 023 614	425 767	534 664	1 931 579	5 941 706	30 295	707 712	76 029	5 298 838	45 034 062
	<b>Celkem</b>	805 612	28 258 246	1 023 614	425 767	534 664	1 931 579	5 941 706	30 295	707 712	76 029	5 298 838	45 034 062
39 Česká Lípa	39 Česká Lípa	1 300 308	24 337 669			54 825	51 865	9 729 730	9 670	3 103 186	2 717	1 152 379	39 742 349
	<b>Celkem</b>	1 300 308	24 337 669			54 825	51 865	9 729 730	9 670	3 103 186	2 717	1 152 379	39 742 349
41 Liberecký kraj	12 Jablonec nad Nisou	480 582				77 845	1 907	1 834 403	182	51 810	4 366	468 271	2 919 366
	<b>Celkem</b>	29 443				62 212	63 150	2 428 413	13 954	126 549	1 899	765 156	5 266 076
42 Chomutov	41 Liberec	3 096 731				194 894	7 210	3 668 159	86 160	282 868	58 082	1 521 391	8 915 495
	<b>Celkem</b>	29 443	5 366 567			334 951	72 267	7 930 975	86 342	461 227	64 347	2 754 818	17 100 937
44 Pardubický kraj	15 Kolín	220 404	2 024 706			110 203	114 835	227 952	274	658 408	13 063	523 254	3 893 099
	45 Kutná Hora	375 354	4 012 031	1 268		89 778	120 888	621 217	6 440	242 910	3 691	711 164	6 184 941
	<b>Celkem</b>	66 425	1 617 238			58 852	5 922	897 411	4 851	129 827	7 447	508 688	3 296 661
49 Pardubický kraj	44 Pardubice	662 188	7 653 975	1 268		259 033	241 645	1 746 580	11 565	1 081 145	24 201	1 743 106	13 374 701
	49 Chrudim	67 156	3 590 790			48 773	546	662 105	3 731	830 453	340	768 602	5 972 4

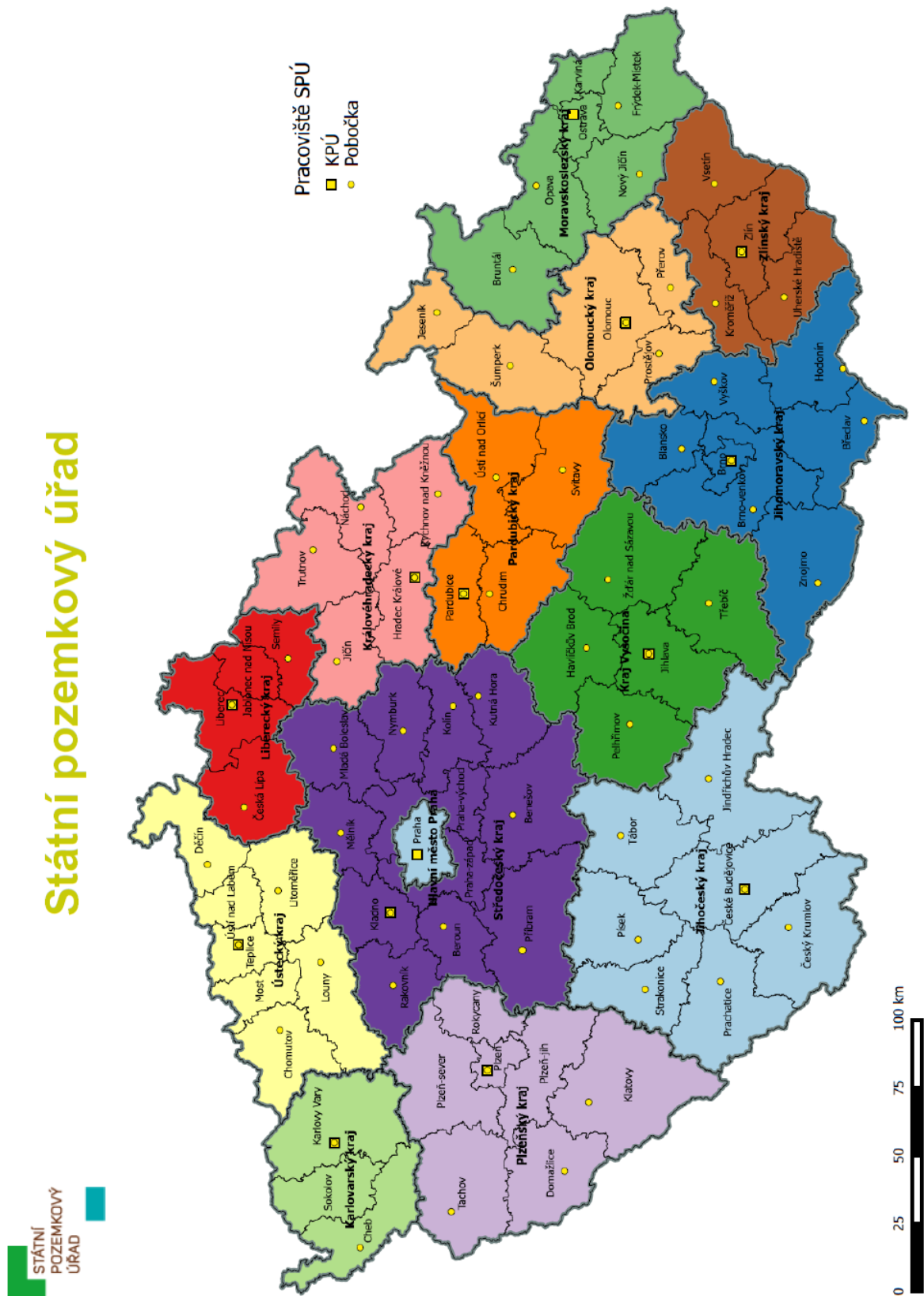
# Příloha č. 2 Organizační struktura SPÚ

Ústředí Státního pozemkového úřadu



Zdroj: Kancelář ústředního ředitele, Organizační řád Státního pozemkového úřadu, ze dne 18.12.2019, s účinností od 1. 1.2020, příloha č. 1 Působnost organizačních útvarů a organizačních jednotek

### Příloha č. 3 Působnost KPÚ a Poboček KPÚ SPÚ



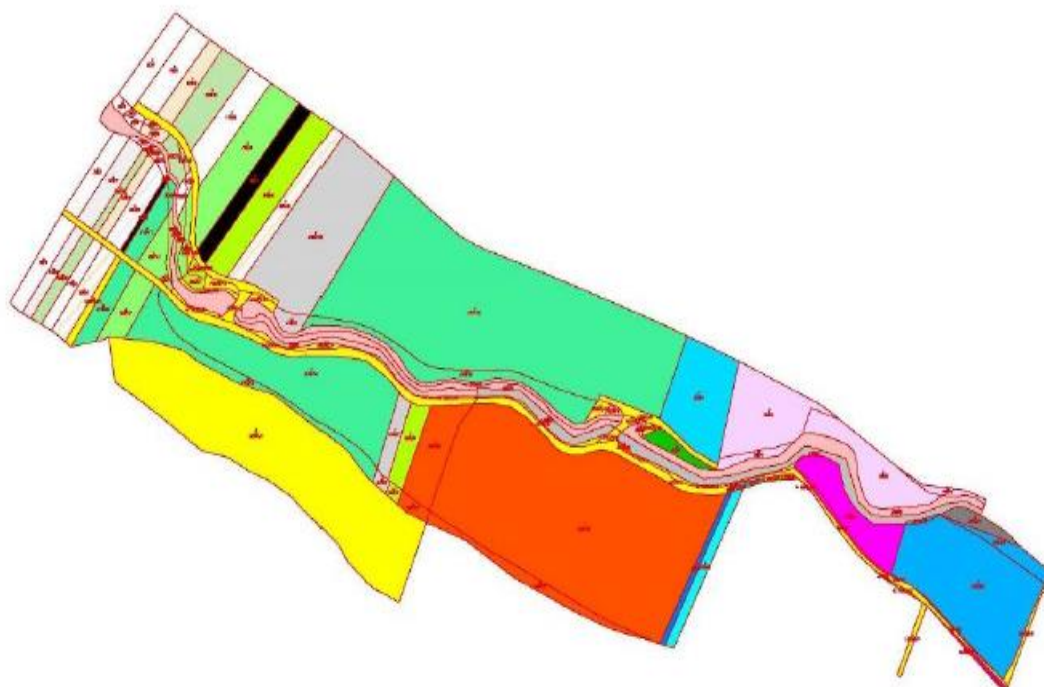
Zdroj: SPÚ (2020)

[https://www.spucr.cz/frontend/webroot/uploads/files/2017/02/pusobnost\\_pobocek\\_20175500.jpg](https://www.spucr.cz/frontend/webroot/uploads/files/2017/02/pusobnost_pobocek_20175500.jpg)

#### Příloha č. 4 Scelení půdní držby před a po pozemkové úpravě.



Stav půdní držby před pozemkovou úpravou – k. ú. Opatovice u Vyškova



Stav půdní držby po pozemkové úpravě – k. ú. Opatovice u Vyškova

Zdroj: Mnísterstvo zemědělství ve spolupráci s Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy, v.v.i., rok vydání 2016, Pozemkové úpravy „krok za krokem“, ISBN: 978-807434-296-7 str. 7.

## Příloha č. 5 Příklady realizace PSZ v rámci pozemkových úprav

Jihomoravský kraj, pobočka Znojmo  
k.ú. Dobelice



protierozní příkop otevřený

biokoridor



Zdroj: Ing. Michal Gebhart ředitel sekce krajiny tvorby, 2017, prezentace Státní pozemkový úřad a jeho funkce ve venkovském prostoru

KPÚ Vysočina, pobočka Třebíč  
k.ú. Mohelno



vodní nádrž Cenklov

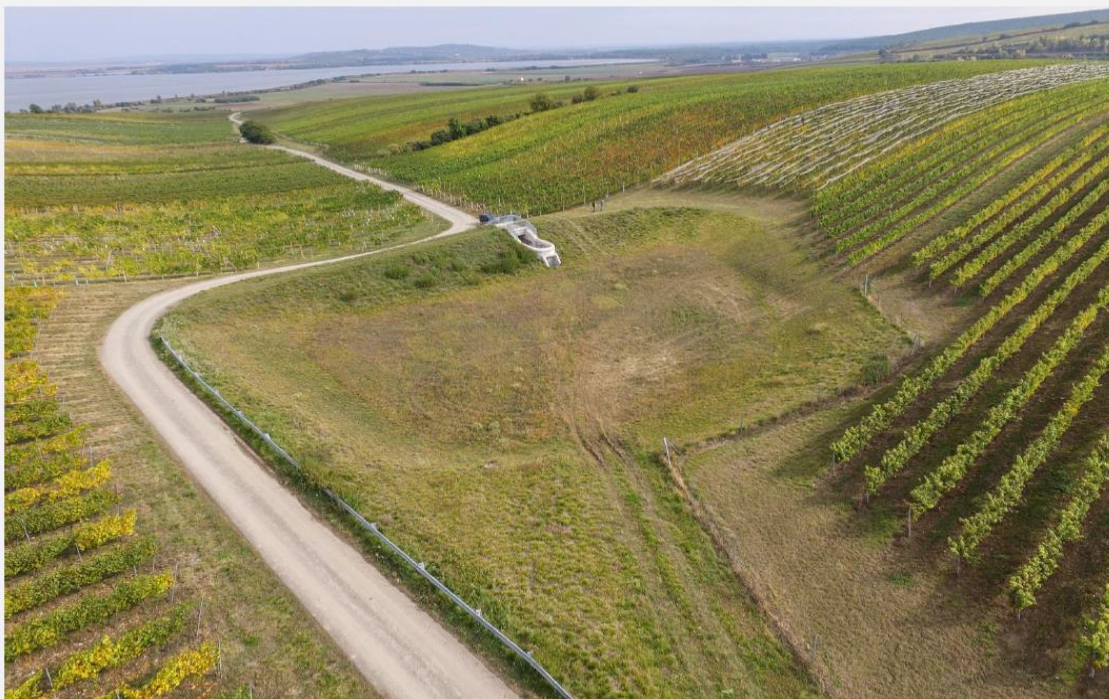


Zdroj: Ing. Michal Gebhart ředitel sekce krajiny tvorby, 2017, prezentace Státní pozemkový úřad a jeho funkce ve venkovském prostoru

## Příloha č. 6 Příklady realizace PSZ v rámci pozemkových úprav

KPÚ Jihomoravský kraj, pobočka Břeclav  
k.ú. Pavlov u Dolních Věstonic

protierozní nádrž



Zdroj: Ing. Michal Gebhart ředitel sekce krajinotvorby, 2017, prezentace Státní pozemkový úřad a jeho funkce ve venkovském prostoru

KPÚ Středočeský kraj, pobočka Nymburk  
k.ú. Sovenice

kolejové polní cesty



Zdroj: Ing. Michal Gebhart ředitel sekce krajinotvorby, 2017, prezentace Státní pozemkový úřad a jeho funkce ve venkovském prostoru