

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Bakalářská práce

Právní postavení a úloha Pozemkového fondu ČR

Růžena Albrechtová

© 2014 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra práva
Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Albrechtová Růžena

Veřejná správa a regionální rozvoj - k.s. Litoměřice

Název práce

Právní postavení a úloha Pozemkového fondu ČR

Anglický název

Legal status and role of the Land Fund of Czech Republic

Cíle práce

Cílem teoretické části práce je vytvoření uceleného přehledu právní úpravy, vývoje a postavení Pozemkového fondu České republiky. Cílem praktické části bude vyhodnocení sledovaných ukazatelů činnosti úřadu v praxi za daný časový úsek.

Metodika

- shromáždění podkladů pro zpracování zadané práce
- analýza prostudovaných podkladů teoretické části práce
- získání podkladů pro praktickou část práce
- vyhodnocení získaných dat pro zpracování praktické části práce
- sumarizace výsledků a jejich vyhodnocení

Harmonogram zpracování

Sběr dat, vytvoření zadání práce do 30.6.2013

Vypracování teoretické části práce do 31.1.2014

Vypracování praktické části práce do 28.2.2014

Odevzdání práce dle závazných pokynů PEF ČZU

Rozsah textové části

30 - 40 stran

Klíčová slova

Ministerstvo zemědělství, Oprávněná osoba, Pozemkový fond České republiky, Privatizace, Prodej půdy, Převod nemovitostí, Restituční nárok, Správa nemovitostí, Státní pozemkový úřad, Transformace

Doporučené zdroje informací

DUMBROVSKÝ, M., Pozemkové úpravy. Brno: CERM, 2004. 250 s. ISBN 80-214-266-8

KUBAČÁK, A., JACKO, K., Restituce zemědělského a lesního majetku. Praha: MZe ČR. 132 s. ISBN 978-80-7084-994-1

PRŮCHOVÁ, I., Restituce majetku podle zákona o půdě. Praha: C. H. Beck, 1997. 279 s. ISBN 80-71791-10-5

VÁCHAL, A., NĚMEC, J., HLADÍK, J., Pozemkové úpravy v České republice. Praha: Consult Praha ve spolupráci s MZe ČR, ÚPÚ a VÚMOP Praha. 208 s. ISBN 80-903482-8-9

Česko. Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů

Česko. Zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů

Česko. Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (zákon o půdě)

Česko. Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb. o Pozemkovém fondu České republiky a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (zákon o prodeji půdy)

Česko. Zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi

Česko. Zákon č. 500/2004 Sb., Správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Česko. 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

Vedoucí práce

Borská Jana, JUDr.

Termín odevzdání

březen 2014


JUDr. Jana Borská
Vedoucí katedry




prof. Ing. Jan Hron, DrSc., dr. h. c.
Děkan fakulty

V Praze dne 8.11.2013

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Právní postavení a úloha Pozemkového fondu ČR" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucí 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. 3. 2014

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Prof. JUDr. Janě Borské za pomoc při komponování mé bakalářské práce, především za odborné rady, nápady a cenné připomínky, kterými v nemalé míře přispěla k sepsání této bakalářské práce. Dále bych také ráda poděkovala své rodině za pomoc, kterou mi během celého studia vřele poskytla.

Právní postavení a úloha Pozemkového fondu ČR

Legal status and role of the Land Fund of Czech Republic

Souhrn

Pozemkový fond ČR byl státním fondem České republiky, který byl zřízen zákonem č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů. Jeho hlavní činností byla správa, hospodaření a majetkoprávní nakládání se státními zemědělskými nemovitostmi, které sloužily ke dni účinnosti zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, zemědělské a lesní výrobě. Pozemkový fond vystupoval jako instituce, která nakládala se zemědělskou půdou a hrála nemalou roli v jejím využití, zejména tím, že zabezpečovala pronájem nemovitostí, úplatné a bezúplatné převody jak státním organizacím, krajům, veřejným vysokým školám, tak i fyzickým a právnickým osobám. Důležitou roli plnil ve smyslu zákona o půdě, čímž velkou měrou přispíval k narovnání některých majetkových křivd, způsobených v minulosti vlastníky zemědělských a lesních nemovitostí. Svoji činnost vykonával ode dne 1. 1. 1992, kdy nabyl účinnosti zákon ČNR č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, do konce roku 2012, kdy vyvrcholil proces jeho transformace ve Státní pozemkový úřad a dnem 1. 1. 2013 na základě účinnosti zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu, zanikl.

Klíčová slova: Pozemkový fond ČR, Ministerstvo zemědělství, Privatizace, Prodej půdy, Převod nemovitostí, Restituce, Oprávněná osoba, Správa nemovitostí, Transformace, Státní pozemkový úřad.

Summary

The Land Fund of the Czech Republic was a state fund, founded by Act no. 569/1991 Coll. about the Land Fund of the Czech Republic. Its main activity was the management and handling of state agricultural property which was used for agriculture and wood production as of the date of effect of Act no. 229/1991 Coll. about the regulation of ownership to land and other properties. The Land Fund acted as an institution that handled agricultural land and it played a significant role in the land use, in particular by ensuring the renting of properties, paid and unpaid transfers to both state organizations, regions, universities and also to physical and legal entities. It proved especially important in fulfilling the land law and contributed to compensating for material injustices caused to the owners of agriculture and wood properties by the former communist regime. It carried out its activity from 1.1. 1992 when the Act of the ČNR no. 569/1991 Coll., about the Land Fund of the Czech Republic came into effect until the end of 2012, when the process of the transformation of the Land Fund into State Land Office was completed. Based on the Act no. 503/2012 Coll the Land Fund ceased to exist on January 1, 2013.

Keywords: The Land Fund of Czech Republic, Ministry of Agriculture, Privatization, Sale of land, Transfer of property, Restitution, Authorized Person, Realty Management, Transformation, The State Land Office.

Obsah

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Úvod | 10 |
| 2 | Cíl práce a metodika..... | 11 |
| | 2.1. Cíl práce..... | 11 |
| | 2.2. Metodika práce | 11 |
| 3 | Teoretická část | 14 |
| | 3.1. Pozemkový fond ČR..... | 14 |
| | 3.1.1. Historie Pozemkového fondu ČR | 14 |
| | 3.1.2. Působnost Pozemkového fondu ČR..... | 15 |
| | 3.1.3. Význam Pozemkového fondu ČR..... | 15 |
| | 3.1.4. Orgány a organizační struktura Pozemkového fondu ČR | 17 |
| | 3.1.5. Hospodaření fondu..... | 21 |
| | 3.1.6. Stav Pozemkového fondu ČR před zahájením transformace..... | 21 |
| | 3.2. Transformace Pozemkového fondu ČR..... | 22 |
| | 3.2.1. Zahájení transformačního procesu..... | 22 |
| | 3.2.2. Úkoly transformace dle jednotlivých oblastí činnosti PF ČR..... | 23 |
| | 3.2.3. Stav procesu transformace ke dni 31. 12. 2012 | 26 |
| | 3.3. Státní pozemkový úřad | 26 |
| | 3.3.1. Zahájení činnosti..... | 26 |
| | 3.3.2. Působnost a pravomoc | 27 |
| | 3.3.3. Orgány a organizační struktura..... | 29 |
| | 3.3.4. Priority | 31 |
| 4. | Praktická část..... | 34 |
| | 4.1. Působnost Krajského pozemkového fondu pro hl. m. Prahu..... | 34 |
| | 4.1.1. Oblast správy nemovitostí | 34 |
| | 4.1.2. Oblast restitucí | 35 |
| | 4.1.3. Oblast prodeje nemovitostí dle zákona o prodeji půdy..... | 35 |
| | 4.1.4. Církevní restituce..... | 36 |
| | 4.2. Vyhodnocení činnosti Pozemkového fondu ČR v letech 2001 - 2012 | 37 |
| | 4.2.2. Stanovení charakteristiky časové řady vývoje prodeje pozemků dle zákona o prodeji půdy za Krajské pracoviště pro hl. m. Prahu..... | 37 |

| | |
|---|-----------|
| 4.2.3. Stanovení charakteristiky časové řady vývoje prodeje pozemků dle zákona o prodeji půdy v souhrnu za Pozemkový fond ČR v letech 2001 – 2012 | 41 |
| 4.2.4. Vyhodnocení a povnání vypočtených statistických ukazatelů | 45 |
| 5 Závěr | 47 |
| 6 Seznam použité literatury | 50 |
| 6.1. Tištěná monografická publikace | 50 |
| 6.2. Přehled zákonů..... | 50 |
| 6.3. Vnitřní předpisy, výroční zprávy | 51 |
| 6.4. Internetové odkazy..... | 51 |
| 7 Seznam použitých zkratk | 51 |

Seznam obrázků, tabulek a grafů

| | |
|---|----|
| Obrázek 1: Organizační schéma PF ČR k 1. 10. 2010..... | 18 |
| Obrázek 2: Organizační schéma SPÚ..... | 28 |
| Graf 1: Vývoj prodeje pozemků za KP pro hl. m. Prahu | 38 |
| Graf 2: Vývoj prodeje pozemků za Pozemkový fond ČR | 42 |
| Tabulka 1 : Objem prodaných pozemků za KP pro hl. m. Prahu | 37 |
| Tabulka 2: Ukazatelé vývoje prodeje pozemků za KP pro hl. m. Prahu..... | 37 |
| Tabulka 3: Ukazatelé trendové funkce vývoje prodeje pozemků za KP pro hl. m. Prahu...38 | |
| Tabulka 4: Objem prodaných pozemků za Pozemkový fond ČR..... | 41 |
| Tabulka 5: Ukazatelé vývoje prodeje pozemků Pozemkového fondu ČR | 43 |
| Tabulka 6: Ukazatelé trendové funkce vývoje prodeje pozemků za PF ČR | 44 |

1 Úvod

Pozemkový fond ČR byl jedním ze státních fondů České republiky, který byl zřízen na základě zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky. Jeho hlavní činností byla správa, hospodaření a majetkoprávní nakládání se státními zemědělskými nemovitostmi, které sloužily ke dni účinnosti zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, zemědělské a lesní výrobě.

Dle bilance majetku ve správě Pozemkového fondu ČR ke konci roku 2012 spravoval zemědělskou půdu o rozloze 188 926 ha, budovy a stavby v zůstatkové hodnotě 1,390 mld. Kč a odvodňovací díla bývalé Zemědělské vodohospodářské správy v zůstatkové hodnotě 0,835 mld. Kč.

Pozemkový fond ČR ve smyslu jednotlivých ustanovení zákonů dokázal pronajímat, převádět a prodávat majetek státu fyzickým i právnickým osobám, státním orgánům a organizacím, veřejným vysokým školám, krajům a obcím, pokud splňovaly podmínky dané zákonem. Důležitá role mu příslušela hlavně ve smyslu zákona o půdě, kdy plnil funkci povinné osoby vůči oprávněným osobám, kterým poskytoval náhrady za majetek, který jim nemohl být vydán zpět do vlastnictví. Tímto tak Pozemkový fond ČR velkou měrou přispíval k narovnání některých majetkových křivd, způsobených v minulosti vlastníky zemědělských a lesních nemovitostí.

Tuto činnost vykonával ode dne 1. 1. 1992, tj. dne, kdy nabyl účinnosti zákon ČNR č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, až do konce roku 2012, kdy vyvrcholil proces jeho transformace v organizační složku státu pod záštitou Ministerstva zemědělství, neboť dne 1. 1. 2013 na základě účinnosti zákona č. 503/2012 Sb. o Státním pozemkovém úřadu, došlo k jeho zániku.

Cílem této bakalářské práce je popsat historii, působnost a činnost Pozemkového fondu ČR, jeho úlohu a význam při nakládání s majetkem státu, přiblížit proces jeho přeměny v organizační složku státu a analyzovat přehled vývoje prodeje nemovitostí ve vlastnictví státu, dle zákona č. 95/1999 Sb., zákona o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a to za období od roku 2001 do roku 2012.

2 Cíl práce a metodika

2.1. Cíl práce

Cílem teoretické části bakalářské práce bude zmapování komplexní právní úpravy problematiky Pozemkového fondu ČR se zaměřením na seznámení se základními pojmy, významem, činností a charakteristikou, vývojem a postavením Pozemkového fondu ČR s důrazem na strukturu a kompetence Pozemkového fondu ČR i nově vzniklého Státního pozemkového úřadu. Studium zákonů se pokusíme najít a přiblížit rozdíly či nedostatky mezi původní a současně platnou legislativou a stanovit možný návrh změny zákona, týkající se nalezených nedostatků.

Cílem praktické části bakalářské práce bude vyhodnocení sledovaných ukazatelů činnosti fondu v praxi za časové období od roku 2001 do roku 2012, a to konkrétně prodeje půdy v oblasti působnosti zákona č. 95/1999 Sb., zákona o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, nejprve jednotlivě za Krajské pracoviště pro hl. m. Prahu a dále v souhrnu za celý Pozemkový fond ČR, čímž se pokusíme analyzovat, zda měl proces transformace vliv na odstátňování půdy dle výše citovaného zákona.

2.2. Metodika práce

Budou shromážděny podklady ke zpracování práce, prostudovány a následně roztříděny podle právní síly a stanovených znaků v oblasti prodeje půdy, restitucí, správy nemovitostí a transformačního procesu. Ke zpracování teoretické části bakalářské práce bude zapotřebí získat především tištěné podklady. Z legislativy se bude jednat o zákony a vyhlášky. Těmi nejdůležitějšími budou: Zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů; Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů; Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění

pozdějších předpisů (dále jen „zákon o prodeji půdy“); Zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů; Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů; Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu, ve znění pozdějších předpisů; Zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi, ve znění pozdějších předpisů. Zaměříme se především na porovnání původní a současné legislativy, týkající se oblasti převodů a prodeje půdy. Porovnávat budeme původní zákon č. 95/1999 Sb., zákon o prodeji půdy s novým, platným zákonem č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu. Většina informací, které se vztahují ke zkoumané problematice, bude získána prostřednictvím internetových stránek Pozemkového fondu ČR a Státního pozemkového úřadu. Některé informace budou čerpány z tištěných dokumentů, jako jsou knihy, noviny, časopisy a legislativní dokumenty. Zpracování teoretické části práce bude provedeno formou literární rešerše.

Praktická část bakalářské práce bude zpracována a analyzována na základě podkladů, týkajících se činnosti Pozemkového fondu ČR jako celku a zároveň jednoho konkrétního pracoviště Pozemkového fondu ČR, a to Krajského pracoviště pro hl. m. Prahu. Pro zpracování této části práce bude použito jedné z důležitých technik, kterou jsou statistické metody, v našem případě charakteristiky časové řady, zjištění její vyrovnanosti a hodnot trendové funkce, dokumentujících činnost Pozemkového fondu ČR jako celku, tak jednoho vybraného pracoviště, a to se zaměřením na přehled prodaných nemovitostí dle zákona č. 95/1999 Sb., zákona o prodeji půdy. K výpočtům využijeme následující ukazatele:

- Průměrný roční prodej pozemků $\bar{x} = \frac{y_i}{n}$
- Průměrný absolutní přírůstek objemu prodeje $\bar{d} = \frac{y_n - y_1}{n - 1}$
- První absolutní diferenci $d_{y_t}^{(1)} = y_t - y_{t-1}$

Ukazatel průměrného absolutního nárůstu a poklesu prodeje.

- Druhou absolutní diferenci $d_{y_t}^{(2)} = d_{y_t}^{(1)} - d_{y_{t-1}}^{(1)}$

Ukazatel nejvyššího tempa růstu a největšího poklesu tempa růstu prodeje.

- **Bazický index** $z_i = \frac{y_i}{y_0}$

Ukazatel největšího vychýlení prodeje.

- **Koeficient růstu** $k_i = \frac{y_i}{y_{i-1}}$

Ukazatel největšího nárůstu a naopak největšího poklesu prodeje.

- **Index determinace** $I^2 = 1 - \frac{\sum (y_t - y'_t)^2}{\sum (y_t - \bar{y})^2}$

Ukazatel nám určí, z kolika % jsou změny závisle proměnné ovlivněny změnami nezávisle proměnné.

- **Bodový odhad**

Ukazatel stanovení prodeje následujícího období.

- **Vyjádření lineární trendové funkce** $y'_t = a + bt$

Rovnicí určíme, zda se jedná o rostoucí, či klesající trend časové řady.

Časová řada představuje množinu pozorování kvantitativní charakteristiky v určitém časovém období od minulosti do budoucnosti. V této práci se bude jednat o časové období let 2001 až 2012. Při výpočtech časové řady bude použito tabulek zpracovaných v programu MS Excel a výsledky budou prezentovány formou přehledných grafů s popisem. Pracovat budeme se sekundárními daty, získanými přímo ze softwarových databází Pozemkového fondu ČR, které budeme vkládat do předem připravených tabulek s již předdefinovanými výše uvedenými vzorci výpočtů nejdůležitějších statistických ukazatelů pro výpočet charakteristiky časové řady. Trendovou funkci vyjádříme rovnicí lineární funkce, kdy pro výpočty parametrů a,b využijeme metodu nejmenších čtverců a poté stanovíme odhad objemu prodeje půdy pro rok 2014.

3 Teoretická část

3.1. Pozemkový fond ČR

3.1.1. Historie Pozemkového fondu ČR

Počátky vzniku Pozemkového fondu ČR sahají až do roku 1990, tedy do období pádu socialismu, a s tím spojených velkých změn v oblasti politické, společenské, ale samozřejmě také ekonomické a hospodářské.

V oblasti vlastnictví nemovitostí bylo nutné vytvořit takový způsob řešení, který by vedl k odstranění křivd vůči vlastníkům zemědělského a lesnického majetku a zároveň se zabýval i narovnáním vlastnických vztahů k půdě v souladu s hospodářským rozvojem venkova (Váchal a kol., 2011, s. 78).

Hlavním zákonem, jehož cílem bylo a stále je zmírnění některých majetkových křivd je zákon č. 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů. Právě v tomto zákoně byla první zmínka o pozemkových fondech, konkrétně v jeho ustanovení § 17, které stanoví, že nemovitosti ve vlastnictví státu uvedené v § 1 odst. 1 zákona, spravují právnické osoby zřízené zákony České národní rady a Slovenské národní rady, tedy pozemkové fondy (Průchová, 1997, s. 123).

Dle časového hlediska se vznik Pozemkového fondu ČR vyvíjel následovně:

- 24. 6. 1991 vstoupil v účinnost zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů;
- 16. 12. 1991 byl schválen zákon ČNR č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů;
- 1. 1. 1992 nabyt účinnosti zákon ČNR č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů;
- 29. 7. 1992 byl proveden zápis Pozemkového fondu ČR jako právnické osoby do obchodního rejstříku vedeného u rejstříkového soudu v Praze 5.

3.1.2. Působnost Pozemkového fondu ČR

Působnost Pozemkového fondu ČR byla stanovena zákony:

- Zákonem č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o Pozemkovém fondu“);
- Zákonem č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o půdě“);
- Zákonem č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o prodeji půdy“);
- Zákonem č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o velké privatizaci“);
- Zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů;
- Zákonem č. 212/2000 Sb., o zmírnění některých majetkových křivd způsobených holocaustem, ve znění pozdějších předpisů.

3.1.3. Význam Pozemkového fondu ČR

Pozemkový fond ČR zahájil svoji činnost dne 1. 1. 1992 jako právnická osoba se sídlem v Praze. Hlavním úkolem jeho zřízení bylo odstátňování půdy a zemědělských nemovitostí, které sloužily ke dni účinnosti zákona č. 229/1991 Sb., o půdě, ve znění pozdějších předpisů, zemědělské a lesní výrobě a dále snaha zmírnit následky některých majetkových křivd, k nimž docházelo vůči vlastníkům zemědělského a lesního majetku v letech 1948 až 1989. Dalším, neméně důležitým úkolem bylo zlepšit vlastnické vztahy

k půdě v souladu se zájmy hospodářského rozvoje venkova i v souladu s požadavky na tvorbu krajiny a životního prostředí.

Pozemkový fond ČR byl organizací, která zajišťovala plynulý a dlouhodobý proces odstátňování půdy ve prospěch zemědělců, dále formou restitučních náhrad zajišťovala nápravu křivd způsobených v minulosti, spravovala státní majetek, včetně majetku církevního a podílela se na tvorbě rezervy státní půdy pro účely uskutečňování rozvojových programů státu.

Pozemkový fond ČR zabezpečoval prostřednictvím územních, později krajských a odloučených pracovišť, které spravovaly majetek ve vlastnictví státu zejména tyto činnosti:

- prověřování majetkoprávních vztahů;
- evidenci správy Pozemkového fondu ČR v katastru nemovitostí;
- pronájem nemovitostí třetím osobám a s tím související činnosti;
- uzavírání smluv o smlouvách budoucích o zřízení věcného břemene, smluv o zřízení věcného břemene;
- opravy, údržbu a odstraňování staveb v jeho správě;
- převody formou přímé restituce nebo restitučních náhrad dle ustanovení § 18a nebo podle § 17 odst. 3 písm. a) zákona o půdě;
- převody formou veřejných nabídek pozemků, budov a staveb dle § 11 a § 18 zákona o půdě;
- bezúplatné převody státním orgánům a organizacím dle ustanovení § 2 odst. 5 zákona o Pozemkovém fondu;
- bezúplatné převody do vlastnictví krajů dle ustanovení § 2 odst. 6 zákona o Pozemkovém fondu;
- bezúplatné převody do vlastnictví veřejných vysokých škol dle ustanovení § 2 odst. 9 zákona o Pozemkovém fondu;
- směny podle § 17 odst. 3 písm. d) zákona o půdě;
- převody podle § 17 odst. 3 písm. b), c) a e) zákona o půdě;
- prodeje podle zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů;
- převody podle § 2 odst. 7 a 8 zákona o Pozemkovém fondu;
- prodeje pozemků dle § 5, 6, 7, a 8 zákona o prodeji půdy;

- prodeje budov a staveb v rámci veřejného výběrového řízení dle § 2 zákona o velké privatizaci;
- přímé prodeje pozemků, budov a staveb formou privatizačních projektů, na základě zákona o velké privatizaci;

3.1.4. Orgány a organizační struktura Pozemkového fondu ČR

Organizační struktura Pozemkového fondu ČR byla od jeho počátku až do roku 2010 víceméně neměnná. Hlavními orgány Pozemkového fondu ČR v souladu se zákonem o Pozemkovém fondu byly:

Prezidium

- nejvyšší orgán Pozemkového fondu ČR;
- skládal se z předsedy, místopředsedy a 7 členů; předsedou byl ministr zemědělství;
- voleno Poslaneckou sněmovnou Parlamentu ČR.

Dozorčí rada

- dohlížela na všechny činnosti a hospodaření Pozemkového fondu ČR, prezidia i výkonného výboru;
- skládala se z předsedy, místopředsedy a 3 členů;
- volena Poslaneckou sněmovnou Parlamentu ČR.

Výkonný výbor

- řídil veškerou činnost Pozemkového fondu ČR;
- skládal se z předsedy, místopředsedy a 7 členů;
- jmenován a řízen prezidiem

Organizační uspořádání Pozemkového fondu ČR stanovoval organizační řád, upravující vnitřní organizační členění Pozemkového fondu ČR.

Výše uvedené orgány tvořily ústředí Pozemkového fondu ČR se sídlem v Praze, v jehož gesci bylo 7 odborných sekcí, které vykonávaly řídicí, kontrolní a hlavně metodickou podporu pro původních 73 územních pracovišť na území České republiky.

Zlomovým rokem se pro Pozemkový fond ČR stal rok 2010, neboť dne 1. 1. 2010 nabyl účinnosti zákon č. 299/2009 Sb., kterým se měnil zákon o Pozemkovém fondu a jeho celá organizační struktura. Tato změna znamenala přechod z kolektivního modelu řízení (prezidium, dozorčí rada, výkonný výbor) na model manažerského řízení (ředitel, náměstci), zachována zůstala jen role dozorčí rady, jejíž kompetence se rozšířily a počet členů se zvýšil o dva. S přechodem ke krajskému uspořádání Pozemkového fondu ČR došlo ke slučování pracovišť, které pokračovalo až do konce roku 2012.

Jejich úkoly byly rozděleny následovně:

- krajská pracoviště přebrala agendy dosavadních územních pracovišť, zastřešovala zbývající odloučená pracoviště v příslušném kraji a koordinovala proces snižování jejich počtu
- odloučená pracoviště, která disponovala nejmenším objemem majetku, byla postupně slučována tak, aby nakonec zabezpečovalo chod Pozemkového fondu ČR pouze 14 krajských pracovišť
- cílem byla vyšší efektivita krajských a odloučených pracovišť

K 1. 1. 2011 měl Pozemkový fond ČR celkem 14 krajských pracovišť a 28 odloučených pracovišť. Hlavními orgány Pozemkového fondu ČR na základě nové organizační změny byli:

Ředitel

- statutární orgán Pozemkového fondu ČR;
- jeho práva a povinnosti byla stanovena v zákoně o Pozemkovém fondu a Statutu Pozemkového fondu ČR;
- byl jmenován a odvoláván vládou na návrh ministra zemědělství;
- byl oprávněn rozhodovat o všech věcech v rámci působnosti Pozemkového fondu ČR samostatně;
- řídil činnost Pozemkového fondu ČR;
- předkládal dozorčí radě a ministru zemědělství zprávy o výsledcích kontrol;
- informoval dozorčí radu o zamýšlených převodech;

- v době jeho nepřítomnosti ho zastupoval náměstek, oba jednali navenek tak, že připojovali vlastnoruční podpis k vypsanému nebo vytištěnému názvu Pozemkového fondu ČR s uvedením svého jména a funkce.

Dozorčí rada

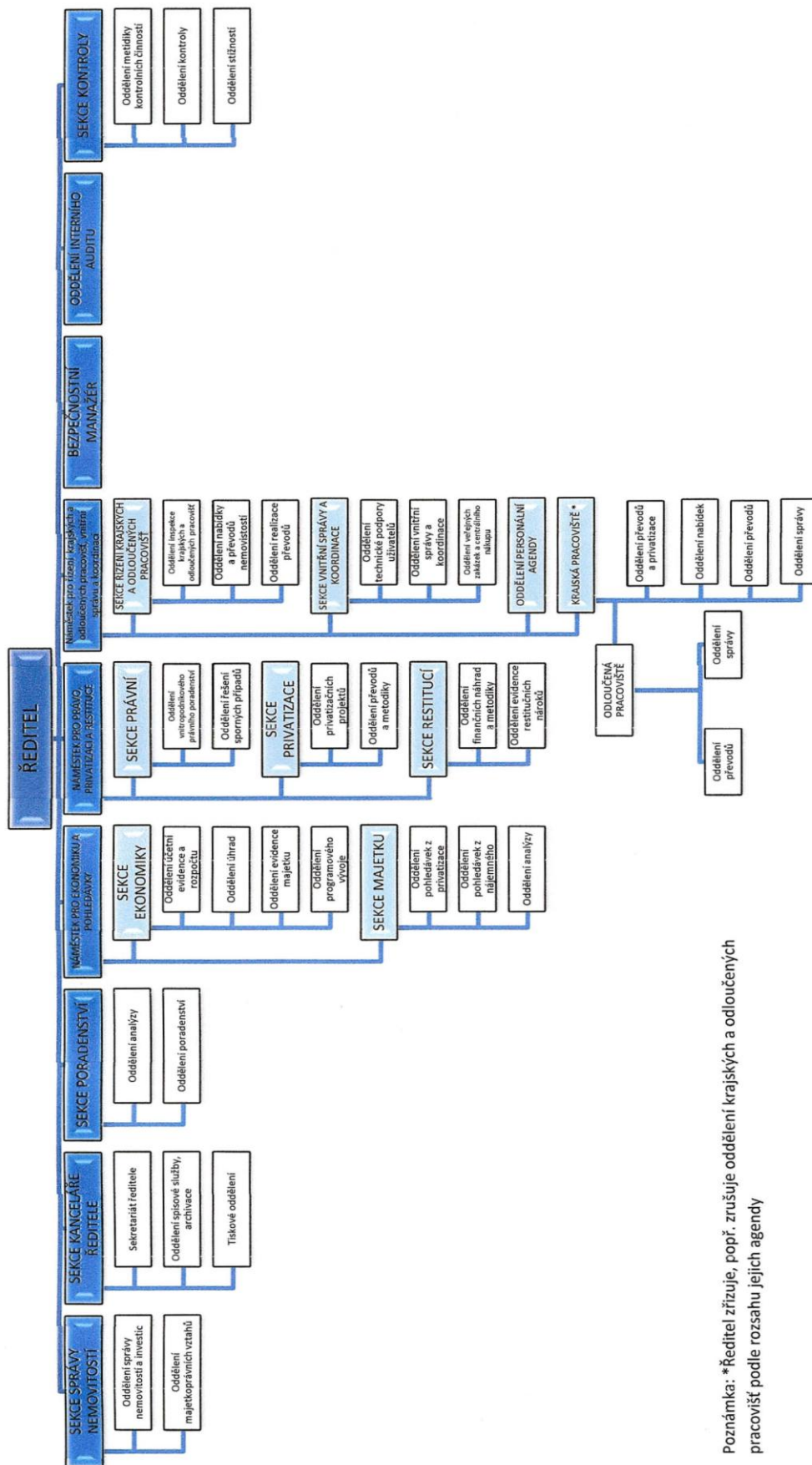
- dohlížela na činnost a hospodaření Pozemkového fondu ČR;
- dohlížela na řádný výkon působnosti Pozemkového fondu ČR a plnění povinností ředitele a hodnotila, zda jsou v souladu s právním řádem ČR a se Statutem Pozemkového fondu ČR;
- vyjadřovala se k návrhu Statutu, rozpočtu, roční účetní závěrky a výroční zprávy před jejich předložením vládě;
- vyjadřovala se k návrhu organizačního řádu a pracovního řádu, předloženého ředitelem;
- byla oprávněna nahlížet do všech dokumentů týkajících se činnosti Pozemkového fondu ČR a kontrolovat, zda jsou řádně vedeny;
- schvalovala koncepční materiály a metodické pokyny Pozemkového fondu ČR;
- mohla navrhnout ministrovi zemědělství odvolání ředitele;
- skládala se ze sedmi členů volených Poslaneckou sněmovnou Parlamentu ČR na dobu pěti let, poslanecká sněmovna Parlamentu ČR mohla člena dozorčí rady odvolat i před uplynutím jeho funkčního období;
- členy dozorčí rady nemohli být zaměstnanci Pozemkového fondu ČR.

Organizační uspořádání Pozemkového fondu ČR bylo stanoveno novým organizačním řádem, upravujícím vnitřní organizační členění Pozemkového fondu ČR (obr. č. 1).

Obrázek 1: Organizační schéma Pozemkového fondu ČR v roce 2010

Obrázek 1: Organizační schéma Pozemkového fondu ČR v roce 2010

Schéma organizačního uspořádání Pozemkového fondu k 1.12.2010



Poznámka: * Ředitel zřizuje, popř. zrušuje oddělení krajských a odloučených pracovišť podle rozsahu jejich agendy

3.1.5. Hospodaření fondu

Pozemkový fond ČR byl organizací, která nebyla vázána na státní rozpočet, ale měla své vlastní příjmy:

- tvořily ji výtěžky z prodeje nemovitostí a akcií, výnosy účasti Pozemkového fondu na činnosti akciových a jiných obchodních společností a výtěžky z pronájmu nemovitostí, které spravoval;
- tyto však netvořily součást státního rozpočtu;
- sloužily k úhradě nákladů, spojených s činností Pozemkového fondu ČR;
- další použití příjmů stanovoval zákon o Pozemkovém fondu ČR.

Jednoho z nejlepších výsledků hospodaření dosáhl Pozemkový fond ČR v roce 2011, a to přebytku ve výši více než 900 milionů Kč.

V rámci přebytku Pozemkového fondu ČR bylo každoročně vyčleňováno 400 milionů korun na pozemkové úpravy, prodeje půdy nebo náklady na transformaci. Také se Pozemkový fond ČR za léta své působnosti podílel na financování a podpoře agrárního sektoru. Nejdůležitějšími oblastmi podpory českého zemědělství byly hlavně projekty na zmírnění následků povodní, Program obnovy venkova, chov krav bez tržní produkce mléka, vodní hospodářství a podpora značky kvality Klasa. Celkové výdaje na podporu zemědělství za období od počátku fungování Pozemkového fondu České republiky do konce roku 2012 dosáhly 13 miliard korun.

3.1.6. Stav Pozemkového fondu ČR před zahájením transformace

Proces transformace Pozemkového fondu ČR ve státní instituci byl pro tuto organizaci zřejmě nejtěžším a nejsložitějším obdobím v jeho existenci, ačkoliv jeho působnost skončila dne 31. 12. 2012, proces transformace veškerou jeho činnost z velké míry ochromil, shrneme tedy jeho stav do roku 2010.

Ke konci roku 2010 spravoval Pozemkový fond ČR pozemky o rozloze přibližně 239 tis. ha a ostatní majetek (budovy a stavby) v zůstatkové hodnotě 2,5 mld. Kč. Obhospodařovaný, majetkoprávně prověřený církevní majetek činil v roce 2010 přibližně 48 tis. ha a státní rezervy pro dopravní stavby či chráněná území činily okolo 18 tis. ha z celkové výměry spravovaných pozemků. Výsledek hospodaření při zohlednění částek, které byly vydány na podporu zemědělství činil aktivní přebytek 444,2 mil. Kč.

Činnost Pozemkového fondu ČR ke dni 31. 12. 2010 zabezpečovalo celkem 875 zaměstnanců.

3.2. Transformace Pozemkového fondu ČR

3.2.1. Zahájení transformačního procesu

Existence i fungování Pozemkového fondu ČR bylo závislé na úspěšnosti plnění jeho dvou hlavních úkolů. Tím prvním bylo odstátnění majetku, ať už formou prodeje, privatizace, či jiných převodů, druhým vypořádání závazků státu vůči oprávněným osobám dle zákona o půdě. Teoreticky se předpokládalo, že oba úkoly bude Pozemkový fond ČR plynule plnit, tím bude ubývat agendy, s tím související bude optimalizace pracovních míst a případná neukončená zbytková agenda bude spolu s malým počtem zaměstnanců jednoduše převedena pod již existující organizační složku státu.

První veřejná zmínka o ukončení činnosti Pozemkového fondu ČR je spojena s koncepcí reformy veřejných rozpočtů, neboť jak bylo uvedeno výše, Pozemkový fond ČR nebyl vázán na státní rozpočet a jeho příjmy netvořily součást státního rozpočtu. Usnesením Vlády České republiky č. 271 ze dne 24. března 2004 byla výše uvedená koncepce schválena a ukončení činnosti Pozemkového fondu ČR bylo stanoveno do 31. 12. 2009. Úkolem ministra zemědělství byla příprava nezbytných legislativních a organizačních kroků a zároveň povinnost informovat vládu o průběhu přípravy na ukončení činnosti Pozemkového fondu ČR. Informaci o průběhu přípravy na ukončení činnosti Pozemkového fondu ČR předložil ministr zemědělství dne 11. června 2007 vládě a ta svým usnesením č. 636 ze dne 11. června 2007 zrušila předcházející usnesení č. 271 ze dne 24. března 2004 a nově uložila ministru zemědělství společně s ministrem financí vytvořit návrh zásad transformace Pozemkového fondu ČR do 29. února 2008.

Mezi hlavní zásady transformace Pozemkového fondu ČR patřilo splnění hlavních úkolů, realizace legislativních, věcných a organizačních kroků pro transformaci a napojení příjmů a výdajů Pozemkového fondu ČR na státní rozpočet. Právě napojení na státní rozpočet bylo zřejmě nejsložitějším procesem, neboť se rozhodovalo mezi čtyřmi variantami:

- I. Začlenění do Ministerstva zemědělství
- II. Začlenění do Ministerstva financí
- III. Začlenění agendy do Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových
- IV. Vytvoření nové organizační složky státu v působnosti Ministerstva zemědělství

Ke schválení byla doporučena varianta č. IV., neboť Pozemkový fond ČR byl pro tuto formu technicky i personálně vybaven a začlenění do předchozích variant by znamenalo překročení stávajícího rámce působnosti přebírající organizační složky státu. Usnesením Vlády ČR č. 257 ze dne 17. března 2008 byly Zásady transformace Pozemkového fondu ČR schváleny a existence Pozemkového fondu ČR na základě tohoto usnesení byla stanovena do 31. prosince 2012, a to v rámci přetransformování na organizační složku státu v působnosti Ministerstva zemědělství – Státní pozemkový úřad (dále jen „SPÚ“).

Tento krok odstartoval proces realizace legislativních změn. Novelou zákona č. 569/91 Sb. o Pozemkovém fondu, tedy zákonem č. 299/2009 Sb., kterým se měnil zákon o Pozemkovém fondu a který nabyl účinnosti dne 1. října 2010 byl odstartován proces transformace, který se již přímo dotýkal činnosti Pozemkového fondu ČR a měl tak dopad na zpomalení odstátňování zemědělských nemovitostí.

3.2.2. Úkoly transformace dle jednotlivých oblastí činnosti PF ČR

Nad samotným plněním úkolů transformace měla dohled tzv. pracovní skupina k transformaci Pozemkového fondu ČR a Pozemkového úřadu, kterou tvořili odborní garanti z obou úřadů.

Úkoly byly rozděleny celkem do 12 ti oblastí.

1. Oblast ekonomiky

Lze říci, že účetní systém byl nejdůležitější a nejsložitější oblastí, Pozemkový fond ČR z hlediska provázanosti jeho agend využíval účetní program MD Navision, bylo tedy nutné jej programově připravit ke dni 1. 1. 2013 na nutnost provázání se státním rozpočtem.

2. Oblast personální

Transformační proces odstartoval rušení celých odloučených pracovišť Pozemkového fondu ČR a tím spustil hromadné propouštění zaměstnanců. Ke dni 31. 12. 2010 bylo zaměstnáno na Pozemkovém fondu ČR celkem 875 zaměstnanců, tento počet měl být ke dni 31. 12. 2012 snížen na 700 zaměstnanců.

Předpokladem byl po přisloučení zaměstnanců pozemkových úřadů celkový počet 1500 zaměstnanců nové organizační složky státu ke dni 1. 1. 2013.

3. Oblast informačních technologií

Stěžejním úkolem bylo provedení analýzy a stanovení optimalizace struktury databází a evidenčních systémů obou úřadů. Základními programy se staly CESŘ – centrální ekonomický systém řízení a CIS – centrální informační systém.

4. Oblast vnitřní správy

Bylo nutno stanovit sídlo nově vznikajícího SPÚ a dále sídel jeho poboček v rámci celé České republiky, včetně počtu kanceláří, kapacity budov, jejich nákladovosti a přehledu smluvních vztahů vyplývajících z pronájmu kancelářských prostor.

5. Oblast správy nemovitostí

Zpracování analýzy nájemních vztahů a zajištění realizace převodů nemovitostí splňujících podmínky zákona č. 569/1991 Sb. o Pozemkovém fondu, a to na Ředitelství silnic a dálnic ČR, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových a převodů do práv hospodaření krajů.

Dalším důležitým bodem v oblasti správy nemovitostí bylo vytvoření rezerv státní půdy na základě požadavku Ministerstva životního prostředí.

6. Oblast spisové služby

Do spisové rozluky bylo zahrnuto za Pozemkové úřady 13 tisíc běžných metrů spisů a za Pozemkový fond ČR necelých 15 tisíc běžných metrů spisů.

Spisy nepodléhající skartačnímu řízení byly průběžně likvidovány.

Spisy podléhající skartačnímu řízení byly ukládány v oblastních archivech.

Největším problémem spisové služby však bylo ujednotit programové vybavení IT, neboť Pozemkový úřad používal jinou spisovou službu nežli Pozemkový fond ČR.

7. Oblast privatizace

Provedení analýzy stavu rozpracovaných privatizačních projektů, přičemž agenda přejde plynule na nově vzniklý SPÚ.

8. Oblast restitucí

V této oblasti se problematickou stalo hlavně majetkoprávní vypořádání s církvemi, neboť v době probíhající transformace byl již návrh zákona o majetkoprávním vypořádání s církvemi v legislativním procesu přijímání návrhu zákona.

9. Oblast převodů majetku

Hlavním cílem v této oblasti bylo zajištění plynulého přechodu agend všech druhů převodů na nově vznikající SPÚ.

10. Oblast právní a soudní

Pozemkový fond ČR vypracoval kompletní přehled vedených soudních sporů, přičemž mandátní smlouvy týkající se zastupování Pozemkového fondu ČR před soudy přejdou na základě právního nástupnictví na SPÚ.

11. Oblast pozemkových úprav a pozemkových úřadů

Tato oblast byla pouze v kompetenci pozemkových úřadů, pro Pozemkový fond ČR nebyly v této oblasti úkoly ani stanoveny.

12. Oblast popisu a prověření zbytkových agend a způsobu výběru externího dodavatele

Veřejná zakázka na výběr externího dodavatele zůstala v kompetenci Ministerstva zemědělství.

3.2.3. Stav procesu transformace ke dni 31. 12. 2012

Pokud shrneme proces transformace k 31. 12. 2012, lze konstatovat, že úkoly zásad transformace byly téměř splněny a ke konci roku 2012 byly všechny výše citované oblasti již připraveny k převodu agend na nově vzniklý SPÚ. Nedostatky, které se samozřejmě v průběhu plnění úkolů vyskytly, nebyly takového rázu, aby se nedaly řešit v rámci nového úřadu, jednalo se především o programové vybavení v oblasti ICT, týkající se napojení na státní rozpočet. Předběžný rozpočet Ministerstva zemědělství ČR na náklady na transformaci činil 25 milionů korun. V průběhu roku 2012 se však navýšil o 60 milionů korun, a to hlavně z důvodů zvýšených provozních nákladů, jako bylo stěhování pracovišť, archivace dokumentů, tvorba nových smluvních dodatků, dále náklady spojené s auditem, daňovým poradenstvím a především již zmiňovanou oblastí ICT. Předpokládané úspory státního rozpočtu, vzniklé zánikem Pozemkového fondu ČR by měly od roku 2014 dle odhadů MZe činit ročně přibližně 100 milionů korun.

3.3. Státní pozemkový úřad

3.3.1. Zahájení činnosti

Dne 1. ledna 2013 vznikl Státní pozemkový úřad, který byl zřízen zákonem č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu (dale jen “zákon o SPÚ”). Jedná se o správní úřad s celostátní působností, který je dle zřizovací listiny organizační složkou státu a také účetní jednotkou, přímo podřízenou Ministerstvu zemědělství, který spojil agendy vykonávané Pozemkovým fondem ČR a pozemkovými úřady.

V rámci jednotlivých vyšších územně samosprávných celků vykonávají jeho činnost krajské pozemkové úřady, přičemž pro řízení o pozemkových úpravách zřizuje pobočky krajských pozemkových úřadů, jejichž územní působnost odpovídá území jednoho nebo více okresů.

Sídlem SPÚ je budova bývalého ústředí Pozemkového fondu ČR v Praze, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov, IČ 01312774.

Do funkce ústředního ředitele SPÚ byl ministrem zemědělství jmenován JUDr. Petr Šťovíček, Ph.D., který doposud vykonával funkci 1. náměstka ředitele Pozemkového fondu ČR a od června 2012 byl pověřený jeho vedením. Funkci 1. náměstkyně ústředního

ředitele SPÚ bude zastávat Ing. Veronika Nedvědová, která působila jako vrchní ředitelka Ústředního pozemkového úřadu.

Veškerá zbytková agenda, kterou doposud vykonával Pozemkový fond ČR, přešla do gesce nově vzniklého SPÚ, který nadále pokračuje v prodeji státní půdy, vypořádávání restitučních nároků, v bezúplatných převodech a ve směnách pozemků.

SPÚ zahájil svoji činnost a začal své hlavní funkce plně zastávat již od prvního dne své činnosti.

3.3.2. Působnost a pravomoc

SPÚ vykonává působnost dle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, 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, zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů a dále zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů.

Dnem nabytí účinnosti zákona č. 503/2012 Sb., o SPÚ a o změně některých souvisejících zákonů vstoupila Česká republika do všech práv a povinností Pozemkového fondu ČR, včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů a ze správních nebo soudních řízení, jejichž účastníkem byl Pozemkový fond ČR.

Dnem, kdy vstoupil v účinnost zákon o vzniku SPÚ se zrušil zákon č. 569/1991 Sb., o pozemkovém fondu a zákon č. 95/1999 Sb., o prodeji půdy. Tyto převody jsou nově upraveny přímo v zákoně o SPÚ.

Mezi nejdůležitější změny týkající se převodů pozemků patří zejména:

- úprava podmínek bezúplatného převodu obcím, kterým je stanovena lhůta pro podání žádosti pro převod pozemků ve třetích zónách národních parků v zastavěném území nebo zastavitelné ploše pouze 12 měsíců

- kupní cena se odvíjí od ceny obvyklé, namísto dříve od ceny určené podle cenového předpisu
- nejdelší možná doba splátek kupní ceny se zkracuje na 10 let z původních 30 ti let
- předkupní právo zaniká zaplacením, ne však dříve než za 5 let ode dne vkladu do katastru nemovitostí
- nově lze pozemek učinit předmětem zástavního práva i na zajištění poskytnutí úvěru k zaplacení kupní ceny
- zákon stanovuje kratší platnost potvrzení finanční a celní správy – pouze 30 dnů
- jednoznačně se stanovuje prioritita nabídky pozemků pro oprávněné osoby ve smyslu zákona č. 229/1991 Sb., o půdě
- zaniká statut „uživatel zahrádkářské a chatové osady“

SPÚ dále vykonává také roli právního nástupce Pozemkového fondu ČR, jakožto povinné osoby dle zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými organizacemi, ve znění pozdějších předpisů, přijímá výzvy oprávněných osob k vydání zemědělských nemovitostí, které před 1. lednem 2013 spravoval Pozemkový fond ČR. Při veškerém nakládání s majetkem, ke kterému má SPÚ právo hospodaření, musí jednat tak, aby účinně hájil majetkové zájmy státu při dodržování povinností při hospodaření s majetkem. Dále vytváří rezervu státních pozemků vymezených nařízením vlády k uskutečnění rozvojových programů státu schválených vládou, s nimiž pak bezúplatně nakládá ve prospěch ústředních orgánů státní správy, pro které byly tyto rezervy zřízeny, např. Ministerstvo dopravy, Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo kultury. Také je příslušný hospodařit se stavbami využívanými k vodohospodářským melioracím pozemků a k souvisejícím vodním dílům ve vlastnictví státu, které ke dni 1. 1. 2013 spravoval Pozemkový fond ČR. Veškerý majetek Pozemkového fondu ČR přešel dnem nabytí účinnosti zákona č. 503/2012 Sb., o SPÚ na Českou republiku, s nímž je příslušný hospodařit SPÚ. Finanční prostředky na účtech Pozemkového fondu ČR se dnem nabytí účinnosti výše citovaného zákona staly příjmem státního rozpočtu.

3.3.3. Orgány a organizační struktura

SPÚ je tvořen jeho ústředím a krajskými pozemkovými úřady (dále jen „KPÚ“), které vykonávají činnost v rámci vyšších územních samosprávných celků.

V jeho čele stojí ústřední ředitel SPÚ, kterého jmenuje a odvolává ministr zemědělství. KPÚ řídí jejich ředitelé, které jmenuje a odvolává ústřední ředitel.

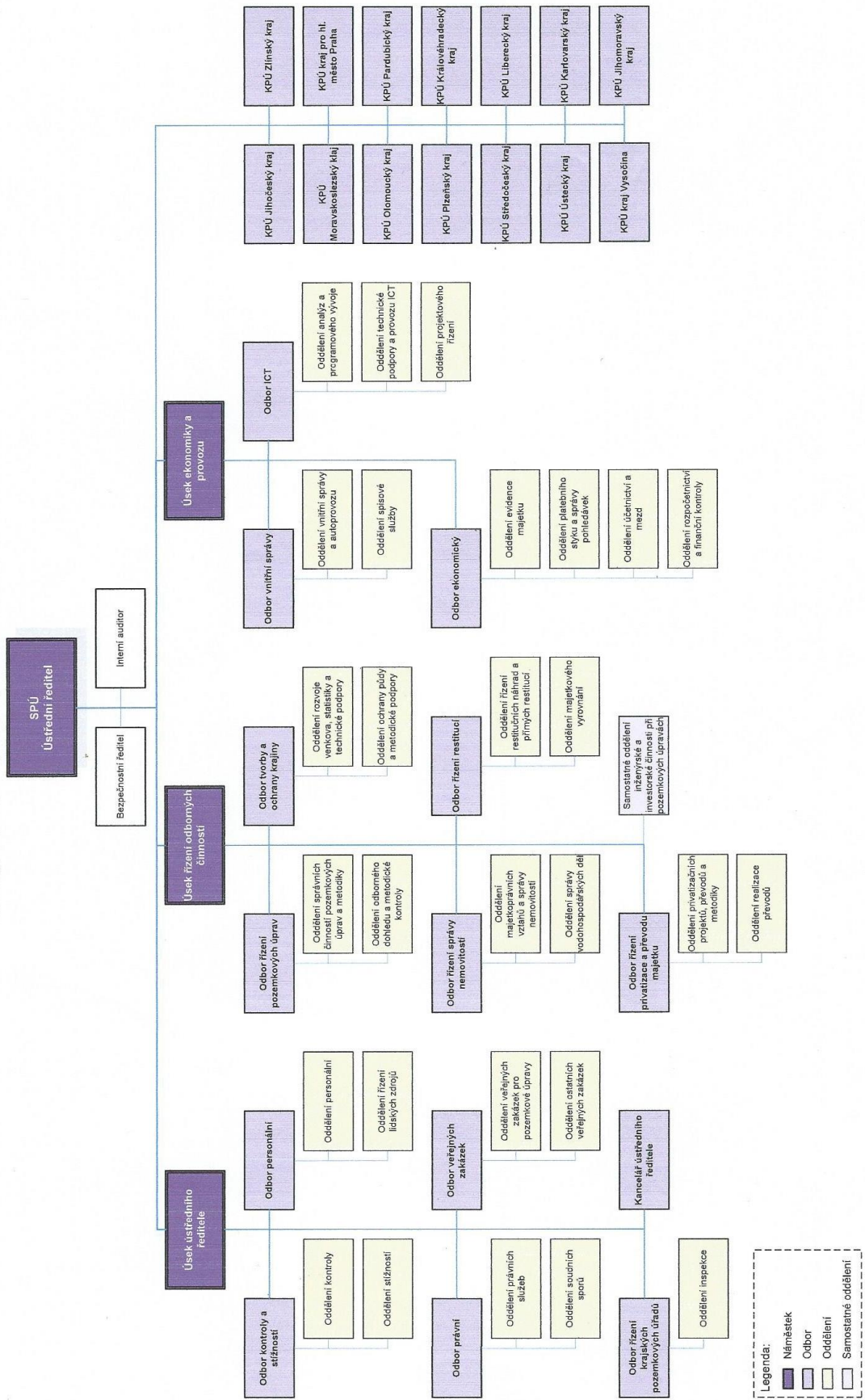
Jako orgán prvního stupně rozhoduje ve správním řízení KPÚ jakožto vnitřní organizační jednotka SPÚ podle územní působnosti; o odvolání proti jeho rozhodnutí rozhoduje ústředí SPÚ, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak. Organizačními útvary SPÚ na ústředí jsou úsek, odbor a samostatné oddělení. Organizačními jednotkami SPÚ jsou KPÚ a pobočky KPÚ. Úseky ústředí řídí náměstci ústředního ředitele, kteří jsou přímo podřízeni ústřednímu řediteli. Odbory řídí ředitel odboru, který je přímo podřízen ústřednímu řediteli nebo jeho náměstkovi. V rámci odboru mohou být zřizovány samostatné pracovní pozice; tito zaměstnanci jsou přímo podřízeni řediteli odboru. V čele KPÚ stojí ředitel, který je podřízen ústřednímu řediteli. SPÚ zřizuje dále pobočky KPÚ, jejichž územní působnost odpovídá území jednoho nebo více okresů. V čele pobočky KPÚ stojí vedoucí pobočky, který je přímo podřízen řediteli KPÚ (obr. č. 2).

Vedoucí zaměstnanci SPÚ jsou děleni do dvou skupin:

- Vedoucí zaměstnanci ústředí
 - ústřední ředitel
 - náměstek ústředního ředitele
 - ředitel odboru ústředí, bezpečnostní ředitel a interní auditor
 - vedoucí samostatného oddělení
 - vedoucí oddělení odboru
- Vedoucí zaměstnanci KPÚ
 - ředitel KPÚ
 - vedoucí oddělení KPÚ
 - vedoucí pobočky

Obrázek 2: Organizační schéma Státního pozemkového úřadu

Návrh organizační struktury Státního pozemkového úřadu k 1.10.2013



Legenda:
 ■ Návrh úseku
 ■ Odbor
 ■ Oddělení
 □ Samostatné oddělení

3.3.4. Priority

Mezi prvotní cíle úřadu zcela jistě patří dokončení restitucí, kde zatím nebyly vyřešeny nároky tzv. neaktivních restituentů (jedná se o více než 33 tisíc oprávněných osob), a dále urychlení procesu pozemkových úprav.

Základní priority nově vzniklého úřadu popsal ústřední ředitel SPÚ JUDr. Petr Šťovíček, PhD., v rozhovoru pro časopis Zemědělec dne 11. února 2013 ve svých odpovědích na položené otázky:

Jaké jsou Vaše priority ve vedení Státního pozemkového úřadu?

„Mojí první prioritou je zajistit fungování nového úřadu. Mám za sebou institucionalizaci ústředí, vytvořili jsme krajské ředitelství, teď vytvoříme pobočky. To je priorita formální. Co se týká budoucna, jde o to, aby pokračovaly agendy, které zajišťovaly Pozemkový fond ČR a pozemkové úřady. To znamená prodej pozemků a pozemkové úpravy, restituce a církevní restituce. Máme nový zákon, který stanovil trochu jiná pravidla pro prodej pozemků. Zpracujeme metodiku a co nejdříve připravíme i nabídku. Předpokládáme, že v červnu 2013 vyhlásíme velkou nabídku pozemků, jichž bude mezi osmi až deseti tisíci hektary. K urychlení vyřizování restitucí Pozemkový fond ČR zorganizoval informační kampaň. Do současné doby došlo více než 5500 odpovědních zásilek ze strany oprávněných osob. Více než 3700 oslovených osob doručilo výzvu k poskytnutí peněžité náhrady a 900 doručilo dohodu o vzdání se práva na poskytnutí restitučních náhrad. Po zahájení informační kampaně proběhly v loňském roce dvě nabídky pozemků, u kterých jsme zaznamenali zásadní nárůst zájmu ze strany oprávněných osob. O pozemky v nabídce zveřejněné v srpnu 2012 se z celkového počtu 862 osob přihlásilo 545 oprávněných osob, což představuje 63 procent. Na základě zveřejnění nabídky pozemků v říjnu 2012 požádalo o uplatnění restitučního nároku 1214 osob z celkového počtu 1930 zájemců. I v této veřejné nabídce byla účast oprávněných osob 63 procent. V roce 2012 byly vypořádány restituční nároky za nevydané pozemky a na náhrady v celkovém objemu asi 136 milionů korun. Z původních více než osmi miliard korun restitučních nároků zbývá vypořádat přibližně 800 milionů korun. Budou pokračovat rovněž prodeje pozemků. Výměra půdy určená k prodeji výrazně klesá a není tak lukrativní, jako byla dřív. Minulý rok jsme očekávali prodej 22 tisíc hektarů státní půdy, předpoklad jsme splnili, pro letošek budeme

zřejmě výši nabídky revidovat. Výměra a atraktivita pozemků totiž klesá, některá půda je téměř neprodejná. Původně fond spravoval asi 900 tisíc hektarů, nyní disponibilní výměra činí necelých 103 tisíc hektarů. Ročně přitom prodáme kolem 20 tisíc hektarů, takže očekáváme, že se státní půda bude ještě prodávat tři až pět let. Jak dlouho se bude doprodávat, záleží také na prioritách vlády. Se zákonem o Státním pozemkovém úřadu je výrazně omezeno předkupní právo státu. Po pěti letech po provedení vkladu vlastnického práva do katastru a při zaplacení kupní ceny toto předkupní právo zaniká na základě ohlášení kupujícího. Státní pozemkový úřad je v současné době příslušný hospodařit s 189 948 hektary půdy, z toho je blokováno 37 tisíc hektarů pro majetkové vyrovnání státu s církvemi a náboženskými společnostmi, 15 400 hektarů pro státní rezervy a 34 900 hektarů představují ostatní rezervy.“

Jak budete postupovat v oblasti pozemkových úprav?

„Další prioritou jsou pozemkové úpravy. Chceme se zamyslet nad tím, jak je zrychlit. Pozemková úprava se zahajuje na základě žádosti nadpoloviční většiny vlastníků. Řízení související s jejím zahájením je přitom specifické, trvá několik let, dohledávají se užívatelé a vlastnické vztahy, zahrnuje stovky účastníků. Úřad může k urychlení zahajovacích řízení přispět osvětou, poukazovat třeba na výhody společných zařízení a podobně. Samotné řízení o návrhu pozemkové úpravy musí být zakončeno souhlasem 75 procent vlastníků, což není vždy jednoduché. Řízení se prodlužuje také kvůli zadávání zakázek na pozemkové úpravy, které je rozdrobeno. Musí se připravit jednotná smlouva na realizaci, závazná pro všechna pracoviště. V těchto záležitostech vidíme ještě rezervy, na které se musíme zaměřit. Další důležitou věcí je financování pozemkových úprav. Dříve jsme dostávali 400 milionů korun z Pozemkového fondu ČR, který byl zrušen. Ministr zemědělství dosáhl toho, že vláda ve svém usnesení přislíbila v letech 2013 až 2014 zajistit peníze pro zemědělství, které budou chybět z fondu, ze státního rozpočtu. Na základě tohoto usnesení jednáme s ministerstvem financí, aby nám peníze na pozemkové úpravy zajistilo z rozpočtu. Dalších 700 milionů korun je z veřejné pokladniční správy a určité finance pocházejí z Programu rozvoje venkova. To je potřeba zajistit, to jsou priority. Dosud bylo celkem realizováno téměř 1500 komplexních (asi 668 tisíc hektarů) a 2700 jednoduchých pozemkových úprav (271 tisíc hektarů). Rozpracováno je celkem asi 950 pozemkových úprav.“

Jak to vypadá s církevními restitucemi?

„Ústřední pozemkový úřad zatím obdržel 16 výzev týkajících se církevních restitucí. Jde zhruba o desítky hektarů, není to výrazná výměra. Zatím je podávání výzev pozvolné. Čekáme však, že jich budou stovky až tisíce. Podařilo se nám vytvořit jednotné formuláře, což usnadní práci úředníkům. Odsouhlasila je Česká biskupská konference. Další bude otázka posuzování, jestli oprávněná osoba splňuje podmínky pro to, aby jí byla nemovitost vrácena. Největší nárůst žádostí očekáváme v průběhu března. Od letošního roku mohou oprávněné osoby žádat na katastr o dokumenty a dostanou je zadarmo.“

S účinností od 15. února 2013 byla schválena systemizace SPÚ a došlo k obsazení veškerých pracovních míst. Organizační uspořádání, které je založeno na využití původní struktury Pozemkového fondu ČR, zejména jeho ústředí jako jsou ekonomický či personální odbor, zajistilo bezproblémové fungování úřadu. Zřízením 14 krajských pozemkových úřadů, 18 odloučených pracovišť a sítě poboček krajských pozemkových úřadů byla úspěšně dokončena první etapa působení nově vzniklého úřadu.

Výše uvedeným jsme přiblížili význam, působnost a činnost Pozemkového fondu ČR z teoretického hlediska, včetně jeho přechodu na SPÚ. Nyní přejdeme k praktickému hledisku, v jehož první části přiblížíme činnost a působnost vybraného pracoviště, KP pro hl. m. Prahu, ve druhé části pomocí statistických výpočtů jeho činnost vyhodnotíme, spolu s vyhodnocením činnosti Pozemkového fondu ČR jako celku, a to v oblasti převodů pozemků dle zákona č. 95/1999 Sb., zákona o prodeji půdy a ve třetí části zhodnotíme a porovnáme výsledky vypočtených statistických ukazatelů.

4. Praktická část

4.1. Působnost Krajského pozemkového fondu pro hl. m. Prahu

4.1.1. Oblast správy nemovitostí

Oblast správy nemovitostí v působnosti KP pro hl. m. Prahu se týkala nemovitostí, nacházejících se na území hl. m. Prahy, které čítá celkem 113 katastrálních území, ve kterých spravoval ke konci roku 2012 celkem 3280 pozemků o celkové výměře 1530 ha. Tuto oblast bychom mohli dále rozdělit dle tří nejdůležitějších činností, hlavní činností by byla správa budov a zemědělských areálů, ke konci roku 2012 se jednalo o 8 zemědělských areálů, kde největším úskalím byly opravy a údržba těchto objektů, pronajímaných za účelem zemědělské výroby, tak jak bylo v dřívější působnosti Státního statku Praha. S tím také souvisela problematika pronajímaných bytů v těchto areálech, a to původním zaměstnancům Státního statku Praha. Ve většině případů se jednalo o původní církevní dvory, které v období totalitního režimu značně zchátraly a tím pádem jejich údržba a opravy byly velice nákladné.

Další činností, která však měla velký přínos finančních prostředků do rozpočtu fondu byl pronájem nemovitostí. KP pro hl. m. Prahu evidovalo ke konci roku 2012 celkem 523 aktivních nájemních smluv, s pronajatou výměrou celkem 970,1474 ha. Nájemní smlouvy byly uzavírány dle předmětu pronájmu, jak k zemědělským účelům, tak k nezemědělským účelům, dále za účelem podnikání, pronájmu bytů, budov, ploch na reklamní účely a smluv o přičlenění honebních pozemků. Při každoročních kontrolách pozemků na území hl. m. Prahy docházelo však často ke zjištění změny stavu pozemků, ať už se jednalo o užívání pozemků bez právních důvodů, což následně vedlo k vymáhání bezdůvodného obohacení a v mnoha případech končilo dokonce soudními spory, dále o vybudování nepovolených staveb v rámci stavebního řízení, což se týkalo hlavně zahrádkářských osad a v poslední řadě i zjištění, že pozemky se staly veřejnými skládkami, obydlými často lidmi bez přístřeší.

Velice důležitou činností byla také identifikace nemovitostí z hlediska jejich majetkoprávních poměrů. Pozemkový fond ČR měl spravovat veškeré státní zemědělské nemovitosti, které sloužily ke dni účinnosti zákona o půdě zemědělské a lesní výrobě.

Ne vždy však došlo k převodu pozemků s charakterem zemědělského půdního fondu na Pozemkový fond ČR, v mnohých případech byly tyto stále vedeny na listech vlastnictví státních statků, obecních úřadů, Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových a také již neexistujících organizací. Prověřováním zápisů a listin na Katastrálním úřadě pro hl. m. Prahu tak docházelo k narovnávání majetkoprávních vztahů k výše citovaným pozemkům.

4.1.2. Oblast restitucí

KP pro hl. m. Prahu řešilo také převody nemovitostí dle zákona o půdě, oprávněným osobám, které splňovaly podmínky tohoto zákona. Tato oblast byla určitě nejsložitější oblastí činnosti KP pro hl. m. Prahu, neboť o mnoha restitučních nárocích oprávněných osob nebylo Pozemkovým úřadem Praha ještě v roce 2012 vůbec rozhodnuto. Pozemky, kterých se restituční řízení týkalo, byly blokovány k jakémukoliv nakládání s nimi právě do doby rozhodnutí o jejich vydání do vlastnictví původním vlastníkům, či poskytnutí náhrady v případě rozhodnutí o nevydání do vlastnictví.

V letech 2010 až 2012 se však oprávněné osoby, kterým ještě nebyla Pozemkovým fondem ČR poskytnuta náhrada za nevydané pozemky, ale i ty, o jejichž vlastnictví nebylo dosud Pozemkovým úřadem Praha rozhodnuto, domáhaly svých práv přímo u soudu. Tím došlo k rozsáhlému blokování pozemků na celém území hl. m. Prahy a s tím souvisejícím oslabením možnosti jakéhokoliv nakládání s nimi. Většina těchto soudních sporů je i nadále aktivních, s ukončením existence Pozemkového fondu ČR přešla tato agenda na SPÚ.

V období let 1994 – 2012 převedlo KP pro hl. m. Prahu oprávněným osobám celkem 768 pozemků o celkové výměře 766,1762 ha, v celkové hodnotě 242 303 184,36 Kč. Dále bylo za stejné, výše uvedené období v rámci finančních a peněžitých náhrad vypořádáno 1006 oprávněných osob, v celkové výši celkem 203 994 591,53 Kč.

4.1.3. Oblast prodeje nemovitostí dle zákona o prodeji půdy

V tomto bodě přiblížíme oblast prodeje pozemků dle zákona č. 95/1999 Sb., o prodeji půdy, která bude také předmětem vyhodnocení v rámci praktické části. Kdybychom se zaměřili na konkrétní paragrafy zákona o prodeji půdy, jednalo by se o prodej dle:

- § 5 odst. 1 – úplatné a bezúplatné převody na obce
- § 5 odst. 4 – bezúplatný převod na veřejné vysoké školy
- § 5 odst. 5 – prodej oprávněným uživatelům pozemků v zahrádkových nebo chatových osadách zřízených na základě územního rozhodnutí nebo existujících již před 1. říjnem 1976
- § 5 odst. 6 – prodej pozemků vlastníkům př. spoluvlastníkům staveb, na těchto pozemcích stojících, nebo stojících na pozemcích sousedních, v případě, že tyto byly funkčně spojeny se stavbou
- § 6 – prodej vlastníkům či spoluvlastníkům sousedního zemědělského pozemku, ale pouze, pokud jeho výměra nepřesahovala 10 % výměry sousedícího zemědělského pozemku vlastníka či spoluvlastníka
- § 7 – prodej samostatně hospodařícím rolníkům, vlastníkům zemědělské půdy, společníkům obchodních společností, členům družstev a oprávněným osobám
- § 8 – prodej v rámci obchodní veřejné soutěže

KP pro hl. m. Prahu nebylo schopno nabízet a prodávat půdu v takovém rozsahu, jako jiná pracoviště na území ČR. Některé tyto důvody již byly výše citovány, jako např. blokování pro oprávněné osoby dle zákona o půdě, dále blokování z důvodu historického vlastnictví církví a v neposlední řadě z důvodu historického majetku obce, v našem případě Hlavního města Prahy. S takto blokovánými pozemky nemohlo být žádným způsobem majetkově nakládáno, ale přesto KP pro hl. m. Prahu nabízelo pozemky k prodeji a podílelo se tak, i když menší měrou, na plnění hlavních úkolů a rozpočtu fondu.

Za období od roku 1999 do roku 2012 bylo dle výše citovaného zákona prodáno a převedeno celkem 15431 pozemků, o celkové výměře 552,68 ha, v celkové částce 242 629 615 Kč.

4.1.4. Církevní restituce

Církevní restituce se činnosti KP pro hl. m. Prahu dotýkaly pouze v případech blokování pozemků, které byly v minulosti v původním vlastnictví církví a náboženských společností, neboť zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi

a náboženskými společnostmi vešel v platnost dne 1. 1. 2013, tedy dne, kdy Pozemkový fond ČR zanikl a jeho roli převzal Státní pozemkový úřad.

Pro tyto účely bylo na KP pro hl. m. Prahu blokováno celkem 327 pozemků o celkové výměře 568 ha, v průběhu roku 2013 přijal SPÚ žádosti od 28 církví, církevních společností a kongregací.

4.2. Vyhodnocení činnosti Pozemkového fondu ČR v letech 2001 - 2012

4.2.2. Stanovení charakteristiky časové řady vývoje prodeje pozemků dle zákona o prodeji půdy za Krajské pracoviště pro hl. m. Prahu

Pro tento bod praktické části byla zvolena časová řada vývoje prodeje pozemků dle zákona č. 95/1999 Sb., o prodeji půdy, v letech 2001 až 2012, a to pohledem na jedno vybrané pracoviště Pozemkového fondu ČR – KP pro hl. m. Prahu.

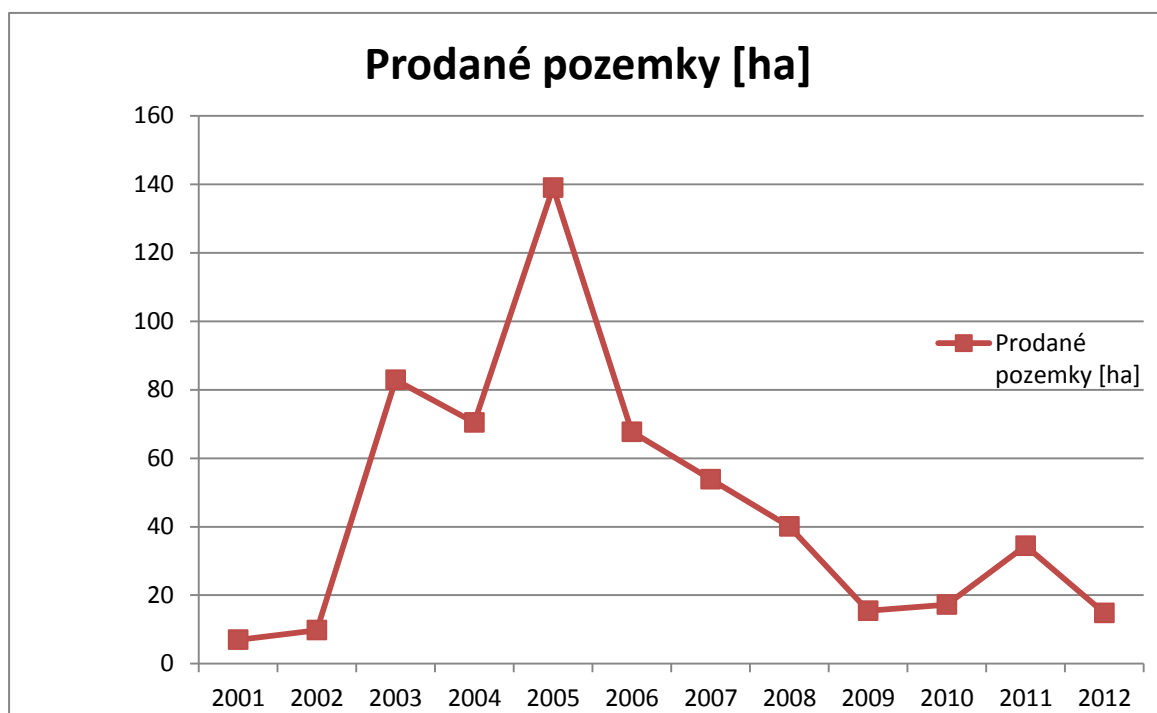
Cílem je zjištění charakteristiky časové řady, její vyrovnanosti a hodnot trendové funkce a zároveň analýza, zda proces transformace ovlivnil prodej půdy.

Hlavním ukazatelem pro naše výpočty bude objem prodaných pozemků v ha za rok.

Tabulka 1 : Objem prodaných pozemků za KP pro hl. m. Prahu

| Rok | Prodané pozemky v ha |
|------------|-----------------------------|
| 2001 | 6,99 |
| 2002 | 9,79 |
| 2003 | 82,91 |
| 2004 | 70,44 |
| 2005 | 139,05 |
| 2006 | 67,7 |
| 2007 | 53,85 |
| 2008 | 40,07 |
| 2009 | 15,44 |
| 2010 | 17,24 |
| 2011 | 34,42 |
| 2012 | 14,79 |

Graf 1: Vývoj prodeje pozemků za KP pro hl. m. Prahu



Při samotných výpočtech charakteristiky časové řady jsme přistoupili k výpočtu statistických ukazatelů, které ji nejlépe definují:

Průměrný roční prodej pozemků v ha v období let 2001-2012

$$\bar{x} = \frac{y_i}{n} = 46,06$$

Průměrný roční prodej pozemků činil 46,06 ha.

Průměrný absolutní přírůstek za období 2001 – 2012

$$\bar{d} = \frac{y_n - y_1}{n - 1} = 0,71$$

Průměrný absolutní nárůst prodeje pozemků činil 0,71 ha.

Tabulka 2: Ukazatelé vývoje prodeje pozemků KP pro hl. m. Prahu

| Rok | Prodané pozemky v ha | První diference | Druhá diference | Bazický index | Koeficient růstu |
|------|----------------------|-----------------|-----------------|---------------|------------------|
| 2001 | 6,99 | 0 | 0 | 1 | * |
| 2002 | 9,79 | 3 | 3 | 1,400572246 | 1,400572246 |
| 2003 | 82,91 | 73 | 70 | 11,86123033 | 8,468845761 |
| 2004 | 70,44 | -12 | -86 | 10,07725322 | 0,849595947 |
| 2005 | 139,05 | 69 | 81 | 19,89270386 | 1,974020443 |
| 2006 | 67,7 | -71 | -140 | 9,685264664 | 0,486875225 |
| 2007 | 53,85 | -14 | 58 | 7,703862661 | 0,795420975 |
| 2008 | 40,07 | -14 | 0 | 5,732474964 | 0,744103993 |
| 2009 | 15,44 | -25 | -11 | 2,208869814 | 0,38532568 |
| 2010 | 17,24 | 2 | 26 | 2,466380544 | 1,116580311 |
| 2011 | 34,42 | 17 | 15 | 4,924177396 | 1,996519722 |
| 2012 | 14,79 | -20 | -37 | 2,115879828 | 0,42969204 |

První absolutní diference

$$d_{y_t}^{(1)} = y_t - y_{t-1}$$

Největšího nárůstu prodeje pozemků bylo dosaženo v roce 2003, kdy stoupl prodej o 73 ha více než v roce 2002, naopak k největšímu poklesu prodeje pozemků došlo v roce 2006, kdy poklesl o 71 ha oproti roku předcházejícímu.

Druhá absolutní diference

$$d_{y_t}^{(2)} = d_{y_t}^{(1)} - d_{y_{t-1}}^{(1)}$$

Nejvyšší tempo růstu prodeje pozemků bylo dosaženo v roce 2005, naopak k největšímu poklesu tempa růstu prodeje došlo v roce 2006.

Bazický index

$$z_i = \frac{y_i}{y_0}$$

V roce 2005 se prodej pozemků nejvíce vychýlil.

Koeficient růstu

$$k_i = \frac{y_i}{y_{i-1}}$$

K největšímu nárůstu prodeje pozemků došlo v roce 2003, naopak k největšímu poklesu prodeje pozemků došlo v roce 2009.

Vyjádření lineární trendové funkce

$$y'_i = a + bt$$

Pro určení hodnot a, b jsme využili metodu nejmenších čtverců:

$$\sum y_i = an + b \sum t_i$$

$$\sum t_i y_i = a \sum t_i + \sum t_i^2$$

Následně jsme transformací zjistili parametry a, b,

$$a = \frac{\sum y}{n} - \frac{b \sum t}{n}$$

$$b = \frac{n \sum ty - \sum t \sum y}{n \sum t^2 - (\sum t)^2}$$

keré jsme dosadili do rovnice lineární funkce:

$$yt = 62,83 - 2,58t$$

Tabulka 3: Ukazatelé trendové funkce vývoje prodeje pozemků za KP pro hl. m. Prahu

| Rok | t | y | y' | (y-y') ² | (y- \bar{y}) ² | y-y' /y |
|---------------|----|------------|------------|---------------------|------------------------------|----------------|
| 2001 | 1 | 6,99 | 65 | 3413 | 1526 | 8,3578 |
| 2002 | 2 | 9,79 | 68 | 3387 | 1315 | 5,9450 |
| 2003 | 3 | 82,91 | 71 | 152 | 1358 | 0,1488 |
| 2004 | 4 | 70,44 | 73 | 7 | 595 | 0,0385 |
| 2005 | 5 | 139,05 | 76 | 4009 | 8648 | 0,4554 |
| 2006 | 6 | 67,7 | 78 | 113 | 468 | 0,1568 |
| 2007 | 7 | 53,85 | 81 | 731 | 61 | 0,5022 |
| 2008 | 8 | 40,07 | 83 | 1884 | 36 | 1,0832 |
| 2009 | 9 | 15,44 | 86 | 4986 | 937 | 4,5735 |
| 2010 | 10 | 17,24 | 89 | 5097 | 830 | 4,1412 |
| 2011 | 11 | 34,42 | 91 | 3226 | 135 | 1,6501 |
| 2012 | 12 | 14,79 | 94 | 6242 | 978 | 5,3418 |
| CELKEM | * | 553 | 955 | 33248 | 16888 | 32,3943 |

Index determinace

$$I^2 = 1 - \frac{\sum (y_t - y'_t)^2}{\sum (y_t - \bar{y})^2} = 1,97 = 197\%$$

Počet prodaných hektarů byl velkou měrou ovlivněn změnami v období.

Bodový odhad pro rok 2014

$$t_i = 14; \hat{y}_{2014} = 62,83 - 2,58 * 14 = 26,71$$

V roce 2014 by měl činit prodej pozemků vybraného pracoviště dle odhadu 26,71 ha.

4.2.3. Stanovení charakteristiky časové řady vývoje prodeje pozemků dle zákona o prodeji půdy v souhrnu za Pozemkový fond ČR v letech 2001 – 2012

V tomto bodě praktické části se zaměříme také na výpočet časové řady vývoje prodeje pozemků dle zákona č. 95/1999 Sb., o prodeji půdy, v letech 2001 až 2012, ale v souhrnu za celý Pozemkový fond ČR.

Cílem je zjištění charakteristiky časové řady, její vyrovnanosti, hodnot trendové funkce a zároveň analýza, zda proces transformace ovlivnil prodej půdy také vzhledem k celku.

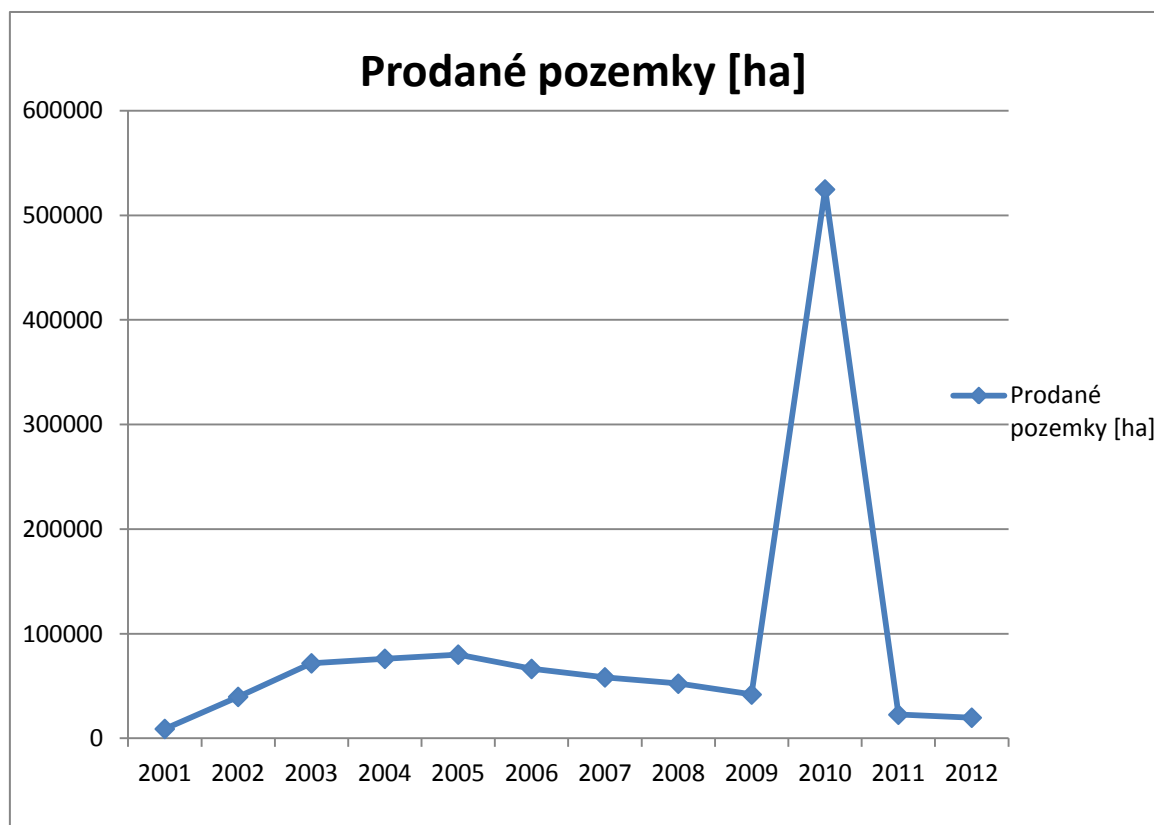
Hlavním ukazatelem pro naše výpočty bude počet prodaných pozemků v ha za rok.

Tabulka 4: Objem prodaných pozemků za Pozemkový fond ČR

| Rok | Prodané pozemky v ha |
|------------|-----------------------------|
| 2001 | 9054,3 |
| 2002 | 39694,27 |
| 2003 | 71787,21 |
| 2004 | 76087,89 |
| 2005 | 80101,64 |
| 2006 | 66433,27 |
| 2007 | 58378,26 |
| 2008 | 52309,64 |
| 2009 | 41916,98 |
| 2010 | 524840,01 |
| 2011 | 22668,32 |

| | |
|------|----------|
| 2012 | 19774,94 |
|------|----------|

Graf 2: Vývoj prodeje pozemků za Pozemkový fond ČR



Také při těchto výpočtech jsme se zaměřili na statistické ukazatele, které ji nejlépe definují:

Průměrný roční prodej pozemků v ha v období let 2001-2012

$$\bar{x} = \frac{y_i}{n} = 88587,23$$

Průměrný roční prodej pozemků činil 88587,23 ha.

Průměrný absolutní přírůstek za období 2001 – 2012

$$\bar{d} = \frac{y_n - y_1}{n - 1} = 482\,923$$

Průměrný absolutní nárůst prodeje pozemků činil 482 923 ha.

Tabulka 5: Ukazatelé vývoje prodeje pozemků Pozemkového fondu ČR

| Rok | Prodej pozemků v ha | První diference | Druhá diference | Bazický index | Koeficient růstu |
|------|---------------------|-----------------|-----------------|---------------|------------------|
| 2001 | 9054,3 | 0 | 0 | 1 | * |
| 2002 | 39694,27 | 30 640 | 30 640 | 4,384024165 | 4,384024165 |
| 2003 | 71787,21 | 32 093 | 1 453 | 7,928521255 | 1,808503091 |
| 2004 | 76087,89 | 4 301 | -27 792 | 8,40350883 | 1,059908722 |
| 2005 | 80101,64 | 4 014 | -287 | 8,84680649 | 1,052751496 |
| 2006 | 66433,27 | -13 668 | -17 682 | 7,337206631 | 0,82936217 |
| 2007 | 58378,26 | -8 055 | 5 613 | 6,447572976 | 0,878750361 |
| 2008 | 52309,64 | -6 069 | 1 986 | 5,777325691 | 0,896046576 |
| 2009 | 41916,98 | -10 393 | -4 324 | 4,62951084 | 0,801324192 |
| 2010 | 524840,01 | 482 923 | 493 316 | 57,9658295 | 12,52094044 |
| 2011 | 22668,32 | -502 172 | -985 095 | 2,503597186 | 0,043190915 |
| 2012 | 19774,94 | -2 893 | 499 278 | 2,184038523 | 0,872360193 |

První absolutní diference

$$d_{y_t}^{(1)} = y_t - y_{t-1}$$

Největšího nárůstu prodeje pozemků bylo dosaženo v roce 2010, kdy stoupl prodej o 482 923 ha více než v roce 2009, naopak k největšímu poklesu prodeje pozemků došlo v roce 2011, kdy poklesl o 502 172 ha oproti roku předcházejícímu.

Druhá absolutní diference

$$d_{y_t}^{(2)} = d_{y_t}^{(1)} - d_{y_{t-1}}^{(1)}$$

Nejvyšší tempo růstu prodeje pozemků bylo dosaženo v roce 2012, naopak k největšímu poklesu tempa růstu prodeje došlo v roce 2011.

Bazický index

$$z_i = \frac{y_i}{y_0}$$

V roce 2010 se prodej pozemků nejvíce vychýlil.

Koeficient růstu

$$k_i = \frac{y_i}{y_{i-1}}$$

K největšímu nárůstu prodeje pozemků došlo v roce 2010, naopak k největšímu poklesu prodeje pozemků došlo v roce 2011.

Vyjádření lineární trendové funkce

$$y'_t = a + bt$$

Pro určení hodnot a, b jsme využili metodu nejmenších čtverců:

$$\sum y_i = an + b \sum t_i$$

$$\sum t_i y_i = a \sum t_i + \sum t_i^2$$

Následně jsme transformací zjistili parametry a, b,

$$a = \frac{\sum y}{n} - \frac{b \sum t}{n}$$

$$b = \frac{n \sum ty - \sum t \sum y}{n \sum t^2 - (\sum t)^2}$$

keré jsme dosadili do rovnice lineární funkce:

$$yt = 23274,10 + 10048,17t$$

Tabulka 6: Ukazatelé trendové funkce vývoje prodeje pozemků za Pozemkový fond ČR

| Rok | t | y | y' | (y-y') ² | (y- \bar{y}) ² | y-y' /y |
|---------------|----|------------------|----------------|---------------------|------------------------------|----------------|
| 2001 | 1 | 9054,3 | 13226 | 17402486 | 6325486557 | 0,4607 |
| 2002 | 2 | 39694,27 | 3178 | 1333455834 | 2390521293 | 0,9199 |
| 2003 | 3 | 71787,21 | -6870 | 6187022399 | 282240588 | 1,0957 |
| 2004 | 4 | 76087,89 | -16919 | 8650205489 | 156233438 | 1,2224 |
| 2005 | 5 | 80101,64 | -26967 | 11463643152 | 72005195 | 1,3367 |
| 2006 | 6 | 66433,27 | -37015 | 10701531585 | 490797833 | 1,5572 |
| 2007 | 7 | 58378,26 | -47063 | 11117882600 | 912581717 | 1,8062 |
| 2008 | 8 | 52309,64 | -57111 | 11972938526 | 1316063355 | 2,0918 |
| 2009 | 9 | 41916,98 | -67159 | 11897669065 | 2178112002 | 2,6022 |
| 2010 | 10 | 524840,01 | -77208 | 362461360805 | 190316490239 | 1,1471 |
| 2011 | 11 | 22668,32 | -87256 | 12083312852 | 4345302366 | 4,8492 |
| 2012 | 12 | 19774,94 | -97304 | 13707472651 | 4735130911 | 5,9206 |
| CELKEM | * | 1 063 047 | -504468 | 461593897446 | 213520965494 | 25,0097 |

Index determinace

$$I^2 = 1 - \frac{\sum (y_t - y'_t)^2}{\sum (y_t - \bar{y})^2} = 2,16 = 216 \%$$

Počet prodaných hektarů byl velkou měrou ovlivněn změnami v období.

Bodový odhad pro rok 2014

$$t_i = 14; \hat{y}_{2014} = 23274,10 + 10048,17 * 14 = 163948,48$$

V roce 2014 by mohl činit prodej pozemků dle odhadu 163 948,48 ha.

4.2.4. Vyhodnocení a povnání vypočtených statistických ukazatelů

Na základě zpracovaných podkladů v rámci vybraného pracoviště, v našem případě KP pro hl. m. Prahu lze konstatovat, že dle výpočtů statistických ukazatelů, určujících charakteristiku časové řady, byly ve sledovaném období, tj. v letech 2001 až 2012, v režimu zákona č. 95/1999 Sb., o prodeji půdy, prodány pozemky o celkové výměře 553 ha, v celkové hodnotě 242 629 615 Kč. Průměrný roční prodej půdy činil 46,06 ha a průměrný absolutní nárůst prodeje pozemků dle ukazatele absolutního přírůstku 0,71 ha. Výpočet první absolutní diference nám vyazuje, že největšího nárůstu prodeje pozemků bylo dosaženo v roce 2003, kdy stoupl prodej o 73 ha oproti roku 2002, naopak k největšímu poklesu prodeje pozemků došlo v roce 2006, kdy poklesl o 71 ha oproti roku předcházejícímu. Druhou absolutní diferencí jsme určili, že nejvyššího tempa růstu prodeje pozemků bylo dosaženo v roce 2005, naopak k jeho největšímu poklesu došlo v roce 2006. Dle výpočtu bazického indexu se v roce 2005 prodej pozemků nejvíce vychýlil. Dále jsme výpočtem koeficientu růstu zjistili, že k největšímu nárůstu prodeje pozemků došlo v roce 2003, naopak k největšímu poklesu v roce 2009. Z hlediska charakteristiky časové řady lze konstatovat, že se jedná o časovou řadu, která není příliš vyrovnaná, její trendová funkce je klesající, což vyjadřuje záporná směrnice lineární trendové funkce. Pomocí indexu determinace jsme také určili, že závisle proměnná, v našem případě počet hektarů prodaných pozemků je velkou měrou ovlivněna změnami nezávisle proměnné, v našem případě období. Dle bodového odhadu pro rok 2014 by mohl činit prodej pozemků 26,71 ha.

Na základě analýzy výše uvedených výpočtů lze jednoznačně říci, že proces transformace negativně ovlivnil prodej půdy na vybraném pracovišti.

Nyní shrneme stejný proces zkoumání a zpracování podkladů za Pozemkový fond ČR jako celek. Na základě analýzy statistických ukazatelů výpočtu charakteristiky časové řady, byly ve stejném sledovaném období, tj. v letech 2001 až 2012, prodány pozemky o celkové výměře 1 063 047 ha, v celkové hodnotě 24 928 417 506 Kč. Průměrný roční prodej pozemků činil 88 587,23 ha a průměrný absolutní nárůst činí dle ukazatele absolutního přírůstku 482 923 ha. Dále jsme výpočtem první absolutní diference zjistili, že největšího nárůstu prodeje pozemků bylo dosaženo v roce 2010, kdy stoupl o 482 923 ha více než v roce 2009, naopak k největšímu poklesu prodeje pozemků došlo v roce 2011, kdy poklesl o 502 172 ha oproti roku předcházejícímu. Druhá absolutní diference nám vykazuje, že nejvyššího tempa růstu prodeje pozemků bylo dosaženo v roce 2012, naopak k největšímu poklesu tempa růstu prodeje došlo v roce 2011. Dle výpočtu bazického indexu se prodej pozemků nejvíce vychýlil v roce 2010. Koeficient růstu nám dále udává, že k největšímu nárůstu prodeje pozemků došlo v roce 2010, naopak k největšímu poklesu v roce 2011. Z hlediska charakteristiky časové řady můžeme říci, že v případě hodnocení Pozemkového fondu jako celku se jedná o časovou řadu, která není příliš vyrovnaná a její lineární funkce má rostoucí trend. Pomocí indexu determinace jsme dále určili, že závisle proměnná, v tomto případě také počet hektarů prodaných pozemků je velkou měrou ovlivněna změnami nezávisle proměnné, tj. období. Dle bodového odhadu pro rok 2014 by mohl činit prodej pozemků dle odhadu 163 948,48 ha.

Na základě analýzy výpočtů za Pozemkový fond ČR jako celek lze také konstatovat, že proces transformace prodej půdy negativně ovlivnil.

Porovnáním dvou výše uvedených statistických výpočtů jsme došli k závěru, že v obou případech se jedná o časovou řadu, která není příliš vyrovnaná. V případě KP pro hl. m. Prahu se jedná o časovou řadu, která má klesající trend, což vyjadřuje záporná směrnice lineární trendové funkce, naopak v případě Pozemkového fondu jako celku je trend časové řady rostoucí, což vyjadřuje kladná směrnice lineární trendové funkce. Prodej půdy v roce 2012 oproti rokům předcházejícím značně klesl v obou případech, což potvrzuje, že proces transformace měl negativní dopad na prodej půdy jak vzhledem k vybranému pracovišti, tak vzhledem k Pozemkovému fondu ČR jako celku.

5 Závěr

Shrneme-li činnost Pozemkového fondu ČR za období let 1999 až 2012, tedy za celé období jeho existence, můžeme konstatovat, že za roky svého působení byl velice důležitou institucí v oblasti zemědělské sféry, a to jak ve využívání zemědělského půdního fondu, tak v hospodaření ze zemědělským majetkem státu. V nemalé míře také přispěl k narovnání některých majetkových křivd, způsobených v období socialismu vlastníky zemědělských a lesních nemovitostí.

Nastínili jsme průběh celého transformačního procesu jeho přeměny ve Státní pozemkový úřad. Rok 2004 odstartoval pětiletou fázi jeho schvalování v orgánech Vlády ČR, která právě svým usnesením č. 257 ze dne 17. března 2008 schválila Zásady transformace Pozemkového fondu ČR a tím rozhodla o ukončení existence Pozemkového fondu ČR v roce 2012. Tento krok také odstartoval náročný proces realizace legislativních změn. Působnost Pozemkového fondu ČR vymezovalo několik zákonů, dle jejich právní síly bychom mohli říci, že nejdůležitějšími z nich byl zákon č. 569/1991 Sb., o pozemkovém fondu, zákon č. 229/1991 Sb., o půdě, zákon č. 95/1999 Sb., o prodeji půdy a zákon č. 92/1991 Sb., o velké privatizaci.

Tato bakalářská práce je zvláště v části praktické zaměřena na výkon činnosti Pozemkového fondu ČR právě v oblasti režimu zákona č. 95/1999 Sb., o prodeji půdy, neboť právě prodej a převody půdy obcím, oprávněným osobám, vlastníky staveb, vlastníky zemědělské půdy, samostatně hospodařícím rolníkům, společníky obchodních společností a družstev a dále také uživatelům zahrádkových a chatových osad byl nejdůležitějším a nejprínosnějším v rámci plnění hlavního úkolu, pro který byl Pozemkový fond ČR zřízen, a to v rámci odstátnování zemědělských nemovitostí.

Narozdíl od širšího vymezení působnosti Pozemkového fondu ČR, působnost Státního pozemkového úřadu vymezuje zejména zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu, jehož účinností se zrušil nejen zákon č. 569/1991 Sb., o pozemkovém fondu, ale také zákon č. 95/1999 Sb., o prodeji půdy. Převody dle těchto zákonů byly nově zakotveny přímo do zákona o SPÚ.

Porovnáním původního znění zákona o prodeji půdy se zněním nového zákona o SPÚ, hlavně v oblasti převodů, lze konstatovat, že ačkoliv dostala značných změn, zůstaly převody dle původních ustanovení zákona o prodeji půdy zakotveny i v novém zákoně. K úplnému zrušení typu převodu došlo u uživatelů zahrádkářské nebo chatové osady, pro

kteře byla v původním zákoně zakotvena možnost přednostního převodu pozemků za zvýhodněnou cenu. V současně platné legislativě se s výrazem uživatel zahrádkářské nebo chatové osady nesetkáme, tento je postaven do stejné pozice jako vlastník stavby, který kupuje již za ceny v místě a čase obvyklé, čímž je značně znevýhodněn oproti legislativě předchozí.

Převážnou většinu kupujících v režimu zákona o prodeji půdy tvořili fyzické a právnické osoby podnikající v zemědělství, jimž byla umožněna výhoda splátkových režimů, neboť pro mnohé z nich by zaplacení celé kupní ceny mohlo být likvidující z hlediska jejich podnikání.

Sporným ustanovením bychom tedy mohli označit § 14 odst. 3 zákona o SPÚ, který umožňuje pokračovat ve splátkovém režimu v případě, že se vlastník rozhodne převést pozemky na příbuzné v řadě přímé, nebo na společnost či družstvo, kterého je vlastník členem. Toto je umožněno nyní pouze společníkům obchodních společností a členům družstev, kteří nabyli vlastnictví k pozemkům dle původního ustanovení § 7 odst. 1 písm. c) zákona o prodeji půdy, nikoliv vlastníkům 10 ha, kteří tak nabyli dle původního ustanovení § 7 odst. 1 písm. d) zákona o prodeji půdy. Protože převod na vlastníky 10 ha byl ale v mnoha případech administrativně jednodušší nežli převod na společníky obchodních společností či členy družstev, využívali tito mnohdy ustanovení právě § 7 odst. 1 písm. d) zákona o prodeji půdy a nabývali půdu jako vlastníci 10 ha, nikoliv jako společníci obchodních společností či členové družstev. Pokud by se v současné době rozhodli, že půdu převedou společnosti nebo družstvu, kterými jsou členy, zanikla by pro ně možnost výhody pokračovat ve splátkovém režimu a celá zůstatková cena by musela být uhrazena.

S tímto také úzce souvisí ustanovení § 15 zákona o SPÚ, týkající se nevyužití předkupního práva v případě, že se vlastník půdy rozhodne tuto dále převádět. Pokud by se v současné době obrátil vlastník 10 ha na SPÚ s podáním žádosti, že hodlá své pozemky nabyté dle § 7 odst. 1 písm. d) zákona o prodeji půdy převést na společnost či družstvo, ve kterých je členem, SPÚ dle tohoto paragrafu může své předkupní právo využít.

Protože současným trendem ve využití zemědělského půdního fondu je sjednocení užívacích a zároveň vlastnických práv a tím dosažení zajištění využití pozemků pro zemědělskou činnost, měla by být tato ustanovení zákona o SPÚ novelizována.

Na základě analýzy vypočtených statistických ukazatelů v praktické části této práce jsme dospěli k následujícím výsledkům:

KP pro hl. m. Prahu prodalo ve sledovaném období, tj. v letech 2001 až 2012, v režimu zákona č. 95/1999 Sb., o prodeji půdy, pozemky o celkové výměře 553 ha, v celkové hodnotě 242 629 615 Kč, průměrný roční prodej půdy činil 46,06 ha, k největšímu nárůstu prodeje došlo v roce 2003, naopak v roce 2009 došlo k největšímu poklesu, v roce 2012 činil prodej pouhých 14,79 ha;

Pozemkový fond ČR jako celek prodal v souhrnu pozemky o celkové výměře 1 063 047 ha, v celkové hodnotě 24 928 417 506 Kč, průměrný roční prodej půdy činil 88 587,23 ha, k největšímu nárůstu prodeje došlo v roce 2010, naopak k největšímu poklesu v roce 2011, v roce 2012 činil prodej pouhých 19 774,94 ha.

Porovnáním vypočtených ukazatelů jak z pohledu jednoho vybraného pracoviště, tak z pohledu Pozemkového fondu ČR jako celku jsme došli k závěru, že v obou případech se jedná o časovou řadu, která není příliš vyrovnaná. Časová řada KP pro hl. m. Prahu má klesající trend, což vyjadřuje záporná směrnice lineární trendové funkce, naopak v případě Pozemkového fondu jako celku je trend časové řady rostoucí.

Na otázku, zda proces transformace ovlivnil činnost Pozemkového fondu ČR, což bylo hlavním předmětem zkoumání praktické části této práce, můžeme jednoznačně odpovědět, že v oblasti prodeje a převodů pozemků v režimu zákona č. 95/1999 Sb., o prodeji půdy, došlo vzhledem k počtu prodaných hektarů půdy k negativnímu ovlivnění, neboť tento v roce 2012, tedy na vrcholu procesu transformace značně klesl. Z hlediska legislativních změn lze konstatovat, že i tyto měly a do budoucna určitě budou mít vliv na další proces odstátňování zemědělských nemovitostí. Dalším, jistě také negativním dopadem procesu transformace bylo také propuštění téměř 150 zaměstnanců v období let 2010 až 2012.

Konstatovat však v tuto chvíli skutečnost, zda měla transformace Pozemkového fondu ČR význam a jaký měla celkový přínos fakticky nedokážeme, neboť jsou nám zatím známa spíše negativa celého procesu, tj. propouštění zaměstnanců, pokles odstátňování půdy nebo pokles vypořádávání restitučních nároků oprávněných osob. Pozitiva, kterými by dle studií Ministerstva zemědělství měly být od roku 2014 úspory státního rozpočtu ve výši až sto milionů korun ročně bude však možné hodnotit v horizontu dvou až tří let. Porovnání těchto dvou veličin a zhodnocení výše uvedeného faktu je tedy otázkou budoucnosti.

6 Seznam použité literatury

6.1. Tištěná monografická publikace

- Kubačák, A., Jacko, K. 2011. Restituce zemědělského a lesního majetku. MZe ČR. Praha. 132 s. ISBN: 978807084994I
- Průchová, I. 1997. Restituce majetku podle zákona o půdě. Praha, C. H. Beck 1997. Praha. 279 s. ISBN 8071791105
- Váchal, J., Němec, J., Hladík, J. (eds.). 2011. Pozemkové úpravy v České republice. Consult Praha ve spolupráci s MZe ČR, ÚPÚ a VÚMOP Praha. Praha. 208 s. ISBN: 8090348289

6.2. Přehled zákonů

- Česko. Zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů;
- Česko. Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů;
- Česko. Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů;
- Česko. Zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů;
- Česko. Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů;
- Česko. Zákon č. 212/200 Sb., o zmírnění některých majetkových křivd způsobených holocaustem, ve znění pozdějších předpisů;
- Česko. Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů;
- Česko. Zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi, ve znění pozdějších předpisů;

- Česko. Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů;
- Česko. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

6.3. Vnitřní předpisy, výroční zprávy

- Interní data Pozemkového fondu ČR o prodeji půdy v letech 1999 až 2012
- Metodické pokyny Pozemkového fondu ČR
- Výroční a tiskové zprávy Pozemkového fondu ČR

6.4. Internetové odkazy

- Působnost pozemkového fondu ČR
<http://www.pfcr.cz>
- Působnost Státního pozemkového úřadu
<http://www.spucr.cz>
- Portál Ministerstva zemědělství ČR
<http://www.mze.cz>
- Portál Českého úřadu zeměměřického a katastrálního
<http://cuzk.cz>

7 Seznam použitých zkratk

| | |
|-------|--------------------------------|
| ČNR | Česká národní rada |
| ČR | Česká republika |
| KP | Krajské pracoviště |
| KPÚ | Krajský pozemkový úřad |
| MZe | Ministerstvo zemědělství |
| PF ČR | Pozemkový fond České republiky |
| SPÚ | Státní pozemkový úřad |