

02/14**Nemovitý majetek státu ve správě
Pozemkového fondu České republiky**

Kontrolní akce byla zařazena do plánu kontrolní činnosti Nejvyššího kontrolního úřadu (dále jen „NKÚ“) na rok 2002 pod číslem 02/14. Kontrolní akci řídil a kontrolní závěr vypracoval člen NKÚ MVDr. Rudolf Němeček.

Cílem kontroly bylo prověřit zejména převody nemovitostí ve vlastnictví státu a správě Pozemkového fondu České republiky.

Kontrolu provedly v době od srpna 2002 do března 2003 skupiny kontrolujících NKÚ z odboru životního prostředí a zemědělství, z územních odborů jižní Čechy, střední Čechy, severozápadní Čechy, severovýchodní Čechy, jižní Morava a střední Morava.

Kontrolovaným obdobím byla léta 1999 až 2003, v případě věcných souvislostí i období předcházející.

Kontrolovanou osobou byl Pozemkový fond České republiky (dále jen „PF ČR“).

Námítky proti kontrolnímu protokolu, které podal PF ČR, byly vypořádány rozhodnutím vedoucího skupiny kontrolujících.

Odvolání proti rozhodnutí o námítkách bylo vypořádáno usnesením Kolegia NKÚ.

K o l e g i u m NKÚ na svém XIV. zasedání, konaném dne 25. srpna 2003,
s c h v á l i l o usnesením č. 8/XIV/2003
k o n t r o l n í z á v ě r v tomto znění:

I. Úvod

Zákonem č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku^{*)}, přešly s účinností od 24. 6. 1991 nemovitosti ve vlastnictví státu do správy právnických osob (pozemkových fondů) zřízených zákony České národní rady a Slovenské národní rady.

PF ČR byl zřízen zákonem č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, (s účinností od 1. 1. 1992) jako právnická osoba, která se zapisuje do obchodního rejstříku. Jeho působnost je dána právními předpisy, z nichž základními pro kontrolovanou oblast jsou zejména: zákon č. 569/1991 Sb., zákon č. 229/1991 Sb., 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, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.

PF ČR byl zřízen k plnění úkolů ve veřejném zájmu a k dosažení cílů vymezených zákony. Základním předmětem činnosti PF ČR je správa nemovitostí ve vlastnictví státu, které zákon č. 229/1991 Sb. vymezuje v § 1 odst. 1, s výjimkou pozemků dle § 17 odst. 1. Tabulka č. 1 obsahuje přehled objemů spravovaného majetku v letech 1999 až 2002.

^{*)} Právní předpisy uváděné v tomto kontrolním závěru jsou aplikovány ve znění platném pro příslušné období.

Tabulka č. 1

Správa nemovitostí k 31. 12. běžného roku	1999	2000	2001	2002
Zemědělská půda (v ha)	814 068	802 578	769 704	759 981
Ostatní majetek* ¹⁾ v zůst. hodnotě (v mil. Kč)	9 148	9 230	8 439	7 198
v množství (v ks)	25 407	25 172	24 379	21 545

Zdroj: Výroční zprávy a sdělení PF ČR.

*¹⁾ *Ostatní majetek se skládá z budov – zemědělských, obytných, garáží, sociálního zařízení a kotelen, a dále z ostatního majetku, například komunikací, rybníků, elektrorozvodů, plynových přípojek, hlavních melioračních zařízení, závlahových zatrubnění, závlahových nádrží.*

PF ČR není vlastníkem spravovaného majetku, pouze zastupuje zájmy vlastníka, tj. státu. V postavení správce má omezenou možnost disponovat s majetkem státu a může jednat a vystupovat v právních vztazích pouze v rozsahu oprávnění, které mu vlastník – stát svěřil na základě právních předpisů. Tato oprávnění nelze ze strany správce překročit.

II. Kontrolou zjištěné skutečnosti

1. Evidování správy nemovitostí

Katastr nemovitostí České republiky (dále jen „katastr“) poskytuje veřejnosti potřebné informace o vlastnických a dalších právech k jednotlivým nemovitostem. Do katastru se podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v návaznosti na zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), zapisuje k nemovitostem evidovaným v katastru mj. správa nemovitostí ve vlastnictví státu, kterou vykonává PF ČR podle zákona č. 229/1991 Sb. Tento zápis se provádí na základě ohlášení PF ČR způsobem obdobným záznamu podle zákona č. 265/1992 Sb. Ohlášení osvědčuje přechod správy nemovitostí ve vlastnictví státu na PF ČR ve smyslu ustanovení § 2 odst. 6 zákona č. 569/1991 Sb.

Proces evidování správy nemovitostí zápisem v katastru nebyl dosud ukončen. Z předpokládané výměry pozemků a počtu budov a staveb, které přešly pod správu PF ČR zákonem č. 229/1991 Sb., byla k 31. 12. 2002 podle údajů PF ČR správa nemovitostí zapsána v katastru z 97,5 % u pozemků a 98 % u budov a staveb.

PF ČR k některým nemovitostem, které pronajímá, nezajistil zápis správy nemovitostí v katastru. Bez zápisu správy nemovitostí v katastru pronajal například pozemky o celkové výměře 401,3 ha, a to na území hlavního města Prahy a v okresech Beroun, Brno-město, Brno-venkov, Č. Budějovice, Litoměřice, Náchod, Praha-východ, Praha-západ a Pelhřimov.

2. Pronajímání nemovitostí

PF ČR v kontrolovaném období pronajímal zemědělskou půdu o výměře uvedené v tabulce č. 2.

Tabulka č. 2

Rok	1999	2000	2001	2002
Výměra (v ha)	757 323	760 697	753 499	753 499

Zdroj: Výroční zprávy a sdělení PF ČR.

2.1 Nedostatky z hlediska výkonu správy nemovitostí při pronájmu nemovitostí ve vlastnictví státu

Základní povinnosti při hospodaření s majetkem státu stanoví § 14 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., kde je uvedeno:

„Majetek musí být využíván účelně a hospodárně k plnění funkcí státu a k výkonu stanovených činností; jiným způsobem lze majetek použít nebo s ním naložit pouze za podmínek stanovených zvláštním právním předpisem anebo tímto zákonem. Organizační složka si počíná tak, aby svým jednáním majetek nepoškozovala a neodůvodněně nesnižovala jeho rozsah a hodnotu anebo výnos z tohoto majetku.“

Toto ustanovení platí obdobně i pro správu nemovitostí, kterou vykonává PF ČR.

PF ČR porušil uvedené ustanovení zákona tím, že umožnil v některých případech bezúplatné užívání majetku ve vlastnictví státu, a tím snížil výnos z jeho užívání.

Například: zemědělské družstvo v okrese Olomouc užívalo 4,3 ha pozemků, a to bez písemné smlouvy a bezúplatně až do 16. 7. 2001, kdy teprve byly tyto pozemky družstvu smluvně pronajaty. Navíc PF ČR uzavřel již v roce 1997 nájemní smlouvu č. 674N97/21, kterou byly tyto pozemky pronajaty fyzické osobě. Přestože nájemce nemohl na uvedených pozemcích hospodařit, PF ČR po něm soudní cestou vymáhal zaplacení nájemného ve výši 16,8 tis. Kč.

Na **území hlavního města Prahy** byly bezúplatně bez písemné smlouvy užívány pozemky o výměře 163,5 ha. PF ČR teprve po třech letech faktického užívání těchto pozemků uzavřel s uživateli nájemní smlouvy a současně dohody o zaplacení úhrad za užívání pozemků, které řešily platbu nájemného se zpětnou účinností.

2.2 Zásah do cizích vlastnických práv

PF ČR je oprávněn v rámci výkonu správy nemovitostí ve vlastnictví státu přenechat majetek ve vlastnictví státu do užívání jiné osoby. Současně je oprávněn pronajímat i zemědělskou půdu neznámých vlastníků podle § 18 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb.

PF ČR pronajímá neoprávněně nemovitosti vlastníků (fyzických a právnických osob), kteří jsou známí z listů vlastnictví v katastru nemovitostí. Tím zasahuje do cizích vlastnických práv. Tato skutečnost byla zjištěna například na **území hlavního města Prahy** a v okresech **Brno-město** a **Č. Budějovice**.

3. Vypořádání restitučních nároků

Restituční proces ani po dvanácti letech není ukončen, zejména v případě nároků oprávněných osob – původních vlastníků na bezúplatný převod jiného pozemku podle § 11 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb.

Tabulka č. 3

	1999	2000	2001	2002
Nároky na jiný pozemek dle pravomocných rozhodnutí PÚ^{*)} celkem (v ha)	92 193	101 601	117 933	**)
Podle evidence od roku 1991 (v mil. Kč)			6 688	6 720
Z toho vypořádáno (v ha)	37 278	43 201	55 213	**)
(v mil. Kč)			3 151	3 700
(v %)	40,4	42,5	46,8	55,1
Zbývá vypořádat (v ha)	54 915	58 400	62 720	**)
(v mil. Kč)			3 537	3 020
(v %)	59,6	57,5	53,2	44,9

Zdroj: Výroční zprávy a sdělení PF ČR.

*) Okresní úřad – pozemkový úřad.

***) PF ČR novým způsobem vykazování objemu vypořádaných nároků oprávněných osob v roce 2002 nesledoval vypořádání ve výměrách – viz Výroční zpráva PF ČR z roku 2001.

PF ČR od roku 1998 podle vnitřních předpisů nabízí nemovitosti „restituentům“ ve veřejné nabídce. Do seznamu jsou zapisovány nemovitosti čtvrtletně a tyto seznamy jsou vyvěšeny na desce územního pracoviště PF ČR a zveřejňovány na internetových stránkách PF ČR a v celostátním tisku. Oprávněná osoba je odkázána na zveřejněnou nabídkou nemovitostí. Nabídka je však ze strany PF ČR omezena, nejsou do ní zařazovány pozemky vhodné k prodeji podle § 7 zákona č. 95/1999 Sb. a před novelou č. 253/2001 Sb. tohoto zákona i pozemky určené k úplatnému převodu na obce (po novele je PF ČR povinen před úplatným převodem pozemku na obec pozemek marně nabídnout oprávněným osobám). PF ČR upřednostňuje prodej půdy před restitucemi tím, že pozemky nejprve nabídne k prodeji a v případě nezájmu potenciálních kupujících teprve poté nabídne pozemky oprávněným osobám.

3.1 Nedostatky při bezúplatných převodech jiných pozemků

Zákon č. 229/1991 Sb. v ustanovení § 11 odst. 1 a 2 mj. stanoví:

„Pozemky nelze vydat v případě, že a) ... f) ...“

„V případě uvedeném v odstavci 1 pozemkový fond oprávněné osobě převede bezúplatně do vlastnictví jiné pozemky ve vlastnictví státu postupem podle § 8 odst. 4 zákona České národní rady č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů, a to pokud možno v téže obci, ve které se nachází převážná část pozemků původních, pokud s tím oprávněná osoba souhlasí. Na žádost oprávněné osoby může být oprávněné osobě převeden i pozemek lesního půdního fondu s trvalými porosty, a to v ceně přiměřené ceně výměry a kvality původního pozemku. To vše v cenách ke dni 24. června 1991.“

PF ČR bezúplatně převáděl jiné pozemky na osoby, které nemají podle zákona č. 229/1991 Sb. status oprávněné osoby, tzn. osoby vymezené v ustanovení § 4 tohoto zákona. PF ČR je oprávněn bezúplatně převést jiný pozemek podle § 11 odst. 2 zákona pouze do vlastnictví oprávněné osoby. Převod na jinou (například právnickou) osobu je v rozporu s podmínkami stanovenými zákonem č. 229/1991 Sb. a je porušením povinnosti správce nemovitostí ve vlastnictví státu.

V namátkově vybraných případech PF ČR převedl celkem 350,2 ha zemědělské půdy, oceněné v cenách roku 1991 na 39,9 mil. Kč. Z toho část nároků v hodnotě 38,6 mil. Kč uplatnily osoby, které dle zákona č. 229/1991 Sb. nemají status oprávněné osoby.

Jednalo se například o pozemky převedené na **území hlavního města Prahy** (smlouvy č. 36PR01/01, 21RP00/01, 28RP00/01, 20PR01/01, 22PR01/01, 23PR00/01, 23PR01/01, 24PR00/01, 25PR00/01, 27PR00/01, 18PR01/01, 34RP00/01, 29PR02/01, 12PR01/01, 30RP00/01, 18RP00/01, 17RP00/01, 31PR00/01, 27PR01/01, 11PR01/01, 1R98/01, 28PR01/01, 34PR01/01, 55RP99/01, 01RP00/01, 33R98/01, 08PR01/01, 26PR01/01, 09RP00/01, 13PR01/01, 58RP99/01 a 06PR01/01), v okresech **Beroun** (smlouvy č. 14RP99/37, 1RP99/37, 28RP99/37, 17RP99/37, 11RP99/37 a 5PR01/37), **Č. Budějovice** (smlouvy č. 690RP99/05, 683RP99/05, 779RP00/05, 768RP99/05, 758RP99/05, 766RP99/05, 812PR01/05, 737RP99/05 a 926PR01/05), **Litoměřice** (smlouvy č. 21PR01/38 a 29PR01/38), **Náchod** (smlouvy č. 566RP99/13, 30PR00/13, 62PR01/13, 52PR02/13, 548RP99/13 a 44PR01/13), **Nymburk** (smlouvy č. 47PR01/28 a 50PR01/28), **Olomouc** (smlouvy č. 52PR00/21, 13RP00/21, 43PR00/21, 36RP00/21, 50PR00/21, 42PR00/21, 76PR01/21, 9RP00/21, 4PR01/21, 32PR00/21, 12RP00/21, 9PR01/21, 67PR01/21, 34RP99/21, 1RP99/21, 12RP99/21, 5RP99/21, 14RP99/21, 2PR01/21 a 30RP00/21), **Praha-východ** (smlouvy č. 24PR02/80 a 72PR01/80), **Pelhřimov** (smlouvy č. 37RP99/48, 48RP99/48, 7RP00/48, 23RP00/48, 24RP00/48, 26RP00/48, 29RP00/48, 30RP00/48, 57PR00/48, 75PR00/48, 5PR01/48, 53PR01/48, 55PR01/48, 59PR01/48, 63PR01/48, 65PR01/48, 69PR01/48, 79PR01/48, 2PR02/48, 7PR02/48 a 9PR02/48), **Tachov** (smlouvy č. 117PR00/31, 19PR01/31, 66PR01/31, 665RP/98/31, 96RP/99/31 a 18PR 01/31), **Hodonín** (smlouvy č. 09RP99/24, 37RP99/04, 41RP99/24, 1PR01/24, 27PR01/24, 64PR01/24 a 03PR00/24) a **Praha-západ** (smlouvy č. 68PR01/81, 69PR01/81 a 70PR01/81).

Převáděné pozemky se nacházejí v obcích, v nichž nejsou stále vypořádané nároky oprávněných osob.

Jde například o obce Lišov, Boršov nad Vltavou, Staré Hodějovice, Dobrá Voda, Ledenice, České Budějovice, Vrutice, Hoštka, Dolany, Otovice, Bohuslavice, Lysá nad Labem, Olomouc, Grygov, Uničov, Olešná, Obrataň a hlavní město Praha.

Současně bylo zjištěno, že některé převáděné pozemky nebyly veřejně nabídnuty oprávněným osobám k vypořádání jejich restitučního nároku.

Při těchto převodech bylo zjištěno, že PF ČR:

- převedl v obci Lišov pozemky bez veřejné nabídky s odkazem na nájemní vztah nabyvatele, přičemž nájemní smlouva byla uzavřena čtyři měsíce před převodem pozemku;
- převedl v obci Bohuslavice pozemky na osobu, která projevila zájem o nabízený pozemek a přitom v době podání nabídky nebyla držitelem restitučního nároku, neboť jej získala postoupením až následně;
- převedl v obci Hodonín do společného jmění manželů pozemky za postoupené nároky vzniklé převážně v okrese Chomutov. Jeden z nabyvatelů pozemků zastával funkci ministra, s níž je spojena i funkce předsedy prezidia PF ČR;
- převáděl na postupníky pozemky i na území hlavního města Prahy, kde je situace z hlediska výše neuspokojených nároků dosahující 107,7 mil. Kč zvláště kritická. Mezi nabyvateli pozemků byly mj. i právnické osoby, jejichž předmětem podnikání je realitní činnost. Na jednu z těchto osob PF ČR například převedl pozemky o výměře 1,63 ha v katastrálním území (dále jen „k. ú.“) Lysolaje;
- převáděl v obci Olešná a Obrataň pozemky a přitom v těchto obcích neměl vypořádané nároky oprávněných osob, o nichž bylo pravomocně rozhodnuto příslušným pozemkovým úřadem již v letech 1991 a 1992;
- převedl v okrese Tachov pozemky umístěné „na lukrativních místech“ podél komunikací na nabyvatele mimo veřejnou nabídku určenou pro oprávněné osoby s právem na jiný pozemek. Tyto tzv. „přímé“ převody bez veřejné nabídky pozemků PF ČR zdůvodnil tím, že se jedná o rozpracovaný případ podle metodických pokynů PF ČR platných před 15. 8. 1998 (den přijetí nových metodických pokynů PF ČR) a současně se odkazoval na dvě uzavřené smlouvy o uzavření budoucích smluv o převodu nemovitostí. Tyto smlouvy však nemají náležitosti smluv o smlouvě budoucí, nespecifikují dostatečně určitě předmět budoucího převodu a PF ČR se v nich mj. zavázal, že zohlední nárok smluvní strany při vydání jí vytipovaných pozemků.

Dále bylo při kontrole bezúplatných převodů jiných pozemků zjištěno, že

- **PF ČR poškodil zájmy oprávněných osob – původních vlastníků tím, že v případě zvýšení ocenění nevydaných pozemků uzavřel tzv. dohody o narovnání s postupníky a nikoliv s původními vlastníky nevydaných pozemků, kterým nárok vznikl. PF ČR následně poskytl postupníkům plnění převodem nemovitostí ve vlastnictví státu ve větším rozsahu, než postupníci získali postoupením.** Došlo k tomu například v okrese Tachov, kde na základě dohody o narovnání uzavřené s právnickou osobou bylo zvýšeno ocenění původně postoupených pohledávek celkem o 629 907 Kč;
- **PF ČR při uspokojování nároků oprávněných osob zpravidla neřeší bezúplatné převody jiných pozemků prostřednictvím pozemkových úprav, a to přesto, že zákon č. 229/1991 Sb. v ustanovení § 11 odst. 2 odkazuje na zákon č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech.** Například v okrese **Č. Budějovice** byly od roku 1994 do poloviny roku 2002 zahájeny komplexní pozemkové úpravy na 24 katastrálních územích. V rámci těchto pozemkových úprav se řešily nároky oprávněných osob pouze v jednom k. ú. Přitom v k. ú. Ledenice, kde probíhá pozemková úprava již od konce roku 1999, nejsou vypořádány nároky 78 oprávněných osob ve výši celkem 263 706 Kč;
- **pro některé osoby se staly smluvně postoupené nároky na jiný pozemek předmětem obchodování.** Například na **území hlavního města Prahy** bylo z údajů PF ČR u namátkově vybraných deseti postupníků zjištěno, že tyto osoby v souhrnu získaly postoupením nároky ve výši 46,7 mil. Kč, z nichž nároky ve výši 35,8 mil. Kč následně postoupily.

3.2 Nedostatky při převzetí závazků za povinné osoby a jejich vypořádání náhradami

Zákon č. 229/1991 Sb. v ustanovení § 18a odst. 1 mj. stanoví:

„Pozemkový fond může převzít závazky povinných osob na poskytnutí náhrad dle § 14 až 16 a § 20 tam, kde je povinnou osobou státní podnik nebo právnická osoba, jejímž zakladatelem je stát, v tom případě, kdy před privatizací nebo likvidací této právnické osoby nebyly tyto nároky vypořádány.“

PF ČR nad rámec zákonného zmocnění převzal závazky povinných osob, které nebyly v likvidaci, nebo privatizaci, a poskytoval za ně plnění převodem majetku ve vlastnictví státu. Nakládáním se svěřeným majetkem ve vlastnictví státu v rozporu s podmínkami stanovenými zákonem č. 229/1991 Sb. PF ČR překročil zákonné dispozice k majetku ve vlastnictví státu.

PF ČR převzal závazky povinných osob, přestože nebyly v likvidaci a ani jejich majetek nebyl celý privatizován. V některých případech nepřevzal veškeré závazky povinných osob na poskytnutí náhrady. PF ČR převzal a následně plnil nároky pouze konkrétních oprávněných osob na základě samostatně uzavíraných dohod. V namátkově vybraných případech převzal závazky od právnických osob ve výši 3,1 mil. Kč a poskytl za ně plnění převodem nemovitostí z vlastnictví státu. Zjištěny byly případy na **území hlavního města Prahy** (smlouvy č. 24R99/01, 3R02/01 a 1R01/01) a v okresech **Praha-východ** (smlouva č. 34R01/80), **Pelhřimov** (smlouvy č. 66RP99/48, 82R01/48, 81R01/48, 60R01/48, 1R01/48) a **Č. Budějovice** (smlouvy č. 469R99/05 a 509R00/05).

4. Prodej zemědělské půdy

Zákonem č. 95/1999 Sb. byl PF ČR s účinností od 25. 5. 1999 zmocněn při splnění zákonných podmínek převádět úplatně i bezúplatně zemědělskou půdu, kterou PF ČR spravuje, z vlastnictví státu do vlastnictví jiných osob.

Vzniklo právní prostředí, ve kterém jsou zemědělské pozemky z vlastnictví státu a správy PF ČR převáděny v rámci restitucí podle zákona č. 229/1991 Sb. a prodávány ve smyslu zákona č. 95/1999 Sb. **Každý z obou zákonů upravuje jiný přístup při dispozicích PF ČR s majetkem státu.**

V době, kdy byl právně nastaven proces prodeje pozemků, nebyly restituce zemědělské půdy ukončeny, tzn. že vůči oprávněným osobám nebyly ze strany PF ČR v plné výši splněny závazky, ke kterým se stát zavázal již v roce 1991 v souvislosti se zmírněním následků některých majetkových křivd, k nimž došlo vůči vlastníkům zemědělského a lesního majetku v období let 1948 až 1989, a nebyl dokončen proces obnovy původních vlastnických vztahů k půdě. **Na konci roku 1999 PF ČR vykazoval, že zbývá vypořádat nároky oprávněných osob na jiné pozemky ve smyslu § 11 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb. z 59,6 %, což představuje 54 915 ha.**

4.1 Převody pozemků na obce ve smyslu § 5 zákona č. 95/1999 Sb.

Zákon č. 95/1999 Sb. v ustanovení § 5 odst. 1 stanoví, že PF ČR převede (nebrání-li převodu práva třetích osob), na základě písemné žádosti obce do jejího vlastnictví zemědělské pozemky v jejím katastrálním území, a to

- a) v současně zastavěném území obce,
- b) v zastavitelném území takto vymezeném schválenou územně plánovací dokumentací,
- c) určené rozhodnutím o umístění stavby k zastavění,
- d) zastavěné budovami nebo stavbami, pokud jsou tyto budovy a stavby ve vlastnictví obce.

PF ČR prodával obcím pozemky, které předtím nenabídl oprávněným osobám k uspokojení jejich restitučních nároků na jiný pozemek.

PF ČR úplatně převedl na obce pozemky v souhrnné výměře 15,1 ha. Šlo například o pozemky na **území hlavního města Prahy** (smlouvy č. 1001940101, 1002940101, 1003940101, 1004940101 a 1005940101) a v okresech **Litoměřice** (smlouvy č. 1008960138 a 1001960238), **Náchod** (smlouvy č. 1002940213, 1003940113, 1004940113, 1001940213 a 1001940113), **Praha-východ** (smlouvy č. 1001960080 a 1001940180).

Prodávané pozemky se nacházejí v obcích, kde nejsou stále vypořádané nároky oprávněných osob.

Jde například o obce Lovosice, Nové Město nad Metují, Jaroměř, Velké Poříčí, Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Mnichovice a území hlavního města Praha. Teprve novelou č. 253/2001 Sb. zákona č. 95/1999 Sb. byla s účinností od 25. 7. 2001 právní úprava převodů pozemků do vlastnictví obce v ustanovení § 5 zákona doplněna o odstavec 3, který mj. stanoví povinnost PF ČR pozemky před úplatným převodem do vlastnictví obce marně nabídnout oprávněné osobě.

Vedle úplatných převodů pozemků je PF ČR oprávněn převést do vlastnictví obce pozemky i bezúplatně, a to v případech, kdy pozemky jsou určeny k zastavení veřejně prospěšnou stavbou nebo objektem k bydlení. V letech 1999 až 2002 PF ČR bezúplatně převedl do vlastnictví obcí celkem 1 462,22 ha zemědělské půdy, z toho některé obce následně pozemky prodaly, a to i před vlastním zahájením stavby. Například hlavní město Praha získalo bezúplatným převodem dva pozemky do vlastnictví, které následně prodalo za celkových 7,3 mil. Kč, jedna z obcí v okrese Olomouc prodala bezúplatně získaný pozemek za 400 tis. Kč.

4.2 Prodej půdy veřejnou nabídkou

4.2.1 Prodej před vypořádáním restitucí

PF ČR svými vnitřními předpisy omezoval veřejnou nabídku prodeje půdy v případech pronajatých pozemků na 25 % z výměry těchto pozemků.

Novelou č. 253/2001 Sb. byl zákon č. 95/1999 Sb. doplněn v ustanovení § 3 o odstavec 3, který stanoví:

„Převodce nemůže svým vnitřním předpisem omezit možnost nabytí pozemků osobami v § 5 až 7.“

Na základě uvedeného ustanovení zákona PF ČR upřednostnil prodej půdy veřejnou nabídkou před uspokojením nároků oprávněných osob, přestože nároky restituentů, představující závazek státu, nebyly splněny. Veřejná nabídka prodeje pozemku je sice adresována i oprávněným osobám s nároky podle § 11 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb., ale rozdílnost postavení oprávněných osob v těchto dvou právních režimech je nepochybná. Při prodeji pozemků podle zákona č. 95/1999 Sb. oprávněná osoba vystupuje v pozici žadatele, zatímco podle zákona č. 229/1991 Sb. je v pozici věřitele, který má zákonem zaručené právo na jiný pozemek (nikoliv na výběr věci, kterou má být plněno). Také způsob oceňování pozemků je při aplikaci obou zákonů rozdílný. V případě restitucí jsou pozemky oceněny cenovým předpisem platným ke dni účinnosti zákona č. 229/1991 Sb., tj. k 24. 6. 1991. Při prodeji půdy vychází kupní cena ve smyslu ustanovení § 9 zákona č. 95/1999 Sb. z cenového předpisu účinného v době prodeje.

PF ČR například přednostně nabídl ve veřejné nabídce k prodeji pozemky v okrese **Nymburk** (smlouvy č. 1001800228, 1005810228, 1007820228, 1002820228, 1003810228, 1004810228, 1007810228, 1001820280 a 1002820280), kde prodal pozemky v celkové výměře 209,4 ha za kupní cenu 17,8 mil. Kč. Prodané pozemky se přitom nacházejí v obcích, kde nejsou stále vypořádané nároky oprávněných osob (například Mcely, Jizbice, Poděbrady, Podolanka) a některé nebyly ani nabídnuty oprávněným osobám k vypořádání jejich nároků podle zákona č. 229/1991 Sb.

4.2.2 Prodej nad rámec zákonného zmocnění

Zákon č. 95/1999 Sb. v ustanovení § 7 odst. 1 stanoví okruh možných nabyvatelů, kteří mohou ve veřejné nabídce získat pozemek z vlastnictví státu a správy PF ČR. Zákon v původním znění stanovil, že nabyvatelem pozemku mohou být i oprávněné osoby, které

ve smyslu ustanovení § 1 odst. 2 písm. a) tohoto zákona mají podle § 11 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb. právo na jiný pozemek za pozemek nevydaný. Zákon č. 229/1991 Sb. status oprávněné osoby přiznává pouze té osobě, která splňuje znaky vymezené v ustanovení § 4 v návaznosti na ustanovení § 6 tohoto zákona. V obecnosti jde o osobu se státním občanstvím České a Slovenské Federativní Republiky, jejíž 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 č. 229/1991 Sb. a dále se jedná o dědice, které za oprávněnou osobu tento zákon označuje.

Teprve novela č. 253/2001 Sb. zákona č. 95/1999 Sb. zařadila s účinností od 25. 7. 2001 pod pojem oprávněné osoby i fyzické a právnické osoby, na něž právo přešlo nebo bylo převedeno, a tím rozšířila okruh možných nabyvatelů prodávaných pozemků.

PF ČR prodával v období předcházejícím novele č. 253/2001 Sb., tj. před 25. 7. 2001, pozemky osobám bez statusu oprávněné osoby, které nároky uplatňovaly dle smlouvy o postoupení pohledávky. Nakládáním se svěřeným majetkem ve vlastnictví státu v rozporu s podmínkami stanovenými zákonem č. 95/1999 Sb. PF ČR překročil zákonné dispozice k tomuto majetku a porušil povinnosti správce nemovitostí ve vlastnictví státu.

V namátkově vybraných případech PF ČR prodal nad rámec zmocnění pozemky o celkové výměře 15,1 ha za kupní cenu 489,2 tis. Kč v okresech **Pelhřimov** (smlouvy č. 1001840148, 1002880148, 1003880148 a 1004880148), **Náchod** (smlouvy č. 1001860013, 1002860113 a 1001880113) a **Č. Budějovice** (smlouvy č. 1001870105 a 1002870005). Prodávané pozemky se nachází v obcích, kde nejsou dosud vypořádané nároky oprávněných osob (například Buřenice, Sedlice, Česká Metuje, Borovany).

4.2.3 Nesplnění zákonných podmínek pro uplatnění přednostního práva na prodej půdy

Zákon č. 95/1999 Sb., ve znění zákona č. 253/2001 Sb., v ustanovení § 7 odst. 1 písm. c) mj. stanoví:

„Pozemkový fond může prodat zemědělské pozemky ...

c) společníkům obchodních společností nebo členům družstev, které provozují zemědělskou výrobu minimálně po dobu 24 měsíců na pozemcích v katastrálních územích obce i v přilehlém katastrálním území, do něhož náležejí pozemky určené k prodeji, ...“

Ustanovení § 7 odst. 5 a 7 tohoto zákona dále stanoví:

„Výzvu podle odstavce 4 Pozemkový fond neučiní, pokud mezi osobami, které požádaly o koupi zemědělského pozemku, je osoba, která má tento pozemek pronajatý od Pozemkového fondu minimálně po dobu 5 let, a to ke dni vyhlášení prodeje. Tato osoba má před ostatními osobami uvedenými v odstavci 1 přednostní právo, pokud toto právo uplatní v žádosti podle odstavce 3.“

„U společníků obchodních společností nebo členů družstev podle odstavce 1 písm. c) platí, že podmínky pro vznik přednostního práva uvedené v odstavcích 5 a 6 splňuje obchodní společnost, jejímž je společníkem, nebo družstvo, jehož je členem. Společník obchodní společnosti nebo člen družstva může své přednostní právo podle odstavců 5 a 6 uplatnit pouze s písemným souhlasem obchodní společnosti, jejímž je společníkem, nebo družstva, jehož je členem. Tento souhlas týkající se konkrétního pozemku musí být přiložen k žádosti podle odstavce 3.“

PF ČR prodal pozemky ve vlastnictví státu ve veřejné nabídce přednostně osobám, které pro uplatnění přednostního práva nesplnily zákonné podmínky. Nakládáním se svěřeným majetkem ve vlastnictví státu v rozporu s podmínkami stanovenými zákonem č. 95/1999 Sb. PF ČR překročil zákonné dispozice k tomuto majetku a porušil povinnosti správce nemovitostí ve vlastnictví státu.

V namátkově vybraných případech PF ČR prodal nad rámec zmocnění pozemky o celkové výměře 85 ha za kupní cenu 2,2 mil. Kč v okresech **Olomouc** (smlouvy č. 1009780221 a 1011780221) a **Náchod** (smlouvy č. 1001780113 a 1009780213). V jednom případě nebyla splněna podmínka minimální doby pronájmu pozemku a ve třech případech nebyl dán písemný souhlas

statutárního orgánu společnosti a družstva. Prodávané pozemky se nachází v obcích, kde nejsou dosud vypořádané nároky oprávněných osob ve smyslu zákona č. 229/1991 Sb. (například Domašov u Šternberka, Dolany u Olomouce, Česká Metuje).

4.3 Prodej pozemků obchodní veřejnou soutěží podle zákona č. 95/1999 Sb.

Pozemky, které nebyly převedeny postupem podle § 5 až 7 zákona č. 95/1999 Sb., je PF ČR oprávněn při splnění zákonných podmínek prodat v obchodní veřejné soutěži (dále jen „soutěž“).

Pro prodej pozemků byla zákonem č. 95/1999 Sb. zavedena speciální právní úprava ustanoveními § 8 odst. 1 a 2 tohoto zákona, která v původním znění stanovila:

„Postup podle § 7 tohoto zákona nelze opakovat. Zemědělské pozemky, které nebyly převedeny postupem uvedeným v § 5 až 7, může Pozemkový fond prodat osobám uvedeným v § 4 odst. 1 písm. a), b) a d) v obchodní veřejné soutěži. Zemědělský pozemek se prodá zájemci, který nabídne nejvyšší cenu.“

„Informaci o vyhlášení obchodní veřejné soutěže na prodej zemědělských pozemků v katastrálním území obce předá Pozemkový fond obci, v jejímž územním obvodu se prodáváný zemědělský pozemek nachází, k vyhlášení vyvěšením na úřední desce obecního úřadu a zároveň ji zveřejní v denním tisku s celostátní působností. Za vyhlášení prodeje se považuje první den vyvěšení na úřední desce obecního úřadu. Účastníky obchodní veřejné soutěže mohou být i osoby, které nejsou podnikateli. V ostatním se obchodní veřejná soutěž řídí ustanoveními zvláštního předpisu.“

Novela č. 253/2001 Sb. změnila s účinností od 25. 7. 2001 metodu provádění soutěže. Nově zavedla vícekolovou soutěž (jedno a nejvíce tři kola), současně umožnila snížit vyhlášenou kupní cenu pro druhé kolo soutěže až na úroveň 50 % ceny z prvního kola a pro třetí kolo až na úroveň 10 % ceny z prvního kola.

PF ČR ve vnitřních předpisech upravil průběh soutěže tak, že může probíhat nejméně v jednom kole a nejvíce ve třech kolech, a to v jednom dni. Jediným kritériem pro výběr vítězného účastníka soutěže je výše nabídnuté kupní ceny. Nabídky se podávají v rámci jednotlivých kol soutěže na každý pozemek zvlášť. Vyhlášení soutěže obsahuje mj. specifikaci pozemku a vyhlášenou minimální cenu pozemku pro první kolo a v soutěžním řádu upozornění, že ve druhém kole může být nejnižší cena nabídky až na úrovni 50 % ceny z prvního kola a ve třetím kole až na úrovni 10 %. V praxi minimální cenu pro druhé a třetí kolo soutěže vyhláší předseda komise v prostředí, kde se soutěž koná, a tak informaci o ceně pro druhé a třetí kolo získávají pouze účastníci, kteří se zúčastnili prvního kola. PF ČR nezveřejňuje v případě druhého a třetího kola soutěže konkrétní cenu pozemku, která je jednou z podmínek soutěže, a v rozporu s obecnými zásadami veřejnosti a neurčitosti ji sděluje pouze účastníkům z prvního kola.

Většina soutěží měla obdobný průběh – do soutěže se přihlásilo několik zájemců s tím, že v prvním a následně ve druhém kole podávali pouze návrh s nulovou cenou. Tito účastníci de facto v prvním ani v následujícím druhém kole cenu nenabízí a s návrhem kupní ceny zpravidla vyčkávají až na dobu vyhlášení minimální ceny pro třetí kolo. Ve třetím kole pak učiní návrh kupní ceny pouze jeden z nich a ostatní účastníci opět navrhnou cenu nulovou. Obdobný průběh soutěže se děje i v případě, že se do soutěže přihlásí pouze jeden účastník. I ten vyčkává s nabídkou kupní ceny až na třetí kolo. PF ČR nevyloučí ze soutěže účastníky, kteří nesplnili podmínku minimální kupní ceny, a ani v případě všech návrhů s navrhovanou nulovou cenou soutěž nezruší. Naopak PF ČR v soutěži pokračuje s tím, že pro druhé a třetí kolo vyhlásí snížené kupní ceny. Snížení cen pro tato kola přitom zákon č. 95/1999 Sb. nestanoví jako povinnost PF ČR. I při prodejkách pozemků je PF ČR vázán povinnostmi, které se na něj vztahují ze zákona č. 219/2000 Sb., proto i při prodejkách si musí počínat tak, aby nedocházelo k neodůvodněnému snižování výnosu z majetku státu.

V namátkově vybraných případech prodal PF ČR pozemky o celkové výměře 195,5 ha oceněné cenovými předpisy na 13,2 mil. Kč za kupní cenu 3,9 mil. Kč, tj. za 29,4 % ceny podle cenových předpisů.

PF ČR pozemky prodal v okresech **Beroun** (smlouvy č. 1004680237, 1009680237, 1008680237, 1003680237 a 1005680237), **Brno-město** (smlouvy č. 1002690123, 1003710223, 1004690223, 1003700223, 1004700223 a 1003690223), **Č. Budějovice** (smlouvy č. 1001680105, 1001680205, 1024700205, 1018700105, 1014700105 a 1011700105), **Litoměřice** (smlouvy č. 1016700238 a 1002690138), **Náchod** (smlouvy č. 1003680213, 1007700113 a 1009700213), **Nymburk** (smlouvy č. 1001700128, 1003700128, 1004700128 a 1005700128), **Olomouc** (smlouvy č. 1001680221, 1003690221, 100469221, 1002700221, 1003700221, 1004700221 a 1001700221) a **Pelhřimov** (smlouvy č. 1007680148, 1014700148, 1015700148, 1013700148, 1016700148, 1017700148, 1005700148, 3001680148, 1006680148, 1007700148, 4001680148, 1010700148, 1012700148, 1008700148, 3003680148, 1006700148, 1004700248, 1004680248, 1002680248, 1008700248 a 1007700248).

Řada těchto pozemků byla prodána za cenu již v rozmezí 10 – 15 % ceny zjištěné podle cenových předpisů (například v Telnici u Brna, Ochozu u Brna, Bukvici u Trhových Svinů, Červeném Kostelci, Vyskytné, Pelhřimově, Pacově). Například v Bukvici u Trhových Svinů k pozemku o výměře 665 m² byla po snížení vyhlášena cena 200 Kč a k pozemku o výměře 1 618 m² cena 500 Kč.

Pozemky, které za snížené ceny PF ČR prodával, se nacházejí v obcích, kde nejsou dosud vypořádané restituční nároky (například Telnice u Brna, Ochoz u Brna, Veverská Bítýška, Trhové Sviny, Žimutice, Hoštka u Roudnice nad Labem, Pohořany, Velký Třebešov, Červený Kostelec, Libice nad Cidlinou, Běrunice, Nymburk, Poděbrady, Lipina u Šternberka, Vyskytná, Pelhřimov, Pošná, Pacov, Kámen, Nová Cerekev, Čelistná, Nový Rychnov, Velká Chyška, Hořepník, Černovice, Želiv, Vyklantice) – v některých případech bylo o nárocích oprávněných osob pravomocně rozhodnuto již v letech 1992 a 1993.

4.4 Splátky kupní ceny prodávaných pozemků

Zákon č. 95/1999 Sb., ve znění zákona č. 253/2001 Sb., v ustanovení § 9 odst. 6 stanoví:

„Pokud je předmětem prodeje pozemek, který tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, mohou nabyvatelé podle § 6 až 8 zaplatit minimální kupní cenu ve splátkách, nejpozději však do 30 let ode dne nabytí účinnosti kupní smlouvy, a to bezúročně.“

Při prodeji pozemků ve vlastnictví státu, které tvoří zemědělský půdní fond, mají nabyvatelé možnost sjednat úhradu kupní ceny ve splátkách rozložených na 30 let bez ohledu na kupní cenu. V některých případech nastává situace, kdy délka splátek je neúměrná vzhledem k výši kupní ceny. Kupující hradí doplatek kupní ceny ve splátkách po dobu 30 let pohybujících se i v rozmezí 65 až 500 Kč ročně, což například z hlediska nákladů na vedení agendy spojené se sledováním splátek není efektivní.

Například v okrese **Č. Budějovice** bude kupující hradit dle smlouvy č. 1014700105 za pozemky 0,92 ha doplatek kupní ceny ve třiceti splátkách po 65 Kč ročně a další kupující dle smlouvy č. 1013700105 za pozemky 1,54 ha doplatek kupní ceny ve třiceti splátkách po 161 Kč ročně.

III. Shrnutí a vyhodnocení

Kontrolou bylo zjištěno, že

- **správa nemovitostí ve vlastnictví státu není zapsána v katastru ke všem nemovitostem, které PF ČR spravuje ze zákona č. 229/1991 Sb.;**
- **PF ČR pronajímá**
 - nemovitosti, k nimž nebyl zápisem v katastru osvědčen přechod správy,
 - nemovitosti, které jsou podle zápisu v katastru ve vlastnictví jiných vlastníků než státu;
- **nemovitosti ve vlastnictví státu, které PF ČR spravuje, jsou v některých případech užívány bezúplatně, a tím je snižován výnos z tohoto majetku;**
- **restituční proces není ani po dvanácti letech ukončen, zejména v případě nároků oprávněných osob – původních vlastníků na bezúplatný převod jiného pozemku podle**

§ 11 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb. K 31. 12. 2002 zbývalo vypořádat 44,9 % restitučních nároků, o nichž bylo pravomocně rozhodnuto. Přitom ze zákona č. 253/2003 Sb., kterým se mění zákon č. 229/1991 Sb. a některé další zákony, vyplývá, že pokud rozhodnutí Pozemkového úřadu nabylo právní moci před 6. 8. 2003, lhůta pro převod pozemků končí dnem 31. prosince 2005. Tento zákon zároveň nově upravuje dvouletou lhůtu pro právo na bezúplatný převod jiného pozemku, a tím určil lhůtu pro tzv. „restituční tečku“. Při uplatnění práva na bezúplatný převod jiného pozemku je restituent odkázán pouze na nabídku PF ČR, která je v souvislosti s prodejem státní půdy značně omezena;

- PF ČR při aplikaci zákona č. 229/1991 Sb. porušil povinnosti správce nemovitostí ve vlastnictví státu, když překročil při nakládání se svěřeným majetkem oprávnění vymezené zákonem tím, že
 - převáděl s odvoláním na ustanovení § 11 odst. 2 bezúplatně jiné pozemky na osoby, které nemají podle zákona č. 229/1991 Sb. status oprávněné osoby. Převody byly realizovány i v obcích, kde nejsou dosud vypořádané všechny uplatněné restituční nároky oprávněných osob, a to i mimo tzv. veřejnou nabídku, kterou upravují vnitřní předpisy PF ČR. Z hlediska výše neuspokojených nároků 107,7 mil. Kč je zvláště kritická situace na území hlavního města Prahy, kde mezi nabyvateli pozemků byly mj. i právnické osoby, jejichž předmětem podnikání je realitní činnost;
 - převzal nad rámec zákonného zmocnění závazky povinných osob, které nebyly v likvidaci nebo privatizaci, a poskytoval za ně plnění převodem majetku ve vlastnictví státu;
- PF ČR při prodeji státní půdy ve smyslu zákona č. 95/1999 Sb. porušil povinnosti správce nemovitostí ve vlastnictví státu, když překročil při nakládání se svěřeným majetkem oprávnění vymezené zákonem tím, že
 - nad rámec zákonného zmocnění prodával pozemky osobám bez statusu oprávněné osoby podle zákona č. 229/1991 Sb.;
 - ve veřejné nabídce prodal pozemky ve vlastnictví státu osobám na základě jimi uplatňovaného přednostního práva, pro něž však tyto osoby nesplnily zákonné podmínky;
- PF ČR při realizaci soutěží nestanovil pravidla soutěže tak, aby byl dosahován maximální výnos z prodeje pozemků ve vlastnictví státu. Soutěž, kterou PF ČR vyhlašuje, se tak stává pouze prostředkem pro prodej pozemků z vlastnictví státu „za každou cenu“. Toto odporuje obecným zásadám soutěží – výběr nejvhodnější nabídky – i původnímu záměru zákona.

PF ČR upřednostnil prodej státní půdy před vypořádáním nároků oprávněných osob v rámci restitucí. Přitom podle § 19 odst. 1 zákona č. 95/1999 Sb. nejsou tímto zákonem dotčeny zvláštní předpisy o převodu nemovitostí, mezi které patří mj. zákon č. 229/1991 Sb. Přesto jsou pozemky převáděny v obcích, kde nejsou dosud vypořádané restituční nároky, a to přednostně prodejem ve veřejné nabídce a soutěži. Oprávněné osoby se mohou přihlásit i v rámci prodeje půdy do nabídky či soutěže, při prodeji pozemků však mají restituenti postavení žadatele, nikoliv věřitele. Cena půdy se při prodeji stanoví podle jiného cenového předpisu než při restitucích, kde se odvíjí od cenového předpisu účinného k 24. 6. 1991.

Stát prostřednictvím PF ČR prodává zemědělskou půdu za minimální cenu, a to přesto, že závazky státu vyplývající z restitučních zákonů nejsou splněny.