

Převod pozemku - zahrádky na nového majitele

získaného od PF podle nyní již zrušeného zák. 95/1999 Sb.

Aktuálně: Dotaz ÚS Liberec na uplynutí předkupního práva a [stanovisko Pozemkového úřadu ČR](#).

Dle současného vyjádření Státního Pozemkového úřadu je nutno žádat o potvrzení uplynutí předkupního práva individuálně, neboť i souběžně převáděné pozemky v rámci jedné ZO nemusely být zapsány do katastru nemovitostí ve stejném termínu, nebo u některých mohlo dojít k novému zápisu s ohledem na další převod na nového majitele.

Po roce 1999 dostali členové ČZS příležitost získat zahrádky formou úplatného převodu pozemků ve vlastnictví státu spravované Pozemkovým fondem, do soukromého vlastnictví podle zákona č. 95/1999 Sb. o převodu majetku ve vlastnictví státu na jiné osoby.

V současné době se někteří zahrádkáři dostávají do situace, kdy potřebují zahrádku převést na nového zájemce. Pozemky převedené zahrádkářům dle zák. 95/1999 Sb. jsou však zatíženy předkupním právem PF.

Od ledna 2013 začal platit zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu, který výrazným způsobem mění postup prodeje zahrádek získaných úplatným převodem od státu na základě zákona č. 95/1999 Sb., jenž byl tímto novým zákonem zrušen.

Současně se zřízením **Státního pozemkového úřadu** byly zrušeny Pozemkový fond České republiky, pozemkové úřady a Ústřední pozemkový úřad vč. jejich účtů.

Nový zákon 503/2012 Sb. již neobsahuje zvýhodnění zahrádkářů. Postup prodeje zahrádky, kdy majitel nabídnul na základě předkupního práva pozemek Pozemkovému fondu za stejnou cenu, za kterou pozemek získal, a ten pak pozemek dále prodal za obdobných podmínek novému zájemci, již neplatí.

ZMĚNY V PODMÍNKÁCH PŘEVODU STÁTNÍCH POZEMKŮ

(výčet změn uveřejněný Státním pozemkovým úřadem.)

Zákonem č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu jsou nově stanoveny podmínky pro převod státních pozemků, které byly dosud upraveny zákonem č. 95/1999 Sb. K nejvýznamnějším změnám patří:

- nově se upravují podmínky bezúplatného převodu (obcím se stanovuje lhůta pro podání žádosti pro převod pozemků ve třetích zónách národních parků v zastavěném území nebo zastavitelné ploše – 12 měsíců)
- **kupní cena** – obecně platí (není-li stanoveno jinak), že prodej se realizuje **za cenu obvyklou** (namísto dříve ceny určené podle cenového předpisu)
- nejdelší možná doba splátek kupní ceny se zkracuje na 10 let (původně 30 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 (30 dnů)
- nově se již nezasílá návrh smlouvy, nýbrž jen text smlouvy
- jednoznačně se stanovuje priorita nabídky pozemků pro oprávněné osoby (zákon č. 229/1991 Sb.)

Z uvedené informace vyplývá, že Nový zákon č. 503/2012 Sb. ukládá Státnímu pozemkovému úřadu pozemky prodávat již pouze **za cenu obvyklou** v místě a čase a ta mnohdy značně převyšuje cenu podle BEPJ, podle které byl prodej pro zahrádkáře do konce roku 2012 realizován.

Nový zákon 503/2012 Sb. oproti zákonu 95/1999 Sb. však **omezuje předkupní právo státu na dobu 5 let** od zaplacení či vkladu do katastru nemovitostí. Po uplynutí této pětileté lhůty může vlastník pozemku požádat Státní pozemkový úřad o potvrzení o zániku předkupního práva na jehož základě požádá o výmaz předkupního práva z katastru nemovitostí a pozemek může prodat standardním způsobem.

V současné době proto doporučujeme zamýšlený převod pozemku - zahrádky na nového majitele v případě trvání předkupního práva oddálit a vyčkat uplynutí 5letého období předkupního práva od doby vkladu do katastru nemovitostí.

Převod - prodej zahrádky bez učinění nabídky předkupního práva PF ČR

Pokud dojde k prodeji zahrádky převedené do vlastnictví dle zák. **95/1999 Sb.** před uplynutím pětileté doby od zápisu do katastru nemovitostí bez učinění nabídky předkupního práva Státnímu pozemkovému úřadu ČR, pak Státní pozemkový úřad ČR při každoroční kontrole tuto skutečnost z Katastru nemovitostí zjistí a podá návrh soudu na zrušení kupní smlouvy!

Převod zahrádky v rámci dědického řízení

V případě, že se zahrádka převedená podle zák. 95/1999 Sb. stane předmětem dědického řízení je i nový vlastník zahrádky dále vázán předkupním právem.

Postup převodu - prodeje pozemku - zahrádky v zahrádkové osadě ZO ČZS (dále jen zahrádky),

kteřý platil do konce roku 2012.

Pokud se jednalo o zahrádku, která byla úplatně převedena podle § 5, odst. 5. zákona č. 95/1999 Sb. a vázlo na ní předkupní právo Pozemkového fondu ČR byl postup následující. Stávající majitel zahrádky (prodávající) při zamýšleném prodeji ve prospěch jiné osoby (kupující) musel podle § 10, zákona č. 95/1999 Sb. nabídnout z institutu předkupního práva svou zahrádku PF ČR ke zpětnému odkupu.

Pokud Pozemkový fond ČR předkupní právo využil

- Prodávající uvedl ve formuláři nabídky předkupního práva PF ČR kupujícího, kterému hodlal pozemek prodat. V případě, že PF ČR využil předkupní právo pak PF ČR upřednostnil tohoto kupujícího při následném uzavření nájemní smlouvy a kupní smlouvy s PF ČR, ale jen v případě, že kupující splňoval podmínky zákona 95/1999 Sb. viz níže.
- Pozemkový fond ČR na základě zpětné smlouvy odkoupil zahrádku a vlastníku zahrádky vyplatil stejnou částku, za kterou ji koupil vlastník od PF ČR dle § 9 zákona č. 95/1999 Sb.
- Zahrádka byla následně přepsána v katastru nemovitostí na PF ČR.
- Následně osoba, která byla uvedena jako případný kupující v nabídce předkupního práva pozemkovému fondu, musela nejprve uzavřít s PF ČR nájemní smlouvu na předmětnou zahrádku.
- Nájemce musel splňovat podmínku řádného členství v osadě ZO ČZS, ve které je zahrádka situována, to doložil [potvrzením o členství v ZO](#) podepsané statutárními zástupci ZO ČZS (obvykle předseda a místopředseda). Potvrzení nemělo být starší jednoho roku a činilo přílohu k žádosti o pronájem pozemku.
- Po uzavření nájemní smlouvy byl vyhotoven znalecký posudek na cenu zahrádky dle BEPJ.
- Nový uživatel – nájemce zahrádky následně požádal o převod zahrádky do vlastnictví,
- Pozemek PF převedl nájemci úplatně podle BEPJ (**nyní podle zák. č. 503/2012 Sb. za cenu obvyklou**).
- Poté byl do katastru nemovitostí zapsán nový vlastník zahrádky.
- Souběžně bylo obvykle ještě nutno uzavřít kupní smlouvu na společné pozemky ZO, které vlastnil prodávající jen podílem, jako spoluvlastník a u nichž z tohoto důvodu PF ČR předkupní právo nevyužil.

Kdy Státní Pozemkový úřad ČR předkupní právo nevyužije

- Stává se to u společných pozemků v ZO, kde mají ze zákona přednost spoluvlastníci pozemku (ostatní členové osady ZO), v některých případech i u samotné zahrádky. Rozhodnutí nevyužití předkupního práva k danému pozemku je zcela v pravomoci PF.
- Dále v případě, že je zahrádka převáděna na nejbližší příbuzné.
- PF ČR zašle dopisem své stanovisko o nevyužití předkupního práva a umožní tím jednat prodávajícímu s kupujícím přímo.

- K zápisu do katastru nemovitosti pak dochází na základě kupní smlouvy mezi prodávajícím a kupujícím obvyklým způsobem s doložením nevyužití předkupního práva PF ČR.

Převod zahrádky v rámci dědického řízení

- V případě, že se zahrádka převedená podle zák. 95/1999 Sb. stane předmětem dědického řízení je nový vlastník zahrádky dále vázán předkupním právem a pokud hodlá zahrádku prodat, musí postupovat stejným způsobem, jak je výše uvedeno.

Ing. Miloš Kožešník, správce webu, Ústředí ČZS