

## § 5

## Nakládání s majetkem vybraným k privatizaci

**S majetkem státu nebo majetkovými účastmi státu, vybranými k privatizaci podle § 5 zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se nakládá pouze podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.**

## K § 5

Komentované ustanovení vymezuje podmínky pro nakládání s majetkem, který je určen k privatizaci podle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby.

S majetkem, případně majetkovými účastmi státu, které byly na základě rozhodnutí vlády vybrány jako vhodné k privatizaci (§ 5 zák. č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby), je povinen Úřad nakládat v souladu s ustanoveními zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby (další podrobnosti k podmínkám privatizace majetku České republiky stanoví usnesení vlády ze dne 17. 5. 2006 č. 565 o Zásadách postupu při dokončování privatizace podle zákonů č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby a č. 178/2005 Sb., o zrušení Fondu národního majetku České republiky a o působnosti Ministerstva financí při privatizaci majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů). Jedná se zejména o zemědělské areály, kde hospodařily státní statky (Zeman, 2013). Ustanovení jiných právních předpisů, která specifikují oprávnění, povinnosti a postupy Úřadu při nakládání s majetkem státu, se nepoužijí. Nicméně je nutné dodat, že sám zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, omezuje převod takového majetku, na jehož vydání může vzniknout nárok fyzické osobě, po dobu, kdy je možno jej uplatnit nebo kdy je o něm rozhodováno (§ 3 zák. č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, NS 28 Cdo 2026/2017).

Privatizace probíhá na základě privatizačního projektu. Návrh privatizačního projektu zpracovává většinou podnik nebo právnická osoba, kterých se týká. Za návrhy zodpovídá zakladatel podniku nebo orgán státní správy vykonávající práva státu týkající se majetkové účasti na podnikání právnické osoby. Úřad je odpovědný za přípravnou fázi privatizace majetku státu, k němuž má příslušnost hospodařit. Odpovědný subjekt předkládá předložené návrhy privatizačních projektů se svým stanoviskem Ministerstvu financí, které rozhoduje dle § 10 odst. 2 zák. č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby. Výjimkou jsou rozhodnutí o privatizaci přímým prodejem mimo veřejnou soutěž nebo veřejnou dražbou, které vydává vláda na návrh ministerstva, a dále rozhodnutí ve věcech, které si vláda vyhradila (§ 10 odst. 1 zák. č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby). Na základě rozhodnutí o privatizaci je převeden majetek podniku nebo majetková účast na Ministerstvo financí, který privatizační projekt realizuje. Do přijetí novely č. 185/2016 Sb. mohl být v rozhodnutí o privatizaci určen jako subjekt, který zajistí realizaci privatizačního projektu, Úřad. Dle platné právní úpravy realizaci privatizace, včetně převodu privatizovaného majetku Úřadu, zajišťuje Ministerstvo financí a Úřad při ní poskytuje součinnost (dokončení realizace privatizačních projektů, u nichž byl stanoven jako realizátor Úřad, bylo ošetřeno přechodným ustanovením čl. VIII zák. č. 185/2016 Sb.).

Zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, předpokládá především tyto způsoby privatizace: založení akciové nebo jiné obchodní společnosti

a nakládání majetkovými účastmi na těchto společnostech, prodej majetku, bezúplatný převod majetku na obce nebo kraje. Prodej majetku může probíhat na základě smlouvy uzavřené přímo s předem určeným kupujícím mimo veřejnou soutěž (přímý prodej bude většinou realizován v případech, kdy nabyvatelem je např. oprávněná osoba s nevypořádaným restitučním nárokem, nebo nájemce nebo pachtýř privatizovaného majetku) nebo na základě smlouvy s kupujícím vybraným na základě veřejné soutěže o nejhodnější nabídku (veřejná soutěž probíhá v souladu s ustanovení občanského zákoníku postupem podle zveřejněného soutěžního řádu). Bezúplatný převod (bezúplatný převod ve prospěch obce nebo kraje se využívá zejména u majetku, který neslouží bezprostředně podnikatelským účelům, nebo u nezastavených pozemků, u kterých se nejví účelně ponechat jej ve vlastnictví jiného subjektu) lze realizovat na základě žádosti obce, resp. kraje, doložené schválením takového převodu zastupitelstvem obce, případně kraje (blíže viz Tyšerová et al., 2019, s. 194).

#### **Judikatura:**

■ Lze-li určitou věc považovat za majetek, který je ustanovením § 3 odst. 2 zákona č. 92/1991 Sb. vyloučen z privatizace podle citovaného zákona, nemohla být taková věc privatizována; přitom je nerozhodné, zda byla uvedena ve schváleném privatizačním projektu. Tento závěr je konformní i s judikaturou Ústavního soudu akcentující prioritu restitučních nároků i za cenu zásahu do již provedených majetkoprávních přesunů (srov. např. nález ze dne 24. 5. 2000, sp. zn. IV. ÚS 310/99, či téhož dne vydaný nález sp. zn. II. ÚS 571/99, nebo nález ze dne 11. 12. 2001, sp. zn. II. ÚS 515/2000). **(usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2017, sp. zn. 28 Cdo 2026/2017)**

#### **Související ustanovení:**

§ 1 odst. 5 písm. e) – působnost Úřadu

#### **Související předpisy:**

zák. č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby

#### **Literatura:**

TYŠEROVÁ, D., VÁCHA, P., KILIÁN, M. *Hospodaření a nakládání se státním majetkem*. Praha: C. H. Beck, 2019.  
ZEMAN, K. *Vývoj vlastnictví k půdě a souvisejících procesů na území ČR od roku 1918 do současné doby*. Praha: Nakladatelství VŠE, 2013.

## § 6

### [Pozemky vyloučené z převodu]

(1) Podle tohoto zákona nebo zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, anebo zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, nelze převádět z vlastnictví státu na jiné osoby

- a) zemědělské pozemky<sup>6)</sup>, na jejichž vydání bylo uplatněno právo podle jiného právního předpisu<sup>7)</sup> a o jejichž vydání nebylo dosud rozhodnuto,
- b) zemědělské pozemky nebo jejich části určené územním plánem nebo regulačním plánem anebo rozhodnutím o umístění stavby k zastavění veřejně prospěšnými stavbami nebo stavbami dopravní infrastruktury<sup>8)</sup> nebo těmito stavbami již zastavěné, s výjimkou zemědělských pozemků

1. převáděných podle § 7 nebo § 10 odst. 1 nebo 2,
  2. převáděných se souhlasem obce nebo kraje na osoby, které mají podle schválené stavební dokumentace uskutečnit výstavbu podle § 17 odst. 3 zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
  3. převáděných se souhlasem obce nebo kraje směnou za jiné nemovitosti podle § 17 odst. 3 zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nebo
  4. určených platnou územně plánovací dokumentací nebo již využitých ke zřízení technické infrastruktury<sup>8)</sup>; v případě pochybností vydá na základě žádosti Státního pozemkového úřadu vyjádření příslušný úřad územního plánování,
- c) zemědělské pozemky určené k řešení podle § 2 zákona č. 139/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, u kterých je v katastru nemovitostí vyznačena poznámka o zahájení pozemkových úprav,
- d) majetek, o jehož převodu na jiné osoby bylo rozhodnuto podle jiného právního předpisu<sup>10)</sup>,
- e) zemědělské pozemky ve vojenských újezdech<sup>11)</sup>,
- f) zemědělské pozemky v národních přírodních památkách, národních přírodních rezervacích a na územích národních parků; dále nelze převádět zemědělské pozemky v přírodních rezervacích a v přírodních památkách, s výjimkou zemědělských pozemků, k jejichž zcizení vydalo souhlas Ministerstvo životního prostředí podle jiného právního předpisu<sup>12)</sup>,
- g) pozemky, u nichž bylo Státním pozemkovým úřadem zahájeno správní řízení podle § 3 odst. 3, do doby vydání pravomocného rozhodnutí, nebo
- h) pozemky tvořící rezervu státních pozemků podle § 3 odst. 1 písm. b).

(2) Na žádost Státního pozemkového úřadu sdělí příslušný správní úřad písemně do 30 dnů, zdali pozemky, které mají být převedeny podle tohoto zákona, nejsou podle odstavce 1 z převodu vyloučeny. Při převodu zastavěných pozemků se sdělení v případech podle odstavce 1 písm. c), e) a f) nevyžaduje.

(3) Zemědělské pozemky uvedené v odstavci 1 lze podle tohoto zákona převádět, pominou-li důvody, které brání převodu nebo není-li převodci doručeno ve lhůtě stanovené podle odstavce 2 sdělení příslušného orgánu, s výjimkou případů podle odstavce 1 písm. a) a f).

<sup>6)</sup> § 1 zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

<sup>7)</sup> Zákon č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 243/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související se zákonem č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění zákona č. 93/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

<sup>8)</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>10)</sup> Zákon č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

<sup>11)</sup> Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>12)</sup> Například zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů (zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi), zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

**K § 6**

Ustanovení je v zásadě převzato z předchozího § 2 zák. o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků. Došlo pouze k několika formulačním změnám a upřesněním. Značná část ustanovení má pouze deklaratorní povahu, protože zákaz převodu vlastnického práva na jiné osoby vyplývá z jiných právních předpisů. Pozemky, které nelze podle tohoto ustanovení převádět, jsou určeny k využití, k němuž by v důsledku případného převodu vlastnického práva fakticky nemohlo dojít vůbec nebo jen se značnými obtížemi (např. by musely být pozemky odkoupeny zpět nebo vyvlastněny). Tyto pozemky nelze s výjimkou pozemků pro veřejně prospěšné stavby [viz odstavec 1 písm. b)] převést ani na územně samosprávné celky. Ačkoliv bylo vždy zjevné, že ustanovení **má bránit nežádoucí privatizaci pozemků**, tak zákonodárce novelou č. 229/2019 Sb. upřesnil, že překážky pro převod majetku se uplatní pouze při převodech z vlastnictví státu na nestátní subjekty („z vlastnictví státu na jiné osoby“).

Ustanovení dopadá nejen na převody podle komentovaného zákona, nýbrž také na převody, které probíhají podle jiných právních předpisů: zákona o půdě a horního zákona. Úřad převádí podle zákona o půdě především náhradní pozemky za pozemky, jejichž vydání oprávněným osobám nebylo v rámci restitučního procesu možné. Podle § 20 horního zákona má pak subjekt, kterému byl stanoven dobývací prostor, který se nachází na pozemku ve vlastnictví státu, právo, aby s ním na jeho žádost organizační složka, která s takovým pozemkem hospodář (tj. též Úřad), uzavřela kupní smlouvu o prodeji pozemku. Tímto postupem dochází ke zjednodušení povolování dobývání nerostů, neboť není nutné na těchto pozemcích řešit střety zájmů, vyčíslovat důlní škody a současně je tak podpořeno využití ložiska vyhrazeného nerostu, na čemž má stát jako jeho vlastník zájem.

Je třeba připomenout, že vedle pozemků, které jsou z převodu vyloučeny na základě komentovaného ustanovení, je Úřad vázán také dalšími právními předpisy, které převod pozemku rovněž neumožňují: např. podle § 13 zák. o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi nelze převést věci tvořící původní majetek registrovaných církví a náboženských společností, na jejichž vydání byl uplatněn nárok, avšak k vydání věci nedošlo, a to do okamžiku, než je o nároku definitivně rozhodnuto.

S výjimkou pozemků tvořících rezervu pro rozvojové projekty (rezerva B) a majetku, o jehož převodu na jiné osoby bylo rozhodnuto v rámci privatizace podle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, vylučuje komentované ustanovení převod **pouze zemědělských pozemků**. Úřad přitom může v omezeném množství hospodářit také s jinými druhy pozemků.

**K odst. 1 písm. a)**

Písmeno a) zakazuje převod zemědělských pozemků z důvodu uplatnění práva na jejich vydání oprávněnou osobou podle zákona o půdě do doby, kdy bude o tomto restitučním nároku rozhodnuto. Tím je zajištěno, že oprávněný nárok bude možné uspokojit a dojde tedy ke zmírnění majetkové křivdy, což je jedním z cílů zákona o půdě. Okruh zemědělských pozemků je vymezen odkazem na § 1 zák. o půdě, který je definuje jako půdu, která tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, a v rozsahu stanoveném tímto zákonem i na půdu, která tvoří lesní půdní fond.

**K odst. 1 písm. b)**

Písmeno b) brání převodu zemědělských pozemků, které jsou **určeny k zastavění veřejně prospěšnými stavbami a stavbami dopravní infrastruktury**, resp. jsou těmito

stavbami již zastavěny. Důvodem zákazu je snaha o hladkou majetkoprávní přípravu výstavby uvedených staveb, resp. vypořádání vztahu mezi rozdílnými vlastníky stavby a pozemku. Zákon zakazuje převod těchto pozemků, jelikož by v budoucnosti stejně nemohly být použity k zemědělskému hospodaření a musely by být od nabyvatele získány zpět (odkoupeny, směněny nebo vyvlastněny), resp. by takto musely postupovat územně samosprávné celky, které mohou získat tyto pozemky od státu většinou bezúplatně za účelem uskutečnění vybraných druhů staveb. Opětovné získávání vlastnického práva k pozemkům je sice možné, ovšem je časově i finančně náročné. V minulosti lze přitom dohledat nejméně jeden případ, kdy byly Pozemkovým fondem převedeny zemědělské pozemky, které byly o několik let později za mnohem vyšší částky vykupovány zpět, protože na nich byly naplánovány výše uvedené stavby (např. pozemky potřebné pro silniční obchvat České Lípy) (Machová, 2018).

Dopravní infrastruktura je definována v § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona demonstračním výčtem staveb: pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení, které jsou nejčastějším typem staveb umožňujícím dopravu osob a zboží. Tato definice je použitelná i k interpretaci komentovaného písmene nejen z toho důvodu, že na stavební zákon odkazuje poznámka č. 8, nýbrž také proto, že pozemky musí být k tomuto využití určeny postupem podle stavebního zákona. Stavba dopravní infrastruktury nemusí být označena jako veřejně prospěšná, aby byl vyloučen převod pozemku, na němž je umístěna nebo plánována.

Za **veřejně prospěšnou stavbu** je třeba považovat stavbu pro veřejnou infrastrukturu určenou k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, která je vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci (zásadách územního rozvoje nebo územním plánu). Veřejná infrastruktura zahrnuje stavby technické a dopravní infrastruktury. Technickou infrastrukturou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení: např. vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody a zásobníky plynu. Jako veřejně prospěšné stavby mohou být označeny i stavby občanského vybavení (stavby sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu či ochranu obyvatelstva) nebo veřejná prostranství. Taktéž v tomto případě jde o definice uvedené v § 2 stavebního zákona. Na rozdíl od zákona o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi není možné převést pozemek, na kterém je umístěna veřejně prospěšná stavba, k jejímuž zřízení by stačilo zřízení věcného břemene (např. plynovod či vedení elektriny). S ohledem na jiný účel komentovaného zákona i smysl komentovaného písmene, kterým je nekomplikovat realizaci uvedených staveb, je to správné řešení.

K převodu nemůže dojít teprve od okamžiku vymezení veřejně prospěšné stavby v územním plánu (regulačním plánu), resp. jejího povolení v územním řízení. Může proto dojít k převodu pozemku, který se nachází v ploše nebo koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu vymezeném v zásadách územního rozvoje, které jsou územně plánovací dokumentací zpracovávanou pro území kraje, přičemž rozsáhlejší stavby (např. dálnice či protipovodňové nádrže) jsou nejprve vymezovány v nich a až poté v územních plánech. Stejně tak nejsou blokovány např. pozemky v oblastech vymezených v Generelu území pro akumulaci povrchových vod. Převod takových pozemků však rovněž nelze doporučit.

K vyloučení převodu postačí záměr o budoucím využití pozemků dle schváleného územního plánu nebo regulačního plánu a není nutné vydání územního rozhodnutí o umístění stavby (srov. NS 28 Cdo 5368/2015).

Zákaz převodu se pochopitelně **nevztahuje na převody ve prospěch územně samosprávných celků, pokud tyto budou daný druh stavby realizovat** (dle § 7 zák. o Stát. pozemkovém úřadu mají obce a kraje nárok na bezúplatný převod pozemků pro veřejně prospěšné stavby). Možný je také úplatný převod pozemku obci za účelem realizace stavby v její prospěch, která již byla na pozemku umístěna pravomocným rozhodnutím o umístění stavby (blíže komentář k § 10 odst. 1), resp. pro projekty rozvoje území určených pro průmyslové využití schválené vládou ve prospěch kraje (blíže komentář k § 10 odst. 2).

Rovněž **je možný převod pozemků, na kterých byla již zřízena stavba technické infrastruktury**, neboť existence takových staveb jen zřídka vylučuje zemědělské obhospodařování pozemku. Pozemky s inženýrskými sítěmi a podobnými zařízeními nejsou proto ani považovány za stavební pozemky z hlediska oceňovacích (srov. § 9 odst. 4 zák. o oceňování majetku) a stavebních předpisů. Tyto stavby jsou na pozemku umístěny zpravidla na základě věcného břemene, které převodem pozemku nezaniká. V případě, že by Úřad převáděl pozemek, na němž je umístěna stavba technické infrastruktury ve vlastnictví státu (tj. postavená bez nutnosti zřídit věcné břemeno) je na místě současně s převodem nebo před ním služebnost inženýrské sítě zřídit, aby se nestala neoprávněnou stavbou, pokud již věcné břemeno nevzniklo *ex lege* (např. na základě elektrizačního zákona).

Za problematickou naopak považujeme změnu provedenou novelou č. 229/2019 Sb., která umožnila převést pozemky, které jsou **teprve určeny** platnou územně plánovací dokumentací ke zřízení technické infrastruktury. Vlastník pozemku totiž musí souhlasit přinejmenším se zřízením služebnosti (věcného břemene) a za toto omezení vlastnického práva (zřízené věcné břemeno) mu náleží náhrada. Ačkoliv je pravdou, že ani v tomto případě zpravidla nebude vyloučeno využití pozemku vlastníkem i po zřízení stavby technické infrastruktury (výjimku může představovat např. trafostanice), tak tato výjimka jde proti snaze zjednodušit majetkoprávní přípravu a tím urychlit uskutečnění staveb technické infrastruktury, která je většinou ve veřejném zájmu. Zákonodárce však upřednostnil možnost vypořádat restituční nároky, neboť touto výjimkou umožnil převádět velké množství pozemků, které by jinak z důvodu jejich určení pro inženýrské sítě byly z převodu vyloučeny.

Zákonem č. 295/2017 Sb. byly s účinností od 1. 11. 2017 se souhlasem obce nebo kraje umožněny také převody pozemků na osoby, které mají podle schválené stavební dokumentace uskutečnit výstavbu. Takto může Úřad postupovat pouze v naléhavých případech. Možná je také směna pozemku za jiné nemovité věci postupem upraveným § 17 odst. 3 zák. o půdě. Souhlas územně samosprávných celků zde slouží jako pojistka před převodem pozemku, který by byl v rozporu s plánovaným využitím pozemku pro veřejně prospěšnou stavbu.

Přestože jsou územně plánovací dokumentace veřejně přístupné a Úřad se z pozice vlastníka pozemku měl dozvědět také o vydání územního rozhodnutí, kterým byla na pozemku veřejně prospěšná stavba umístěna, je Úřad oprávněn se obrátit na úřad územního plánování s žádostí o vyjádření, pokud vzniknou pochybnosti o charakteru pozemku. Jelikož je Úřad povinen si před převodem obstarat sdělení příslušného úřadu, zda nejsou pozemky z převodu z důvodu uvedeného v komentovaném ustanovení vyloučeny, je explicitní zmínka o možné žádosti nadbytečná a de facto pouze zdůrazňuje, že posuzování charakteru z pohledu plánovaného stavebního využití může být složité.

Do budoucna by stálo za úvahu, zda nerozšířit okruh pozemků vyloučených z převodu také o pozemky určené pro zřízení veřejně prospěšných opatření, což jsou opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci, protože zájem na jejich provedení je identický jako u veřejně prospěšných staveb. Na tom nic nemění skutečnost, že řada těchto opatření může být uskutečněna jako společná zařízení v pozemkových úpravách.

### **K odst. 1 písm. c)**

Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky (scelují se nebo dělí) a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech včetně napomáhání diverzifikace hospodářské činnosti a zlepšování konkurenceschopnosti zemědělství, zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, lesní hospodářství a vodní hospodářství zejména v oblasti snižování nepříznivých účinků povodní a sucha, řešení odtokových poměrů v krajině a zvýšení ekologické stability krajiny (viz § 2 zák. o pozemkových úpravách). Uvedených cílů se dosahuje provedením opatření

- sloužících ke zpřístupnění pozemků (polní cesty, mostky, brody),
- pro ochranu půdního fondu před erozí (terasy, větrolamy),
- vodohospodářských sloužících k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami (nádrže, odvodnění, úpravy toků),
- k ochraně a tvorbě životního prostředí či zvýšení ekologické stability (místní systémy ekologické stability, terénní úpravy, odlesnění nebo zalesnění). Blíže srov. § 9 odst. 8 zák. o pozemkových úpravách.

Tato opatření jsou v zákoně o pozemkových úpravách označena jako společná zařízení. Plán společných zařízení je součástí návrhu pozemkových úprav, který je schvalován pozemkovým úřadem, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň 60 % výměry pozemků řešených v pozemkových úpravách. Společná zařízení jsou projektována nejprve na pozemcích ve vlastnictví státu a teprve v případě jejich nedostatku jsou použity pozemky obce, a až nakonec poměrná část pozemků ostatních vlastníků určená podle celkové výměry jejich směřovaných pozemků (podrobněji srov. § 9 odst. 17 zák. o pozemkových úpravách). Společná zařízení jsou po ukončení řízení o pozemkových úpravách realizována na náklady státu. Převod pozemků určených pro společná zařízení by tedy mohl významně zkomplikovat majetkoprávní přípravu těchto staveb a opatření jako u jiných veřejně prospěšných staveb, byť v menší míře: pozemkový úřad by v řízení mohl být donucen použit pro společná zařízení i pozemky obecní či soukromých osob, což by v krajním případě mohlo vést k nesouhlasu vlastníků a až k nechválení návrhu pozemkových úprav.

Lze se ztotožnit s důvodovou zprávou k zákonu č. 229/2019 Sb., že „jakýkoliv vnější zásah do rozpracovaných pozemkových úprav je pro jejich zdárné dokončení zpravidla fatální. Narušení daného stavu vlastnictví, který byl výchozí při zahájení pozemkových úprav, vede k riziku ztráty dostatečného objemu státní půdy potřebné pro společná zařízení. Dojde-li k vnějšímu zásahu, který má dopad na výměru státní půdy v řešeném území, v pokročilejších fázích řízení o pozemkových úpravách, nutně dojde i k marně vynaloženým finančním prostředkům ze státního rozpočtu, neboť celé řízení o pozemkových úpravách je hrazeno státem.“ Provedená novelizace tak má zajistit rozsah množství státních pozemků

na začátku pozemkových úprav i v jejich průběhu, protože vylučuje převod všech pozemků určených k řešení od okamžiku, kdy je v katastru nemovitostí vyznačena poznámka o **zahájení pozemkových úprav** (nikoliv tedy jako do novely č. 229/2019 Sb. pouze pozemků pro některá společná zařízení). Pozemkový úřad předkládá dle § 9 odst. 7 zák. o pozemkových úpravách katastrálnímu úřadu seznam parcel, které jsou dotčeny pozemkovými úpravami, za účelem vyznačení poznámky o zahájení pozemkových úprav v katastru nemovitostí po stanovení obvodu pozemkové úpravy. Obvod pozemkových úprav je území dotčené pozemkovými úpravami, přičemž předmětem pozemkových úprav jsou všechny pozemky v něm bez ohledu na dosavadní způsob využívání a existující vlastnické a užívací vztahy k nim (u některých pozemků ve vlastnictví státu je nutný ale souhlas státu jako vlastníka, případně příslušného orgánu státní správy, s jejich řešením: např. pozemků vodních toků či v zastavitelných plochách). Tyto pozemky jsou označovány zákonem o pozemkových úpravách jako **řešené** a tyto jsou také vyloučeny z převodu na nestátní subjekty. Pozemky jsou tedy vyloučeny z převodu nikoliv od zahájení řízení o pozemkových úpravách (např. v únoru 2019), nýbrž až stanovením obvodu pozemkových úprav a zápisem poznámky o této skutečnosti do katastru nemovitostí (např. v červenci 2020).

Lze pro úplnost doplnit, že pozemkový úřad musí udělit souhlas s převodem jakéhokoliv pozemku (tj. i soukromého) po schválení návrhu pozemkových úprav do doby rozhodnutí o výměně vlastnických práv k pozemkům, kterým je řízení o pozemkových úpravách ukončeno.

#### **K odst. 1 písm. d)**

Písmeno d) odkazuje na zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby. Poněvadž podle tohoto zákona byl privatizován majetek státu, se kterým hospodařily státní podniky a který tvořil souhrn věcí a finančních prostředků i souhrn práv, jiných majetkových hodnot a závazků podniku, vztahuje se ustanovení na veškerý majetek, nikoliv pouze na zemědělské pozemky. Pod toto písmeno d) by také bylo možné podřadit pozemky, které mají být vydány podle zákona o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi.

#### **K odst. 1 písm. e)**

Vojenský újezd je vymezená část území státu určená k zajišťování obrany státu a k výcviku ozbrojených sil. Újezd tvoří územní správní jednotku, přičemž újezdní úřad koordinuje využívání území újezdu k vojenské a hospodářské činnosti mezi cvičícími jednotkami ozbrojených sil a osobami provozujícími hospodářskou činnost.

Podle § 34 odst. 1 zák. č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, smí být majetek na území újezdu, s výjimkou vneseného majetku, jen ve vlastnictví státu. Pro pozemky tento zákaz platí bezvýhradně. Důvodem je skutečnost, že pozemky jsou určeny k výcviku ozbrojených sil, resp. zajišťování obrany státu. Jde o jeden z případů, předpokládaný čl. 11 odst. 2 Listiny, podle něhož majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, neboť u těchto pozemků existuje intenzivní veřejný zájem na tom, aby majetek, jenž je soustavně využíván ozbrojenými silami, nebyl ve vlastnictví jiných subjektů než státu. Vzhledem k existenci speciálního ustanovení v zákoně č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, nemá komentované písmeno větší než **deklaratorní význam**, což nepřímo potvrzuje také judikatura týkající se restituce majetku obcí, podle níž ani absence výslovné zmínky



o vyloučení restituční nemovitěho majetku ve vojenských újezdech v zákoně č.172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, není důvodem, který by restituční takového majetku obcím umožňoval.

V důsledku optimalizace vojenských újezdů došlo 1. 1. 2016 ke zrušení vojenského újezdu Brdy a zmenšení území zbývajících čtyř vojenských újezdů: Boletice, Březina, Hradiště a Libavá. S výjimkou újezdu Březina, který je tvořen především lesy, ovšem se zemědělskými pozemky v nich nehospodáří Úřad, ale převážně státní podnik Vojenské lesy a statky; jeho divize zemědělské výroby hospodáří na 6 770 hektarech zemědělské půdy hlavně v režimu ekologického zemědělství (informace z [www.vls.cz](http://www.vls.cz)).

### **K odst. 1 písm. f)**

Komentované písmeno zakazuje převody zemědělských pozemků v některých zvláště chráněných územích vyhlášených podle zákona o ochraně přírody a krajiny. Důvodem, proč jsou tyto pozemky vyloučeny z převodu na jiné osoby, je především předpoklad, že stát jako uživatel těchto pozemků dokáže lépe sladit zájem na hospodářském využití pozemků a zájem na ochraně cenného životního prostředí. I tato část komentovaného ustanovení je **konkretizací čl. 11 odst. 2 Listiny**, která umožňuje, aby pozemky nezbytně k zabezpečování potřeb celé společnosti a veřejného zájmu zůstaly ve státním vlastnictví. Zároveň je tím vyloučeno uplatňování případných požadavků na kompenzaci za omezení vlastnického práva z důvodu ztížení a omezení zemědělského hospodaření, na které by měl nabyvatel pozemku podle § 58 zák. o ochraně přírody a krajiny právní nárok. Shodně se vyjádřil také Ústavní soud při přezkoumávání ústavnosti zákazu zcizovat státní pozemky v národních parcích: „právní úprava vychází z předpokladu, že sledované cíle ochrany národních parků je možné dosáhnout nejlépe a nejefektivněji, budou-li pozemky na území národních parků ve vlastnictví státu, čímž bude sjednocen jejich management. Je nesporné, že břímě ochrany veřejného zájmu na zachování a rozvíjení přírody leží primárně na státu; proto je odpovědností zákonodárce, jakou regulaci zvolí ve vztahu k vlastnímu majetku na zvláště chráněném území“ (bod č. 121 Pl. ÚS 18/17).

**Národní parky** jsou rozsáhlá území, jedinečná v národním či mezinárodním měřítku, jejichž značnou část zaujímají přirozené nebo lidskou činností málo ovlivněné ekosystémy, v nichž rostliny, živočichové a neživá příroda mají mimořádný vědecký a výchovný význam. Dosud byly vyhlášeny čtyři národní parky (Krkonoše, Šumava, Podyjí a České Švýcarsko), přičemž se delší dobu uvažuje o vyhlášení národního parku Křivoklátsko namísto stejnojmenné chráněné krajinné oblasti. Vlastníci nebo nájemci pozemků, které jsou součástí zemědělského půdního fondu v národních parcích, jsou podle § 22a zák. o ochraně přírody a krajiny povinni hospodařit na nich tak, aby byly zachovány nebo podporovány jejich ekologické funkce a biologická rozmanitost. Od účinnosti zákona č. 123/2017 Sb. (1. 6. 2017) nelze na území národních parků zcizit pozemky, které jsou ve vlastnictví státu, což fakticky rozšiřuje rozsah pozemků vyloučených z převodu podle komentovaného ustanovení, které je omezeno pouze na pozemky zemědělské.

**Národní přírodní rezervace** jsou menší území mimořádných přírodních hodnot, kde jsou na přirozený reliéf s typickou geologickou stavbou vázány ekosystémy významné a jedinečné v národním či mezinárodním měřítku. Vyhláškou Ministerstva životního prostředí K 1. 7. 2020 bylo vyhlášeno celkem 110 takových rezervací. Využívání národních přírodních rezervací je možné jen v případech, že se jim uchová či zlepší dosažitelný stav přírodního prostředí. Jsou zde proto zakázány v zásadě identické činnosti jako