

III.

Postup při nakládání s vybranými skupinami nemovitostí nabytých státem od tzv. nedostatečně identifikovaných vlastníků

Záměrem předkládaného materiálu je zabezpečit systémové řešení převodu vybraných skupin nemovitých věcí s tzv. nedostatečně identifikovanými nebo neznámými vlastníky (dále jen „NIV“), které přejdou po 1. lednu 2024 na specializované státní instituce. Konkrétně se jedná zejména o převod zemědělské půdy na Státní pozemkový úřad (dále jen „SPÚ“) a lesních pozemků na Lesy České republiky, s. p. (dále jen „Lesy ČR“).

Po 1. lednu 2024 se Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „ÚZSVM“) stane příslušný hospodařit s nemovitými věcmi NIV, u nichž se do té doby nepodaří dohledat vlastníka, neboť se na ně bude pohlížet jako na opuštěnou věc, a to ve smyslu § 65 odst. 9 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „KatZ“). Dle citovaného ustanovení KatZ se další postup při nakládání s tímto majetkem řídí právními předpisy upravujícími hospodaření s majetkem státu, tj. zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMS“). Příslušnost hospodařit ÚZSVM nastane na základě § 10 ve spojení s § 11 odst. 2 ZMS, protože při nabytí majetku státem není patrné, které organizační složce státu přísluší hospodaření s tímto majetkem. Lhůta deseti let, po kterou vlastník nevykovává vlastnické právo k nemovité věci, byla stanovena občanským zákoníkem a počala běžet od nabytí jeho účinnosti, tj. od 1. ledna 2014 (viz § 3067 občanského zákoníku). Teprve od prvního okamžiku dne následujícího, tj. od 2. ledna 2024, se na nemovitost pohlíží jako na opuštěnou. Je-li nemovitost opuštěná, připadá do vlastnictví státu (§ 1045 odst. 2 občanského zákoníku) a stát bude moci být zapsán jakožto vlastník do katastru nemovitostí.

V roce 2014 obdržel ÚZSVM poprvé od Českého úřadu zeměměřického a katastrálního položkový seznam nemovitých věcí s NIV. Jednalo se o 490 603 položek (241 931 unikátních nemovitostí – jedna nemovitá věc může mít více spoluvlastníků). Do konce roku 2022 zahájil ÚZSVM šetření u 91 029 položek NIV, z tohoto počtu se podařilo vyřešit již 50 809 nemovitých věcí.

K 1. únoru 2023 bylo v katastru nemovitostí evidováno 150 559 unikátních nemovitých věcí s NIV (342 952 položek), z toho:

- 147 004 pozemků, z toho nejvíce:
 - orná půda – více než 43 % (63 572 pozemků),
 - lesní pozemky – více než 6 % (9 075 pozemků),

- 3 555 staveb.

Každým rokem je vyřešeno i díky snaze ÚZSVM tisíce případů NIV. Přesto lze očekávat, že k 1. lednu 2024 bude v katastru nemovitostí zhruba 145 tisíc nemovitých věcí NIV. S řadou z těchto nemovitých věcí by měly hospodařit specializované státní instituce, neboť je potřebují ke své činnosti. Z toho důvodu budou ÚZSVM připraveny hromadné převody příslušných nemovitých věcí, a to zejména zhruba:

- 95 tisíc pozemků nebo spoluvlastnických podílů na pozemcích, tvořících zemědělský půdní fond na SPÚ (SPÚ i díky těmto pozemkům bude moci zvýšit množství pozemků ve veřejných nabídkách podle zákona o půdě, čímž se rozšíří možnost vypořádání restitučních nároků, zvětší se množství státní půdy potřebné k návrhu plánu společných zařízení v rámci pozemkových úprav, dojde k rozšíření rezervy státních pozemků podle § 3 zákona č. 503/2012 Sb., o SPÚ, ve znění pozdějších předpisů),
- 9 tisíc lesních pozemků nebo spoluvlastnických podílů na pozemcích, na Lesy ČR.

Výjimku budou tvořit případy, kdy se ze zákona jedná o nezcizitelné pozemky v národních parcích, které budou nabízeny správám jednotlivých národních parků. Případně pozemky na území maloplošných zvláště chráněných územích (národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka), které by měly být převedeny na Agenturu ochrany přírody a krajiny České republiky, Správu Národního parku České Švýcarsko (v případě území Chráněné krajinné oblasti Labské pískovce) nebo Správu Národního parku Šumava (v případě území Chráněné krajinné oblasti Šumava). Jedná se o pozemky s evidovaným typem ochrany „ochrana přírody a krajiny“ s kódy způsobu ochrany nemovitosti 6, 7, 8, 9, 12, 13, 38, 40, 41, 42, 43, 47, 48, 49, a 50, což představuje příslušné kódy dle Přílohy k vyhlášce č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění jak do 31. prosince 2022, tak od 1. ledna 2023. Další výjimkou bude majetek s evidovaným duplicitním vlastnictvím a dále majetek na území vojenských újezdů, který bude nabízen Vojenským lesům a statkům ČR, s. p., a o který tento podnik projeví zájem.

Z časových i kapacitních důvodů ÚZSVM u nemovitostí, které budou do 30. září 2024 převedeny na SPÚ nebo Lesy ČR nebude provádět místní šetření, mapování užívacích vztahů, inventarizaci, řešení pohledávek. Tyto úkony zajistí až přejímající státní instituce. Datum 30. září 2024 bylo stanoveno z toho důvodu, aby státní instituce měly dostatek času k provedení inventarizace majetku za rok 2024 ve smyslu zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Pokud by následně bylo u převzatého majetku zjištěno, že skutečný stav neodpovídá stavu evidovanému v katastru nemovitostí, SPÚ a Lesy ČR mohou od zápisu/smlouvy (resp. jeho/její části) odstoupit a uzavřít s ÚZSVM souhlasné prohlášení tak, aby byla zajištěna změna příslušnosti hospodařit zpět na ÚZSVM. Stejný postup bude u pozemků, u kterých bude zjištěno, že tvoří jeden funkční celek s obytnými a hospodářskými budovami a jinými stavbami, které neslouží zemědělské a lesní výrobě nebo s ní souvisejícímu vodnímu hospodářství. ÚZSVM připraví souhlasné prohlášení a zašle jej SPÚ nebo Lesům ČR do 45 kalendářních dnů od odstoupení od zápisu/smlouvy (resp. jeho části).

ÚZSVM na agendu nemovitých věcí s NIV neobdržel žádná systemizovaná místa. Systémové řešení pomocí hromadných převodů na specializované státní instituce bude představovat výrazné zjednodušení a zefektivnění nakládání s extrémním počtem nemovitých věcí, které na ÚZSVM po 1. lednu 2024 ze zákona přejdou. S nemovitými věcmi po NIV, které nebudou podléhat hromadným převodům, bude ÚZSVM hospodařit podle ZMS. Případný dopad realizace hromadných převodů bude řešen v rámci stávajících personálních a rozpočtových limitů v oblasti objemu prostředků na platy a schválených finančních limitů rozpočtové kapitoly Ministerstva zemědělství. Postup spočívající v hromadném převodu výše uvedených nemovitých věcí byl se zástupci SPÚ i Lesy ČR předběžně konzultován.

Současně je nutno konstatovat, že rovněž SPÚ neobdržel v souvislosti s převzetím pozemků od ÚZSVM žádná nová systemizovaná místa, ani finanční prostředky.