

Směny pozemků

Směny pozemků

Jedná se o nenárokový typ majetkoprávního vypořádání. SPÚ ke směnným smlouvám přistupuje pouze je-li směna jednoznačně výhodná pro stát, a to jak z pohledu pozbývaných, tak i nabývaných nemovitých věcí.

Státní pozemkový úřad (dále jen „SPÚ“) může směnit a směnou nabýt pozemky za účelem naplnění § 3 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

O směnu může požádat vlastník nemovitostí nebo subjekt, který má smluvně zajištěno (smlouvou o smlouvě budoucí), že na jeho výzvu získá od třetí osoby nemovitosti, které budou předmětem směny.

Směnu pozemků je možné realizovat nejen v rámci jednoho k.ú., ale i mezi různými k.ú., okre či kraji. SPÚ si vyhrazuje právo požadovat, aby se náhradou nabízené pozemky nacházely v stejném k.ú., kraji či okrese jako pozemky směnou požadované.

Náhradou nabízené pozemky:

- ▶ Musí být využitelné pro činnosti SPÚ, vždy se musí jednat o pozemky zemědělského půdního fondu, nejlépe o pozemky, jež jsou v současné době vhodné pro zemědělskou činnost, které nejsou zanedbané a nachází se mimo zastavěné území a zastavitelné plochy obce. V území, kde již komplexní pozemkové úpravy (dále jen „KoPÚ“) proběhly, je pro potřeby navýšení disponibilní výměry státní půdy nebo pro další činnosti SPÚ spojené zejména se zákonem č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, možné převzít i pozemky v zastavěných a zastavitelných plochách obce.
- ▶ Nesmí se jednat o druh pozemku lesní pozemek, ostatní plocha (se způsobem využití dráha, ostatní dopravní plocha, ostatní komunikace (mimo polní cesty), sportoviště a rekreační plocha, pohřebiště, skládka, fotovoltaická elektrárna, plantáž dřevin), či vodní plocha (nejedná-li se o pozemky pod vodními díly v příslušnosti hospodařit SPÚ).
- ▶ Zemědělské využití nesmí být omezeno, to znamená, že náhradou nabízený pozemek musí být bez zvláštních omezení a nesmí se nacházet na území přírodních památek, přírodních rezervací, národních přírodních rezervací, národních přírodních památek a na území národních parků.
- ▶ Nesmí být územním plánem nebo regulačním plánem anebo rozhodnutím o umístění stavby určené k zastavění veřejně prospěšnými stavbami nebo stavbami dopravní

infrastruktury.

- ▶ Nesmí se nacházet v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše určené územním plánem nebo regulačním plánem k realizaci veřejné zeleně nebo k realizaci veřejně prospěšných opatření anebo již k těmto účelům využité.
- ▶ Výpovědní lhůta případné pachtovní smlouvy u náhradou nabízeného pozemku by neměl překročit 1 rok, v odůvodněných případech (výše nájemného/pachtovného) lze akceptovat lhůtu 5 let. V případě smlouvy na dobu určitou, v době podání žádosti do konce této smlouvy musí zbývat max. 5 let. Celkově by nájemní či pachtovní smlouva na náhradou nabízené pozemky neměla obsahovat ustanovení, která nejsou v souladu se vzory nájemních či pachtovních smluv SPÚ (např. ustanovení o předkupním právu, možnosti podnájmu bez souhlasu vlastníka, závazek, že po ukončení KoPÚ budou pronajaty či propachtovány pozemky, které po ukončení KoPÚ pronajímatel nebo propachtovatel získá).
- ▶ Na LV převodce (navrhovatele směny) nesmí být zapsáno duplicitní vlastnictví převodce jiné osoby (včetně státu), popřípadě poznámka zpochybňující vlastnické právo.

Poměr směňovaných pozemků:

Dle účelu směny je stanoven poměr pozemků požadovaných vůči pozemkům náhradou nabízených (např. pro „jiný účel“ musí navrhovatel nabídnout o 50% větší výměru náhradou nabízených pozemků, než je výměra pozemků požadovaných).

Poměr výměry požadovaných pozemků vůči pozemkům nabízeným

zemědělská výroba	1 : 1,3
investiční výstavba – žadatel obec či kraj s účelem užití prior. pro širokou veřejnost	1 : 1,3
investiční výstavba - pro komerční účely	1 : 2
investiční výstavba - pro vlastní potřebu	1 : 1,5

těžba nerostů	1 : 1,5
neoprávněně zastavěné pozemky	1 : 10
jiný účel – vše co není taxativně vyjmenováno	1 : 1,5
<u>nabídka směny pozemků uveřejněná na internetových stránkách SPÚ</u>	1 : 1

SPÚ si v odůvodněných případech vyhrazuje právo na úpravu poměru směňovaných pozemků

- ▶ Náklady spojené s přípravou a realizací směny, a to i v případě, že směna nemovitostí nebude realizována, nese v plné výši navrhovatel.
- ▶ Žádost o směnu nemovitostí se podává na předepsaném formuláři včetně všech uvedených příloh a podává se na ten Krajský pozemkový úřad, v jehož obvodu se nachází požadované pozemky ve vlastnictví státu v příslušnosti hospodařit SPÚ.
- ▶ Navrhovatel směny musí splňovat ustanovení §16 odst. 1 zákona o SPÚ, tj. směnnou smlouvu podle zákona o SPÚ, lze uzavřít pouze s osobou, která

a) není v prodlení s plněním svého dluhu vůči státu, jemuž odpovídá pohledávka státu, s nímž je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad. Potvrzení vyhotovuje SPÚ při podpisu smlouvy;

b) prokáže potvrzením ne starším než 3 měsíce, že není v prodlení s plněním svého dluhu vůči státu za privatizovaný majetek, který byl na ni převeden na základě rozhodnutí o privatizaci; o potvrzení žádá SPÚ Ministerstvo financí

c) doloží potvrzení, které není starší než 30 dnů, že nemá v evidenci daní u orgánů Finanční správy České republiky ani u orgánů celní správy České republiky evidován nedoplatek, s výjimkou nedoplatku, u kterého je povoleno posečkaní jeho úhrady nebo rozložení jeho úhrady

ve splátkách. Obě potvrzení dokládá k uzavření smlouvy navrhovatel směny. Finanční úřady
celní úřady mohou potvrdit bezdlužnost v rámci celé ČR.

**d) nemá nedoplatky na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na
sociální politiku zaměstnanosti.** Potvrzení o stavu závazků je povinen si vyžádat SPÚ od
příslušné okresní správy sociálního zabezpečení.

e) uhradila náklady na ocenění převáděných pozemků

- ▶ **Výchozí cenové podmínky jsou s ohledem na ustanovení § 3 odst. 2 zákona o SPÚ
stanoveny následovně:**
- ▶ Pozemek v příslušnosti hospodařit SPÚ je oceněn cenou obvyklou (dle § 2 odst. 1 zákona
151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů) platnou ke dni podpisu smlouvy. Při ocenění
zohledňuje budoucí využití pozemku.
- ▶ Pokud se náhradou nabízený pozemek nachází v území, kde dosud KoPÚ neproběhly, pa
tento pozemek je oceněn cenou obvyklou (dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., ve zně
pozdějších předpisů) platnou ke dni podpisu smlouvy, není-li dále uvedeno jinak.
- ▶ Pokud se náhradou nabízený pozemek nachází v území, kde KoPÚ již byly ukončeny, pa
tento pozemek je oceněn cenou vycházející z ocenění dle § 28a zákona o půdě (tj. v cenác
platných ke dni 24. června 1991, a to podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky
316/1990 Sb.). **Touto cenou se mohou ocenit i náhradní pozemky v území, kde dosud
KoPÚ neproběhly**, a to za předpokladu, že náhradní pozemky nelze využít v KoPÚ nebo
nejsou potřebné pro KoPÚ, popř. v území, kde je předpoklad, že KoPÚ nebudou realizován
Konečná forma ocenění náhradních pozemků bude vycházet z vyjádření příslušné Poboč
SPÚ, v jejímž obvodu se náhradou nabízené pozemky nachází.

Informace o KoPÚ jsou dostupné na odkaze: [Pozemkové úpravy \(eagri.cz\)](http://Pozemkové_úpravy_(eagri.cz))

Pozn.: V případě směn pro účely těžby nerostů a s tím spojených činností se cena pozemku
v příslušnosti hospodařit SPÚ stanovuje ve výši ceny obvyklé (dle § 2 odst. 1 zákona
č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů) se zohledněním suroviny (druh, mocnost,
apod.).

▶ **Souběh žádostí**

Pokud druhá nebo případně i další žádosti o směnu stejných pozemků budou podány do dot
rozhodnutí ústředního ředitele SPÚ, bude mezi navrhovateli o osobě, se kterou bude dále
jednáno o uzavření směnné smlouvy, rozhodnuto prostřednictvím výzvy k podání nejvhodně
nabídky, jejímž kritériem bude výše výměry náhradou nabízených pozemků v určených k.ú.

V případě dotazů se obraťte na ten Krajský pozemkový úřad, v jehož obvodu se nachází směnou požadované pozemky ve vlastnictví státu v příslušnosti hospodařit SPÚ. Kontakt k dispozici na <http://www.spucr.cz/kontakty/souhrn-kontaktu-na-kpu-a-pobocky>.


Státní pozemkový úřad informuje, že směna pozemků není nárokovým převodem a vyhrazuje si právo případný návrh směny neschválit.

Státní pozemkový úřad upozorňuje, že se k vhodnosti náhradou nabízených pozemků vyjádří až po podání řádně vyplněné žádosti o směnu.

Přílohy

Poslední
aktualizace

Formulář žádosti o směnu

 (DOCX, 45.96 KB)

31.3.2021

Přečteno: 69501x

ŽÁDOST O REALIZACI SMĚNY NEMOVITOSTÍ

I. Identifikační údaje navrhovatele:

Fyzická osoba:

Příjmení	Jméno	Titul	r. č.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Adresa: Obec	Ulice	PSČ	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Státní občanství	Rodinný stav	Tel.	E-mail
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Doručovací adresa, je-li odlišná od trvalého bydliště či sídla

Obec	Ulice	PSČ
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

**vyplňuje se pouze v případě, kdy se jedná o převod do SJM*

Právnícká osoba – variantně: Obchodní firma, obec, kraj:

Název:		
<input type="text"/>		
Adresa sídla: Obec	Ulice	PSČ
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
IČO	DIC	Datová schránka
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Tel.	E-mail	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	

Osoba oprávněná jednat za právnickou osobu:

Příjmení	Jméno	Titul	Funkce
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Doručovací adresa, je-li odlišná od sídla společnosti

Obec	Ulice	PSČ
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Osoba oprávněná jednat za navrhovatele:

Příjmení/název společnosti	Jméno	Titul	r. č./IČO
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Adresa: Obec	Ulice	PSČ	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Tel.	E-mail	Datová schránka	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	

Doručovací adresa, je-li odlišná od sídla společnosti či trvalého bydliště

Obec	Ulice	PSČ
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

II. Rozsah směny nemovitostí:

Navrhovatel požaduje:

Okres	Katastrální území	Druh evidence (KN, EN, PK, ...) Parcelní č.	Druh pozemku	Výměra m ²
celková výměra požadovaných pozemků				

Pozn.: V případě většího počtu nemovitostí použijte volný list, který bude součástí této žádosti nebo přidejte řádky tabulky

Náhradou navrhovatel nabízí:

Okres	Katastrální území	Druh evidence (KN, EN, PK ...) Parcelní č.	Druh pozemku	Výměra m ²
celková výměra náhradou nabízených pozemků				

Pozn.: V případě většího počtu nemovitostí použijte volný list, který bude součástí této žádosti nebo přidejte řádky tabulky

III. Specifikace účelu směny nemovitostí:

- za účelem provozování zemědělské výroby - podrobná specifikace *
- pro uskutečnění investiční výstavby - podrobná specifikace *
- pro těžbu nerostů - podrobná specifikace *
- pro jiný účel - podrobná specifikace *
- NABÍDKA SMĚNY POZEMKŮ UVEŘEJNĚNÁ NA INTERNETOVÝCH STÁNKÁCH SPÚ

* Nehodící se škrtněte nebo odstraňte! DOLPŇTE PODROBNÉ ZDŮVODNĚNÍ ÚČELU SMĚNY!!!

IV. Uživací vztah k nabízeným nemovitostem:

Identifikace nemovitostí (název k.ú. a parc. číslo)	Nájemce/pachtýř	délka nájemního vztahu (doba určitá, doba neurčitá)	délka výpovědní lhůty

Pozn.: V případě většího počtu nemovitostí použijte volný list, který bude součástí této žádosti nebo doplňte řádky

V. Zařazení nabízených nemovitostí dle zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů. (honitba)

Identifikace nemovitostí (název k.ú. a parc. číslo)	Název honitby	Jméno/Název držitele honitby

Prohlašuji, že jsem se seznámil s postupem směny nemovitostí, včetně stanovených cenových podmínek:

- Pozemek v příslušnosti hospodařit SPÚ je oceněn cenou obvyklou (dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů) platnou ke dni podpisu smlouvy. Při ocenění se zohledňuje budoucí využití pozemku. Pozn.: V případě směn pro účely těžby nerostů a s tím spojených činností se cena pozemku v příslušnosti hospodařit SPÚ stanovuje ve výši ceny obvyklé (dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů) se zohledněním suroviny (druh, mocnost, apod.).
- Pokud se náhradou nabízený pozemek nachází v území, kde dosud KoPÚ neproběhly, pak tento pozemek je oceněn cenou obvyklou (dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů) platnou ke dni podpisu smlouvy.
- Pokud se náhradou nabízený pozemek nachází v území, kde KoPÚ již byly ukončeny, pak tento pozemek je oceněn cenou vycházející z ocenění dle § 28a zákona o půdě (tj. v cenách platných ke dni 24. června 1991, a to podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.). Pozn.: Touto cenou se mohou ocenit i náhradní pozemky v území, kde dosud KoPÚ neproběhly, ale pouze za předpokladu, že se příslušná Pobočka jednoznačně vyjádří, že náhradní pozemky nelze využít v KoPÚ nebo nejsou potřebné pro KoPÚ, popř. v území, kde je předpoklad, že KoPÚ nebudou nikdy realizovány.

Svým podpisem stvrzuji, že jsem byl(a) seznámen(a) s podmínkami realizace směny pozemků a zejména s ustanovením §16 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Beru na vědomí a souhlasím s tím, že náklady spojené s přípravou a realizací směny, a to i v případě, že směna nemovitostí nebude realizována, nese v plné výši navrhovatel.

Jsem si vědom skutečnosti, že ve všech případech doplatek na straně SPÚ nehradí.

Beru na vědomí a souhlasím s tím, že SPÚ požádá Ministerstvo financí o vydání potvrzení o bezdlužnosti dle § 16 odst. 1 písm. b) zákona č. 503/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Dále beru na vědomí, že směna nemovitostí není nárokovým převodem a v průběhu administrace žádosti o směnu nemovitostí se může stát, že nemovité věci v majetku státu a v příslušnosti hospodařit SPÚ se stanou předmětem žaloby, popřípadě bude nařízeno soudem předběžné opatření a směna nemovitostí se nebude realizovat bez ohledu na stav její rozpracovanosti.

Státní pozemkový úřad jako správce osobních údajů dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a platného nařízení (EU) 2016/679 (GDPR), tímto informuje navrhovatele, že jeho uvedené osobní údaje zpracovává pro účely realizace výše uvedeného účelu. Navrhovatel si je vědom svého práva přístupu k osobním údajům, práva na opravu osobních údajů, jakož i dalších práv vyplývajících z výše uvedené legislativy. Státní pozemkový úřad se zavazuje, že při správě a zpracování osobních údajů bude dále postupovat v souladu s aktuální platnou a účinnou legislativou. Navrhovatel prohlašuje, že se zpracováním svých osobních údajů udělil svůj souhlas, a že si je vědom zákonného oprávnění tento souhlas odvolat. Postupy a opatření se Státní pozemkový úřad zavazuje dodržovat po celou dobu trvání skartační lhůty ve smyslu § 2 písm. s) zákona č. 499/2004 Sb. o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Prohlašuji, že uvedené údaje v žádosti jsou pravdivé a úplné.

Pozn.: K žádosti o směnu nemovitostí je nutné doložit povinné přílohy.

Součástí žádosti je ... příloh, ... listů.

Datum a místo

.....
Fyzická osoba: jméno, příjmení, titul, podpis

Právnícká osoba: obch. název firmy/ jméno,
příjmení, titul, podpis, razítko

Povinné přílohy k žádosti:

1. Přehledný situační zakres nemovitostí požadovaných do směny (OZNAČENY ORANŽOVOU BARVOU), náhradou nabízených nemovitostí (OZNAČENY ŽLUTOU BARVOU) a dále budou vyznačeny nemovitosti ve vlastnictví navrhovatel v okolí směňovaných pozemků (OZNAČENY ZELENOU BARVOU).
2. Originál nebo úředně ověřená kopie stanoviska místně příslušného odboru územního plánování k využití nabízených i požadovaných nemovitostí ve vztahu ke schválené územně plánovací dokumentaci.
3. Nájemní nebo podnájemní smlouva vč. všech dodatků, ev. jiný doklad o právním titulu, který opravňuje k užívání náhradou nabízených nemovitostí, jsou-li tyto pronajaty třetí osobě.
4. Listiny prokazující vlastnické právo k nabízeným nemovitostem, a to i v případě, že nabízené nemovitosti nabyt navrhovatel po 1. 1. 1993, nebo listiny prokazující smluvní

zajištění (smlouva o smlouvě budoucí), že na jeho výzvu získá od třetí osoby nemovitosti, které budou předmětem směny.

Variantně

5. Výpis z evidence zemědělského podnikatele, pokud se žádá o směnu za účelem provozování zemědělské výroby.
6. Plná moc s úředně ověřeným podpisem v případě, že žadatel je zastoupen. Pokud se jedná pouze o zastupování v rámci jednání (bez možnosti podpisu za zmocnitele) není vyžadován úředně ověřený podpis. V případě, že se rozsah zmocněncova oprávnění týká i možnosti podepisovat listiny za zmocnitele, je nutné doložit úředně ověřenou plnou moc (je předmětem povinných příloh návrhu na vklad).
7. Usnesení zastupitelstva o zvolení starosty/hejtmána nebo zmocnění zastupovat obec/kraj jinou osobou a souhlas zastupitelstva obce/kraje s úplatným převodem pozemku (originál nebo úředně ověřená kopie usnesení obecního/krajského zastupitelstva).
8. Geometrické plány nebo měřické náčrty.
9. Souhlas manžela/manželky s právním jednáním druhého manžela dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
10. Je-li účelem směny těžba nerostů doložit oprávnění k hornické činnosti a některý z následujících dokladů pro:
 - a) vyhrazené nerosty a výhradní ložiska nevyhrazených nerostů: rozhodnutí Českého báňského úřadu o stanovení dobývacího prostoru/ předchozí souhlas MŽP se stanovením dobývacího prostoru/ pověřením MŽP k ochraně ložiska
 - b) nevyhrazené nerosty - investiční záměr nebo územní rozhodnutí
11. Případně další listiny

.....
.....
.....

Poučení:

- vyplňte, prosím, požadované údaje hůlkovým písmem a nehodící se škrtněte nebo odstraňte
- žádost o směnu nemovitostí se podává na tomto předepsaném formuláři (včetně všech uvedených příloh a podává se na ten Krajský pozemkový úřad, v jehož obvodu se nachází požadované pozemky ve vlastnictví státu v příslušnosti hospodařit SPÚ.
- na adresu uvedenou v této žádosti budou zasílány veškeré písemnosti v souvislosti s výše uvedenou směnou nemovitostí
- jsou-li žadatelé právníckými osobami, musí být žádost podepsána pouze zástupci právníckých osob dle výpisu z obchodního rejstříku
- směna nemovitostí není nárokovým převodem
- Internetový odkaz na informace o podmínkách směn: ...zde...