

Uživací vztahy k pozemkům

BDS – PVN

pozemkové právo – podzim 2012

Ivana Průchová

Užívání pozemků

- přehled možností užívání pozemků

- **Užívání pozemků na základě:**
 - **realizace obsahu vlastnického práva**
 - Oprávnění věc (pozemek) užívat
 - specifika, je-li vlastníkem pozemku stát
 - *vše blíže viz přednášky „Pozemkové vlastnictví“, „Pozemkové vlastnictví státu, obcí a krajů“*
 - **užívání z titulu držby pozemků**
 - **přenechání pozemku do užívání jiným osobám**
 - **nájem** (dočasné úplatné užívání)
 - **výpůjčka** (dočasné bezúplatné užívání)
 - **užívání pozemku při realizaci práva odpovídajícího věcnému břemeni**
 - **další možnosti užívání „cizích“ pozemků**
 - přístup do krajiny dle § 63 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
 - obecné užívání lesa podle § 19 zák.č. 289/1995 Sb., o lesích
 - obecné užívání pozemních komunikací podle zák.č. 13/1997, Sb. o pozemních komunikací
 - užívání pozemků tvořících veřejné prostranství
 - další případy oprávnění vstupu na cizí pozemky
 - VŠE K NIM VIZ BLÍŽE ZVLÁŠTNÍ ČÁST POZEMKOVÉHOHO PRÁVA

Vývoj právní úpravy – transformace užívacích vztahů

- **Období před rokem 1989**
 - Deformace vlastnických vztahů k půdě
 - Existence specifických pozemkově právních institutů
 - **pozemky v soukromém vlastnictví**
 - Instituty, které učinili z vlastníků tzv. „holé vlastníky“
 - Družstevní užívání
 - Užívání k zajištění zemědělské výroby
 - Užívání k zajištění lesní výroby
 - Bezplatné užívání rybníků
 - *Za určitých podmínek mohly být dány tyto pozemky soc.organizací do dočasného užívání jiným subjektům*
 - náhradní užívání
 - V souvislosti s tzv. hospodářsko- technickými úpravami pozemků (viz i přednáška „Pozemkové úpravy“)

Vývoj právní úpravy – transformace uživatelských vztahů

- Užívání pozemků před rokem 1989
 - **Pozemky v socialistickém společenské vlastnictví**
 - právo hospodaření
 - subjektem státní socialistické organizace
 - trvalé užívání
 - subjektem nestátní socialistické organizace
 - Družstevní (zemědělské, nezemědělské), společenské
 - osobní užívání pozemků
 - subjektem fyzické osoby
 - možnost **smluvního dočasného užívání třetími osobami**, problematické u trvalého užívání, kde tuto možnost zákon výslovně neumožňovala, ale aplikační praxe připustila

Vývoj právní úpravy – transformace uživatelských vztahů

- Období po roce 1989
 - *Nutnost vyřešit i osud dosavadních uživatelských institutů (bylo realizováno postupně, různými předpisy a různým způsobem)*
 - **Nájem ex lege:**
 - podle § 22 odst. 1 ve spoj. s § 22 odst. 2 a násl. zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (dále jen „zákon o půdě“) ve vztahu k pozemkům, **které spadají do věcné působnosti zákona o půdě**
 - a) ke dni účinnosti zák.č. 229/1991 Sb.
 - družstevní užívání k nečlenské půdě,
 - užívání k zajištění zemědělské výroby,
 - užívání k zajištění lesní výroby,
 - trvalé užívání rybníků,
 - právo hospodaření s národním majetkem,
 - trvalé užívání nemovitého majetku
 - b) ke dni právní moci rozhodnutí v restituci podle § 9 zák. č. 229/1991 Sb.
 - rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení dohody o vydání nemovitosti
 - rozhodnutí pozemkového úřadu o o vlastnictví

Vývoj právní úpravy – transformace užívacích vztahů

- Ad nájem ex lege:
 - podle § 16 zák.č. 139/1992 Sb.
 - náhradní užívání se přeměnilo ke dni úč. zák. č. 139/1992 Sb. o pozemkových úpravách na nájem ex lege
 - *blíže viz přednáška pozemkové úpravy*

Vývoj právní úpravy – transformace užívacích vztahů

- **Specifika užívacích vztahů k „členské půdě“ v transformovaných bývalých JZD**
 - tam družstevní užívání ke dni účinnosti zák. o půdě nezaniklo
- **Družstevní užívání zaniklo podle pravidel v každém jednotlivém transformovaném subjektu individuální stanoveným způsobem (podle pravidel ve stanovách, dle smluv mezi vlastníky-členy a transformovaným zemědělským družstvem**
 - tj. podle konkrétní situace při zachování dalšího užívání pozemků transformovaným subjektem po zániku družstevního užívání transformací na základě nájmu nebo výpůjčky
 - *Pozn. transformace – dle zák.č. 42/1992 Sb., o „transformaci družstev“ ve spoj. s přechodnými ustanoveními obchodního zákoníku*

Vývoj právní úpravy – transformace užívacích vztahů

- Pozemky v socialistickém vlastnictví
 - **pozemky nespádající do věcné působnosti zákona o půdě**
 - **Hospodaření s národním majetkem**
 - **Trvalé užívání**
 - postupná transformace
 - OZ
 - Zák.č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích
 - Zák. č. 72/1994 Sb. „o vlastnictví k bytům“
 - **Osobní užívání**
 - Ex lege transformace na vlastnictví resp. spoluvlastnictví dle § 872 OZ

Uživací vztahy dle současné právní úpravy

- **Prameny:**

- OZ
- Zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích
- Zákon o půdě
- Zákon o státním podniku
- Zákon o Pozemkovém fondu ČR
- Zákon o pozemkových úpravách
- Zákon o lesích
- Zákon o obcích
- Zákon o krajích

Nájem pozemku

- OZ (§ 663 a násl.) ve spojení se specifiky podle zvláštních předpisů
- pojmové znaky nájmu
 - přenechání užívání věci
 - určitost věci
 - dočasnost
 - úplatnost
- vznik
 - Smlouva
 - Dle OZ nemusí mít písemnou formu, požadavek písemné formy - § 12 lesního zákona, § 17 zákona o majetku ČR
 - Podstatné náležitosti
 - Účastníci smlouvy
 - Předmět nájmu

Ad nájem pozemku - nájemné

- **Úplatnost – nájemné**
 - dohoda o výši obsahem smlouvy
 - absence dohody o výši nájemného – povinnost platit nájemné obvyklé v době vzniku nájemní smlouvy
- **Splatnost nájemného**
 - není-li dohodnuto nebo zvláštními předpisy stanoveno jinak ze zemědělských a lesních pozemků 1.dubna a 1. října, při ostatních nájmech měsíčně pozadu

Výše nájemného

- **Výše nájemného**
 - Smluvní nájemné
 - **regulované nájemné - výjimečné**
 - § 22 odst. 9 – 1% z ceny pozemků ve vlastnictví státu, které součástí ZPF, nedohodnou-li se strany jinak
 - **Na základě § 10 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, Výměr Ministerstva financí 01/2012, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, ve znění pozdějších změn**
 - Nájemné z pozemků veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost a slouží jako občanské vybavení zejména pro veřejnou správu, soudy, státní zastupitelství, policii, ochranu obyvatelstva, sport, školy, zdravotnictví, sociální služby
 - Pronájmy ve veřejném zájmu
 - Nájemné hrazeno z prostředků státu, z rozpočtů krajů, obcí

Ad nájem pozemků: povinnosti a práva pronajimatele pozemku

- **Povinnosti pronajimatele**
 - **přenechat** pozemek nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání
 - **udržovat pozemek** ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání – porušení : právo nájemce na přiměřenou slevu či povinnosti platit nájemné
- **Práva pronajimatele**
 - **Právo na úplatu**
 - **Právo na řádné užívání předmětu nájmu nájemcem**
 - **Ve vztahu k pozemkům – druh a způsob využití pozemku**
 - **Požadovat přístup** na pozemek za účelem kontroly
 - **Odstoupit od smlouvy** při splnění podmínek pro odstoupení

Ad nájem pozemků: povinnosti a práva nájemce

- Nájemce
- Práva:
 - je oprávněn **užívat pozemek způsobem stanoveným ve smlouvě**

 - **oprávnění dát pozemek do podnájmu (§ 666 o.z.)**
 - Speciální režim odlišný od § 666 o.z.
 - § 5odst.1 – zákaz podnájmu státního lesa
 - § 5 odst. 2 LZ – zákaz podnájmu lesa, pokud není výslovně v nájemní smlouvě stanoveno jinak (blíže viz dále u užívání pozemků ve vlastnictví státu)

 - **oprávnění vyplývající ze zvláštních předpisů ve vztahu k pozemkům**
 - např. zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny - § 58 – domáhat se kompenzace za omezení ve využívání pozemku v důsledku ochrany přírody

Ad nájem pozemků: povinnosti a práva nájemce

– Povinnosti:

- užívání pozemku musí být přiměřené povaze a účelovému určení pozemku
- *povinnost nájemce užívat pozemek musí výslovně vyplývat ze smlouvy, případně ze skutečnosti, že neužíváním by byl pozemek znehodnocen více než jeho užíváním*
- **platit nájemné**

Zánik nájmu pozemků

- dohodou
- uplynutím doby
- splynutím pronajimatele a nájemce
- výpovědí ze strany nájemce
- výpovědí ze strany pronajimatele
- odstoupením od smlouvy
- rozhodnutím
 - rozhodnutím pozemkového úřadu v pozemkových úpravách o výměně pozemků
 - § 11 odst. 8 zák.č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách
 - rozhodnutím o vyvlastnění
 - (§ 6 zák. o vyvlastnění ve spoj. § 8 zák. o vyvlastnění – nájem pozemku nezaniká, pokud veřejný zájem vyžaduje, aby i po vyvlastnění pozemek nebo stavbu nadále zatěžovaly)
- *problém spojený se zánikem nájmu*
 - *zánik nájmu a vytyčení pozemků (vazba na zjednodušenou evidenci pozemků, v terénu uživatelské hranice – hony*
 - § 22 odst. 3 zák.č. 229/1991Sb., „o půdě“

Nájem a podnájem pozemků určených plnění funkcí lesa podle lesního zákona

- Ve vztahu k nakládání se „*státním lesem*“ – u nájmu požadován předběžný souhlas Ministerstva zemědělství (§ 4 odst. 2 LZ)
 - Předběžný souhlas se nevyžaduje u nájmu pozemků určených funkcí lesa, o jejichž omezení pro plnění funkcí lesa nebo o dočasném odnětí plnění funkcí lesa bylo rozhodnuto orgánem státní správy lesů
- § 5 LZ
 - § 5 odst. 1 LZ – zákaz nájmu a podnájmu pozemků ve vlastnictví státu za účelem hospodaření
 - § 5 odst. 2 - podnájem lesa ve vztahu k jiným pozemkům („*nestátnímu*“ lesa) – pouze, pokud jej dovolí smlouva
- § 12 LZ
 - smlouvy kratší 5ti let
 - písemná forma
 - evidence u orgánu státní správy lesů

Výpůjčka pozemku

- **§ 659 a násl. OZ**
- **Pojmové znaky**
 - přenechání užívání pozemku
 - určitost pozemku
 - bezúplatnost
 - dočasnost
 - **Vznik**
 - smlouva
 - podle OZ nemusí mít písemnou formu

Povinnosti a oprávnění půjčitele

- **povinnost půjčitele:**

- předat vypůjčiteli pozemek ve stavu způsobilém řádného využívání

- **oprávnění půjčitele:**

- požadovat vrácení pozemku i před skončením stanovené doby zapůjčení, jestliže vypůjčitel neužívá pozemek řádně nebo jej užívá v rozporu s účelem, kterému slouží

Oprávnění a povinnosti vypůjčitele

- **oprávnění vypůjčitele**
 - Oprávnění užívat pozemek řádně a v souladu s účelem, který byl ve smlouvě dohodnut nebo kterému obvykle slouží
 - Přenechat pozemek k užívání jiné osobě - pouze za předpokladu, že tak bylo sjednáno ve smlouvě
- **povinnosti vypůjčitele**
 - povinnost chránit pozemek před zničením
 - ve vztahu k pozemku platí, že je „nezničitelný“, nutno interpretovat tak, že je vypůjčiteli uložena povinnost chránit pozemek před zásahy, kterými by se měnilo jeho podstata (např. před neoprávněným vytěžením)
 - povinnost pozemek vrátit , jakmile jej nepotřebuje, nejpozději však do konce stanovené doby zapůjčení

Výpůjčka pozemků a lesní zákon

- Ve vztahu k nakládání se státním lesem i u výpůjčky požadován **předběžný souhlas Ministerstva zemědělství (§ 4 odst. 2 LZ)**
 - Předběžný souhlas se nevyžaduje u výpůjčky pozemků určených funkcí lesa, o jejichž omezení pro plnění funkcí lesa nebo o dočasném odnětí plnění funkcí lesa bylo rozhodnuto orgánem státní správy lesů
 - Lesním zákonem není výslovně zakázána – na rozdíl od nájmu a podnájmu – výpůjčka státního lesa za účelem hospodaření (§ 5 LZ)
- Smlouvy o výpůjčce pozemků určených plnění funkcí lesa, pokud trvají nebo mají trvat méně než 5 let (§ 12 LZ)
 - musí mít písemnou formu, jinak je neplatná
 - musí být uzavření smlouvy oznámeno orgánu státní správy lesů

Přenechání pozemků ve vlastnictví státu do užívání jiným osobám

- organizačními složkami státu a státními organizacemi
- státními podniky
- Pozemkovým fondem ČR

Přenechání pozemku do užívání organizační složkou státu nebo státní organizací

- § 27 zákona o majetku ČR (týká se všech věcí tj. vztahuje se i na pozemky)
 - Úplatně (nájem)
 - nepotřebné k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v organizační složka státu v rámci své působnosti nebo předmětu činnosti, k účelnějšímu nebo hospodárnějšímu využití pozemku
 - právníckým i fyzickým osobám
 - pouze na dobu určitou, nejdéle na dobu 8 let témuž uživateli, lze i opakovaně
 - Nájemné
 - Nesmí být sjednáno v nižší částce, než kterou jako nejvyšší možné nájemné stanoví zvláštní předpis, není-li nájemné upraveno zvláštním právním předpisem, sjedná se nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá

Ad Přenechání pozemku do užívání organizační složkou státu nebo státní organizací

n podnájem

- souhlas pronajímající organizační složky s přenecháním pozemku nájemcem do podnájmu vyžaduje schválení zřizovatele organizační složky. Nemá-li organizační složka zřizovatele, tak schválení věcně příslušného ústředního správního úřadu, není-li, tak Ministerstva financí.

Přenechání pozemku do užívání organizační složkou státu nebo státní organizací

- Bezúplatně (výpůjčka)
 - organizační složka státu jen osobám, které se nezabývají podnikáním a pouze k zajištění výkonu státní správy v přenesené působnosti nebo pro účely sociální, humanitární, požární ochrany, ochrany obyvatelstva, IZS, vzdělávání, vědecké, kulturní, sportovní a tělovýchovné, ochrany přírody a péče o životní prostředí a práce s dětmi a mládeží
- písemná forma - § 17 zákona o majetku ČR

Přenechání pozemku do užívání organizační složkou státu nebo státní organizací

- Výjimky:
 - § 27 odst. 4 ZoM
 - povoluje Ministerstvo financí
 - ze závažných důvodů
 - z důvodů užívání
 - z podmínek užívání
 - z okruhu uživatelů
 - z účelu užívání v případě bezúplatného užívání (výpůjčky)

Přenechání pozemku do užívání státním podnikem

- Zák.č. 77/1997 Sb., o státním podniku ve znění pozdějších předpisů
- Ve spoj., se zák.č. 219/2000 Sb., o majetku ČR - § 54 odst. 1
 - Státní podniky
 - A)
 - založené podle zák.č. 77/1997 Sb., o st.podniku
 - považované za založené podle zák.č. 77/1997
 - působnost zák.č. 219/2000 Sb. o majetku ČR se na ně nevztahuje
 - B)
 - Ostatní (např. Lesy ČR, st.p.)
 - zák.č. 77/1997 Sb., o státním podniku
 - Uplatnění zák.č. 219/2000 Sb. - zák.č. 219/1992 Sb. se na ně vztahuje, pokud zák.č. 219/2000 Sb., nestanoví jinak (viz přechodná ustanovení zák.č. 219/2001 Sb.)

Ad Přenechání pozemku do užívání státním podnikem

- specifikum ve vztahu k nakládání s „určeným majetkem“ – tj. včetně nájmu a výpůjčky
 - § 17 odst. 2 zák.o st.podniku
 - Státní podnik s ním může nakládat pouze se souhlasem zakladatele
- specifika ve vztahu k pozemkům určeným plnění funkcí lesa
 - § 4 a 5 zák.č. 289/1995 Sb., o lesích (viz výše)

Pozemkový fond ČR a užívací práva k pozemkům

- § 1 zák.č. 229/1991 Sb. ve spoj. se zák.č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu ČR
 - Pozemky, které se nacházejí ve správě PF ČR přenechává PF jiným osobám
 - **pozemky ve vlastnictví státu**
 - **pozemky, jejichž vlastník není znám** - § 18 odst. 1 ve spoj. s § 18 odst. 2 zák.č. 229/1991 Sb., „o půdě“
 - do:
 - nájmu
 - výjimečně do výpůjčky
 - Vliv existence nájmu na přednostní prodej zemědělských pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby – zák.č. 95/1999 Sb.

Uživací vztahy dle zákona o pozemkových úpravách

- přehled, specifika

- viz též „Pozemkové úpravy“.

- **náhradní užívání**

- **zánik:**

- transformací náhradního užívání na **ex lege nájem** – dnem 1.1.2003 (účinnost zákona o pozemkových úpravách)
 - § 16 zák.č. 139/1992 Sb., o pozemkových úpravách
 - **Specifika nájmu ex lege**
 - subjekty:
 - Pronajímatel: vlastník pozemku
 - Nájemce: náhradní uživatel
 - **nájemce má po dobu nájmu předkupní právo k pozemku**
 -
 - výpověď ze strany vlastníka pozemků :
 - nejdříve až po 5 letech od účinnosti zák.č. 139/2002 Sb. (od 1.1.2008), nedohodli-li se účastníci jinak
 - zánik právní mocí rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnictví - § 11odst. 8 zák. o PÚ ve spoj.s § 15 odst. 3zákona o pozemkových úpravách

- **nájemní vztahy**

- **zánik:**

- právní mocí rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnictví - § 11odst. 8 zák. o PÚ ve spoj.s § 15 odst. 3zákona o pozemkových úpravách

Uživací vztahy dle zákona o pozemkových úpravách

- přehled
- viz též „Pozemkové úpravy“.

- **časově omezený nájem**

- **Vznik**

- dle zák.č. 229/1991 Sb., „o půdě“ ve spoj. s předchozím zákonem o pozemkových úpravách (zák.č. 284/1991 Sb.)

- s úč. od 1.1.2003 (zák.č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách) již k jeho vzniku nedochází

- **Zánik**

- Rozhodnutím pozemkového úřadu o schválení návrhu pozemkových úprav (§ 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách)

- **zatímní bezúplatné užívání**

- **vznik**

- dle zák.č. 229/1991 Sb., „o půdě“ ve spoj. s předchozím zákonem o pozemkových úpravách (zák.č. 284/1991 Sb.)

- s úč. od 1.1.2003 (zák.č. 139/1992 Sb., o pozemkových úpravách) již k jeho vzniku nedochází

- **Zánik**

- Rozhodnutím dle § 15 odst. 2 zákona o pozemkových úpravách (změna podmínek, za nichž byly pozemky přiděleny do zatímního užívání a nedohodnou-li se účastníci tohoto vztahu jinak)

- Rozhodnutím pozemkového úřadu o schválení návrhu pozemkových úprav (§ 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách ve spoj.s § 15 odst. 3 zákona o pozemkových úpravách)

Obce a nájem pozemků

- **Obce - § 39 zákona o obcích**
 - Povinnost obce zveřejnit záměr obce pronajmout pozemek 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky.
 - Záměr obec zveřejní **též** způsobem v místě obvyklým.
 - Pokud obec záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný.
 - Pozemek se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platného ke dni zveřejnění záměru.
 - Ustanovení se nepoužije, jde-li o pronájem kratší 30 dnů nebo pronájem právnické osobě zřízené obcí.
- O přenechání pozemku do nájmu či výpůjčky rozhoduje rada

Kraje a nájem pozemků

- **Kraje - § 18 zákona o krajích**
 - Povinnost kraje zveřejnit záměr pronajmout pozemek – 30 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu kraje vyvěšením na úřední desce, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky.
 - Pozemek se v záměru označí podle zvláštního zákona platného ke dni zveřejnění.
 - Pokud kraj záměr po uvedenou dobu nezveřejní, je právní úkon neplatný.
 - Povinnost se nevztahuje na pronájem pozemků svěřeného příspěvkovým organizacím zřízeným krajem, nestanoví-li zvláštní zákon nebo zastupitelstvo ve zřizovací listině jinak.
- O přenechání pozemku do nájmu či výpůjčky rozhoduje rada

Obce, kraje a výpůjčka pozemků

- Obce - § 39 zákona o obcích
 - Dtto jako u nájmu
- Kraje - § 18 zákona o krajích
 - Dtto jako u nájmu

katastr nemovitostí a nájem a výpůjčka

- v katastru nemovitostí
 - nájem a výpůjčka se neevidují
 - pozn.
 - v období od 1.1.1993 do 1.7.1996
 - v KN se evidovaly nájmy a výpůjčky zemědělských a lesních pozemků, které trvaly 5 a více let

Uživací vztahy dle zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ)

- s účinností od 1.1.2014

- **nájem**
 - § 2201 a násl. NOZ
- **pacht**
 - § 2332 a násl. NOZ
 - Zemědělský pacht - § 2345 až 2348 NOZ
- **výprosa**
 - § 2189 a násl. NOZ
- **výpůjčka**
 - § 2193 a násl. NOZ
- **vztah ke KN**
 - Návrh nového katastrálního zákona – PS PČR tisk.č.778/0
 - Zápis nájmu a pachtu na žádost vlastníka nebo nájemci či pachtýře se souhlasem vlastníka