

ZADÁNÍ NA PÁTÝ SEMINÁŘ Z POZEMKOVÉHO PRÁVA

Seminární skupiny č. 3, 4, 6

Seminarizuje: Mgr. Bc. Hana Musilová

Téma semináře: *Uživací vztahy, oceňování, pozemkové úpravy*

Hlavním cílem tohoto semináře je, abyste se seznámili se základy uživatelských vztahů k pozemkům, se základy oceňování pozemků a s pozemkovými úpravami. Při hledání odpovědí využijte nejprve prezentací z přednášek pozemkového práva vložených do studijních materiálů. Velmi vám ulehčí práci a navedou vás. Při hledání odpovědí na otázky použijte také učebnici a zejména pracujte s právními předpisy – bude se vám to hodit u testu. Hlavním úkolem je zorientovat se a vědět, kde co najdete. Stručně písemně odpovězte na teoretické otázky a praktičtěji laděné příklady (nemusíte vypisovat celá ustanovení – napište si to tak, ať tomu rozumíte). Náplň semináře je rozsáhlá, velmi pravděpodobně se nedostaneme k prodiskutování všeho. Připravte si tedy případně dotazy k tomu, co vám nebylo jasné. Možná na seminář dorazí i speciální host – je to v jednání.

Část A

Představte si, že za honorář ze své první vyhrané právní věci jste si pořídili zemědělský pozemek, neboť se vám to jevílo jako dobrá investice. Protože se však chcete nadále věnovat své právní kariéře, máte zájem přenechat tento pozemek za úplatu zemědělskému podniku, který na něm bude zemědělsky hospodařit. Stále však chcete zůstat vlastníky pozemku (nebudete tedy smlouvou převádět vlastnictví).

1. *Jaké znáte uživatelské vztahy k pozemkům – uveďte jejich přehled.*
2. *Jaký typ smlouvy se zemědělským podnikem pravděpodobně uzavřete? Odůvodněte, proč jste zvolili právě tento typ smlouvy a stručně jej charakterizujte.*
3. *Jakou bude mít tato smlouva formu?*
4. *Bude smlouvou vzniklý vztah evidován v katastru nemovitostí?*
5. *Bude muset zemědělský podnik pozemky skutečně obhospodařovat?*

Část B

Pan Musila daroval své dceři vám již ze druhého semináře poměrně dobře známý pozemek parcelní číslo 1075/107 v katastrálním území Dolní Životice (obec je Dolní Životice, část obce je Hertice).

1. *Připomeňte si, o jaký druh pozemku se jedná. Připomeňte si, jaké má být využití této parcely podle návrhu územního plánu Dolních Životic?*

Dcera pana Musily by na pozemku chtěla postavit rodinný dům, který bude muset financovat hypotékou. Pozemek býval vždy velmi úrodný.

2. *Ověřte v příslušných dokumentech, zda je výstavba rodinného domu na výše uvedeném pozemku možná, a popište, jak by měla dcera pana Musily postupovat, aby mohla začít stavět.*
3. *Co znamená zkratka BPEJ?*
4. *Bude nutné zaplatit odvody za odnětí půdy ze ZPF?*
5. *Pokud ano, kde je uveden způsob výpočtu těchto odvodů a kdo jejich výši stanoví?
(Nápověda: Pracujte se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu v aktuálním znění – zákon č. 334/1992 Sb. ve znění novely č. 41/2015 Sb.)*

6. *Kdy bude případně rozhodnuto o výši odvodu, který bude muset dcera pana Musily zaplatit?*

Část C

Dcera pana Musily má hluboko do kapsy a od záměru stavby rodinného domu ustoupila. Místo toho se rozhodla, že pozemek prodá. Vám se pozemek zamlouvá a rodinný dům by se vám tam líbil. Uvažujete o koupi pozemku. Dcera pana Musily se rozhodla využít při prodeji služeb realitní kanceláře. Nejprve si však chce nechat ocenit pozemek znalcem.

1. *Co je to cena zjištěná, cena obvyklá, cena mimořádná?*
2. *Jak bude při oceňování pozemku postupovat znalec? Jakými předpisy je znalec při oceňování vázán?*
3. *Jak ocení pozemek realitní kancelář? Jak při tom bude postupovat? O jaký druh ceny se jedná?*

Část D

1. *Co jsou to pozemkové úpravy? Jaké znáte formy pozemkových úprav? Co je cílem pozemkových úprav?*
2. *Uveďte, které pozemky jsou předmětem pozemkových úprav a které jsou z nich vyloučeny.*

Část E

Pan Ševčík vlastní v obci Slavkov u Opavy několik zemědělských pozemků (o rozloze cca 28 ha, celkem je v katastrálním území obce 340 ha zemědělských pozemků). S výjimkou tří pozemků, které jsou pro něj nepřístupné, je všechny obhospodařuje. Hospodařit by chtěl na všech, proto se obrátil na pozemkový úřad s požadavkem, aby byly v daném katastrálním území zahájeny pozemkové úpravy.

1. *Bude pozemkový úřad na základě podnětu pana Ševčíka povinen zahájit řízení o pozemkových úpravách?*
2. *Jakým způsobem se v průběhu pozemkových úprav vyřeší, že pan Ševčík nemá ke třem pozemkům zajištěn přístup?*

Pozemkový úřad nakonec zahájil komplexní pozemkové úpravy.

3. *Může pan Ševčík prodat některé z pozemků v průběhu pozemkových úprav? Kdy nejpozději tak musí učinit?*
4. *Jakým způsobem dochází ke vzniku, změně a zániku vlastnických a jiných věcných práv v řízení o pozemkových úpravách?*

Louka pana Klapetka je pronajata zemědělskému podniku Otice, který vlastní velké množství pozemků řešených v rámci pozemkových úprav (cca 15 %) a dalších 20 % užívá na základě smluv uzavřených s vlastníky pozemků.

- 1. Jaké důsledky bude mít rozhodnutí o pozemkových úpravách na existující uživatelské vztahy zemědělského podniku Otice?*
- 2. Může zemědělský podnik Otice zablokovat schválení pozemkových úprav, pokud mu jejich návrh nebude vyhovovat?*
- 3. Co jsou to společná zařízení?*
- 4. Může obec ovlivnit podobu návrhu plánu společných zařízení? Musí být tento plán v souladu s územním plánem obce?*

A to je vše. Budu se na vás těšit na semináři!

Zdraví Hana Musilová