

Nemovitý majetek
a
ochrana přírody



Vlastnické právo

- jedno ze základních lidských práv
- právo vlastníka danou věc držet, užívat a nakládat s ní ve svém zájmu (v mezích stanovených právními předpisy)
- X práva třetích osob
- nejen právo (!)
- viz ustanovení Listiny základních práv a svobod



Listina základních práv a svobod

Článek 11

- 1) Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.
- 2) Zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob; zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České a Slovenské Federativní Republice.
- 3) Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.
- (4) Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.



Spoluvlastnictví (§ 1115 a násl.)

- *„Vzhledem k věci jako celku, se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba.“ (§ 1116)*
- *„Každý spoluvlastník má právo k celé věci. Toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka.“ (§ 1117)*
- *„Každý ze spoluvlastníků je oprávněn k účasti na správě společné věci. Při rozhodování o společné věci se hlasy spoluvlastníků počítají podle velikosti jejich podílů.“ (§ 1126)*
- ROZHODOVÁNÍ:
 - většina hlasů = běžná správa (včetně volby a odvolání správce)
 - min. 2/3 hlasů = významné záležitosti (zejména podstatné zlepšení nebo zhoršení, změna účelu či zpracování společné věci)
 - jednomyslnost = rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena nebo její zatížení zrušeno + k rozhodnutí, na jehož základě mají být práva spoluvlastníků omezena na dobu delší než deset let
- správce společné věci



Nemovitý majetek a OP

- především pozemky
 - POZEMEK = „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.“
 - PARCELA = „pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.“
- ▶ viz § 2 písm. a) + b) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)



Katastr nemovitostí

= veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitostech vymezených v katastrálním zákoně zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem

- ZDROJ INFORMACÍ - k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické (blíže viz <http://cuzk.cz/>)
- každý má právo do KN nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje ze sbírky listin
- závaznost pro právní jednání týkající se nemovitostí vedených v KN se vztahuje na:
parcelní číslo
geometrické určení nemovitosti,
název a geometrické určení katastrálního území



Smluvní uživatelské vztahy v OZ

- výprosa (§ 2189 a násl.)
- výpůjčka (§ 2193 a násl.)
- nájem (§ 2201 a násl.)
- pacht (§ 2332 a násl.)
- nepojmenované smlouvy (§ 1746 odst. 2)



Výprosa (§ 2189 a násl.)

- výprosa / půjčitel / výprosník
- *„Přenechá-li půjčitel někomu bezplatně věc k užívání, aniž se ujedná doba, po kterou se má věc užívat, ani účel, ke kterému se má věc užívat, vzniká výprosa.“*
- **bezplatnost + absence ujednání o době užívání**
= půjčitel může žádat věc zpět kdykoli podle libosti
- **absence ujednání o účelu užití**

⇒ u pozemků limitace daná druhem pozemku = ve vztahu k pozemkům jen omezené využití



Výpůjčka (§ 2193 a násl.)

- výpůjčka / půjčitel / vypůjčitel
- „*Smlouvou o výpůjčce půjčitel přenechává vypůjčiteli nezužitelnou věc a zavazuje se mu umožnit její bezplatné dočasné užívání.*“
- **bezplatnost a dočasnost**
- vypůjčitel nabývá právo věc užívat ujednaným způsobem, a nebyl-li ujednán, způsobem přiměřeným povaze věci
- vypůjčitel není oprávněn věc přenechat jiné osobě bez svolení půjčitele
- speciální ustanovení ve zvláštních zákonech (např. § 12 lesního zákona)



Pacht (§ 2332 a násl.)

- pacht / propachtovatel / pachtýř / pachtovné
- *„Pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.“*
- **úplatnost + dočasnost + užívání a požívání**
- možnost zápisu pachtu do katastru nemovitostí
- není-li stanoveno něco jiného, použijí se pro pacht přiměřeně ustanovení o nájmu
- speciální ustanovení pro zemědělský pacht (= je-li propachtován zemědělský nebo lesní pozemek)
- vztah k ustanovením o nájmu ve zvláštních zákonech (?)

Pozn. Ukázka jednoho z libozvučných ustanovení občanského zákoníku:

„Nevrátí-li pachtýř propachtovanou věc při skončení pachtu propachtovateli, náleží propachtovateli pachtovné, jako by pacht trval.“ ☺



Nájem (§ 2201 a násl.)

- nájem / pronajímatel / nájemce / nájemné
- „*Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.*“
- **úplatnost + dočasnost + užívání**
- možnost zápisu nájmu do katastru nemovitostí
- ke vzniku podnájmu je zapotřebí souhlasu pronajímatele
- speciální ustanovení o nájmu ve zvláštních zákonech
- Pozn. Nájem se řídí občanským zákoníkem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht.
(viz § 3074 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)



Další užívací vztahy (§ 1746 odst. 2)

- *„Strany mohou uzavřít i takovou smlouvu, která není zvláště jako typ smlouvy upravena.“*
- = pravidlo smluvní volnosti
- = vznikají tzv. nepojmenované (inominátní) smlouvy
- ⇒ lze aplikovat i na užívací vztahy
- posouzení podle obsahu (!)



Evidence užívacích vztahů

- evidence užívacích vztahů k pozemkům:
 - evidence užívacích vztahů v katastru nemovitostí
 - evidence využití půdy podle užívatelských vztahů (LPIS)
(viz § 3a a násl. zákona o zemědělství) – člení se na:
 - a) evidenci půdy,
 - b) evidenci ekologicky významných prvků,
 - c) evidenci hospodářství podle objektů určených k chovu evidovaných zvířat.

viz <http://eagri.cz/public/web/mze/farmar/LPIS/>



Vlastnictví pozemků & ochrana přírody a krajiny

- dřevina rostoucí mimo les
- VKP
- ÚSES
- jeskyně
- ZCHÚ
- památný strom
- EVL a PO
- ...



Omezení vlastnických práv

Omezení zejména vlastnických práv vyplývá především:


- z existence ZCHÚ a jejich ochranných pásem
(tj. základních i bližších ochranných podmínek)
- z vyhlášení přechodně chráněné plochy,
- z existence VKP, PO, EVL,
- z vyhlášení památného stromu a jeho ochranného pásma,
- z existence biotopu ZCHD,

a celé řady dalších skutečností



Přístup do krajiny

- právo na volný průchod přes pozemky ve vlastnictví či nájmu státu, obce nebo jiné **právnícké osoby** (x vstup do lesa; PUOS)
- omezení z výše uvedeného oprávnění
- NE zastavěné či stavební pozemky, dvory, zahrady, sady, vinice, chmelnice a pozemky určené k faremním chovům zvířat
- NE orná půda, louky a pastviny v době, kdy může dojít k poškození porostů či půdy nebo při pastvě dobytka
- při oplocování či ohrazování pozemků zajištění volného průchodu

- 
- X škoda na majetku či zdraví jiné osoby + povinnost nezasahovat do práv na ochranu osobnosti či sousedských práv (!)
 - X povinnost respektovat jiné oprávněné zájmy vlastníka či uživatele pozemku a obecně závazné právní předpisy
 - každý je povinen při pohybu na cizích pozemcích včetně pohybu na pozemních komunikacích, stezkách a pěšinách, vyznačených cyklostezkách, odpočinkových místech, tábořištích a v altáncích mimo zastavěná území obcí dbát své osobní bezpečnosti nebo bezpečnosti osob svěřených a přizpůsobit své jednání stavu přírodního prostředí na těchto pozemcích a nebezpečím v přírodě obvyklým. Vlastníci pozemků neodpovídají za škody na majetku, zdraví nebo životě, vzniklé jiným osobám působením přírodních sil nebo vlastním zaviněním těchto osob.
 - z důvodové zprávy k novele provedené zákonem č. 123/2017 Sb.:

„V současné době spadá zodpovědnost za škody vzniklé osobám na cizím pozemku působením přírodních sil či jejich vlastním zaviněním na majitele pozemku. Tento stav považuje MŽP za nevhodný.“



- souhlas příslušného orgánu ochrany přírody ke zřizování / rušení veřejně přístupné účelové komunikace, stezky a pěšiny mimo zastavěné území
- obce vedou přehled o veřejně přístupných účelových komunikacích, stezkách a pěšinách v obvodu své územní působnosti
- problematika oplocování + ohrazování pozemků



Omezení vstupu z důvodu ochrany přírody

- zákaz (omezení) přístupu veřejnosti hrozí-li poškozování území v NP, NPR, NPP a v první zóně CHKO nebo poškozování jeskyně (nezbytné je projednání s obcí)
- pouze tam, kde to nevyplývá přímo ze zákona (viz NPR)
- vyznačení na všech přístupových cestách + vhodným způsobem i na jiných místech v terénu
- FORMA – opatření obecné povahy
- nutnost zdůvodnění (!) → jinak zrušení soudem
(např. ochrana tetřeva v NP Šumava – rozsudek NSS č. j. 7 Ao 62010-44)



Vstup OOP na pozemky

- pracovníci všech orgánů ochrany přírody (OOP)
- při výkonu své pracovní činnosti
- povinnost prokázat se služebním průkazem
- v nezbytných případech
- při plnění úkolů na úseku ochrany přírody a krajiny
- + možnost provádět potřebná měření, sledování, dokumentaci a požadovat informace nezbytné ke zjištění stavu přírodního prostředí
- povinnost co nejvíce šetřit vstupem dotčené pozemky a všechna práva vlastníka
- odpovědnost za škody (stát)



Předkupní právo státu & vyvlastnění

- povinnost pro vlastníky nezastavěných pozemků ležících mimo sídelní útvary na území NP, NPR, NPP a vlastníky pozemků souvisejících s jeskyněmi
- pokud orgán ochrany přírody neprojeví o tyto pozemky do 60 dnů od obdržení nabídky pozemku písemně závazný zájem, mohou vlastníci zamýšlený prodej uskutečnit
- následky nedodržení výše uvedeného postupu
- vyvlastnění = (teoretická) možnost
- § 60 zákona o ochraně přírody (účel)
- postup podle zákona o vyvlastnění



Omezení a zákaz činnosti

- § 66 zákona o ochraně přírody
- oprávnění stanovit podmínky pro výkon činnosti, která **by mohla** způsobit nedovolenou změnu obecně nebo zvláště chráněných částí přírody (popř. takovou činnost zakázat)
- **NE v případě již vydaného platného pravomocného rozhodnutí (!)**
- **pro všechny, nejen vlastníky (!)**
- preventivní charakter
- charakter „zákonné překážky“
- vyloučen odkladný účinek odvolání



Realizace managementových opatření

- viz § 68 - opatření ke zlepšování přírodního prostředí
- výzva orgánu ochrany přírody
- realizace - orgán ochrany přírody / pověřený subjekt
- upozornění na rozsah a termín prováděného zásahu
- povinnost zásah strpět + umožnit osobám, které ho provádějí, vstup na pozemek
- odpovědnost za případné vzniklé škody - orgán ochrany přírody
- praxe & příklady



Daň z nemovitostí a ochrana přírody

- zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů
- osvobozeny jsou „pozemky území zvláště chráněných podle předpisů o ochraně přírody a krajiny s výjimkou NP a CHKO; v NP pozemky zařazené do zóny přírodní a v CHKO pozemky zařazené do jejich I. zóny (NE jejich OP! – výklad MF)

X

- daň ze staveb (= zvýšení sazby)
- koeficient 2,0
- u budov pro individuální rekreaci, rodinných domů užívaných pro individuální rekreaci a u budov, které plní doplňkovou funkci k těmto budovám (s výjimkou garáží)
- pouze území NP a I. zóny CHKO



Další osvobození

Osvobozeny jsou dále (mimo jiné):

- pozemky v rozsahu, v jakém se na nich nachází:
 - 1. ochranné pásmo vodního zdroje I. stupně,
 - 2. krajinný prvek skupina dřevin, stromořadí, travnatá údolnice, mez, příkop nebo mokřad, pokud je tento prvek evidován v evidenci ekologicky významných prvků podle zákona upravujícího zemědělství, nebo
X významné krajinné prvky (VKP) podle zákona o ochraně přírody !!!
 - 3. příkop, mokřad, močál, bažina, skalní útvar, rokle nebo strž, pokud jde o pozemky ostatních ploch mimo zastavěné území obce, které nejsou užívány k podnikání,
- pozemky veřejně přístupných parků, prostor a sportovišť

Pozn. Osvobození se vztahuje i na část pozemku.



Pozemkové úpravy a ochrany přírody

- zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a ..., ve znění pozdějších předpisů
- **pozemkovými úpravami** (jednoduché + komplexní) se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, ...
- významný nástroj pro ochranu a péči o životní prostředí
- některé pozemky lze v PÚ řešit pouze se souhlasem jejich vlastníka + příslušného správního úřadu (např. pozemky chráněné podle zvláštních předpisů)
- návrhu nového uspořádání pozemků předchází zpracování tzv. **plánu společných zařízení**, který zahrnuje zejména:
 - a) opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků jako polní nebo lesní cesty, mostky, propustky, brody, železniční přejezdy a podobně,
 - b) protierozní opatření pro ochranu půdního fondu jako protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, větrolamy, zatravnění, zalesnění a podobně,
 - c) vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod, ochraně území před záplavami, suchem a k zadržení vody v krajině včetně podzemních vod jako vodní nádrže, rybníky, úpravy koryt vodních toků, odvodnění, ochranné hráze, poldry a podobně,
 - d) opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí, podpoře biodiverzity a zvýšení ekologické stability prostřednictvím územního systému ekologické stability, založení, doplnění nebo obnovy trvalé vegetace, terénních úprav a podobně.
- pro společná opatření se použijí nejprve pozemky ve vlastnictví státu, potom obce a případně dalších vlastníků (pozn. problém dostatek pozemků státu!)



Děkuji vám za pozornost

a

přeji pěkný zbytek dne.



DODATKY

PO OTÁZKÁCH

Z PŘEDCHOZÍCH PŘEDNÁŠEK

Vydržení nemovité věci (§ 1089 a násl.)

- drží-li poctivý držitel (= ten, kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává) vlastnické právo po určenou dobu, vydrží je a nabude věc do vlastnictví
- **pravost držby** + aby se držba zakládala na **právním důvodu** (tj. důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou)
- **pravá držba** = neprokáže-li se, že se někdo vetřel v držbu svémocně nebo že se v ni vloudil potajmu nebo lstí, anebo že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou (§ 993)
- nepřerušená držba trvající deset let (!)
- **MIMOŘÁDNÉ VYDRŽENÍ** = uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To neplatí, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl (pozn. NE dříve než 1. 1. 2019 – viz § 3066 !).

Opuštění nemovité věci

- **výslovná právní úprava opuštění nemovité věci**
- *„Nevykonává-li vlastník vlastnické právo k nemovité věci po dobu deseti let, má se za to, že ji opustil.“ (§ 1050 odst. 2)*
- **vlastníkem se stává ze zákona stát**
- *„Opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu.“ (§ 1045 odst. 2)*
- počítání lhůt – viz přechodná ustanovení
- *„Je-li opuštěna nemovitá věc, počne běžet doba uvedená v § 1050 odst. 2 ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.“ (§ 3067)*

VĚCNÁ BŘEMENA

- specifický právní institut
- věcná práva k věci cizí (povinný subjekt ↔ oprávněný subjekt)
- působí vůči všem
- předmětem zatížení nemusí být věc jako celek = i část věci (!)
- lze jimi zatížit věci nemovité i movité (!)
- zatěžuje-li věcné břemeno nemovitost = jedná se o nemovitou věc
- ROZDĚLENÍ = služebnosti X reálná břemena
- **písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší (§ 560)**

Služebnosti

- **pasivita** vlastníka věci = zdržet se / trpět (X reálné břemeno)
- **pozemkové služebnosti** (některé)
 - ▶ Služebnost inženýrské sítě (pozn. k prostoru pod povrchem lze zřídit věcná práva jako zcizitelná a dědičná) (§ 1267 - 1273)
 - ▶ Opora cizí stavby (§ 1269)
 - ▶ Služebnost okapu (§ 1270)
 - ▶ Právo na svod dešťové vody (§ 1271)
 - ▶ Právo na vodu (§ 1272)
 - ▶ Služebnost rozlivu (§ 1273)
 - ▶ Služebnost stezky, průhonu a cesty (§ 1274 - 1277)
 - ▶ Právo pastvy (§ 1278 - 1282)
- služebnost se nemění změnou v rozsahu služebné nebo panující věci, ani změnou hospodaření na panujícím pozemku
- vlastník, který má více pozemků může zatížit jeden z nich ve prospěch toho druhého (X předchozí OZ) = tzv. **vlastnická služebnost**
(X způsoby nabývání služebnosti ⇒ tj. ... + prohlášení vlastníka)