

 EVROPSKÁ UNIE  
Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova  
Evropa investuje do venkovských oblastí  
Program rozvoje venkova

 Zemědělský svaz  
České republiky

**SEMINÁŘ**  
**Praktika správy nemovitostí**  
**zemědělskými podnikateli**  
**z pohledu právníka**  
**část II.**

JUDr. Pavel Truxa

2022/2023  
(B) 01 2023

1

---

---

---

---

---

---

---

---

**KONTAKTNÍ ÚDAJE**  
**pro DOTAZY, KONZULTACE**  
**a**  
**METODICKOU POMOC**

**ak\_truxa@iol.cz +420 606 041 440**

2

---

---

---

---

---

---

---

---

**PROGRAM SEMINÁŘE část II.**

- Směny užívacích práv k zemědělským pozemkům (podnájmy a podpachty)
- Užívání ostatních nemovitých věcí jiných vlastníků
  - Užívání ostatních nemovitostí v cizím vlastnictví
  - Superficiální zásada od 1.1.2014
  - Kolize vlastnických práv
  - Právo stavby
- Problematika nedostatečně identifikovaných vlastníků
- Úvod do problematiky právních důsledků erozí a ztráty plodnosti zemědělských pozemků

---

- Přístup na pozemky a nezbytná cesta
- Užívání nemovitých věcí a výkon rozhodnutí / exekuce

3

---

---

---

---

---

---

---

---

1.  
**Směny užívacích práv  
k zemědělským pozemkům  
(podnájem a podpachty)**

4

---

---

---

---

---

---

---

---

1. Směny užívacích práv k pozemkům – podnájem a podpacht / 1

- ❖ **PODNÁJEM / OZ 1964** (uzavírán i PO 31.12.2013 dle OZ 1964)
  - > = ZÁVISLÝ / PODŘÍZENÝ / ODVOZENÝ SMLUVNÍ VZTAH
    - ✓ = PODNÁJEM SKONČÍ NEJPOZDĚJI S NÁJMEM
  - > = DOČASNÉ UŽÍVÁNÍ POZEMKU poskytnutého NEVLASTNÍKEM + BRANÍ UŽITKŮ ZA ÚPLATU = NÁJEMCE PODNAJME pronajatý pozemek JINÉMU
  - > SMLUVNÍ STRANY: NÁJEMCE – PODNÁJEMCE
  - > NENÍ zákonná PODMÍNKA PŘEDCHOZÍHO SOUHLASU PRONAJÍMATELE
    - ✓ MŮŽE BÝT SJEDNÁNA v nájemní smlouvě
      - přenechá-li nájemce pozemek jinému k užívání BEZ PRONAJÍMATELOVA předchozího SOUHLASU, může pronajímatel ODSTOUPIT OD NÁJEMNÍ SMLOUVY
  - > OBSAH MUSÍ RESPEKTOVAT OMEZENÍ UŽÍVÁNÍ V NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

5

---

---

---

---

---

---

---

---

1. Směny užívacích práv k pozemkům – podnájem a podpacht / 2

- ❖ **PODPACHT / NOZ 2012**
  - > = ZÁVISLÝ / PODŘÍZENÝ / ODVOZENÝ SMLUVNÍ VZTAH
    - ✓ = PODPACHT SKONČÍ NEJPOZDĚJI S PACHTEM
  - > DOČASNÉ UŽÍVÁNÍ + POŽÍVÁNÍ POZEMKU poskytnutého NEVLASTNÍKEM ZA ÚPLATU = PACTÝŘ PROPACHTUJE propachtovaný pozemek JINÉMU
  - > SMLUVNÍ STRANY: PACTÝŘ – PODPACTÝŘ
  - > JE zákonná PODMÍNKA PŘEDCHOZÍHO SOUHLASU PROPACHTOVATELE
    - ✓ přenechá-li jí jinému k užívání BEZ PROPACHTOVATELOVA PŘEDCHOZÍHO SOUHLASU, může propachtovatel VYPOVĚDĚT PACT BEZ VÝPOVĚDNÍ DOBY
    - ✓ PŘEDCHOZÍ SOUHLAS LZE dohodou s propachtovatelem VYLOUČIT (SMLOUVA, SAMOSTATNĚ)
  - > OBSAH MUSÍ RESPEKTOVAT OMEZENÍ UŽÍVÁNÍ V PACTOVNÍ SMLOUVĚ

6

---

---

---

---

---

---

---

---

1. Směny užívacích práv k pozemkům – podnájem a podpacht / 3

❖ **PODNÁJEM / PODPACHT = NÁSTROJ SMĚNY UŽIVACÍCH PRÁV / 1**

- > V PRAXI:
  - ✓ SMĚNA POZEMKŮ
  - ✓ „VYDÁVÁNÍ NÁHRADNÍCH POZEMKŮ“ ???
  - ✓ ...
- > **PODSTATA:**  
= OPTIMALIZACE užívání půdy v území zpravidla mezi uživateli (ale i za účasti vlastníků)
- > **PRÁVNÍ ÚPRAVA** – výslovná NEEXISTUJE
- > **OBSAH VLASTNICTVÍ PŮDY (věci):**
  - ✓ právo pozemek **DRŽET** (ius possidendi),
  - ✓ právo pozemek **UŽÍVAT A POŽÍVAT** jeho plody a užítky (ius utendi et fruendi) a
  - ✓ právo s pozemkem **NAKLÁDAT** (ius disponendi)
- > **PODSTATA SMĚNY = DOČASNÝ PŘEVOD PRÁV DRŽET + UŽÍVAT + POŽÍVAT**

7

---

---

---

---

---

---

---

---

1. Směny užívacích práv k pozemkům – podnájem a podpacht / 4

❖ **PODNÁJEM / PODPACHT = NÁSTROJ SMĚNY UŽIVACÍCH PRÁV / 2**

- > = **PRÁVNÍ NÁSTROJ SMĚNY UŽIVÁNÍ POZEMKŮ – JEDINÝ**
- > **UŽIVACÍ TITULY U SMĚNY:**
  - ✓ **VLASTNICTVÍ** → VŽDY zahrnuje **POŽÍVÁNÍ**
  - ✓ **NÁJEM / PACHT** – do / od 2014 → zahrnují **POŽÍVÁNÍ**
  - ✓ **PODNÁJEM / PODPACHT** - do / od 2014 → zahrnují **POŽÍVÁNÍ**
- NEPOUŽITELNÉ tituly:**
  - ✓ **VÝPŮJČKA (BEZPLATNÉ UŽÍVÁNÍ)** → **NEZahrnují POŽÍVÁNÍ !**
  - ✓ **SLUŽEBNOST UŽÍVÁNÍ** → **Zahrnují POŽÍVÁNÍ**
- > **PRO ZEMĚDĚLSKOU PRAXI JSOU POUŽITELNÉ INSTITUTY:**
  - ✓ **VLASTICTVÍ = POZEMKY ZEMĚDĚLSKÉHO PODNIKATELE**
  - ✓ **NÁJEM / PACHT = POZEMKY v užívání ZEMĚDĚLSKÉHO PODNIKATELE**
  - ✓ **PODNÁJEM / PODPACHT = POZEMKY v užívání ZEMĚDĚLSKÉHO PODNIKATELE**
- > **právní důvod užívání (PDU) MUSÍ VŽDY Zahrnovat POŽÍVÁNÍ !**

8

---

---

---

---

---

---

---

---

1. Směny užívacích práv k pozemkům – podnájem a podpacht / 5

❖ **POJEM POŽÍVÁNÍ (U NÁJMU BRANÍ UŽITKŮ)**

- > **PRÁVO NÁJEMCE / PACHTÝŘE:**
  - ✓ **BRÁT z pozemku PLODY A UŽITKY**
  - ✓ na **ŘÁDNÝ + MIMOŘÁDNÝ VÝNOS** z věci
- > **POVINNOST NÁJEMCE / PACHTÝŘE:**
  - ✓ **ŠETŘIT PODSTATU pozemku**
  - ✓ nést **NÁKLADY**, bez nichž by se plodů a užitků z pozemku nedosáhlo
  - ✓ **UDRŽOVAT** pozemek ve stavu, v jakém jej převzal
  - ✓ **HRADIT** obvyklé udržovací **NÁKLADY** na pozemek včetně jeho **OBNOVY**

9

---

---

---

---

---

---

---

---

1. Směny užívacích práv k pozemkům – podnájem a podpacht / 6

❖ **PRÁVNÍ DŮVOD UŽÍVÁNÍ (PDU) / 1**

- **PŘEDPOKLADEM** je **EXISTENCE PRÁVA ÚČASTNÍKA SMĚNY POZEMEK** dále **NAJMOUT / PODNAJMOUT / PROPACHTOVAT / PODPACHTOVAT** = musí mít **PRÁVNÍ TITUL UŽÍVÁNÍ (PDU)**
- **PRÁVNÍ DŮVODY UŽÍVÁNÍ (PDU) = HLAVNÍ UŽIVACÍ VZTAHY**
  - ➔ **VLASTNICTVÍ**
  - ➔ **NÁJEMNÍ VZTAH** = uzavřená **NÁJEMNÍ SMLOUVA**
    - + případně **SMLUVNÍ SOUHLAS** pronajímatele s podnájemem
      - i **ZÁKONNÝ NÁJEM DLE ZÁKONA O PŮDĚ 229/1991**
  - ➔ **PACHTOVNÍ VZTAH** = uzavřená **PACHTOVNÍ SMLOUVA**
    - + **ZÁKONNÝ** předchozí **SOUHLAS** propachtovatele s podpachtem
- **PODNÁJEM + PODPACHT = ODVOZENÝ UŽIVACÍ VZTAH**

10

---

---

---

---

---

---

---

---

1. Směny užívacích práv k pozemkům – podnájem a podpacht / 7

❖ **PRÁVNÍ DŮVOD UŽÍVÁNÍ (PDU) / 2**

- **U NÁJMU SOUHLAS VLASTNÍKA**
  - ✓ jen když je **VYŽADOVÁN** ve **SMLOUVĚ**
- **U PACHTU PŘEDCHOZÍ SOUHLAS VLASTNÍKA**
  - ✓ předem ve **SMLOUVĚ** / dohoda **AD HOC**
  - ✓ získání **SOUHLASU** od **SPOLUVLASTNÍKŮ** (50+ nebo **VŠICHNI**)
- **POZEMKY NEKONTAKTNÍCH / NEIDENTIFIKOVANÝCH VLASTNÍKŮ**
  - ✓ **NELZE UZAVŘÍT UŽIVATELSKOU SMLOUVU**
  - ✓ **NEEXISTUJE PRÁVNÍ DŮVOD UŽÍVÁNÍ (PDU)**
  - ✓ **NENÍ MOŽNOST LEGÁLNĚ POUŽÍT KE SMĚNĚ**

❖ **VĚCNÝ DŮVOD SMĚNY**

- **SMĚNA MEZI ZEMĚDĚLSKÝMI PODNIKATELI ZA ÚČELEM PROVOZOVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY**

11

---

---

---

---

---

---

---

---

1. Směny užívacích práv k pozemkům – podnájem a podpacht / 8

❖ **„SMĚNA“ / 1**

- = **PRÁVNÍ DOČASNÁ VÝMĚNA UŽIVACÍCH PRÁV k ZEMĚDĚLSKÝM POZEMKŮM**
- = **RECIPROČNÍ UJEDNÁNÍ**
  - ➔ **ROZSAH POZEMKŮ** (obdobná výměra ve směně)
  - ➔ **ÚPLATA** za užívání
- **ZPRAVIDLA DVA SMLUVNÍ VZTAHY** (dvě smlouvy) v **JEDNÉ LISTINĚ**
  - ✓ **MOŽNÉ JSOU I TROJ A VÍCE SMĚNY** (podle počtu smluvních stran)
- **POUŽITÍ JEDNÉ NEBO OBOU PRÁVNÍCH ÚPRAV DLE KOMBINACE PDU** v listině („směnné“ smlouvě)

12

---

---

---

---

---

---

---

---

1. Směny užívacích práv k pozemkům – podnájem a podpacht / 9

❖ „SMĚNA“ / 2

➢ ÚČEL SMĚNY

- ✓ ZJEDNODUŠENÍ UŽÍVÁNÍ POZEMKŮ V ÚZEMÍ
- ✓ OPTIMALIZACE ÚZEMÍ / PŮDNÍCH BLOKŮ (nejde o díly půdních bloků dle LPIS)
- ✓ DOSAŽENÍ EFEKTIVNÍHO HOSPODAŘENÍ
- ✓ ŘEŠENÍ NEPŘÍSTUPNOSTI POZEMKŮ
- ✓ ŘEŠENÍ ROZTRŽENOSTI PŮDNÍ DRŽBY DO PROVEDENÍ POZEMKOVÉ ÚPRAVY
- ✓ OBHOSPODAŘOVÁNÍ POZEMKŮ SOULADNĚ SE LPIS

13

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

1. Směny užívacích práv k pozemkům – podnájem a podpacht / 10

❖ „SMĚNA“ / 3 situace NÁJEM - NÁJEM

The diagram illustrates the exchange of lease rights between two parcels, AA and BB. At the top, Parcel AA is under a main lease (Nájem) with tenant A, and Parcel BB is under a main lease (Nájem) with tenant B. Below this, the 'ODVOZENÉ UŽIVACÍ VZTAHY' (derived usage relationships) section shows a swap agreement (SMĚNNÁ SMLOUVA / LISTINA) consisting of two subleases (Podnájem). In this arrangement, tenant A becomes a subtenant (Podnájemce) on Parcel BB, and tenant B becomes a subtenant (Podnájemce) on Parcel AA. Arrows indicate the flow of the swap agreement and the resulting sublease relationships.

14

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

1. Směny užívacích práv k pozemkům – podnájem a podpacht / 11

❖ „SMĚNA“ / 4 situace PACHT - PACHT

The diagram illustrates the exchange of lease rights between two parcels, AA and BB. At the top, Parcel AA is under a main lease (Pacht) with tenant A, and Parcel BB is under a main lease (Pacht) with tenant B. Below this, the 'ODVOZENÉ UŽIVACÍ VZTAHY' (derived usage relationships) section shows a swap agreement (SMĚNNÁ SMLOUVA / LISTINA) consisting of two subleases (Podpacht). In this arrangement, tenant A becomes a subtenant (Podpachtýř) on Parcel BB, and tenant B becomes a subtenant (Podpachtýř) on Parcel AA. Arrows indicate the flow of the swap agreement and the resulting sublease relationships.

15

---

---

---

---

---

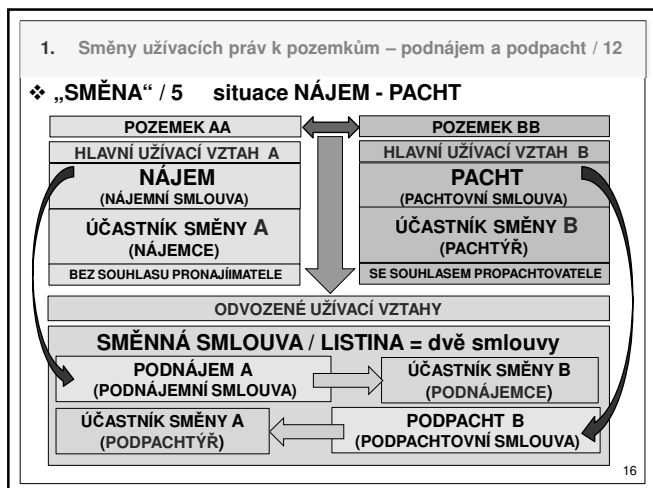
---

---

---

---

---




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

1. Směny užívacích práv k pozemkům – podnájem a podpacht / 13

❖ „SMĚNA“ / 4 = DVOJSMĚNA (základní příklad):

= pozemek za pozemek  
 = každý účastník ve DVOJÍM smluvním POSTAVENÍ ve směně:

VLASTNÍK A	POZEMEK AA	SMĚNA	VLASTNÍK B	POZEMEK BB
	VLASTNICTVÍ	▶	PACHTÝŘ	POZEMKU AA
	NÁJEM	▶	PODNÁJEMCE	POZEMKU AA
	PACHT	▶	PODPACHTÝŘ	POZEMKU AA
PACHTÝŘ	POZEMKU BB	◀		VLASTNICTVÍ
PODNÁJEMCE	POZEMKU BB	◀		NÁJEM
PODPACHTÝŘ	POZEMKU BB	◀		PACHT
				PROPACHTOVATEL
				POZEMKU BB
				NÁJEMCE
				POZEMKU BB
				PACHTÝŘ
				POZEMKU BB

17

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

1. Směny užívacích práv k pozemkům – podnájem a podpacht / 14
- ❖ MOŽNÉ KOMBINACE VLASTNICTVÍ x NÁJEM / PACHT x PODNÁJEM / PODPACHT (PDÚ)
- MOŽNÉ KOMBINACE (prostá SMĚNA mezi DVĚMA účastníky)
- ❑ A. VLASTNICTVÍ x B. VLASTNICTVÍ
    - SMLUVNÍ STRANY: A. VLASTNÍK / PROPACHTOVATEL – B. VLASTNÍK / PROPACHTOVATEL
  - ❑ A. VLASTNICTVÍ x B. NÁJEM OZ 1964 / PACHT OZ 2012
    - SMLUVNÍ STRANY: A. VLASTNÍK / PRONAJÍMATEL – B. NÁJEMCE / PACHTÝŘ
  - ❑ A. VLASTNICTVÍ x B. PODNÁJEM OZ 1964 / PODPACHT OZ 2012
    - SMLUVNÍ STRANY: A. VLASTNÍK / PROPACHTOVATEL – B. PODNÁJEMCE / PODPACHTÝŘ
  - ❑ A. NÁJEM OZ 1964 x B. NÁJEM OZ 2012
    - SMLUVNÍ STRANY: A. NÁJEMCE – B. NÁJEMCE / PACHTÝŘ
  - ❑ A. NÁJEM OZ 1964 x B. PODNÁJEM OZ 1964 / PODPACHT OZ 2012
    - SMLUVNÍ STRANY: A. NÁJEMCE – B. PODNÁJEMCE / PODPACHTÝŘ
- 18

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

1. Směny užívacích práv k pozemkům – podnájem a podpacht / 15

- ❑ A. PACTH OZ 2012 x B. NÁJEM OZ 1964 / PACTH OZ 2012
  - SMLUVNÍ STRANY: A. PACTHÝŘ – B. NÁJEMCE / PACTHÝŘ
- ❑ A. PACTH OZ 2012 x B. PODNÁJEM OZ 1964 / PODPACTH OZ 2012
  - SMLUVNÍ STRANY: A. PACTHÝŘ – B. PODNÁJEMCE / PODPACTHÝŘ

➤ V JEDNÉ SMĚNĚ (listině) i NĚKOLIK KOMBINACÍ PODLE PRÁV ÚČASTNÍKŮ SMĚNY K POZEMKŮM (PDU) + POČTU POZEMKŮ

19

---

---

---

---

---

---

---

---

1. Směny užívacích práv k pozemkům – podnájem a podpacht / 16

❖ **PŘEDMĚT SMĚNY = POZEMKY**

- SPECIFIKACE (OZNAČENÍ) POZEMKŮ PODLE KN (EN)
  - ✓ SPECIFIKACE DLE LPIS SLOŽITÁ / PROMĚNNÁ
- POČET SMĚŇOVANÝCH POZEMKŮ NEOMEZEN
- JEDNODUCHÁ SMĚNA = DVA POZEMKY
- SLOŽITÁ SMĚNA
  - VÍCE POZEMKŮ
  - VÍCE RŮZNÝCH PDU (NÁJEM / PODNÁJEM / PACTH / PODPACTH)
  - VÍCE ÚČASTNÍKŮ / SMLUVNÍCH STRAN
- MOŽNÁ I SMĚNA ČÁSTÍ POZEMKŮ
  - ✓ NUTNÉ REÁLNÉ VYMEZENÍ / OZNAČENÍ SMĚŇOVANÉ ČÁSTI POZEMKŮ / PARCELY
    - ZPRAVIDLA GRAFICKÁ PŘÍLOHA SMLOUVY

20

---

---

---

---

---

---

---

---

1. Směny užívacích práv k pozemkům – podnájem a podpacht / 17

❖ **RECIPROCITA SMĚNY**  
= ZÁMĚR SMĚNIT UŽÍVACÍ PRÁVA VE SROVNATELNÉM ROZSAHU

- RECIPROCITA SMĚNY =
  - ✓ ZPRAVIDLA SMĚNA OBDOBNÝCH VÝMĚR POZEMKŮ
  - ✓ POČET SMĚŇOVANÝCH POZEMKŮ NEOMEZEN
- MOŽNÉ ROZDÍLY V RECIPROCITĚ KE KOMPENZACI
  - ✓ VÝMĚROVÉ
  - ✓ TYPOVÉ (ORNÁ, TTP, ...)
  - ✓ BONITNÍ (BPEJ)
- KOMPENZACE ROZDÍLŮ
  - ✓ ÚPLATOU
  - ✓ ROZDÍLNOU VÝMĚROU
  - ✓ BEZ KOMPENZACE

21

---

---

---

---

---

---

---

---

1. Směny užívacích práv k pozemkům – podnájem a podpacht / 18

❖ **DOBA SMĚNY**

- **U NÁJMU / PACHTU** (ZE STRANY VLASTNÍKA POZEMKU)
  - ✓ DOBA NEURČITÁ / DOBA URČITÁ DLE DOHODY
- **U PODNÁJMU / PODPACHTU** (ZE STRANY NÁJEMCE / PACHTYŘE POZEMKU)
  - DOBA NEURČITÁ / DOBA URČITÁ DLE DOHODY
  - ✓ SHODNÁ S HLAVNÍM UŽIVATELSKÝM VZTAHEM
  - ✓ NEMŮŽE BÝT DELŠÍ NEŽ HLAVNÍ UŽIVATELSKÝ VZTAH
  - ✓ UKONČENÍ VŽDY V PŘÍPADĚ NEPLÁNOVANÉHO UKONČENÍ HLAVNÍHO UŽIVATELSKÉHO VZTAHU (nájem – odstoupení / pacht – výpověď bez výpovědní doby)
- **INFORMAČNÍ POVINNOST SMLUVNÍ STRANY SMĚNNÉ SMLOUVY O UKONČENÍ HLAVNÍHO UŽIVATELSKÉHO VZTAHU**

22

---

---

---

---

---

---

---

---

1. Směny užívacích práv k pozemkům – podnájem a podpacht / 19

❖ **MOŽNOST DALŠÍ DISPOZICE S POZEMKY VE SMĚNĚ**

- **U NÁJMU / PACHTU JE MOŽNÁ**
  - ✓ U NÁJMU BEZ SOUHLASU VLASTNÍKA (POKUD JEJ NÁJEMNÍ SMLOUVA NEVYŽADUJE)
  - ✓ U PACHTU S PŘEDCHOZÍM SOUHLASEM VLASTNÍKA
- **U PODNÁJMU / PODPACHTU NENÍ MOŽNÁ** (podpodnájem / podpacht NEEXISTUJE)

23

---

---

---

---

---

---

---

---

1. Směny užívacích práv k pozemkům – podnájem a podpacht / 20

❖ **SMĚNA VŽDY ZA ÚPLATU / 1**  
= NÁJEMNÉ / PACHTOVNÉ - PODNÁJEMNÉ / PODPACHTOVNÉ

- **URČENÍ ÚPLATY**
  - ✓ ÚPLATA SMLUVNÍ
  - ✓ OPTIMÁLNÍ = CENA OBVYKLÁ (v MÍSTĚ a ČASE)
    - NUTNÁ U DAŇOVĚ SPOJENÝCH OSOB
  - ✓ doporučena ÚPLATA NEPŘEKRAČUJÍCÍ ÚPLATU Z HLAVNÍHO UŽIVATELSKÉHO VZTAHU
- **FINANČNÍ RECIPROCITA**
  - ✓ PLNĚ RECIPROČNÍ = STEJNÁ ÚPLATA ZA OBA SOUBORY POZEMKŮ BEZ OHLEDU NA VÝMĚRU (PŘEDPOKLAD = OBDOBNÉ VÝMĚRY)
  - ✓ RECIPROČNÍ JEDNOTKOU ÚPLATY = STEJNÁ ÚPLATA ZA JEDNOTKU VÝMĚRY SMĚNOVANÝCH POZEMKŮ BEZ OHLEDU NA VÝMĚRU + FINANČNÍ KOMPENZACE ROZDÍLU (PŘEDPOKLAD = OBDOBNÉ VÝMĚRY)
  - ✓ SYMBOLICKÁ = 1 Kč ?

24

---

---

---

---

---

---

---

---



1. Směny užívacích práv k pozemkům – podnájem a podpacht / 21

❖ **SMĚNA VŽDY ZA ÚPLATU / 2**

- > **ÚČETNÍ / PRÁVNÍ VZÁJEMNÉ ZAPOČTENÍ ÚPLAT**
  - ✓ SMLUVNÍ ZAPOČTENÍ / VE SMLOUVĚ
  - ✓ JEDNOSTRANNÉ ZAPOČTENÍ smluvní stranou
  - ✓ VZÁJEMNÁ FAKTURACE / ROČNÍ

25

---

---

---

---

---

---

---

---

1. Směny užívacích práv k pozemkům – podnájem a podpacht / 22

❖ **DOPORUČENÝ OBSAH SMĚNNÉ SMLOUVY / LISTINY / 1**

- > **PRÁVNÍ ÚPRAVA PODLE JEDNOTLIVÝCH PDU**
  - ✓ OZ 1964 u PODNÁJMU
  - ✓ OZ 2012 u PACHTU a PODPACHTU
  - ✓ NUTNOST POUŽITÍ SPRÁVNÝCH POJMŮ A FORMULACÍ
  - ✓ VHODNÉ ČLENĚNÍ SMLOUVY DO ČÁSTÍ
- > **JEDNA LISTINA = NEJMÉNĚ 2 UŽIVACÍ VZTAHY**
- > **MINIMÁLNĚ DVĚ SMLUVNÍ STRANY A DVA ÚČASTNÍCI**
  - ✓ TŘI A VÍCE SMLUVNÍCH STRAN / STEJNÝ POČET ÚČASTNÍKŮ
- > **FORMA NENÍ PŘEDEPSÁNA**
  - ✓ PÍSEMNÁ (PRAVIDLO)
  - ✓ ÚSTNÍ (VÝJIMKA – PROKÁZÁNÍ OBSAHU?)

26

---

---

---

---

---

---

---

---

1. Směny užívacích práv k pozemkům – podnájem a podpacht / 23

❖ **DOPORUČENÝ OBSAH SMĚNNÉ SMLOUVY / LISTINY / 2**

- > **OBSAH – IDEÁLNĚ NAVAZUJÍCÍ NA OBSAH HLAVNÍHO UŽIVATELSKÉHO VZTAHU → ROZDÍL ZDŮVODNĚNÝ**
  - ✓ ÚČASTNÍCI SMĚNY
  - ✓ VYMEZENÍ POZEMKŮ VE SMĚNĚ – OD KAŽDÉ SMLUVNÍ STRANY
  - ✓ VYMEZENÍ DRUHŮ/Ů UŽIVATELSKÉHO VZTAHU
    - NÁJEM / PACT – PODNÁJEM / PODPACT
  - ✓ DOBA UŽÍVÁNÍ / SMĚNY
  - ✓ ÚPLATA A JEJÍ ÚHRADA / ZAPOČTENÍ
  - ✓ ŘEŠENÍ ZMĚN POZEMKŮ VE SMĚNĚ

27

---

---

---

---

---

---

---

---

1. Směny užívacích práv k pozemkům – podnájem a podpacht / 24

❖ **ZMĚNY SMĚNY / 1**

- = **ZMĚNA ÚČASTNÍKA SMĚNY = ZMĚNA VLASTNÍKA POZEMKU**
  - ✓ VSTUPUJE do práv a povinností předchozího ÚČASTNÍKA SMĚNY = **VLASTNÍKA V NÁJEMNÍM VZTAHU**
  - ✓ VSTUPUJE do práv a povinností předchozího ÚČASTNÍKA SMĚNY S MOŽNOSTMI VÝHRAD DLE §§ 2221 A 2222 NOZ = **VLASTNÍKA V PACHTOVNÍM VZTAHU**
- = **VYLOUČENÍ POZEMKU ZE SMĚNY**
  - ✓ **ZTRÁTA PRVOTNÍHO UŽÍVACÍHO VZTAHU = PDU (NÁJMU – PACHTU) = ZÁNİK PDU ÚČASTNÍKA SMĚNY**
  - ✓ **ZTRÁTA ODVOZENÉHO UŽÍVACÍHO VZTAHU = PDU (PODNÁJMU – PODPACHTU) = ZÁNİK PDU ÚČASTNÍKA SMĚNY**

28

---

---

---

---

---

---

---

---

1. Směny užívacích práv k pozemkům – podnájem a podpacht / 25

❖ **ZMĚNY SMĚNY / 2**

- **DŮSLEDKY VYLOUČENÍ POZEMKU ZE SMĚNY**
  - ✓ U **JEDNODUCHÉ SMĚNY** pozemek - pozemek → **ZÁNİK SMĚNY**
  - ✓ U **NÁSOBNÉ SMĚNY** pozemky - pozemky
    - → **ZÁNİK SMĚNY**
    - → **POKRAČOVÁNÍ SMĚNY S NÁHRADOU** vyloučeného POZEMKU
    - → **POKRAČOVÁNÍ SMĚNY BEZ NÁHRADY** vyloučeného POZEMKU
      - řešení **FINANČNÍ NEREPROCITY (KOMPENZACE ROZDÍLU)**
  - ✓ **SMLUVNÍ ÚPRAVA ZMĚN SMĚNY**

29

---

---

---

---

---

---

---

---

1. Směny užívacích práv k pozemkům – podnájem a podpacht / 26

❖ **„VYDÁVÁNÍ NÁHRADNÍCH POZEMKŮ“**

- **NEJÍ PRÁVNĚ UPRAVENO**
- **POJEM NÁHRADNÍ POZEMKY** = § 14 ZÁKONA O PŮDĚ: NÁHRADA PRO OPRÁVNĚNÉ OSOBY za NEVYDATELNÉ POZEMKY
- ZPRAVIDLA jde o POSKYTNUTÍ JINÝCH POZEMKŮ vlastníkovi (dosavadnímu pronajímateli / propachtovateli) za pozemky, které si zemědělský podnikatel jako nájemce / pachtýř chce ponechat v užívání
- **LZE PRÁVNĚ ŘEŠIT POUZE FORMOU NÁJMU/ PODNÁJMU / PACHTU / PODPACHTU**
- **VŽDY JDE O SMĚNU !!!**

30

---

---

---

---

---

---

---

---

1. Směny užívacích práv k pozemkům – podnájem a podpacht / 27

❖ **VARIANTNÍ SITUACE**

- **NÁJEM / PACTH – JEN NĚKTERÉ POZEMKY DOTČENY KPÚ**
  - ➔ UŽIVATELSKÝ/É VZTAH/Y POKRAČUJE/Í U POZEMKU/Ů NEDOTČENÉHO/YCH KPÚ
    - ✓ § 8 ZKPÚ SE NEUPLATNÍ
  - ➔ U POZEMKŮ DOTČENÝCH KPÚ SHORA UVEDENÝ POSTUP / ŘEŠENÍ (SNÍMKY / 3 – / 8)
- **NÁJEM / PACTH – VÍCE LV VE SMLOUVĚ**
  - ➔ UŽIVATELSKÝ/É VZTAH/Y POKRAČUJE/Í U POZEMKU/Ů NA LV NEDOTČENÉM/NÝCH KPÚ
    - ✓ § 8 ZKPÚ SE NEUPLATNÍ
  - ➔ U POZEMKŮ DOTČENÝCH KPÚ SHORA UVEDENÝ POSTUP / ŘEŠENÍ (SNÍMKY / 3 – / 8)

31

---

---

---

---

---

---

---

---

**2.  
Užívání  
ostatních nemovitých věcí jiných  
vlastníků**

32

---

---

---

---

---

---

---

---

2. Užívání ostatních nemovitých věcí jiných vlastníků / 1

❖ **A. UŽÍVÁNÍ OSTATNÍCH NEMOVITOSTÍ V CIZÍM VLASTNICTVÍ**

- **VYMEZENÍ NEMOVITOSTÍ:**
  - ✓ **POZEMKY – NE ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA + pozemky tvořící ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND**
    - ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ
    - OSTATNÍ PLOCHA
    - MANIPULAČNÍ PLOCHA
    - KOMUNIKACE
    - ...
  - ✓ **STAVBY**

33

---

---

---

---

---

---

---

---

2. Užívání ostatních nemovitých věcí jiných vlastníků / 2

➤ **NETÝKÁ SE :**

- ✓ **NEZEMĚDĚLSKÁ PŮDA** potřebná k zajišťování zemědělské výroby = složka **ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU** (zákon č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu)
  - polní cesty
  - pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy
  - závlahové vodní nádrže
  - odvodňovací příkopy
  - hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou
  - technická protierozní opatření
  - apod
- ➔ **PDŮ** = pachtovní vztah / smlouva

34

---

---

---

---

---

---

---

---

2. Užívání ostatních nemovitých věcí jiných vlastníků / 3

❖ **POJEM STAVBA**

➤ **STAVBA - SOUKROMOPRÁVNÍ pojem (NOZ)**

- **VĚC**
  - **NEMOVITÁ** = spojena s pozemkem pevným základem
  - **MOVITÁ** = umístěna na pozemku (není spojena s pevným základem s pozemkem, je přenositelná)
- ✓ **SAMOSTATNÁ VĚC** (stavby vzniklé do 1.1.2014 které **NESPLYNULY** s pozemkem (1.1.2014))
  - + **PODZEMNÍ STAVBY**
- ✓ **SOUČÁST POZEMKU** = superficiální zásada od 1.1.2014
  - **PŮVODNÍ** stavby, které **SPLYNULY** s pozemkem (1.1.2014)
  - **NOVÉ** stavby od 1.1.2014
- **PODZEMNÍ STAVBA** = **STAVBA POD POVRCHEM** se samostatným účelovým určením – **NEMŮŽE BÝT SOUČÁSTÍ** pozemku
- **PRÁVO STAVBY** (od 1.1.2014)
  - ✓ jeho součástí je stavba (budova) na cizím pozemku

35

---

---

---

---

---

---

---

---

2. Užívání ostatních nemovitých věcí jiných vlastníků / 4

➤ **STAVBA - VEŘEJNOPRÁVNÍ pojem** (stavební zákon, katastrální zákon)

- **PROCES** = vzniku stavby (dynamické chápání) = **STAVEBNÍ ČINNOST**
- **STAVBA = DÍLO**
  - = jakékoli **DÍLO**, které vzniká **STAVEBNÍ** nebo montážní **TECHNOLOGIÍ**, bez zřetele na stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání (SZ)
- **STAVBA = BUDOVA**
  - = budova je **NADZEMNÍ STAVBA**, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukce (KZ)
  - je-li rozestavěna, pak na úrovni prvního nadzemního podlaží
- **STAVBA = KOMUNIKACE**
  - ✓ dle zákona o pozemních komunikacích
- **STAVBA ZEMĚDĚLSKÁ**
  - je určena k chovu zvířat, uskladnění produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiv a steliva, přípravků na ochranu rostlin a také pro zemědělské služby; může být určena **pouze k zemědělským činnostem** nebo s bytovou jednotkou.
- ✓ **další speciální úpravy**

36

---

---

---

---

---

---

---

---

2. Užívání ostatních nemovitých věcí jiných vlastníků / 5

➤ **DOČASNÁ STAVBA**

- **PODLE STAVEBNÍCH PŘEDPISŮ:** u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání (SZ)
- **PODLE OBČANSKÉHO PRÁVA:** stavba **ZŘÍZENÁ OPRÁVNĚNÉ** na pozemku osobou odlišnou od jeho vlastníka, která **MÁ BÝT NA CIZÍM POZEMKU JEN DOČASNĚ**, neboť stavebník má právo užívat tento pozemek pouze na omezenou dobu, např. z titulu **NÁJEMNÍ SMLOUVY**

37

---

---

---

---

---

---

---

---

2. Užívání ostatních nemovitých věcí jiných vlastníků / 6

❖ **PRÁVNÍ DŮVODY PRO UŽÍVÁNÍ NEMOVITOSTÍ (PDÚ)**

➤ **PACHT (UŽÍVÁNÍ + POŽÍVÁNÍ)**

- ✓ UŽÍVÁNÍ A POŽÍVÁNÍ nemovité věci
- ✓ JEN PLODONOSNÁ VĚC (POŽIVATELNÁ) = zemědělský pozemek

➤ **OBECNÝ NÁJEM (JEN UŽÍVÁNÍ)**

- ✓ JEN UŽÍVÁNÍ ostatní nemovité věci (POZEMKY, STAVBY)
- ✓ NEPLODONOSNÁ věc
- ✓ OSTATNÍ nemovité věci

➤ **NÁJEM PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ (ÚČEL PODNIKÁNÍ - UŽÍVÁNÍ)**

- ✓ JEN UŽÍVÁNÍ PROSTORU v/na nemovité věci
- ✓ NEPLODONOSNÁ věc
- ✓ VĚC K PODNIKATELSKÉMU užití

38

---

---

---

---

---

---

---

---

2. Užívání ostatních nemovitých věcí jiných vlastníků / 7

❖ **ROZLIŠENÍ POUŽITÍ NÁJMU / PACHTU**

➤ **NÁJEM i PACHT** = závazky, které zpravidla vznikají SMLOUVOU

➤ **PODSTATOU NÁJMU = PŘENECHÁNÍ PRONAJATÉ VĚCI** pronajímatelem k **DOČASNÉMU UŽÍVÁNÍ** nájemci

- ✓ nájemce má právo věc **UŽÍVAT (beze změny)**
- ✓ věc je užívána zpravidla věc užívána bez další úpravy

➤ **PODSTATOU PACHTU** = přenechání **PROPACHTOVANÉ VĚCI** propachtovatelem k **DOČASNÉMU UŽÍVÁNÍ + POŽÍVÁNÍ**

- ✓ pachtýř má právo věc **UŽÍVAT + brát plody a užitky = VÝNOS**
- ✓ věc je propachtována k **HOSPODÁŘSKÉMU VYUŽITÍ ZA ÚČELEM VÝNOSU**.
- ✓ věc je vždy měněna /požívána) + užívána vlastní pílí a úsilím

➤ **ROZLIŠUJÍCÍ KRITÉRIUM = HOSPODÁŘSKÁ FUNKCE SMLOUVY** = EXISTENCE **POŽÍVÁNÍ VĚCI** (pozemky způsobilé požívání)

39

---

---

---

---

---

---

---

---

2. Užívání ostatních nemovitých věcí jiných vlastníků / 8

❖ **PRÁVNÍ ÚPRAVA**

- **PACHT**
  - §§ 2332 - 2357 NOZ PACHT (není úprava zemědělského pachtu)
  - §§ 2202 – 2234 NOZ ustanovení o NÁJMU užívaná u pachtu plně nebo přiměřeně
- **OBEČNÝ NÁJEM**
  - §§ 2202 – 2234 NOZ
- **NÁJEM PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ (účel = podnikání)**
  - §§ 2302 – 2314 NOZ NÁJEM PROSTORU sloužícího podnikání
- **DISPOZITIVNOST volby právní / SMLUVNÍ ÚPRAVY**
  
- § 3074 NOZ = KONTINUITA NÁJEMNÍCH VZTAHŮ

40

---

---

---

---

---

---

---

---

2. Užívání ostatních nemovitých věcí jiných vlastníků / 9

❖ **SMLOUVY UZAVŘENÉ PŘED 1.1.2014 – PRÁVNÍ REŽIMY**

- **PŮVODNÍ NÁJEMNÍ SMLOUVA**
  - ✓ pokud je předmětem UŽÍVÁNÍ + POŽÍVÁNÍ NEMOVITOST
    - platí OZ 1964 = NÁJEM (§ 3074 = KONTINUITA NÁJEMNÍCH VZTAHŮ)
  - ✓ pokud je předmětem UŽÍVÁNÍ NEMOVITOST (není požívána)
    - platí NOZ 2012 = NÁJEM (není KONTINUITA NÁJEMNÍCH VZTAHŮ)
  - ✓ pokud je předmětem užívání PROSTOR PRO PODNIKÁNÍ (NEBYTOVÝ PROSTOR)
    - platí NOZ 2012 = NÁJEM PROSTORU URČENÉHO PODNIKÁNÍ (není KONTINUITA NÁJEMNÍCH VZTAHŮ)
  - ✓ pokud je předmětem užívání JINÁ NEMOVITOST
    - platí již NOZ 2012 = NÁJEM (není KONTINUITA NÁJEMNÍCH VZTAHŮ)
- **PŮVODNÍ SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**
  - platí již NOZ 2012 = NÁJEM PROSTORU URČENÉHO PODNIKÁNÍ (není KONTINUITA NÁJEMNÍCH VZTAHŮ)

41

---

---

---

---

---

---

---

---

2. Užívání ostatních nemovitých věcí jiných vlastníků / 10

❖ **SPOLEČNÝ PACHT PŮDY + OSTATNÍCH POZEMKŮ + STAVEB**

- **OSTATNÍ POZEMKY (NEZEMĚDĚLSKÉ) + STAVBY**
  - ✓ mohou být propachtovány společně se zemědělskými pozemky STEJNOU SMLOUVOU
  - ✓ vhodné je VÝSLOVNĚ PODŘÍDIT tyto pozemky úpravě zemědělského pachtu (jednotná úprava CELÉ SMLOUVY)
- **v případě VĚTŠÍHO POČTU NEZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ / STAVEB (v provozním areálu)**
  - ✓ JE VHODNĚ uzavřít SAMOSTATNOU SMLOUVU
    - smlouvu o NÁJMU (OBEČNOU)
    - smlouvu o NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ (podnikatelské užívání PROSTOR, ale ne získávání požitků)
- **STAVEBNÍ POZEMKY (případně SE STAVBAMI pronajímatele) a KOMUNIKACE**
  - ✓ pronajímat SAMOSTATNOU SMLOUVOU (nepodřizovat je zemědělskému pachtu)

42

---

---

---

---

---

---

---

---

2. Užívání ostatních nemovitých věcí jiných vlastníků / 11

❖ **POZITIVA / NEGATIVA SPOLEČNÉHO PACHTU PŮDY A OSTATNÍCH POZEMKŮ / STAVEB**

- **POZITIVA**
  - ✓ jedna smlouva
  - ✓ stejné smluvní podmínky
  - ✓ jedna platba nájemného
- **NEGATIVA**
  - ✓ nerespektování specifik nájmu prostor sloužících podnikání
  - ✓ odlišná pravidla ukončení nájmu a práv nájemce
  - ✓ společné ukončení užívání (výpověď pronajímatele)

43

---

---

---

---

---

---

---

---

2. Užívání ostatních nemovitých věcí jiných vlastníků / 12

❖ **NÁJEM PROSTORU URČENÉHO PODNIKÁNÍ**  
= NÁJEM PROSTORU (I VNITŘKU POZEMKU) nebo MÍSTNOSTI / SOUBORU MÍSTNOSTÍ

- ✓ je-li účelem nájmu **PROVOZOVÁNÍ PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI** v tomto prostoru / místnosti
- +
- ✓ **SLOUŽÍ-LI** pak prostor nebo místnost alespoň **PŘEVÁŽNĚ** **PODNIKÁNÍ**
- použijí se **OBECNÁ USTANOVENÍ O NÁJMU** + zvláštní **USTANOVENÍ O NÁJMU PROSTORU URČENÉHO PODNIKÁNÍ**

44

---

---

---

---

---

---

---

---

2. Užívání ostatních nemovitých věcí jiných vlastníků / 13

❖ **PŘEDMĚT NÁJMU PROSTORU URČENÉHO PODNIKÁNÍ**

- = **vystavěná** nebo jinak **vybudovaná ČÁST NEMOVITÉ VĚCI**,
- = **OHRANIČENÝ PROSTOR**
- ✓ podmínkou je **PROSTOROVÉ UZAVŘENÍ** předmětu nájmu = zjevná hranice / i přírodní
- ✓ **PROSTOREM URČENÝM PODNIKÁNÍ NENÍ**
  - samotná **PLOCHA** / nepostačuje hranice právní
  - místo na věci (nekomerční parkoviště, příjezdové + obslužné komunikace, pozemek pod stavbou ...)
- ✓ **PROSTOR:**
  - hala, výrobní objekt, provozní objekt
  - pozemek nebo jeho část (uzavřený areál nebo jeho část, komerční parkoviště)
- ✓ **MÍSTNOST:**
  - kancelář, dílna, provozovna, obchodní prostor, skladovací prostor ...

45

---

---

---

---

---

---

---

---

2. Užívání ostatních nemovitých věcí jiných vlastníků / 14

❖ **NÁJEM PROSTORU URČENÉHO PODNIKÁNÍ / SPECIFIKA ÚPRAVY**

- ✓ může s ním být **SPOJENO POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB** (obdobně jako u nájmu bytu)
- ✓ nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, **OPATŘIT** se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu **ŠTÍTÝ, NÁVĚSTIMI A PODOBNÝMI ZNAMENÍMI**
- ✓ nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele **PŘEVÉST NÁJEM V SOUVISLOSTI S PŘEVODEM PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI**
- ✓ u nájmu na **DOBU NEURČITOU** je **VÝPOVĚDNÍ DOBA ŠESTIMĚSÍČNÍ** (má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční); trvá-li nájem po dobu delší než pět let je výpovědní doba vždy **ŠESTIMĚSÍČNÍ**
- ✓ vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, **VZNĚST PROTI VÝPOVĚDI PÍSEMNÉ NÁMITKY + ŽADAT SOUD O PŘEZKOUMÁNÍ OPRAVNĚNOSTI VÝPOVĚDI** (do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi) – pokud vypovídací strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět

46

---

---

---

---

---

---

---

---

2. Užívání ostatních nemovitých věcí jiných vlastníků / 15

❖ **B. ZÁSADA SUPERFICIES SOLO CEDIT**

= „POVRCH USTUPUJE PŮDĚ“

- ✓ **NOVĚ OBNOVENA NOZ – ZRUŠENA v OZ 1950**
- ✓ **STAVBA ZŘÍZENÁ NA POZEMKU do 1.1.2014 se stává automaticky jeho SOUČÁSTÍ**
- ✓ **vlastník pozemku se zároveň stává vlastníkem nově vzniklé stavby**
- ✓ **OD 1.1.2014 AUTOMATICKY APLIKOVÁNA**
- ✓ **oddělit vlastnictví stavby a pozemku LZE JEN FORMOU PRÁVA STAVBY – jen tak lze postavit stavbu na cizím pozemku**
- **ŘEŠENÍ STAVU PŘED 1.1.2014**
  - ✓ **SAMOSTATNOST STAVEB ZACHOVÁNA**
  - ✓ **TRVAJÍ I VĚCNÁ BŘEMENA STAVBY**
  - ✓ **ZÁKONNÉ PŘEDKUPNÍ PRÁVO § 3059 NOZ + § 3056 /1 NOZ**

47

---

---

---

---

---

---

---

---

2. Užívání ostatních nemovitých věcí jiných vlastníků / 16

➤ **STAVBA NENÍ SOUČÁSTÍ POZEMKU**

- ✓ **STAVBA SPOJENÁ SE ZEMÍ PEVNÝM ZÁKLADEM, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti NOZ ve VLASTNICTVÍ OSOBY ODLIŠNÉ OD VLASTNÍKA POZEMKU, se dnem nabytí účinnosti NOZ NESTÁVÁ SOUČÁSTÍ POZEMKU A JE NEMOVITOU VĚCÍ**
- ✓ totéž platí o STAVBĚ, která je **VE SPOLUVLASTNICTVÍ, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.**
- ✓ stanou-li se **V BUDOUCNU POZEMEK I STAVBA VLASTNICTVÍM TĚHOŽ VLASTNÍKA, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se SOUČÁSTÍ POZEMKU, na němž je zřízena.**
- ✓ to neplatí, jedná-li se o **stavbu, která není součástí pozemku podle tohoto zákona (POZEMNÍ STAVBY, SÍTĚ, KOMUNIKACE ...)**

48

---

---

---

---

---

---

---

---



2. Užívání ostatních nemovitých věcí jiných vlastníků / 17

49

---

---

---

---

---

---

---

---

2. Užívání ostatních nemovitých věcí jiných vlastníků / 18

➤ **SITUACE**

- **stavba i pozemek jsou ve VLASTNICTVÍ JEDNÉ OSOBY**
  - ✓ stavba se stala **součástí pozemku**
  - ✓ dnem účinnosti zákona se již **nejedná o dvě samostatné věci**
  - ✓ od tohoto okamžiku je **možno disponovat již jen pozemkem** (dispozice se budou týkat i staveb na něm umístěných)
  - ✓ výjimka platí pro dočasné stavby
- **stavba a pozemek mají ROZDÍLNÉHO VLASTNÍKA**
  - ✓ stavba **nepřešla automaticky do vlastnictví vlastníka pozemku**
  - ✓ § 3056 NOZ zakládá vlastníkovu **předkupní právo ke stavbě** a stejně tak vlastníkovu **předkupní právo k pozemku** (resp. příslušné části pozemku), na němž stavba stojí

50

---

---

---

---

---

---

---

---

2. Užívání ostatních nemovitých věcí jiných vlastníků / 19

❖ **ZCIZENÍ VLASTNICTVÍ –STAVBY NEZAPSANÉ V KN**

- ✓ bylo-li **VLASTNICKÉ PRÁVO K POZEMKU ZCIZENO TŘETÍ OSOUBĚ**, která byla při nabytí vlastnického práva v **DOBŘÉ VÍŘE**, že **STAVBA JE SOUČÁSTÍ POZEMKU**, přestane být stavba samostatnou věcí a **STANE SE SOUČÁSTÍ POZEMKU**, na němž je zřízena
  - **BEZ OHLEDU NA TO KDO JE SKUTEČNÝM VLASTNÍKEM STAVBY**
- ✓ kdo vlastnil stavbu, má vůči zciziteli **právo NA NÁHRADU VE VÝŠÍ CENY STAVBY** ke dni zániku svého vlastnického práva
- ✓ byla-li stavba zatížena zástavním právem, **PŘECHÁZÍ ZÁSTAVNÍ PRÁVO NA POHLEDÁVKU NA TUTO NÁHRADU**
- ✓ **TÝKÁ SE STAVEB**
  - **NEZAPSANÝCH** ve VS / KN
  - staveb zapsaných ve VS / KN kde **ZCIZITEL NEBYL ZAPSÁN PO PRÁVU**

51

---

---

---

---

---

---

---

---

2. Užívání ostatních nemovitých věcí jiných vlastníků / 20

❖ **PROSAZENÍ ZÁSADY**

- **ZÁKONNÉ VZÁJEMNÉ PŘEDKUPNÍ PRÁVO MEZI VLASTNÍKY POZEMKU A STAVBY**
  - ✓ **POVINNOST PŘI PRODEJI NABÍDNOUT VĚC (PŘEDKUPNÍ PRÁVO)**
    - vlastník POZEMKU vlastníkovi STAVBY
    - vlastník STAVBY vlastníkovi POZEMKU
  - ✓ **POSTUP JAKO U VĚCNÉHO PŘEDKUPNÍHO PRÁVA**
    1. UZAVŘENÍ SMLOUVY S KOUPĚČTIVÝM
    2. NABÍDKA ke koupi s vymezením všech podmínek prodeje
    3. BĚH LHŮTY PRO AKCEPTACI = ÚHRADU KUPNÍ CENY / 3 měsíce
    4. při akceptaci ZÁNIK SMLOUVY S KOUPĚČTIVÝM
    5. VKLADEM se STAVBA stane SOUČÁSTÍ POZEMKU
    6. PŘI NEVYUŽITÍ se stavba nestane součástí pozemku + PŘEDKUPNÍ PRÁVO DÁLE TRVÁ

52

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

2. Užívání ostatních nemovitých věcí jiných vlastníků / 21

❖ **ŘEŠENÍ SLOŽITÝCH SITUACÍ**

POZEMEK VL B	
STAVBA VL A	
	POZEMEK VL C

POZEMEK VL B
POZEMEK VL C
STAVBA VL A
POZEMEK VL D
POZEMEK VL E

**PŘEDKUPNÍ PRÁVO MEZI VLASTNÍKEM STAVBY A + VLASTNÍKEM POZEMKU B = JE NA NĚM PŘEVÁŽNÁ ČÁST STAVBY + NENÍ PŘEDKUPNÍ PRÁVO MEZI VLASTNÍKEM STAVBY A + VLASTNÍKEM POZEMKU C + ÚPRAVA PŘESTAVKU**

**PRÁVIDLO PŘEVÁŽNÉ ČÁSTI STAVBY NELZE UPLATNIT**

53

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

2. Užívání ostatních nemovitých věcí jiných vlastníků / 22

❖ **C. KOLIZE VLASTNICKÝCH PRÁV**

- **DRUHY KOLIZÍ**
  - **LEGÁLNÍ STAVBA ZEMĚDĚLSKÉHO PODNIKATELE NA POZEMKU JINÉ OSOBY A NAOPAK**
    - ✓ KOLIZE DVOU SROVNATELNÝCH = ROVNOCENNÝCH VLASTNICKÝCH PRÁV
  - **NELEGÁLNÍ STAVBA ZEMĚDĚLSKÉHO PODNIKATELE NA POZEMKU JINÉ OSOBY A NAOPAK**
    - ✓ PŘEDNOST VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKU
- **SITUACE KOLIZÍ**
  - **STAVBA ZEMĚDĚLSKÉHO PODNIKATELE NA CIZÍM POZEMKU**
    - ✓ S TÍM SOUVISÍ UŽÍVÁNÍ OKOLNÍCH POZEMKŮ
      - příjezd + obslužnost stavby
  - **STAVBA CIZÍ OSOBY NA POZEMKU ZEMĚDĚLSKÉHO PODNIKATELE**

54

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

2. Užívání ostatních nemovitých věcí jiných vlastníků / 23

➤ **PRÁVNÍ POSOUZENÍ SITUACE:**

- ✓ **PRÁVNÍ VZTAH** mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem **oprávněné stavby** zřízené na cizím pozemku před 1. 1. 2014 = **ČASOVĚ NEOMEZENÉ PRÁVO** mít na cizím pozemku stavbu (konkurence dvou **ROVNOCENNÝCH VLASTNICKÝCH PRÁV**) – nelze žádné právo upřednostnit; práva si **KONKURUJÍ**
- ✓ je založen na **LEGALITĚ ZŘÍZENÍ STAVBY** na cizím pozemku
  - ➔ **NEJDE** o **DOČASNOU** stavbu
- ✓ bylo zachováno **ODDĚLENÉ VLASTNICTVÍ** pozemku a stavby
- ✓ úprava užívání pozemku vlastníkem stavby není v **NOZ**
  - ➔ **NELZE SE DOMÁHAT ODSTRANĚNÍ** stavby
- ✓ vlastník stavby **UŽIVÁ POZEMEK BEZ PRÁVNÍHO DŮVODU** (smlouvy / rozhodnutí )
  - ➔ vzájemný vztah se **VYPOŘÁDÁVÁ** podle ustanovení o **BEZDŮVODNĚM OBOHACENÍ**
    - **dohodou**
    - **soudním rozhodnutím**

ALE

55

---

---

---

---

---

---

---

---

2. Užívání ostatních nemovitých věcí jiných vlastníků / 24

- ✓ **PŘI ČASOVĚ OMEZENÉM PRÁVU** mít na cizím pozemku stavbu
- ✓ **PŘI ZÁNIKU ČASOVĚ NEOMEZENÉHO PRÁVA** mít na cizím pozemku stavbu
  - ➔ došlo k **NÁHRADĚ** časově neomezeného práva k pozemku nahradit **PRÁVEM ČASOVĚ OMEZENÝM** (typicky **nájemní vztah**)
    - = **PRIVATIVNÍ NOVACE**
    - = **SMLUVNÍ VOLNOST !!!**
  - ➔ smluvní zánik **PRÁVA = UKONČENÍ UZAVŘENÉ NÁJEMNÍ SMLOUVY**
  - ➔ **NEDOJDE K OBNOVENÍ ČASOVĚ NEOMEZENÉHO PRÁVA** mít na cizím pozemku stavbu
  - ➔ po uplynutí doby nájmu se **VLASTNÍK POZEMKU MŮŽE** domáhat **ODSTRANĚNÍ STAVBY**
- ✓ **NEOPRÁVNĚNÉ STAVBY** na cizím pozemku vzniklé do 1.1.2014
  - řešeno dle **OZ 1964 § 135c**

56

---

---

---

---

---

---

---

---

2. Užívání ostatních nemovitých věcí jiných vlastníků / 25

➤ **PRÁVNÍ ŘEŠENÍ KOLIZE:**

- **BEZ KOMPLEXNÍHO SMLUVNÍHO ŘEŠENÍ**
  - ✓ **JEN** řešení **NÁHRADY NA UŽIVÁNÍ** pozemku
    - **SMLUVNÍ**
    - **SODNÍ (BEZDŮVODNĚ OBOHACENÍ)**
- **VĚCNÉ BŘEMENO UŽIVÁNÍ (věcné právo)**
  - **smluvní**
- **PRÁVO STAVBY (99 let)**
- **NÁJEM**
  - **smluvní**
  - **dočasné řešení**
  - **potřebná dlouhodobost nájmu (50 let)**
  - **RIZIKO ODSTRANĚNÍ STAVBY !!!**
- **PRÁVO NEZBYTNÉ CESTY (PŘÍSTUP)**
- **OMEZENÍ VLASTNICTVÍ (PŘÍSTUP K UŽIVÁNÍ) § 1021 NOZ**

57

---

---

---

---

---

---

---

---

2. Užívání ostatních nemovitých věcí jiných vlastníků / 26

**D. PRÁVO STAVBY**

- = SAMOSTATNÁ NEMOVITÁ VĚC (převoditelná, vydržitelná, zděditelná, zastavitelná)
- = PRÁVO mít nebo ZHOTOVIT na pozemku stavbu
- = ZHOTOVENÁ STAVBA je SOUČÁSTÍ PRÁVA stavby
- ✓ lze zřídit i k existující stavbě vzniklé před 1.1.2014
- ✓ VZNIKÁ na základě SMLOUVY / VYDRŽENÍ
- ✓ VZNIK zápisem do KN
- ✓ ZATÍŽENÍ POZEMKU tímto věcným právem
- ✓ právo je DOČASNÉ – na 99 let (vydržení 40 let)
  - lze dohodou prodloužit
- ✓ ujednání ZA ÚPLATU / i ve splátkách = STAVEBNÍ PLAT = reálné břemeno
- ✓ STAVEBNÍK MÁ PRÁVA JAKO VLASTNÍK + uživatel
- ✓ zakládá VZÁJEMNÉ PŘEDKUPNÍ PRÁVO pozemek – stavba
- ✓ uplynutím doby práva BUDOVA SOUČÁST POZEMKU – za náhradu

58

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**3.**

**Problematika nedostatečně identifikovaných vlastníků zemědělských pozemků**

59

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

3. Pozemky nedostatečně identifikovaných vlastníků / 1

❖ **POJEM „NEZNÁMÝ“ VLASTNÍK POZEMKU**

- **NEZNÁMÝ VLASTNÍK = VLASTNÍK S NEDOSTATEČNOU IDENTIFIKACÍ (V KN)**
  1. POZEMEK (parcela) JE ZAPSÁN NA LV +
  2. OSOBA JE ZAPSANÁ v KATASTRU NEMOVITOSTÍ jako vlastník, ale
    - + NENÍ OZNAČENA DOSTATEČNĚ URČITĚ (bez data narození / r.č., bez bydliště)
- **PŮVOD CHYB** leží nejčastěji v období **1948 až 1989** - zejména
  - evidence vlastnictví nemovitostí ve veřejném registru byla na určitou dobu úplně zrušena
  - následně zavedeny zjednodušené evidence (EN), ale ani ty nejsou z dnešního pohledu dostačující
  - zapomenutý majetek
  - nedědění zemědělských pozemků (užívány státními statky a JZD)

60

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

3. Pozemky nedostatečně identifikovaných vlastníků / 2

❖ **NEDOSTATEČNĚ IDENTIFIKOVANÝ VLASTNÍK POZEMKU**

➤ **PRÁVNÍ ÚPRAVA**

- ➔ §§ 64 – 65 zákona č. 256/2013 Sb., **KATASTRÁLNÍ ZÁKON**
- ➔ § 15 zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách **PŘEVODU ZEMĚDĚLSKÝCH A LESNÍCH POZEMKŮ** z vlastnictví státu na jiné osoby (již neplatí)
- ➔ § 1045 + § 1050 + § 3067 **NOZ PŘIVLASTNĚNÍ** = zvláštní způsob **VYDRŽENÍ**

➤ **POVINNOSTÍ KAŽDĚHO VLASTNÍKA** nemovitosti je **UDRŽOVAT ÚDAJE V KATASTRU NEMOVITOSTÍ** v souladu se skutečností

➤ **STAV MŮŽE BÝT NAPRAVEN** pouze na **PODNĚT VLASTNÍKA**, který své vlastnictví katastrálnímu úřadu doloží zákonem předepsaným způsobem

61

---

---

---

---

---

---

---

---

3. Pozemky nedostatečně identifikovaných vlastníků / 3

❖ **PŮSOBNOST ÚZSVM**

➤ Pozemky s neznámým vlastníkem jsou **EVIDOVÁNY** také u **Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM)** = „seznam nemovitých věcí, u nichž je dosud v katastru nemovitostí evidován nedostatečně identifikovaný, tzv. neznámý vlastník“

➔ je **ZVEŘEJŇOVÁN** na úřední desce příslušného obecního úřadu

➔ ÚZSVM šetří – **DOHLEDÁVÁ** vlastníky pozemků

➔ u většiny pozemků **PRAVDĚPODOBNOST DOHLEDÁNÍ** vlastníka, případně titulu, na jehož základě by mohl být do katastru zapsán jako vlastník stát, **ZANEDBATELNÁ**

✓ **VÝZVA**, ABY SE VLASTNÍCI PŘIHLÁSILI

62

---

---

---

---

---

---

---

---

3. Pozemky nedostatečně identifikovaných vlastníků / 4

❖ **ZJIŠTĚNÝ STAV**

✓ k 1. 2. 2020 seznam nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí s nedostatečně identifikovanými vlastníky (seznam) obsahoval **378 789** položek

✓ K 1.2.2022 jsou v seznamu nemovitostí evidovány údaje o

- **157403 pozemcích**
- **4342 stavbách**
- **127148 osobách**

(údaje ÚZSVM 2023)

❖ **PRÁVNÍ DŮSLEDEK**

➤ **NEPROKÁŽE-LI SE VLASTNÍK** takové nemovitosti nejpozději **k 31. 12. 2023** (10 let od uveřejnění výše uvedeného seznamu), **PŘIPADNOU** nedostatečně identifikované nemovitosti **STÁTU** do příslušnosti hospodařit ÚZSVM z titulu zvláštního „**VYDRŽENÍ**“ vlastnického práva = **PŘIVLASTNĚNÍ**

63

---

---

---

---

---

---

---

---



---

---

---

---

---

---

---

---

3. Pozemky nedostatečně identifikovaných vlastníků / 6

❖ NEMOVITOSTI PODLE SKUPIN NEDOSTATEČNĚ IDENTIFIKOVANÝCH VLASTNÍKŮ / 2

➤ SKUPINA I.

NEMOVITOSTI, které jsou v katastru nemovitostí evidovány s tím, že jejich **VLASTNÍK NENÍ ZNÁM** = **není zapsán na žádném LV**

- ✓ o vlastníkově **chybí jakékoliv informace**
- ✓ **ÚZSVM** řeší podáním zadáním lustrace ze souboru popisných a geodetických informací u příslušného katastrálního úřadu
- ✓ **PRAVDĚPODOBNOST DOHLEDÁNÍ** vlastníka, případně titulu, na jehož základě by mohl být do katastru zapsán jako vlastník stát, **ZANEDBATELNÁ.**

65

---

---

---

---

---

---

---

---

3. Pozemky nedostatečně identifikovaných vlastníků / 7

➤ SKUPINA II.

NEMOVITOSTI, které **vlastní NEDOSTATEČNĚ IDENTIFIKOVANÍ VLASTNÍCI**

- VLASTNÍCI** vedení v katastru nemovitostí již **ZŘEJMĚ NEJÍ**
  - ✓ vlastník zapsaný v katastru nemovitostí se **narodil ještě v 19. století.**
  - ✓ při dohledání v evidenci data úmrtí této osoby je nutné, aby **dědictví bylo dodatečně projednáno** v rámci pozůstalostního řízení
  - ✓ při dohledání v evidenci **data úmrtí** této osoby je nutné, aby **dědictví bylo dodatečně projednáno** v rámci pozůstalostního řízení
  - ✓ není-li však možné **určit úmrtí osoby**, lze podat návrh na zahájení řízení o **prohlášení za mrtvého** + následně musí proběhnout pozůstalostní řízení (ÚZSVM k podávání návrhů na prohlášení za mrtvého nepřistupuje)
- VLASTNÍKA NELZE IDENTIFIKOVAT (ALE MŮŽE ŽÍT)**
  - ✓ vlastníci jsou v katastru **označeni pouze jménem a příjmením**
  - ✓ **nelze** vlastníka **spolehlivě identifikovat**, tudíž ani dohledat v evidenci obyvatel, případně prohlásit za mrtvého

66

---

---

---

---

---

---

---

---

3. Pozemky nedostatečně identifikovaných vlastníků / 8

❖ **NEDOSTATEČNĚ IDENTIFIKOVANÝM VLASTNÍKEM POZEMKU NENÍ:**

- identifikovaný **VLASTNÍK**, který **NEKOMUNIKUJE**
  - ✓ nepřijímá poštovní zásilky nebo na ně nereaguje (**NÁVRHY SMLUV**)
  - ✓ je jinak je nekontaktní
- identifikovaný **VLASTNÍK**, který **NEDAL SOUHLAS S NÁJMEM / PACHTEM**
  - ✓ výslovně odmítl uzavřít uživatelskou smlouvu
  - ✓ z jednání vyplývá, že odmítl uzavřít uživatelskou smlouvu
- identifikovaný **VLASTNÍK KONKLUDENTNĚ UŽÍVANÉHO pozemku**
  - ➔ **KONKLUDENTNÍ** = aktivní projev vůle vlastníka pozemku učiněný jiným způsobem než slovně (tedy ne ústně nebo písemně) kterým vyjádří svou vůli se právně vázat (uzavřít pachtovní vztah), **NELZE MÍT O TOM POCHYBNOSTI – PASIVITA NENÍ SOUHLAS**

67

---

---

---

---

---

---

---

---

3. Pozemky nedostatečně identifikovaných vlastníků / 9

❖ **MOŽNOSTI NÁPRAVY ZÁPISU NEIDENTIFIKOVANÉHO VLASTNÍKA**

- **ZÁPIS NEZNÁMÉHO VLASTNÍKA** může být **NAPRAVEN** pouze **NA PODNĚT VLASTNÍKA**, který své vlastnictví katastrálnímu úřadu **DOLOŽÍ** zákonem předepsaným způsobem
  - ✓ **DOLOŽENÍ**
    - **LISTIN** týkajících se **OSOB** (rodné listy, oddací listy, úmrtní listy, rozhodnutí z dědických řízení apod.) a
    - **LISTIN** týkajících se **NEMOVITOSTÍ** (kupní smlouvy, směnné smlouvy nebo výpisy z dřívějších pozemkových evidencí)
- **PROVEDENÍ POZŮSTALOSTIHO ŘÍZENÍ (DODATEČNĚ PROJEDNÁNÍ DĚDICTVÍ)**
  - ✓ i **NĚKOLIK NAVAZUJÍCÍCH** řízení
- **SOUDNÍ ŘÍZENÍ O URČENÍ VLASTNICTVÍ**
  - ✓ předložené **LISTINY** pro katastrální úřad budou **NEDOSTATEČNĚ**
  - ✓ **LISTINY** vůbec **NEJSOU K DISPOZICI**

68

---

---

---

---

---

---

---

---

3. Pozemky nedostatečně identifikovaných vlastníků / 10

❖ **BUDOUCÍ PRÁVNÍ ŘEŠENÍ**

- **PŘIVLASTNĚNÍ ( § 1045 + § 1050 + § 3067 NOZ )**
  - ✓ **NEVYKONÁVÁ-LI** vlastník své **VLASTNICKÉ PRÁVO K NEMOVITOSTI PO DOBU DESETI LET**, má se automaticky za to, že **VĚC OPUSTIL = DOMĚNKA OPUŠTĚNÍ VĚCI (VYVRATITELNÁ PRÁVNÍ DOMĚNKA) § 1050/2**
  - ✓ **OPUŠTĚNÁ NEMOVITOST** (zemědělský pozemek) **PŘIPADÁ DO VLASTNICTVÍ STÁTU § 1045/2**
    - **STÁT SE BUDE DOVOLÁVAT OPUŠTĚNÍ NEMOVITOSTI**
    - bez nutnosti dalšího prokazování státem
    - **vlastník nemovitosti by musel prokázat**, že svá vlastnická práva k nemovitosti dále vykonával a nemovitost tedy **NEOPUSTIL** = pravomocným rozhodnutím soudu
  - ✓ Přechodná ustanovení NOZ stanoví, že byla-li opuštěna nemovitá věc, **POČNE BĚŽET DESETILETÁ IHŮTA AŽ ODE DNE 1.1.2014**
    - **stát se stane vlastníkem pozemku neznámého vlastníka nejdříve od 1.1.2024**

69

---

---

---

---

---

---

---

---

3. Pozemky nedostatečně identifikovaných vlastníků / 11

❖ ÚVAHA O BUDOUCÍM POSTUPU STÁTU (ÚZSVM + SPÚ)

- POSTUP bude vycházet z PŘEDPISŮ O HOSPODAŘENÍ se státním majetkem + PŘEDPISŮ ÚZSVM
- PŘEVOD POZEMKŮ Státnímu pozemkovému úřadu
- PŘEDPOKLÁDANÝ další POSTUP SPÚ:
  - ✓ IDENTIFIKACE EVIDOVANÉHO UŽIVATELE / LPIS
  - ✓ IDENTIFIKACE NEEVIDOVANÉHO UŽIVATELE
  - ✓ VÝZVA K DOLOŽENÍ PDU
  - ✓ VÝZVA K UZAVŘENÍ UŽIVATELSKÉHO SMLUVNÍHO VZTAHU (PACHTU)
  - ✓ VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ na ŘÁDNÉHO UŽIVATELE
  - ✓ ŘEŠENÍ SPOLUVLASTNICKÝCH VZTAHŮ (při nabytí spoluvlastnického podílu k nemovitosti)
- NÁHRADA / ÚPLATA ZA UŽÍVÁNÍ OD 1.1.2024 (data nabytí vlastnictví státem - stát bude vlastníkem nejdříve od 1.1.2024)

70

---

---

---

---

---

---

---

---

3. Pozemky nedostatečně identifikovaných vlastníků / 12

- = pokud se VLASTNÍK ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU zapsaného na seznamu nedostatečně identifikovaných vlastníků NEPŘIHLÁSÍ o nemovitost nejpozději DO 31.12.2023, uběhne lhůta a POZEMEK PŘEJDE NA STÁT

❖ PŘÍSTUP ZEMĚDĚLSKÝCH PODNIKATELŮ

- AKTIVITA za účelem VYHLEDÁVÁNÍ nedostatečně identifikovaných vlastníků
  - ✓ poskytování pomoci DOHLEDANÝM VLASTNÍKŮM při doplnění zápisu v KN
  - ✓ poskytování pomoci DOHLEDANÝM DĚDICŮM vlastníků při doprojednání dědictví (pozůstalosti)
- CÍLEM smluvního podchycení co největšího rozsahu užívacích vztahů

71

---

---

---

---

---

---

---

---

3. Pozemky nedostatečně identifikovaných vlastníků / 13

❖ UŽÍVÁNÍ POZEMKU NEDOSTATEČNĚ IDENTIFIKOVANÉHO VLASTNÍKA

- smlouvu NELZE UZAVŘÍT S NEZNÁMÝM VLASTNÍKEM
- užívání je vždy BEZESMLUVNÍ / BEZ PRÁVNÍHO DŮVODU
- DŮSLEDKY UŽÍVÁNÍ POZEMKU BEZ PRÁVNÍHO DŮVODU
  - ✓ placení NÁHRADY BEZDŮVODNÉHO OBOHACENÍ pachtýře ve výši v místě a čase obvyklé (= jako běžné pachtovné)
  - ✓ VYKLIZENÍ POZEMKU NA VÝZVU vlastníka
  - ✓ možnost vlastníka požadovat NÁHRADU ŠKODY
  - ✓ NEEEXISTENCE PRÁVA NA PLODY / užitky pozemku
  - ✓ (§ 3/3 ZoP)
  - ✓ užívací právo NEZAPSÁNO VE LPIS
  - ✓ ukládání pachtovného na dohadné účty / účetnictví pachtýře

72

---

---

---

---

---

---

---

---



3. Pozemky nedostatečně identifikovaných vlastníků / 14

❖ SITUACE

- VETŠINOVÝ NEDOSTATEČNĚ IDENTIFIKOVANÝ SPOLUVLASTNÍK (spoluvlastnický podíl VĚTŠÍ než 50%)
  - ✓ UŽIVATELSKOU SMLOUVU NELZE UZAVŘÍT
  - ✓ SMLOUVA SE ZNÁMÝM MENŠINOVÝM SPOLUVLASTNÍKEM JE NEPLATNÁ
- MENŠINOVÝ SPOLUVLASTNÍK (spoluvlastnický podíl MENŠÍ než 50%)
  - ✓ SMLOUVA SE ZNÁMÝM VĚTŠINOVÝM SPOLUVLASTNÍKEM JE PLATNÁ
- ZEMŘELÝ SPOLUVLASTNÍK
  - ✓ SMLOUVU LZE UZAVŘÍT S V ÚVAHU PŘIPADAJÍCÍMI DĚDICI (MÍSTO ZAPSANÉHO ZEMŘELÉHO SPOLUVLASTNÍKA)
    - okruh v úvahu připadajících dědiců sdělí notář
    - je možno uzavřít v jediným potvrzeným dědicem
    - je lepší vyčkat konce pozůstalostního řízení

73

---

---

---

---

---

---

---

---

4.

**Úvod do problematiky  
právních důsledků  
erozí a ztráty plodnosti  
zemědělských pozemků**

74

---

---

---

---

---

---

---

---

4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 1

❖ ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

- PRÁVNÍ ÚPRAVA
  - zákon č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu
- + prováděcí předpisy
  - vyhl. č. 240/2021 Sb. o ochraně zemědělské půdy před erozí (vodní)
- ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND
  - ✓ = základní přírodní bohatství země
  - ✓ NENAHRADITELNÝ VYROBNÍ PROSTŘEDEK umožňujícím zemědělskou výrobu
  - ✓ jedna z HLAVNÍCH SLOŽEK ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
- ✓ SLOŽKY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU JAKO PŘEDMĚT ZEMĚDĚLSKÉHO NÁJMU / ZEMĚDĚLSKÉHO PACHTU
  - ✓ ŠIRŠÍ POJEM NEŽ DRUHY POZEMKU V KN

75

---

---

---

---

---

---

---

---

4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 2

➤ ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND / 1

➔ pozemky ZEMĚDĚLSKY OBHOSPODAŘOVANÉ = ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA:

- orná půda
- chmelnice
- vinice
- zahrady
- ovocné sady
- trvalé travní porosty

+  
▪ půda, která **BYLA** a **MÁ BÝT NADÁLE** zemědělsky obhospodařována, ale **DOČASNĚ** obdělávána **NENÍ** (pozemky uvedené do klidu / ladem = úhor)

➔ RYBNÍKY s chovem ryb nebo vodní drůbeže

EVIDOVÁNY V KN jako DRUH POZEMKU ZPŮSOB OCHRANY: ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

76

---

---

---

---

---

---

---

---

4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 3

➤ ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND / 2

➔ NEZEMĚDĚLSKÁ PŮDA potřebná k zajišťování zemědělské výroby

- polní cesty
- pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy
- závlahové vodní nádrže
- odvodňovací příkopy
- hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou
- technická protierozní opatření
- apod.

➔ v pochybnostech rozhoduje orgán ochrany zemědělského půdního fondu:

- obecní úřad obce s rozšířenou působností

77

---

---

---

---

---

---

---

---

4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 4

❖ ORGÁNY OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (OOZPF)

- pověřené obecní úřady
- obecní úřady obcí s rozšířenou působností
- krajské úřady
- správy národních parků
- Ministerstvo životního prostředí.

❖ OCHRANA + ZVELEBOVÁNÍ + RACIONÁLNÍ VYUŽÍVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

= činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí. (§ 1 ZOZPF)

78

---

---

---

---

---

---

---

---

4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 5

❖ **PŘEDMĚT UŽÍVÁNÍ V PACHTU / NÁJMU**

- **ZEMĚDĚLSKÝ NÁJEM OZ 1964**  
= POZEMKY patřící do ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU § 677/2
- **ZEMĚDĚLSKÝ PACTH OZ 2012**  
= ZEMĚDĚLSKÝ POZEMEK § 2345
  - ✓ JEDINÉ KRITÉRIUM = SKUTEČNÝ SJEDNANÝ ÚČEL / ZPŮSOB UŽITÍ (NE zařazení do ZPF)
  - ✓ JAKÝKOLIV POZEMEK ZPŮSOBILÝ K ZEMĚDĚLSKÉMU VYUŽITÍ
  - ✓ UŽÍVÁNÍ K ZEMĚDĚLSKÉ ČINNOSTI
    - pěstování rostlin
    - chovu hospodářských zvířat (včetně rybníkářství)

ale NE výkon myslivosti

79

---

---

---

---

---

---

---

---

4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 6

❖ **ZMĚNA VYUŽITÍ ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU**

- **ZMĚNA TRVALÉHO TRAVNÍHO POROSTU NA ORNOU PŮDU § 2**
  - ✓ JEN SE SOUHLASEM ORGÁNU OCHRANY ZPF
  - ✓ **PODKLADEM JE POSOUZENÍ**
    - fyzikálních nebo biologických vlastností zemědělské půdy
    - rizik ohrožení zemědělské půdy erozí, včetně polohy údolnic
    - provedených opatření ke snížení těchto rizik (například svahové průlehy).
- **DALŠÍ ZMĚNY VYUŽITÍ / HOSPODÁŘSKÉHO URČENÍ**
  - ✓ OSTATNÍ ZMĚNY DLE ÚVAHY NÁJEMCE / PACTHTÝŘE
  - ✓ na základě SOUHLASU / PŘEDCHOZÍHO SOUHLASU VLASTNÍKA
  - ✓ TRVALÉ nebo DOČASNÉ PO DOBU UŽÍVÁNÍ

80

---

---

---

---

---

---

---

---

4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 7

❖ **ZMĚNA VYUŽITÍ ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU JAKO SOUČÁST OCHRANY ZPF / 1**

- **K NÁPRAVĚ ZNEČIŠTĚNÍ / PŘI OHROŽENÍ EROZÍ**  
= ZMĚNY SJEDNANÉHO UŽÍVÁNÍ / POŽÍVÁNÍ POZEMKU

1. NAŘÍZENÁ OPATŘENÍ

- ✓ **NAŘÍZENÁ OZPF → PŮVODCI ZÁVADNÉHO STAVU**
  - MELIORAČNÍ OPATŘENÍ NA POZEMKU
  - OCHRANNÉ ZATRAVNĚNÍ POZEMKU
  - PROVÁDĚNÍ TECHNICKÝCH OPATŘENÍ (přikopy, zatravněné údolnice, polní cesty s protierozní funkcí, ochranné hráčky a nádrže, terasy, protierozní meze ...)
  - ZMĚNA DRUHU POZEMKU
- ✓ **POVINNOST UŽIVATELE / VLASTNÍKA STRPĚT OPATŘENÍ (nejsou-li původci)**
- ✓ **V PŘÍPADĚ ROZPORU SE SJEDNANÝM UŽÍVÁNÍM / POŽÍVÁNÍM**
  - PŘEDNOST NAŘÍZENÉHO OPATŘENÍ
  - NENÍ NUTNOST ZMĚNY SMLOUVY / SOUHLASU VLASTNÍKA

81

---

---

---

---

---

---

---

---

4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 8

❖ ZMĚNA VYUŽITÍ ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU JAKO SOUČÁST OCHRANY ZPF / 2

2. DOBROVOLNĚ PŘIJATÁ OPATŘENÍ

- ✓ **PŘIJATA NÁJEMCEM / PACHTÝŘEM**
- ✓ účelem jsou například **zemědělské postupy** se zaměřením na oblasti klimatu a životního prostředí (**GREENING**) / **KOMPENZACE PLATBOU**
  - **ZŘÍZOVÁNÍ PLOCH V EKOLOGICKÉM ZÁJMU (EFA)** – zejména:
    - **úhor** s porostem využívaný v ekologickém zájmu
    - **krajinné prvky** v ekologickém zájmu
    - **souvrat'**
    - **plochy** s rychle rostoucími dřevinami
- ✓ **V PŘÍPADĚ ROZPORU SE SJEDNANÝM UŽÍVÁNÍM / POŽÍVÁNÍM V NÁJEMNÍ / PACHTOVNÍ SMLOUVĚ**
  - **NUTNOST PŘEDCHOZÍHO SOUHLASU VLASTNÍKA**
  - **VHODNÉ PREVENTIVNÍ UJEDNÁNÍ VE SMLOUVĚ / MOŽNOST APLIKACE OPATŘENÍ NA POZEMCÍCH**

82

---

---

---

---

---

---

---

---

4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 9

❖ ZÁSADY OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY

- **JE ZAKÁZÁNO (ZEJMÉNA):**
  - ✓ **ZPŮSOBOVAT ZNEČIŠTĚNÍ ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY** překračováním indikačních hodnot (obsahů rizikových látek nebo rizikových prvků v zemědělské půdě, při jejichž překročení dochází k ohrožení zdravotní nezávadnosti potravin nebo krmiv, přímému ohrožení zdraví lidí nebo zvířat při kontaktu s půdou ...)
  - ✓ **ZPŮSOBOVAT OHROŽENÍ ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY EROZÍ**
    - překračováním přípustné míry jejího erozního ohrožení (stanovené prováděcím právním předpisem)
  - ✓ **UŽÍVAT ZEMĚDĚLSKOU PŮDU K NEZEMĚDĚLSKÝM ÚČELŮM** bez souhlasu s odnětím ze zemědělského půdního fondu s výjimkou případů, kdy souhlasu není třeba
  - ✓ **POŠKOZOVAT FYZIKÁLNÍ, CHEMICKÉ NEBO BIOLOGICKÉ VLASTNOSTI ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY** jejím zhutňováním, zamokřováním, vysoušením, překrýváním nebo narušováním erozí.

83

---

---

---

---

---

---

---

---

4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 10

❖ OPATŘENÍ PŘI OHROŽENÍ ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY EROZÍ A OPATŘENÍ K NÁPRAVĚ / 1

- Orgány ochrany zemědělského půdního fondu **ULOŽÍ PŮVODCI** závadného stavu **OPATŘENÍ K NÁPRAVĚ** k odstranění závad vzniklých **porušením povinností**
- **OPATŘENÍ K NÁPRAVĚ** vodní a větrné **EROZE**
  - ✓ **speciální OSEVNÍ POSTUPY**
  - ✓ **AGROTECHNICKÁ A MELIORAČNÍ OPATŘENÍ** sledující zlepšení půdních vlastností, snížení přístupnosti
  - ✓ **ZMĚNU DRUHU POZEMKU**
  - ✓ **způsob nápravy** při erozním ohrožení **volí původce** závadného stavu podle prováděcího právního předpisu

84

---

---

---

---

---

---

---

---

4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 11

❖ **OPATŘENÍ PŘI OHROŽENÍ ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY EROZÍ A OPATŘENÍ K NÁPRAVĚ / 2**

➤ **VLASTNÍCI A OPRÁVNĚNÍ UŽIVATELÉ** zemědělské půdy (nejsou zároveň původci závadného stavu) jsou **POVINNI**:

- ✓ **STRPĚT PROVEDENÍ OPATŘENÍ** k nápravě
- ✓ **UMOŽNIT VSTUP** na své pozemky
- ✓ **STRPĚT** v nezbytném rozsahu **OMEZENÍ OBVYKLÉHO UŽÍVÁNÍ** svých pozemků

85

---

---

---

---

---

---

---

---

4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 12

❖ **PROTIEROZNÍ A DALŠÍ OPATŘENÍ / 1**

➤ **OBECNĚ (OPATŘENÍ KE SNÍŽENÍ EROZNÍHO OHROŽENÍ)**

- ✓ **ORGANIZAČNÍ OPATŘENÍ**
  - vhodné umístění pěstovaných plodin
  - ochranné zatravnění
  - pásové střídání plodin
- ✓ **AGROTECHNICKÁ OPATŘENÍ**
  - vrstevnicové obdělávání
  - ochranné obdělávání
  - podryvání
  - hrázkování nebo důlkování
- ✓ **TECHNICKÁ OPATŘENÍ**
  - příkopy, průlehy, zatravněné údolnice se stabilizovanou dráhou soustředěného odtoku, polní cesty s protierozní funkcí, ochranné hrázky, ochranné nádrže, terénní urovnávky, terasy, protierozní meze nebo asanace erozních výmolů

86

---

---

---

---

---

---

---

---

4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 13

❖ **PROTIEROZNÍ A DALŠÍ OPATŘENÍ / 2**

➤ **PŘI POZEMKOVÝCH ÚPRAVÁCH**

- ✓ = **DÍLČÍ CÍL POZEMKOVÝCH ÚPRAV**

➔ **PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ mají za cíl OMEZIT ŠKODY na zemědělském půdním fondu působením EROZE**

- **DRUHY OPATŘENÍ:**
  - protierozní meze a hrázky
  - záchytné průlehy a příkopy
  - zasakovací pásy
  - větrolamy
  - ochranné zatravnění, zalesnění, aj.
- **OPATŘENÍ HOSPODAŘENÍ NA ZEMĚDĚLSKÉ PŮDĚ – AGROTECHNICKÁ A ORGANIZAČNÍ OPATŘENÍ.**

87

---

---

---

---

---

---

---

---

**4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 14**

→ **VODOHOSPODÁŘSKÁ OPATŘENÍ**

- **ÚČEL:**
  - ke zlepšení vodních poměrů v území
  - neškodné odvedení povrchových vod
  - zvyšování retenční schopnosti krajiny
  - ochrana území před povodněmi
- **DRUHY OPATŘENÍ:**
  - svodné příkopy a průlehy
  - retenční nádrže (suché nebo se stálou hladinou vody), úpravy a revitalizace toků
  - ochranné hráze
  - zatravnění infiltračních zón na propustných a mělkých půdách
  - zatravnění či zalesnění ochranných pásů podél vodních útvarů, aj.

88

---

---

---

---

---

---

---

---

**4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 15**

✓ **OCHRANA A TVORBA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

- **DRUHY OPATŘENÍ:**
  - prvky územního systému ekologické stability doplněné dalšími interakčními prvky – např. rozptýlené a doprovodné zeleně

89

---

---

---

---

---

---

---

---

**4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 16**

❖ **POVINNOSTI NÁJEMCE / PACHTÝŘE V PĚČI O POZEMEK**

- průmět VEŘEJNÉHO a SOUKROMÉHO práva
- **POVINNOSTI STANOVENÉ ZÁKONEM O OCHRANĚ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU Č. 334/1992 Sb. + DALŠÍMI PŘEDPISY (např. NV 242/2004 Sb. + vyhl. č. 240/2021 Sb.)**
  - = **POVINNOSTI VLASTNÍKA** nebo **OPRÁVNĚNÉHO UŽIVATELE** zemědělské půdy
  - ✓ **POVINNOST UŽÍVAT** nebo **UDRŽOVAT ZEMĚDĚLSKOU PŮDU** v souladu s **CHARAKTERISTIKOU DRUHU POZEMKU (+ výjimky)**
  - ✓ **dodržování standardů DOBRÉHO ZEMĚDĚLSKÉHO A ENVIRONMENTÁLNÍHO STAVU PŮDY (DZES)**
  - ✓ **ZÁSADY SPRÁVNÉ ZEMĚDĚLSKÉ PRAXE (příloha 1 NV 242/2004)**
    - **svažitě pozemky** / vyloučení pěstování širokořádkových plodin
    - agrotechnické práce a pojezdy technikou provádět převážně po vrstevnicích
    - ...

90

---

---

---

---

---

---

---

---

**4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 17**

➤ **POVINNOSTI STANOVENÉ ZÁKONEM O VODÁCH Č. 254/2001 Sb.**

= **POVINNOSTI VLASTNÍKA POZEMKŮ**

- ✓ **ZAJISTIT PĚČI** o ně tak, aby nedocházelo ke **zhoršování vodních poměrů**

zejména

- ✓ zajistit, aby nedocházelo ke
  - **zhoršování odtokových poměrů,**
  - **odnosu půdy** erozní činností vody
- ✓ dbát o **zlepšování retenční schopnosti krajiny.**

91

---

---

---

---

---

---

---

---

**4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 18**

➤ **POVINNOSTI STANOVENÉ OBČANSKÝM ZÁKONÍKEM**

- ✓ **OBECNÁ PREVENČNÍ POVINNOST** (předcházet vzniku škody)
- ✓ **ŠETŘIT PODSTATU ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU** (nedrancovat jej)
- ✓ **UDRŽOVAT** POZEMEK ve stavu, v jakém jej převzal
- ✓ **PEČOVAT** O POZEMEK jako **ŘÁDNÝ HOSPODÁŘ**
- ✓ bez souhlasu vlastníka **NEMĚNIT HOSPODÁŘSKÉ URČENÍ** nebo **ZPŮSOB UŽÍVÁNÍ A POŽÍVÁNÍ** pozemku (SMLUVNĚ SJEDNANÉ)

➤ **POVINNOSTI STANOVENÉ NÁJEMNÍ / PACHTOVNÍ SMLOUVOU**

- ✓ **ZVLÁŠTNÍ smluvní ujednání**
  - **V RÁMCI zákonné úpravy (PŘEVZETÍ FORMULACÍ)**
  - **NAD RÁMEC zákonné úpravy**
- ✓ **NUTNO DBÁT NA PŘESNÉ VYMEZENÍ POVINOSTÍ NÁJEMCE / PACHTÝŘE**

92

---

---

---

---

---

---

---

---

**4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 19**

❖ **DŮSLEDKY PORUŠENÍ POVINNOSTÍ NÁJEMCE / PACHTÝŘE V PĚČI O POZEMEK / veřejnoprávní**

➤ **PŘESTUPKY NA ÚSEKU OCHRANY ZPF**

- ✓ **FYZICKÝCH OSOB (vlastník, uživatel)**
- ✓ **PRÁVNICKÝCH A PODNIKAJÍCÍCH FYZICKÝCH OSOB**
  - **ZNEČIŠTĚNÍ** zemědělské půdy
  - způsobení **OHROŽENÍ** zemědělské půdy **EROZÍ**
  - **UŽÍVÁNÍ** zemědělské půdy k **NEZEMĚDĚLSKÝM ÚČELŮM** bez souhlasu s jejím odnětím
  - **ZMĚNA** trvalého travního porostu na ornou půdu **BEZ SOUHLASU**
  - **NEUŽÍVÁNÍ** nebo **NEUDRŽOVÁNÍ** zemědělské půdy v souladu s charakteristikou druhu pozemku
  - **POŠKOZOVÁNÍ** fyzikálních vlastností zemědělské půdy
  - **VNÁŠENÍ** jiných než povolených látek nebo přípravků do zemědělské půdy
  - použití upravených kalů nebo sedimentů
  - **NESPLNĚNÍ** **ULOŽENÝCH OPATŘENÍ** k nápravě
  - **NESPLNĚNÍ** některé z podmínek ochrany ZPF stanovenou rozhodnutím
  - ...

93

---

---

---

---

---

---

---

---

4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 20

❖ **DŮSLEDKY PORUŠENÍ POVINNOSTÍ NÁJEMCE / PACHTÝŘE V PÉČI O POZEMEK / uživatelský vztah**

- **SANKČNÍ UKONČENÍ UŽÍVACÍHO VZTAHU k pozemku**
- **SANKČNÍ UKONČENÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU**
  - ✓ **PRONAJÍMATEL** může kdykoli **ODSTOUPIT OD SMLOUVY**,
    - **UŽÍVÁ-LI NÁJEMCE** přes písemnou výstrahu pronajatý pozemek nebo trpí-li užívání pozemku takovým způsobem, že **PRONAJÍMATELI VZNIKÁ ŠKODA**,  
nebo
    - že mu **HROZÍ ZNAČNÁ ŠKODA**

94

---

---

---

---

---

---

---

---

4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 21

- **SANKČNÍ UKONČENÍ PACHTOVNÍHO VZTAHU**
  - ✓ **UŽÍVÁ-LI PACHTÝŘ** pozemek takovým způsobem, že
    - se **OPOTŘEBOVÁVÁ NAD MÍRU PŘIMĚŘENOU** okolnostem **NEBO**
    - že **HROZÍ ZNIČENÍ POZEMKU**,propachtovatel jej **PÍSEMNĚ VYZVE** aby pozemek **užíval řádně**, dá mu přiměřenou **lhůtu k nápravě** a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy
  - + **NEUPOSLECHNE-LI PACHTÝŘ** výzvy, má **propachtovatel** právo **PACHT VÝPOVĚDĚT BEZ VÝPOVĚDNÍ DOBY**.
  - ✓ **PORUŠUJE-LI pachtýř ZVLÁŠTĚ ZÁVAŽNÝM ZPŮSOBEM** své povinnosti, a tím **PŮSOBÍ ZNAČNOU ÚJMU**, má **propachtovatel** právo **VÝPOVĚDĚT PACHT BEZ VÝPOVĚDNÍ DOBY**
    - **není povinnost PŘEDCHOZÍ PÍSEMNÉ VÝZVY**

95

---

---

---

---

---

---

---

---

4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 22

❖ **UKONČENÍ NÁJMU / PACHTU - POSTUP**

- **povinnost NÁJEMCE / PACHTÝŘE ODEVZDAT PRONAJÍMATELI / PROPACHTOVATELI POZEMEK**
  - ✓ **ve STAVU, V JAKÉM POZEMEK PŘEVZAL**
  - ✓ **byl-li POZEMEK POPSÁN ve SMLOUVĚ** nebo v **ZÁPISU O JEJÍM PŘEDÁNÍ pachtýři, PŘIHLÍŽÍ SE samozřejmě i k tomu** (nebyl-li zápis pořízen – platí, že věc byla při zřízení pachtu pachtýři odevzdána se vším, co k ní obvykle náleží, v upotřebitelném stavu a v průměrné jakosti)
  - ✓ **ODEVZDÁVANÝ POZEMEK** musí být **HOSPODÁŘSKY OPATŘEN** tak, jak to odpovídá hledisku obvyklosti = pozemek musí být **odevzdán ve stavu jaký odpovídá stavu řádného hospodaření v DANÉ ROČNÍ DOBĚ**
  - ✓ **není-li pachtýř s to VRÁTIT propachtovaný pozemek V NÁLEŽITÉM STAVU z příčin, které se mu přičítají, je povinen k NÁHRADĚ**

96

---

---

---

---

---

---

---

---



4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 23

- **VRÁCENÍ POZEMKU PO SKONČENÍ NÁJMU / PACHTU**
- **NÁJEMCE / PACHTÝŘ** je povinen vrátit pozemek ve stavu ODPOVÍDAJÍCÍM SJEDNANÉMU ZPŮSOBU UŽÍVÁNÍ pozemku podle smlouvy
  - nebyl-li způsob užívání výslovně smluven, ve STAVU, V JAKÉM POZEMEK PŘEVZAL  
(k obvyklému opotřebením se nebude přihlížet)
  - **NÁJEMCE / PACHTÝŘ ODPOVÍDÁ ZA ŠKODY** vzniklé poškozením nebo nadměrným opotřebením pozemku v důsledku jeho ZNEUŽITÍ
  - **NÁJEMCE / PACHTÝŘ** odpovídá i za škody způsobené osobami, kterým umožnil k pozemku přístup (**podnám / směna užívacích práv**)

97

---

---

---

---

---

---

---

---

4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 24

❖ **ŠKODA ZPŮSOBENÁ PŘI UŽÍVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ**

1. **ŠKODA NA POZEMCÍCH VLASTNÍKŮ**
- **SNÍŽENÍ PLODONOSNOSTI** pozemku (dosahování výnosů)
  - **ZTRÁTA PLODONOSNOSTI** pozemku (dosahování výnosů) v důsledku
  - **ZNEČIŠTĚNÍ** pozemku cizorodými látkami
  - **EROZE** pozemku (způsobení erozního ohrožení)
  - jiné **ZHORŠENÍ FYZIKÁLNÍCH, CHEMICKÝCH** nebo **BIOLOGICKÝCH VLASTNOSTÍ** pozemku
2. **ŠKODA NA MAJETKU JINÝCH OSOB (obcí, osob)**
- znečištění pozemků a komunikací
  - poškození jiných pozemků
  - poškození komunikací
  - poškození staveb

98

---

---

---

---

---

---

---

---

4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 25

❖ **PRÁVNÍ ÚPRAVA NÁHRADY ŠKODY**

1. **OBECNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA (§ 2894 – 2919)**

§ 2913 Porušení smluvní povinnosti

- (1) **Poruší-li strana povinnost ze smlouvy**, nahradí škodu z toho vzniklou druhé straně nebo i osobě, jejímuž zájmu mělo splnění ujednané povinnosti zjevně sloužit.
- (2) Povinnosti k náhradě se škůdce zproští, prokáže-li, že mu ve splnění povinnosti ze smlouvy dočasně nebo trvale zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli. Překážka vzniklá ze škůdcových osobních poměrů nebo vzniklá až v době, kdy byl škůdce s plněním smlouvené povinnosti v prodlení, ani překážka, kterou byl škůdce podle smlouvy povinen překonat, ho však povinnosti k náhradě nezproští.

99

---

---

---

---

---

---

---

---

4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 26

§ 2913 Porušení zákona

Škůdce, který poškozenému způsobí škodu úmyslným porušením dobrých mravů, je povinen ji nahradit; vykonával-li však své právo, je škůdce povinen škodu nahradit, jen sledoval-li jako hlavní účel poškození jiného.

2. ZVLÁŠTNÍ ÚPRAVA TÝKAJÍCÍ SE NEMOVITÝCH VĚCÍ (§ 2926)

Kdo, byť oprávněně provádí nebo zajišťuje práce, jimiž se jinému působí škoda na nemovité věci, nebo jimiž se držba nemovité věci znemožní nebo podstatně ztíží, nahradí škodu z toho vzniklou

3. ZVLÁŠTNÍ ÚPRAVA TÝKAJÍCÍ SE PROVOZNÍ ČINNOSTI (§ 2924)

Kdo provozuje závod nebo jiné zařízení sloužící k výtěžné činnosti, nahradí škodu vzniklou z provozu, ať již byla způsobena vlastní provozní činností, věcí při ní použitou nebo vlivem činnosti na okolí. Povinnosti se zproští, prokáže-li, že vynaložil veškerou péči, kterou lze rozumně požadovat, aby ke škodě nedošlo.

100

---

---

---

---

---

---

---

---

4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 27

❖ ZPŮSOBY VZNIKU ŠKOD NA ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMCÍCH

1. ŠKODA ZPŮSOBENÁ PROVOZNÍ ČINNOSTÍ

- ✓ NEDOSTATEČNÁ PÉČE O PŮDU
- ✓ NEVHODNÉ AGROTECHNICKÉ POSTUPY
- ✓ KONTAMINACE PŮDY
- ✓ POŠKOZENÍ TRVALÝCH POROSTŮ

2. ŠKODA ZPŮSOBENÁ DEGRADACÍ PŮDY

- ✓ VODNÍ EROZE
- ✓ VĚTRNÁ EROZE
- ✓ UTUŽENÍ PŮDY
- ✓ NEVRATNÁ ZTRÁTA ORGANICKÉ HMOTY (ORNICE)

DŮSLEDKEM DEVALVACE CENY POZEMKU

101

---

---

---

---

---

---

---

---

4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 28

❖ ŠKODA NA POZEMKU / ÚJMA VLASTNÍKA POZEMKU

- ŠKODA = ÚJMA NA JMĚNÍ
- = ROZDÍL mezi STAVEM pozemku při PŘEVZETÍ do užívání x STAVEM pozemku při ODEVZDÁNÍ po skončení užívání
- ODPOVĚDNOST ZA ÚJMU - PŘEDPOKLADY
  - ➔ PROTIPRÁVNÍ JEDNÁNÍ (DELIKT) nebo ŠKODNÍ UDÁLOST
    - ✓ porušení zákonné / smluvní povinnosti uživatele
  - ➔ vznik ÚJMY
    - ✓ prokazatelné poškození pozemku uživatelem
  - ➔ PŘÍČINNÁ SOUVISLOST (kauzální nexus) mezi protiprávním jednáním škůdce (uživatele) nebo škodní událostí a vzniklou újmou
  - ➔ ZAVINĚNÍ (buď úmyslné, nebo nedbalostní)
    - ✓ zavinění uživatele
- ODPOVĚDNOST ZA ÚJMU = SUBJEKTIVNÍ

102

---

---

---

---

---

---

---

---

4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 29

❖ **NÁHRADA ŠKODY NA POZEMKU / ÚJMY VLASTNÍKA POZEMKU**

➤ **ROZSAH ŠKODY**

- ✓ **SKUTEČNÁ ŠKODA** = hodnota, o kterou se majetek poškozeného reálně zmenšil (snížil nebo zcela zanikl)  
+ **NÁKLADY** vynaložené na zjištění / vyčíslení škody
- ✓ **UŠLÝ ZISK** = majetkový prospěch, jehož by poškozený jinak dosáhl, kdyby ke škodě nedošlo (**NENABYTÝ VÝNOS**)

➤ **URČENÍ VÝŠE ŠKODY**

- ✓ při určení výše skutečné škody se vychází z **obvyklé ceny v době poškození**
- ✓ nelze-li výši škody určit přesně, stanoví ji podle **spravedlivého uvážení** jednotlivých okolností případu soud (+ *moderační právo*)

103

---

---

---

---

---

---

---

---

4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 30

➤ **ZPŮSOBY NÁHRADY ŠKODY**

1. **UVEDENÍM DO PŮVODNÍHO (HOSPODÁŘSKÉHO) STAVU** (*restitutio in integrum*) – přednostně

- ✓ problém prokazování původního stavu
- ✓ nutná dohoda škůdce s vlastníkem o původním stavu
- ✓ nelze, pokud bude hospodářsky nesmyslné (nepřiměřené náklady)

2. **POSKYTNUTÍ PENĚŽITÉ NÁHRADY**

- ✓ není-li dobře možné odškodnění ad 1.

NEBO

- ✓ požaduje-li to poškozený,

104

---

---

---

---

---

---

---

---

4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 31

❖ **NÁHRADA ÚJMY / ŠKODY PRO VLASTNÍKA POZEMKU**

➤ **prokazatelný VZNIK ŠKODY UŽÍVÁNÍM pozemku NÁJEMCEM / PACHTÝŘEM**

➤ **NÁJEM** - povinnost **NÁJEMCE** při skončení nájmu **VRÁTIT PRONAJATÝ POZEMEK** ve stavu **ODPOVÍDAJÍCÍM SJEDNANÉMU ZPŮSOBU UŽÍVÁNÍ**;

- ✓ nebyl-li způsob užívání pozemku výslovně smlouven, ve stavu, v jakém jej převzal

➤ **PACHT** - povinnost **PACHTÝŘE** při skončení pachtu **ODEVZDAT pozemek** v takovém **STAVU**, v jakém byl v době, **KDY JEJ PŘEVZAL**

- k **OBVYKLÉMU OPOTŘEBENÍ** se **nebude přihlížet** (u půdy zřejmě nelze)

105

---

---

---

---

---

---

---

---

3. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 32

❖ **OBRANA UŽIVATELE POZEMKU / NÁJEMCE – PACHTÝŘE**

➤ **PROKÁZÁNÍ, ŽE ŠKODU UŽIVATEL NEZAVINIL (EXKULPACE)**

➔ důležitost **ŘÁDNÉHO PŘEVZETÍ POZEMKU DO UŽÍVÁNÍ s DOKUMENTACÍ** stavu (**ZÁPIS O PŘEVZETÍ**)

- popis stavu pozemku ve smlouvě
- prohlídka pozemku při převzetí
- fotodokumentace stavu pozemku
- posudek o pedologickém stavu pozemku
- zápis / protokol

➔ důležitost **ŘÁDNÉHO ODEVZDÁNÍ POZEMKU** po SKONČENÍ UŽÍVÁNÍ s **DOKUMENTACÍ** stavu (**ZÁPIS O ODEVZDÁNÍ**)

- prohlídka pozemku při odevzdání
- fotodokumentace stavu pozemku
- posudek o pedologickém stavu pozemku
- zápis / protokol

106

---

---

---

---

---

---

---

---

4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 33

**ZÁPIS O PŘEVZETÍ**

**ZÁPIS O STAVU PŘEDMĚTU SJEDANÉHO PACHTU**

dle pachtovní smlouvy uzavřené dne [\*] sepsané mezi

PROPACHTOVATELEM [\*]

PACHTÝŘEM [\*]

**STAV PŘEDMĚTU PACHTU :**

1. označení předmětu pachtu / zemědělské pozemky: [\*]
  2. Pachtýř a propachtovatel svým podpisem níže potvrzují, že předmět pachtu je ve stavu, který umožňuje jeho užívání a požívání v souladu se smlouvou a nemá žádné specifické vlastnosti, není-li dále v tomto zápisu uvedeno jinak.
  3. Popis stavu pozemku / kultury na pozemku: [\*]
  4. Propachtovatel ke stavu předmětu pachtu uvádí, že: [\*]
  5. Pachtýř ke stavu předmětu pachtu uvádí, že: [\*]
  6. O stavu předmětu pachtu ne/byla pořízena fotodokumentace.
  7. O pedologickém stavu předmětu pachtu ne/byl pořízen posudek (příloha).
- Závěr: Propachtovatel zemědělské pozemky v řádném stavu odevzdává a pachtýř je do užívání přijímá.

Datum

Podpisy

107

---

---

---

---

---

---

---

---

4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 34

**ZÁPIS O ODEVZDÁNÍ**

**ZÁPIS O STAVU PŘEDMĚTU UKONČENÉHO NÁJMU / PACHTU**

dle nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené dne [\*] sepsané mezi

PRONAJÍMATELEM / PROPACHTOVATELEM [\*]

NÁJEMCEM / PACHTÝŘEM [\*]

**STAV PŘEDMĚTU UKONČENÉHO NÁJMU / PACHTU :**

1. označení předmětu nájmu / pachtu / zemědělské pozemky: [\*]
  2. Nájemce/ pachtýř a pronajímatel / propachtovatel svým podpisem níže potvrzují, že předmět nájmu / pachtu je ve stavu, který umožňuje jeho užívání a požívání v souladu se smlouvou a nemá žádné specifické vlastnosti, není-li dále v tomto zápisu uvedeno jinak.
  3. Popis stavu pozemku / kultury na pozemku: [\*]
  4. Pronajímatel / Propachtovatel ke stavu předmětu pachtu uvádí, že: [\*]
  5. Nájemce / pachtýř ke stavu předmětu pachtu uvádí, že: [\*]
  6. O stavu předmětu nájmu / pachtu ne/byla pořízena fotodokumentace.
  7. O pedologickém stavu předmětu nájmu / pachtu ne/byl pořízen posudek (příloha).
- Závěr: Nájemce / pachtýř zemědělské pozemky v řádném stavu odevzdává a pronajímatel / propachtovatel je přijímá.

Datum

Podpisy

108

---

---

---

---

---

---

---

---

**4. Právní důsledky eroze zemědělských pozemků / 35**

❖ **SOUDNÍ SPOR**

- ve sporu má **DŮKAZNÍ BŘEMENO** vlastník (žalobce)
- ve sporu má uživatel **BŘEMENO TVRZENÍ** při obraně (žalovaný)
- prokazování **STAVU POZEMKU / ŠKODY**
  - ✓ **DOKUMENTACÍ** o převzetí a odevzdání
  - ✓ **ZNALECKÝM POSUDKEM** / pedologie
  - ✓ jiným relevantním způsobem
- posuzování **ŘÁDNÉHO PLNĚNÍ** povinností uživatele z hlediska **JEHO ZAVINĚNÍ**
- nejistý výsledek sporu
- **PROMLČENÍ** nároku = 3 ROKY
  
- **DOSAVADNÍ SPORY = POŠKOZENÍ MAJETKU TŘETÍ OSOBY / OBEC** (splavení ornice, poškození komunikací, pozemků, staveb vodou)

109

---

---

---

---

---

---

---

---

**5.  
Přístup na pozemky  
a  
nezbytná cesta**

110

---

---

---

---

---

---

---

---

**5. Přístup na pozemky a nezbytná cesta / 1**

❖ **PRÁVNÍ NEEEXISTENCE NEPŘÍSTUPNÝCH POZEMKŮ**

- **DO 1.7.2012**
  - ✓ neukončení zákonného nájemního vztahu při vypovězení pro nepřístupnost pozemků pro vlastníka v ZoP do 1.7.2012 (podmínka provedení pozemkových úprav)
  - ✓ jinak jen **SMLUVNÍ UJEDNÁNÍ** v nájemní smlouvě
- ✓ **OD 1.1.2014 ŘEŠENÍ**
  - ➔ dočasným **OMEZENÍM VLASTNICKÉHO PRÁVA STRPĚNÍM VSTUPU NA POZEMEK**
  - ➔ institutem **NEZBYTNÉ CESTY**

111

---

---

---

---

---

---

---

---

5. Přístup na pozemky a nezbytná cesta / 2

❖ DOČASNÉ OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA § 1021 OZ

- OBECNÁ ÚPRAVA DOČASNÉHO OMEZENÍ vlastnického práva vlastníka sousedního pozemku = MUSÍ UMOŽNIT SOUSEDŮVI VSTUP NA JEHO POZEMEK
  - ✓ omezení v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm
  - ✓ nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak
  - ✓ výkon tohoto práva je fakticky i právně složitý:
    - NEJDE O TRVALÉ PRÁVO průchodu nebo průjezdu
    - právo nelze přiznat, pokud by tím došlo k omezení vlastníka sousedícího pozemku bez náhrady jako u věcného břemene
    - žadatel musí vlastníka sousedního pozemku POŽÁDAT O POVOLENÍ VSTUPU, sdělit mu důvody, proč na jeho pozemek potřebuje vstoupit
    - jestliže k dohodě o vstupu a jeho podmínkách nedojde, může se žadatel domáhat ROZHODNUTÍ SOUDU

112

---

---

---

---

---

---

---

---

5. Přístup na pozemky a nezbytná cesta / 3

❖ NEZBYTNÁ CESTA / právo

- právní úprava NOZ §§ 1029 – 1036
- PODMÍNKA:
  - = nemovitá věc, na níž NELZE ŘÁDNĚ HOSPODAŘIT či jinak ji řádně užívat proto, že není DOSTATEČNĚ SPOJENA S VĚREJNOU CESTOU

---

---

---

---

---

---

---

---

5. Přístup na pozemky a nezbytná cesta / 4

VĚREJNÁ CESTA	POZEMEK B	VLASTNÍK V2	POZEMEK
	POZEMEK C	NÁJEM / PACHT POZEMEK A	D VLASTNÍK
	VLASTNÍK V3	VLASTNÍK V1	V4
	POZEMEK E VLASTNÍK V5		

114

---

---

---

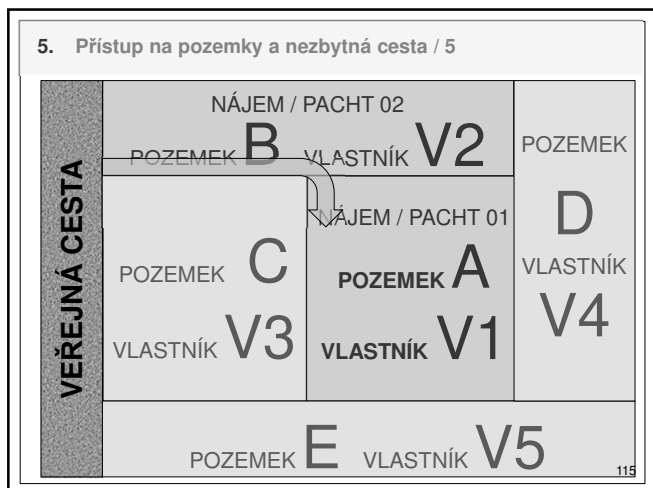
---

---

---

---

---




---

---

---

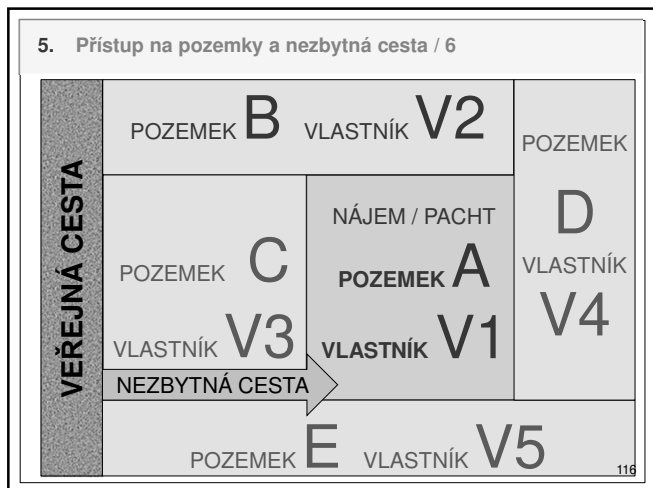
---

---

---

---

---




---

---

---

---

---

---

---

---

5. Přístup na pozemky a nezbytná cesta / 7
- ❖ ROZSAH NEZBYTNÉ CESTY
    - > PRÁVO (služebnost) CESTY
      - = JEZDIT přes služebný pozemek jakýmkoli vozidly
    - > PRÁVO (služebnost) STEZKY
      - = CHODIT po ní nebo se po ní dopravovat lidskou silou
    - > PRÁVO (služebnost) PRŮHONU
      - = HNÁT ZVÍŘATA přes pozemek
  - ❖ KOMPLEXNÍ SPECIFIKACE ROZSAHU DLE POTŘEBY
    - ✓ SPECIFIKACE PODLE ROZSAHU BUDOUCÍHO UŽÍVÁNÍ (technická, věcná, způsob užívání pozemku)

---

---

---

---

---

---

---

---

**5. Přístup na pozemky a nezbytná cesta / 8**

❖ **VARIANTY ZŘÍZENÍ NEZBYTNÉ CESTY**

- **DOHODA Z VLASTNÍKEM POZEMKU (SOUSEDEM)**
  - ✓ OBLIGACE mezi stávajícími vlastníky
  - ✓ SLUŽEBNOST CESTY zapsaná v katastru nemovitosti
- **ROZHODNUTÍ SOUDU (soud může povolit)**
  - ✓ ZŘÍZENÍ OBLIGACE (POVINNOST STRPĚT UŽÍVÁNÍ)
  - ✓ ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI CESTY (ZÁPIS V KN)

❖ **DOHODA S VLASTNÍKEM**

- PÍSEMNÁ FORMA
- VKLAD do katastru nemovitostí jen u služebnosti

❖ **SOUČINOST S VLASTNÍKEM / pronajímatelem – propachtovatelem**

- ✓ UPLATNĚNÍ práva na nezbytnou cestu má VLASTNÍK
- ✓ NÁJEMCE / PACHTÝŘ jako ZMOCNĚNĚC VLASTNÍKA

118

---

---

---

---

---

---

---

---

**5. Přístup na pozemky a nezbytná cesta / 9**

❖ **PRAVIDLA (PRO SOUDNÍ ROZHODOVÁNÍ)**

1. ROZSAH PODLE SKUTEČNÉ POTŘEBY vlastníka věci
2. CO NEJMENŠÍ NÁKLADY UŽÍVÁNÍ
3. CO NEJMENŠÍ OBTĚŽOVÁNÍ SOUSEDA
4. CO NEJMENŠÍ ZASAŽENÍ DOTČENÉHO POZEMKU
5. ZA PRÍMĚŘENOU ÚPLATU + ODČINĚNÍ ÚJMY + ÚHRADA ZVÝŠENÝCH NÁKLADŮ NA ÚDRŽBU CESTY
  - a. JEDNORÁZOVĚ
  - b. V PRAVIDELNÝCH SPLÁTKÁCH
  - c. MOŽNOST POSKYTNUTÍ JISTOTY (případná škoda)
6. PRÁVO UŽIVATELE (PACHTÝŘ) NA NÁHRADU ZA UTRPĚNOU ÚJMU (hradí vlastník dotčeného pozemku)
7. Pozemek bez přístupu OBKLOPUJE NĚKOLIK SOUSEDNÍCH POZEMKŮ, povolí se nezbytná cesta jen přes JEDEN Z NICH + přes který pozemek je NEJPŘÍROZENĚJŠÍ PŘÍSTUP za současného zřetele k okolnostem ad 1. – 4.

119

---

---

---

---

---

---

---

---

**5. Přístup na pozemky a nezbytná cesta / 10**

❖ **NEPOVOLENÍ NEZBYTNÉ CESTY SOUDEM**

= ZÁKONNÉ DŮVODY

- ŠKODA VYŠŠÍ NEŽ VÝHODA NEZBYTNÉ CESTY
- ZPŮSOBENÍ NEPŘÍSTUPNOSTI POZEMKU HRUBOU NEDBALOSTÍ ŽADATELE (ZÁNÍK PŘÍSTUPNOSTI POZEMKU)
  - ✓ I JEHO PRÁVNÍCH PŘEDCHŮDCŮ
- UČELEM JE POUZE POHODLNĚJŠÍ SPOJENÍ (je jiný přístup)

120

---

---

---

---

---

---

---

---



5. Přístup na pozemky a nezbytná cesta / 11

❖ **POSTUP ZŘÍZENÍ NEZBYTNÉ CESTY**

- **POKUS O DOHODU**
  - ➔ OSLOVENÍ vlastníka pozemku s NÁVRHEM na zřízení práva NEZBYTNÉ CESTY
  - ➔ UZAVŘENÍ PÍSEMNÉ DOHODY / SMLOUVY
    - FORMOU OBLIGACE / ZAVAZUJE POUZE SMLUVNÍ STRANY
    - FORMOU SLUŽEBNOSTI / ZAVAZUJE VŠECHNY
- **PŘI NEDOSAŽENÍ DOHODY**
  - ➔ PŘEDŽALOBNÍ VÝZVA S NÁVRHEM DOHODY
  - ➔ PODÁNÍ ŽALOBY
    - ✓ dobré ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO PRÁVA
    - ✓ odborné DOLOŽENÍ navrhované NEZBYTNÉ CESTY
    - ✓ pravděpodobnost zpracování ZNALECKÉHO POSUDKU

121

---

---

---

---

---

---

---

---

6.

**Užívání nemovitých věcí  
a  
výkon rozhodnutí / exekuce**

122

---

---

---

---

---

---

---

---

6. Užívání nemovitých věcí a výkon rozhodnutí / exekuce / 1

❖ **ZPŮSOBY VYNUCENÉHO OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA**

- ✓ VÝKON ROZHODNUTÍ SOUDEM / vykonatelné rozhodnutí
- ✓ EXEKUCE SOUDNÍM EXEKUTOREM / vykonatelné rozhodnutí
- ✓ DAŇOVÁ EXEKUCE / vykonatelné daňové rozhodnutí
- ✓ INSOLVENČNÍ ŘÍZENÍ / rozhodnutí o úpadku
- ✓ VEŘEJNÁ NEDOBROVOLNÁ DRAŽBA / smlouva
- ✓ VEŘEJNÁ DOBROVOLNÁ DRAŽBA / smlouva

123

---

---

---

---

---

---

---

---

6. Užívání nemovitých věcí a výkon rozhodnutí / exekuce / 2

❖ **A. PRÁVNÍ ÚPRAVA EXEKUCÍ / VÝKONŮ ROZHODNUTÍ**  
§ 336a a následující OBČANSKÉHO SOUDNÍHO ŘÁDU  
Exekutorský řád

- **MOŽNÝ ZÁNİK PRÁVA NÁJMU / PACHTU v průběhu exekuce V SOUVISLOSTI S DRAŽBOU NEMOVITÝCH VĚCÍ**
- **OZNAMOVACÍ POVINNOSTI**
  - ✓ povinnost **POVINNÉHO** = vlastníka **OZNÁMIT** EXISTENCI nájmu / pachtu (pokud není zapsán v KN)
  - ✓ povinnost **NÁJEMCE / PACHTÝŘE** = **OZNAMOVACÍ POVINNOST** až podle **DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKY**
  - ✓ je vhodné soudního exekutora o **EXISTENCI NÁJMU / PACHTU** **INFORMOVAT**

124

---

---

---

---

---

---

---

---

6. Užívání nemovitých věcí a výkon rozhodnutí / exekuce / 3

❖ **PROKÁZÁNÍ EXISTENCE NÁJMU / PACHTU SOUDU / EXEKUTOROVI**

- **PRONAJÍMATEL / PROPACHTOVATEL = DLUŽNÍK / POVINNÝ**
  - ✓ povinnost povinného = vlastníka **PROKÁZAT** EXISTENCI nájmu / pachtu (pokud není zapsán v KN)
- **NÁJEMCE / PACHTÝŘ**
  - ✓ nejprve **MOŽNOST** uživatele **OZNÁMIT** nájmu / pachtu (do nařízení dražby)
  - ✓ následně **POVINNOST** uživatele **OZNÁMIT** nájmu / pachtu (nařízením dražby)
  - ✓ reakce uživatele na **ŽÁDOST** soudu / exekutora o součinnost – **NUTNO** odpovědět - riziko pořádkové pokuty

125

---

---

---

---

---

---

---

---

6. Užívání nemovitých věcí a výkon rozhodnutí / exekuce / 4

❖ **ZPŮSOB PROKÁZÁNÍ EXISTENCE NÁJMU / PACHTU SOUDU / EXEKUTOROVI**

- ✓ příslušnou **SMLOUVOU**  
**NENÍ-LI UZAVŘENA SMLOUVA**
- ✓ **DOKLADEM** O **PLACENÍ** nájemného / pachtovného
- ✓ písemnou nebo emailovou **KORESPONDENCÍ / KOMUNIKACÍ** povinného s nájemcem nebo pachtýřem, z níž existence nájmu nebo pachtu a výše nájemného nebo pachtovného vyplývá
- ✓ **SOUHLASNÝM PROHLÁŠENÍM** s povinným
- ✓ **VÝPISEM ZE LPIS**
- ✓ **jiným relevantním důkazem**

126

---

---

---

---

---

---

---

---

6. Užívání nemovitých věcí a výkon rozhodnutí / exekuce / 5

❖ PRŮBĚH EXEKUČNÍHO ŘÍZENÍ

1. USNESENÍ O NAŘÍZENÍ EXEKUCE / VÝKONU ROZHODNUTÍ PRODEJEM NEMOVITOSTI

- ✓ obsahuje POVINNOST POVINNÉHO = VLASTNÍKA:

*aby soudy do 15 dnů od doručení usnesení OZNÁMIL, zda a kdo má k nemovité věci ... nájemní či pachtovní právo = EXCESIVNÍ ZÁVADY*

2. USNESENÍ O USTANOVENÍ ZNALCE K OCENĚNÍ POZEMKU

- ✓ také možnost STANOVENÍ OBVYKLÉ VÝŠE NÁJEMNÉHO / PACHTOVNÉHO pokud soud / soudní exekutor nezná jeho výši (ani povinný, ani nájemce / pachtýř nespolupracuje) a chce ho PŘIKÁZAT JAKO JINOU POHLEDÁVKU VŮČI POVINNÉMU
- ✓ stanovení obvyklé výše nájemného / pachtovného i JINAK NEŽ ZNALECKÝM POSUDKEM

127

---

---

---

---

---

---

---

---

6. Užívání nemovitých věcí a výkon rozhodnutí / exekuce / 6

3. USNESENÍ O PŘEDMĚTU DRAŽBY A CENĚ + ROZHODNUTÍ O ZÁNIKU NÁJEMNÍHO ČI PACHTOVNÍHO PRÁVA

= soud / exekutor může rozhodnout o ZÁNIKU NÁJEMNÍHO / PACHTOVNÍHO PRÁVA (o kterém vi), jestliže

- ✓ NÁJEMNÉ ČI PACHTOVNÉ JE ZCELA NEPŘIMĚŘENÉ nájemnému či pachtovnému v místě a čase obvyklé nebo je-li věcné břemeno či výměnek zcela nepřiměřený výhodě oprávněného, a
- ✓ toto PRÁVO VÝRAZNĚ OMEZUJE MOŽNOST prodat nemovitou věc v dražbě
- ✓ PODMÍNKY PLATÍ POUZE PRO EXEKUČNÍ ŘÍZENÍ PRODEJEM NEMOVITÝCH VĚCÍ ZAHÁJENÁ PO 1.1.2013
- ✓ doručuje se nájemci / pachtýři
- je možnost PODAT ODVOLÁNÍ

128

---

---

---

---

---

---

---

---

6. Užívání nemovitých věcí a výkon rozhodnutí / exekuce / 7

4. DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA

- ✓ OBSAHUJE INFORMACI O:

*nájemních či pachtovní PRÁVECH, která prodej nemovité věci v dražbě NEZANIKNOU = ZDE NEUVEDENÁ PRÁVA VYDRAŽENÍM ZANIKNOU*

- ✓ OBSAHUJE VÝZVU PRO NÁJEMCE / PACHTÝŘE:

*každý, kdo má k nemovité věci nájemní či pachtovní právo ... nezapsané v katastru nemovitostí, které není uvedeno v dražební vyhlášce má POVINNOST TOTO PRÁVO SOUDU / EXEKUTOROVI OZNÁMIT A DOLOŽIT HO LISTINAMI, jinak takové PRÁVO ZANIKNE PŘÍKLEPEM nebo v případě zemědělského pachtu koncem pachtovního roku.*

- UZAVŘENÍ PACHTOVNÍ SMLOUVY v době výkonu rozhodnutí / exekuce - je možné, podmínky obvyklé, platná do zjištění opaku

129

---

---

---

---

---

---

---

---

6. Užívání nemovitých věcí a výkon rozhodnutí / exekuce / 8

❖ **B. INSOLVENČNÍ ŘÍZENÍ**

- ✓ **ZÁKON Č. 182/2006 Sb. o ÚPADKU a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)**
- ✓ **ODDLUŽENÍ OD 1.6.2019 + KONKURZ**
- **§ 256**
  - insolvenční správce je po prohlášení konkursu oprávněn **VYPOVĚDĚT NÁJEMNÍ / PACHTOVNÍ SMLOUVU** nebo podnájemní smlouvu uzavřenou dlužníkem ve lhůtě stanovené zákonem nebo smlouvou, a to i v případě, že byla sjednána na dobu určitou;
  - **VÝPOVĚDNÍ LHŮTA VŠAK NESMÍ BÝT DELŠÍ NEŽ 3 MĚSÍCE**
- ✓ bude-li to pro majetkovou podstatu **VÝHODNĚ**, ponechá uzavřenou smlouvu nadále v účinnosti
- ✓ motiv k vypovězení nájmu například zlepšení podmínek ke zpeněžení takové věci

130

---

---

---

---

---

---

---

---

6. Užívání nemovitých věcí a výkon rozhodnutí / exekuce / 9

- u nájmu / pachtu **NA DOBU URČITOU** – pokud by nájemce byl nepřiměřeně dotčen ve svých oprávněných zájmech / utrpěl či mohl utrpět značnou škodu - může **NÁJEMCE / PACHTÝŘ** do 15 dnů od doručení výpovědi **NAVRHNOUT INSOLVENČNÍMU SOUDU ZRUŠENÍ VÝPOVĚDI**
- **NEBYL-LI V DOBĚ PROHLÁŠENÍ KONKURSU JEŠTĚ PŘEDÁN PŘEDMĚT NÁJMU / PACHTU**, podnájmu nebo výpůjčky, může **INSOLVENČNÍ SPRÁVCE I DRUHÝ ÚČASTNÍK SMLOUVY OD SMLOUVY ODSTOUPIT**; učiní-li tak insolvenční správce, může se druhý účastník smlouvy **DOMÁHAT NÁHRADY ŠKODY** způsobené předčasným ukončením smlouvy přihláškou pohledávky, a to nejpozději do 30 dnů ode dne odstoupení od smlouvy
- nájemní / pachtovní vztahy **DRAŽBOU** v insolvenční **NEZANIKAJÍ** – přechází na vydražitele

131

---

---

---

---

---

---

---

---

6. Užívání nemovitých věcí a výkon rozhodnutí / exekuce / 10

❖ **C. DAŇOVÁ EXEKUCE**

- ✓ **ZÁKON Č. 280/2009 Sb. DAŇOVÝ ŘÁD**
- **§ 231**
  - ✓ **DNEM PRÁVNÍ MOCI ROZVRHU: ZÁNIK NÁJEMNÍCH A PACHTOVNÍCH PRÁV** na předmětu dražby,
    - leda že by bylo **FINANČNÍM ÚŘADEM ROZHODNUTO, ŽE NEZANIKNOU**
    - nebo byla-li za ně **VYDRAŽITELI POSKYTNUTA NÁHRADA**
  - ✓ **zemědělský pacht, za nějž NEBYLA POSKYTNUTA VYDRAŽITELI NÁHRADA, ZANIKÁ KONCEM PACHTOVNÍHO ROKU**, ve kterém se dražba uskutečnila

132

---

---

---

---

---

---

---

---

6. Užívání nemovitých věcí a výkon rozhodnutí / exekuce / 11

❖ **D. VEŘEJNÉ DOBROVOLNÉ / NEDOBROVOLNÉ DRAŽBY**

- ✓ **ZÁKON Č. 26/2000 Sb. o VEŘEJNÝCH DRAŽBÁCH**
  - NEMÁ ÚPRAVU ZÁNIKU nájmu / pachtu na vydražené nemovitosti
  - nájemní / pachtovní VZTAHY dražbou NEZANIKAJÍ – PŘECHÁZÍ NA VYDRAŽITELE

133

---

---

---

---

---

---

---

---

**KONTAKTNÍ ÚDAJE**  
**pro DOTAZY, KONZULTACE a**  
**METODICKOU POMOC**

**ak\_truxa@iol.cz      +420 606 041 440**



134

---

---

---

---

---

---

---

---