

PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY
Poslanecká sněmovna
2011
VI. volební období

433

Vládní návrh

na vydání

zákona

**kterým se mění zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu
zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona
č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů,
a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí,
ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů**

Vládní návrh

ZÁKON

ze dne2011,

kterým se mění zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

Čl. I

Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 253/2001 Sb., zákona č. 253/2003 Sb., zákona č. 354/2004 Sb., zákona č. 94/2005 Sb., zákona č. 179/2005 Sb., zákona č. 342/2005 Sb., zákona č. 178/2006 Sb., zákona č. 186/2006 Sb. a zákona č. 118/2008 Sb., se mění takto:

1. V § 4 odst. 1 písmeno a) včetně poznámek pod čarou č. 18a a 18b zní:

„a) fyzická osoba, která je občanem

1. České republiky¹⁸⁾,

2. jiného členského státu Evropské unie^{18a)},

3. státu, který je smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, nebo

4. Švýcarské konfederace^{18b)},

^{18a)} Smlouva o fungování Evropské unie.

^{18b)} Dohoda o volném pohybu osob mezi Evropským společenstvím a jeho členskými státy na jedné straně a Švýcarskou konfederací na druhé straně.“.

Poznámka pod čarou č. 18c se zrušuje.

2. Nadpis § 7 zní:

„Převody na oprávněné osoby, zemědělské podnikatele, společníky obchodních společností, členy družstev a vlastníky zemědělské půdy“.

3. V § 7 odst. 1 písm. b) se slova „samostatně hospodařícím rolníkům²²⁾, kteří“ nahrazují slovy „fyzickým osobám, které jsou zemědělskými podnikateli²²⁾ a které“.

Poznámka pod čarou č. 22 zní:

„²²⁾Zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů.“.

4. V § 7 odst. 1 písm. c) se za slova „na pozemcích“ vkládají slova „o rozloze nejméně 10 ha“.
5. V § 7 odst. 1 se na konci textu písmene d) doplňují slova „a které prokazatelně provozují na území České republiky zemědělskou výrobu minimálně po dobu 36 měsíců na pozemcích o rozloze nejméně 10 ha“.

Čl. II Účinnost

Tento zákon nabývá účinnosti prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po dni jeho vyhlášení.

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

OBECNÁ ČÁST

Závěrečná zpráva o hodnocení dopadů regulace podle obecných zásad – RIA

Podle bodu 5 procesních pravidel Obecných zásad pro hodnocení dopadů regulace se velká RIA neprovádí v případě, že se právním předpisem implementuje právo Evropské unie. Tato výjimka se týká předloženého návrhu, neboť implementuje právo Evropské unie v souladu se Smlouvou o přistoupení České republiky k Evropské unii; z uvedeného důvodu byla zpracována pouze malá RIA.

1. Důvod předložení

- Název

Návrh zákona, kterým se mění zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů.

- Identifikace problémů, cílů, kterých má být dosaženo, rizik spojených s nečinností

- Zákon o prodeji státní zemědělské půdy velmi úzce navazuje na restituční předpisy. Rozsah navráceného nebo náhradního majetku svědčí o tom, jakým způsobem byla počínaje únorem 1948 postupně zcela potlačena možnost provozování zemědělské výroby fyzickými osobami vlastním jménem, ve vlastních zemědělských usedlostech, na vlastní zemědělské půdě. K odnětí vlastnických práv k půdě i stavbám byly využity především právní předpisy (např. zákon č. 215/1919 Sb., o zabránění velkého majetku pozemkového, zákon č. 142/1947 Sb., o revizi první pozemkové reformy, zákon č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě).

V letech 1948 až 1990 se zemědělská půda stala výrobním prostředkem v nežádoucím soukromém vlastnictví a byla nejen na základě právních předpisů, ale i s pomocí opatření v oblasti daňové, sociální, pracovněprávní, trestněprávní i společenské postupně pod nátlakem zestátnována (např. zavedením souhlasu národních výborů s převodem obytné části usedlosti pod podmínkou darování zemědělské půdy státu) nebo sdružována ke společnému hospodaření vynucováním vstupu do zemědělského družstva.

V některých případech byla půda rozhodnutím příslušného orgánu předávána nejprve do nuceného pachtu, později přecházela rovněž na neomezenou dobu do bezplatného užívání socialistické organizace (např. zákon č. 123/1975 Sb., o užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby). Tato užívací práva zanikala teprve v roce

1991, kdy mohl být zahájen proces navrácení zemědělského majetku původním vlastníkům, resp. jejich dědicům.

- Důvodem předložení návrhu zákona je přizpůsobení k novele devizového zákona na základě usnesení vlády České republiky ze dne 24. listopadu 2010 č. 827. Návrh zákona bude napříště umožňovat nákup zemědělské půdy občanům členských států Evropské unie nebo státním občanům zemí, které jsou smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru anebo Dohody o volném pohybu osob mezi Evropským společenstvím a jeho členskými státy na jedné straně a Švýcarskou konfederací na druhé straně.
- Nezbytnost navrhované legislativní úpravy je dána skutečností, že dne 1. května 2011 České republice uplynula lhůta stanovená pro zachování přechodného období u nabývání zemědělské půdy.

V této souvislosti nutno poznamenat, že Česká republika a Estonsko jsou jediné dva státy z nově přistoupičích do Evropské unie, které nepožádaly o prodloužení přechodného období pro nabývání zemědělské půdy (Lotyšsku, Litvě a Slovensku bylo přechodné období prodlouženo o další 3 roky, Maďarsko má od Evropské komise schválené prodloužení moratoria rovněž o 3 roky, Polsko má přechodné období na 12 let).

- Vnitřní trh Evropské unie je sice založen na uplatňování čtyř základních svobod, tj. volný pohyb zboží, osob, služeb a kapitálu. Podle článku 63 Smlouvy o fungování Evropské unie (bývalý čl. 56 Smlouvy o ES) jsou zakázána všechna omezení pohybu kapitálu a plateb, a to jak mezi členskými státy, tak i vůči třetím zemím mimo Evropskou unii, ale Ministerstvo zemědělství jako zpracovatel návrhu zastává názor, že jde o úpravu zcela specifického režimu prodeje státní půdy (podrobněji v bodu 7.).
- Předkladatel upozorňuje, že pro privatizaci zemědělských pozemků ve vlastnictví státu platí specifická pravidla stanovená v zákoně o prodeji státní půdy a regulace obsažená v devizovém zákoně se týká pouze zemědělských pozemků v soukromém vlastnictví.

Předkládaný návrh zákona však neupravuje nabývání zemědělské půdy obecně, ale upravuje v dotčené části zvláštní režim nabývání státní zemědělské půdy z Půdního fondu za specifických podmínek. Netýká se prodeje zemědělské půdy od jiných vlastníků (který je plně v režimu devizového zákona). Pozemkový fond České republiky rovněž prodává zemědělskou půdu ve veřejných dražbách. Navržená právní úprava nebrání zemědělským subjektům, které nesplňují zákonem stanovené konkrétní podmínky nabytí, v přístupu na trh se zemědělskými pozemky, brání jim pouze ve využití možnosti převodu zemědělské půdy z vlastnictví státu přednostně.

- Nabývání zemědělských státních pozemků je bez dalších podmínek umožněno oprávněným osobám podle § 7 odst. 1 zákona č. 95/1999 Sb. – oprávněnými osobami mohou být i právnické osoby.

Právnická osoba může nabýt zemědělský pozemek jako oprávněná osoba podle § 4 odst. 1 písm. d), tj. držitel restitučního nároku, který lze nabýt postoupením.

Právnícké osoby jsou rovněž prezentovány společníky obchodních společností a členy družstev, mají tak, byť nepřímo, stejnou možnost účastnit se prodeje podle § 7 odst. 1 písm. c).

- Cílem novely je rovněž zabezpečit prodej zemědělských pozemků subjektům, které na nich již hospodaří, tj. provozují zemědělskou výrobu na minimální výměře 10 ha po dobu nejméně 36 měsíců (zemědělci).
- V návaznosti na nové znění devizového zákona sjednocuje novela zákona podmínky pro převody zemědělských pozemků na zemědělské podnikatele a měla by zamezit přednostnímu nabývání pozemků osobami, které neprovozují zemědělskou výrobu.
- Pozemkový fond České republiky bude plnění těchto nových podmínek ze strany zemědělců kontrolovat ve spolupráci s Ministerstvem zemědělství.
- Celková výměra zemědělské půdy v České republice je 4 244 000 ha, z toho je 262 334 ha státní půdy ve správě Pozemkového fondu České republiky; disponibilních (převoditelných) je cca 147 600 ha, tj. 3,48 % z veškeré zemědělské půdy v České republice.

2. Rizika neprovedení navrhované novelizace

Pokud by nebylo ustanovení § 4 upraveno, hrozí České republice možnost finančních dopadů do státního rozpočtu, neboť nebyla provedena požadovaná adaptace právu Evropské unie a dochází proto k porušování závazků vyplývajících pro Českou republiku z jejího členství v Evropské unii.

3. Návrh variant řešení

- Návrh možných řešení včetně varianty „nulové“

V konkrétním případě žádné varianty řešení neexistují, je třeba upravit § 4 zákona č. 95/1999 Sb., který reguluje nabývání tuzemských nemovitostí zahraničními osobami i po vstupu České republiky do Evropské unie.

4. Vyhodnocení nákladů a přínosů

Předpokládáme, že navrhovaná úprava pro nabývání státní zemědělské půdy nebude mít v praxi zřejmě žádný nebo nijak významný dopad na vývoj trhu s nemovitostmi v České republice, neboť již podle platné právní úpravy zemědělské pozemky mohou zahraniční osoby v řadě případů nabývat, a to na základě povolení k trvalému pobytu.

Dočasné regulace devizového zákona je možné obcházet různými jinými způsoby, jako je například smlouva o dlouhodobém pronájmu, zřízení věcného břemene zajišťujícího cizinci doživotní užívání, případně poměrně rizikový nákup pozemků na jméno českých

občanů nebo cizinců s trvalým pobytem.

Realizace navrhované právní úpravy si nevyžádá nároky na státní rozpočet, ani na ostatní veřejné rozpočty.

Návrh zákona nemá dopad na administrativní zátěž na podnikatelské prostředí v České republice.

Navrhovaná právní úprava nebude mít žádné sociální dopady a ani dopady na životní prostředí.

5. Dotčené subjekty, konzultace a kontakty

- Dotčené subjekty

Dotčenými subjekty jsou stát jako vlastník zemědělských pozemků a okruh možných nabyvatelů těchto pozemků.

Návrh nemá dopad do oblasti ovlivňující rovnost mužů a žen.

- Konzultace

Na přípravě návrhu této novely se kromě Ministerstva zemědělství podíleli také zástupci Pozemkového fondu České republiky, jejichž připomínky byly zohledněny.

- Kontakty

odbor legislativní a právní Ministerstva zemědělství - 11140

telefon - 221 812924

email - jaroslav.hejtko@mze.cz

6. Návrh řešení

- Zhodnocení variant a výběr nejvhodnějšího řešení

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem neexistuje žádná jiná vhodná varianta, než je navrhovaná úprava předmětného ustanovení.

- Implementace a vynucování

Vzhledem k tomu, že jde o liberalizační opatření, nepřichází v úvahu žádné vynucování. Přezkum účinnosti je v daném případě bezpředmětný.

7. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky, s mezinárodními smlouvami a s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie a obecnými právními zásadami práva Evropské unie

- Návrh novely zákona je v souladu s ústavním pořádkem České republiky i v návaznosti na skutečnost, že čl. 1 odst. 2 a čl. 10 Ústavy stanoví povinnost České republiky dodržovat mezinárodně právní závazky.
- Navrhovaná právní úprava je v souladu s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána; kromě Smlouvy o přistoupení k Evropské unii jde o Dohodu o Evropském hospodářském prostoru a bilaterální dohodu uzavřenou mezi Švýcarskou konfederací a Evropským společenstvím a jeho členskými státy; tyto další smlouvy jsou ale fakticky duplicitní k našemu primárnímu závazku vůči Evropské unii, na jehož základě jsme se zavázali uvolnit pohyb kapitálu také v oblasti nabývání zemědělské půdy do 7 let od našeho vstupu do Evropské unie.

Podle čl. 4 Dohody o účasti České republiky, Estonské republiky, Kyprské republiky, Lotyšské republiky, Litevské republiky, Maďarské republiky, Republiky Malta, Polské republiky, Republiky Slovinsko a Slovenské republiky v Evropském hospodářském prostoru se ujednání uvedená v příloze B včleňují do Dohody o Evropském hospodářském prostoru a stávají se její součástí; Česká republika má v této příloze uvedena dvě přechodná období stanovená v příloze č. V kapitole 2 Aktu o přistoupení, tzn. přechodné období pro nabývání objektů vedlejšího bydlení a přechodné období pro nabývání zemědělské půdy a lesů. Smluvními stranami Dohody o Evropském hospodářském prostoru jsou na jedné straně státy Evropské unie a na straně druhé Norsko, Island a Lichtenštejnsko.

Dne 1. června 2002 vstoupila v platnost Dohoda o volném pohybu osob uzavřená mezi Evropským společenstvím a jeho členskými státy na jedné straně a Švýcarskou konfederací na straně druhé.

- V souvislosti s výše uvedeným je nutno podrobněji se zabývat ustanoveními Smlouvy o fungování Evropské unie regulujícími volný pohyb kapitálu, zejména pak článkem 63, resp. článkem 64 odst. 1. Článek 64 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie stanoví, že ustanovením čl. 63, který upravuje obecný zákaz omezení volného pohybu kapitálu mezi členskými státy a mezi členskými státy a třetími zeměmi, nesmějí být v žádném ohledu dotčena jakákoliv omezení uplatňovaná vůči třetím zemím, která existovala ke dni 31. prosince 1993, a která byla součástí vnitrostátního práva nebo práva Evropské unie ve vztahu k pohybu kapitálu do nebo ze třetích zemí. Smlouvou o přistoupení z roku 2004 (v případě Estonska a Maďarska), resp. z roku 2007 (v případě Bulharska), bylo do čl. 64 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie doplněno ustanovení, na základě kterého je pak pro Bulharsko, Estonsko a Maďarsko rozhodným datem 31. prosinec 1999.

Podle jednoho z možných výkladů se toto ustanovení vztahuje na všechny členské státy Evropské unie, včetně České republiky; pro Estonsko, Maďarsko a Bulharsko platí pouze odlišný rozhodný okamžik pro určení přípustnosti příslušného omezení.

Za právní úpravu České republiky, která ke dni 31. prosince 1993 omezovala volný pohyb kapitálu mj. i ve vztahu k zemědělským a lesním pozemkům v majetku státu, lze považovat zákon č. 528/1990 Sb., devizový zákon, který nabyl účinnosti dne 1. ledna 1991. Tento zákon v podstatě neumožňoval cizozemcům nabývat vlastnické právo k nemovitostem v České republice (viz § 25 zákona č. 528/1990 Sb.). Obsahově srovnatelné pravidlo pak bylo platné a účinné i v době přistoupení České republiky k Evropské unii, a to nejen podle zákona č. 219/1995 Sb., ale i podle zákona č. 95/1999

Sb. To znamená, že na základě čl. 64 odst. 1 lze přistupovat odlišně k subjektům z jiných států, než jsou členské státy Evropské unie, resp. smluvní strany Dohody o Evropském hospodářském prostoru a Švýcarsko. Takový výklad není v rozporu ani s ustanovením Aktu o podmínkách přistoupení České republiky k Evropské unii, neboť toto ustanovení se vztahuje na odchylky oproti smlouvám, na nichž je Evropská unie založena. **Podle tohoto výkladu tedy může Česká republika nadále ponechat v platnosti omezení pro nabývání zemědělské a lesní půdy od států vůči všem subjektům ze třetích zemí, neboť návrh je s právem Evropské unie slučitelný.**

- Specifičností prodeje státní půdy je zajištění vypořádání restitučních nároků a ochrana restituentů ve smyslu nápravy křivdy z doby nesvobody, tj. od 25. února 1948 do 1. ledna 1990 podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.

Opatření k omezení nákupu zemědělské půdy je tak důvodné – ve smyslu rozsudku Evropského soudního dvora č.j.: C – 452/01 Ospelt a Schloessle Weissenberg Familienstiftung ze dne 29.3.2003 spatřujeme sledovaný cíl obecného zájmu v dokončení nápravy křivdy z doby nesvobody, tj. od 25. února 1948 do 1. ledna 1990 a kontinuity dosavadního režimu vypořádání restitucí – v případě uvolnění prodeje půdy by došlo k další diskriminaci oprávněných osob a ohrožení uspokojení jejich nároků.

- S ohledem na možnost ponechání omezení pro nabývání zemědělské půdy příslušníky třetích států Evropský soudní dvůr v rozsudku č.j.: C – 101/05 Skatteverket v zásadě konstatuje, že mezi volným pohybem kapitálu uvnitř a vně Evropské unie je určitý rozdíl, přesněji co by jako omezení nemohlo být akceptováno ve vztazích mezi členskými státy, může projít ve vztazích ke třetím zemím (viz. bod 36 rozsudku: „36 Z judikatury Soudního dvora mimoto vyplývá, že rozsah, ve kterém tak jsou členské státy oprávněny uplatňovat určitá omezující opatření týkající se pohybu kapitálu, nemůže být stanovován bez zohlednění okolnosti zdůrazněné několika vládami, které předložily Soudnímu dvoru svá vyjádření, že pohyb kapitálu do nebo ze třetích zemí probíhá v odlišném právním kontextu než pohyb kapitálu uvnitř Společenství.“).

Opatření (privilegované nabývání pozemků ze strany oprávněných osob) není uplatňováno diskriminačně (oprávněnou osobou se mohou stát postoupením pohledávky i cizozemské právnické a fyzické osoby) a respektuje zásadu proporcionality s ohledem na ohrožení důležitých cílů České republiky.

Změnou tohoto režimu (zrušením opatření) by došlo k narušení principu právní jistoty oprávněných osob a jejich legitimního očekávání uspokojení restitučního nároku, tím by byla Česká republika rovněž vystavena z jejich strany riziku podání žalob na náhradu škody.

- Předkládaný návrh zákona je vhodné posoudit také s ohledem na přístup jednotlivých členských států Evropské unie k nabývání zemědělské půdy.

Například v **Německu** je k nákupu zemědělské půdy nezbytné úřední povolení vycházející ze zákona o obchodování se zemědělskou půdou (tedy obdoba našeho zákona č. 95/1999 Sb.).

Dále například v **Rakousku** podle čl. 10 spolkové ústavy náleží úprava podmínek nákupu zemědělské a lesní půdy cizími státními příslušníky do kompetence jednotlivých spolkových zemí. Pro občany Rakouska i pro cizí státní příslušníky platí konkrétním zemským zákonem přesně stanovené podmínky pro nákup zemědělské a lesní půdy a s nimi spojená nutnost získání potřebných povolení. Pokud je tedy zájemce o koupi půdy cizí státní příslušník, musí vedle všeobecných podmínek splnit navíc podmínky stanovené pro cizince (v praxi tedy absolvují dvě povoloovací řízení).

V tradiční zemědělské zemi **Francii** existují omezení při obhospodařování a využívání půdy, které je právně upraveno (zemědělský zákoník) a podléhá úřednímu povolení. Povolení v tomto případě vydává prefekt oblasti, která zahrnuje příslušný pozemek.

Nejvyšší stupeň regulace má **Dánsko**, kde nabývání zemědělské půdy je upraveno zákonem č. 1202 z 9. října 2007 o zemědělském vlastnictví. Obecným principem tohoto zákona je volné nabývání zemědělské půdy bez omezení státní příslušnosti kupujících ovšem za předpokladu, že splňují určitá kritéria. Kupující musí mít nejpozději do 6 měsíců od nabytí zemědělské půdy trvalý pobyt na příslušném zemědělském hospodářství, musí dodržet tento pobyt nejméně po dobu 8 let a musí na předmětných pozemcích osobně hospodařit. Zákon rovněž stanoví, že jedna osoba může zakoupit maximálně 4 zemědělská hospodářství, popřípadě specifikuje strukturální omezení – velikost hospodářství atd.

Dánsko v roce 2010 upravilo svoji legislativu včetně ustanovení o mandatorním trvalém pobytu kupujícího (nyní možno řešit trvalým pobytem dalšího nájemce).

- Nelze rovněž pominout **otázku cenovou**, která je v podstatné míře pro nákup zemědělské půdy určující.

V **Holandsku** činila v roce 2009 průměrná cena za 1 ha zemědělské půdy 40.916,- EUR, což je nejvíce v celé Evropské unii. Nizozemci proto často investují do nákupu půdy v zahraničí, mimo jiné právě v České republice. Podle dostupných údajů patří Česká republika mezi země s nejnižší tržní cenou zemědělské půdy v zemích Evropské unie (kategorie 1.201,- až 2.000,- EUR/ha, tedy 20x méně než v Holandsku). Tato skutečnost dobře vystihuje, že cena je v konečném důsledku tím, co je přes všechna omezení či liberálnost prostředí konečným regulačním prvkem.

Návrh je v předložené podobě dle názoru předkladatele plně slučitelný s předpisy Evropské unie.

Předkládaný návrh zákona není v rozporu s judikaturou soudních orgánů Evropské unie a je v souladu s obecnými zásadami práva Evropské unie.

ZVLÁŠTNÍ ČÁST

K ČL. I

K bodu 1. (§ 4 odst. 1 písm. a):

Základní podmínkou účasti fyzických osob na všech typech prodejů podle zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je napříště skutečnost, že se jedná o občana

členského státu Evropské unie a občanů jiných států na základě mezinárodní Dohody o Evropském hospodářském prostoru a Dohody o volném pohybu osob mezi Evropským společenstvím a jeho členskými státy na jedné straně a Švýcarskou konfederací na druhé straně.

K bodům 2. a 3. (nadpis a § 7 odst. 1 písm. b):

Důvodem navržené změny je přizpůsobení pojmů tohoto zákona pojmům užívaným v zemědělských právních předpisech, zejména v zákoně č. 252/1997 Sb., o zemědělství, (zemědělský podnikatel místo samostatně hospodařící rolník).

K bodům 4. a 5. (§ 7 odst. 1 písm. c) a d):

Pro všechny nabyvatele je tímto postupem stanovena podmínka provozování zemědělské výroby po stanovenou dobu a na stanovené rozloze, neboť jde o prodej fyzickým osobám-zemědělcům.

K Čl. II

S ohledem na standardní délku legislativního procesu se navrhuje datum nabytí účinnosti návrhu zákona prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po dni jeho vyhlášení.

V Praze dne 13. července 2011

předseda vlády

ministr zemědělství

Část platného znění zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů, s vyznačením navrhovaných změn:

ČÁST PRVNÍ

§ 4

Nabyvatel

(1) Nabyvatelem zemědělských pozemků může být pouze

~~a) fyzická osoba, která je státním občanem České republiky,¹⁾ nebo občan jiného členského státu Evropské unie^{18a)} s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství,^{18b)} pokud je evidován v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle zvláštního zákona,^{18c)} a jejich trvalý pobyt je alespoň 3 roky,~~

a) fyzická osoba, která je občanem

5. České republiky¹⁸⁾,

6. jiného členského státu Evropské unie^{18a)},

7. státu, který je smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, nebo

8. Švýcarské konfederace^{18b)},

b) obec,¹⁹⁾

c) právnická osoba uvedená v odstavci 2,

d) oprávněná osoba, jejíž nárok vyjádřený v korunách činí nejméně 50 % z ceny pozemku podle cenového předpisu platného k poslednímu dni kalendářního roku předcházejícího uzavření kupní smlouvy, v případě převodů podle § 7 z minimální ceny a v případě převodů podle § 8 z ceny pozemku podle cenového předpisu platného k poslednímu dni kalendářního roku předcházejícího vyhlášení prodeje,

e) veřejná vysoká škola zajišťující vzdělávání v zemědělských nebo lesnických oborech (dále jen "veřejná vysoká škola"),

f) veřejná výzkumná instituce, která provádí výzkum v zemědělských nebo lesnických oborech (dále jen "veřejná výzkumná instituce").

1) Zákon č. 40/1993 Sb., o nabytí a pozbytí státního občanství České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

^{18a)} Smlouva o založení Evropského společenství.

^{18a)} Smlouva o fungování Evropské unie.

^{18b)} Hlava IVa díly 1 a 2 zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 217/2002 Sb. a zákona č. 222/2003 Sb.

^{18b)} Dohoda o volném pohybu osob mezi Evropským společenstvím a jeho členskými státy na jedné straně a Švýcarskou konfederací na druhé straně.

^{18c)} § 2f zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění zákona č. 85/2004 Sb.

¹⁹⁾ Zákon č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

(2) Právníckou osobou podle odstavce 1 písm. c) je právnická osoba, která je vlastníkem (spoluvlastníkem) staveb, které jsou nemovitostmi; tato právnická osoba může nabýt pouze zemědělský pozemek uvedený v § 5 odst. 6.

(3) Nabyvatelem lesních pozemků může být pouze obec, veřejná výzkumná instituce nebo veřejná vysoká škola.

§ 7

~~Převody na samostatně hospodařící rolníky, vlastníky zemědělské půdy, společníky obchodních společností, členy družstev a oprávněné osoby~~

Převody na oprávněné osoby, zemědělské podnikatele, společníky obchodních společností, členy družstev a vlastníky zemědělské půdy

(1) Pozemkový fond může prodat zemědělské pozemky

a) oprávněným osobám,

b) ~~samostatně hospodařícím rolníkům²²⁾~~, **kteří fyzickým osobám, které jsou zemědělskými podnikateli²²⁾ a které** prokazatelně provozují zemědělskou výrobu minimálně po dobu 36 měsíců na pozemcích o rozloze nejméně 10 ha v katastrálních územích obce nebo v katastrálním území, které sousedí s katastrálním územím, do něhož náleží pozemky určené k prodeji,

c) společníkům obchodních společností nebo členům družstev, které provozují zemědělskou výrobu minimálně po dobu 36 měsíců na pozemcích **o rozloze nejméně 10 ha** v katastrálních územích obce nebo v katastrálním území, které sousedí s katastrálním územím, do něhož náleží pozemky určené k prodeji,

d) osobám podle § 4 odst. 1 písm. a), které vlastní nejméně 10 ha zemědělské půdy v katastrálních územích obce nebo v katastrálním území, které sousedí s katastrálním územím, do něhož náleží pozemky určené k prodeji **a které prokazatelně provozují na území České republiky zemědělskou výrobu minimálně po dobu 36 měsíců na pozemcích o rozloze nejméně 10 ha.**

(2) Pozemkový fond předá obci, v jejímž územním obvodu se prodáváný zemědělský pozemek nachází, k vyvěšení na úřední desce obecního úřadu¹⁹⁾ oznámení o zahájení prodeje podle odstavce 1 s uvedením údajů o pozemcích podle katastru nemovitostí.²³⁾ První den vyvěšení je dnem vyhlášení prodeje. Informaci o vyhlášení prodeje zveřejní Pozemkový fond s minimálně týdenním předstihem v denním tisku s celostátní působností. Oznámení o stažení pozemků z prodeje se zveřejňuje rovněž na úřední desce obecního úřadu.

(3) Osoby uvedené v odstavci 1 mohou o koupi zemědělského pozemku požádat písemně Pozemkový fond do 1 měsíce ode dne vyhlášení prodeje.

(4) Požádá-li o koupi zemědělského pozemku více osob uvedených v odstavci 1, vyzve je Pozemkový fond, aby nabídly kupní cenu. Podle výše nabídnuté kupní ceny stanoví Pozemkový fond pořadí osob, a poté prodá zemědělský pozemek té z nich, která se s nejvyšší

²²⁾ ~~§ 12a zákona č. 105/1990 Sb., o soukromém podnikání občanů.~~

²²⁾ **Zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů.**

²³⁾ § 5 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb.

cenou umístila na prvním místě v pořadí. Pokud tato osoba neuzavře ve stanovené lhůtě (§ 11 odst. 3) smlouvu, prodej podle tohoto ustanovení končí. V případě, že některé nabízené kupní ceny budou shodné, platí obdobně § 6 odst. 3.

(5) Výzvu podle odstavce 4 Pozemkový fond neučiní, pokud mezi osobami, které požádaly o koupi zemědělského pozemku, je oprávněná osoba, jejíž nárok uplatněný na převod vznikl nevydáním pozemků nebo jejich částí nacházejících se v katastrálním území obce nebo v katastrálním území, které sousedí s katastrálním územím, do něhož náleží pozemek určený k prodeji a finanční hodnota nároku představuje nejméně 70 % z minimální ceny pozemku určeného k prodeji, nebo osoba, která má tento pozemek pronajatý od Pozemkového fondu ke dni vyhlášení prodeje a po dobu 36 měsíců před vyhlášením prodeje byla nájemcem nebo podnájemcem tohoto pozemku. Do požadované doby 36 měsíců se započítává i doba, po kterou byl nájemce nebo podnájemce pozemku právním předchůdcem současného nájemce. Tyto osoby mají před ostatními osobami uvedenými v odstavci 1 přednostní právo na prodej, a to tak, že na prvním místě v pořadí bude oprávněná osoba a na druhém místě bude nájemce, pokud toto právo uplatní v žádosti podle odstavce 3.

(6) Podmínka nájmu nebo podnájmu bude považována za splněnou i v případě, že osoba uplatňující přednostní právo z titulu nájmu měla po stanovenou dobu v nájmu nebo podnájmu zemědělský pozemek v majetku státu odpovídající velikosti v katastrálním území obce, do něhož náleží pozemek (pozemky) určený k prodeji dotčený pozemkovou úpravou, který vznikl na základě rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv.

(7) Osoba, která bude uplatňovat přednostní právo na převod z titulu nájmu, může tímto způsobem nabýt pozemek (pozemky) maximálně do výše 70 % výměry pozemků nabídnutých k prodeji, u kterých ke dni vyhlášení prodeje splňuje podmínky pro vznik přednostního práva. Jestliže osoba uplatňující přednostní právo z titulu nájmu splňuje podmínky pro vznik přednostního práva pouze k jednomu pozemku, omezení uvedené v první větě se neuplatní. Celková výměra pozemků nabytých s využitím přednostního práva z titulu nájmu je omezena na nejvýše 500 ha. Pro osoby uvedené v odstavci 1 písm. c) je tato výše společná pro společníky jedné obchodní společnosti nebo členy jednoho družstva.

(8) U společníků obchodních společností nebo členů družstev podle odstavce 1 písm. c) platí, že podmínky pro vznik přednostního práva uvedené v odstavcích 5 a 6 splňuje obchodní společnost, jejímž je společníkem, nebo družstvo, jehož je členem. Společník obchodní společnosti nebo člen družstva může své přednostní právo podle odstavců 5 a 6 uplatnit pouze s písemným souhlasem obchodní společnosti, jejímž je společníkem, nebo družstva, jehož je členem. Tento souhlas týkající se konkrétního pozemku musí být přiložen k žádosti podle odstavce 3.

(9) Jestliže podmínky pro vznik přednostního práva splní více oprávněných osob nebo více osob z titulu nájmu a požádají o převod, vyzve Pozemkový fond oprávněné osoby splňující podmínky pro vznik přednostního práva na převod, nebo v případě, že o převod nepožádaly oprávněné osoby s využitím přednostního práva, osoby splňující podmínky pro vznik přednostního práva z titulu nájmu, aby nabídly kupní cenu. Podle výše nabídnuté kupní ceny stanoví Pozemkový fond pořadí osob, a poté prodá zemědělský pozemek té z nich, která se s nejvyšší cenou umístila na prvním místě v pořadí. Pokud tato osoba neuzavře ve stanovené lhůtě (§ 11 odst. 3) smlouvu, prodej podle tohoto ustanovení končí. V případě, že některé nabízené kupní ceny budou shodné, platí obdobně § 6 odst. 3.

(10) Pokud do 1 měsíce ode dne vyhlášení prodeje požádají o převod osoby podle § 5 a 6 splňující ve vztahu k převáděnému pozemku podmínky stanovené v § 5 nebo § 6, mají přednost před zájemci podle § 7, a to v pořadí

a) uživatel (uživatelé) pozemku v zahrádkových nebo chatových osadách,

b) vlastník stavby,

c) obec,

d) vlastník sousedícího zemědělského pozemku

s tím, že se převod provede podle podmínek uvedených v § 5 nebo § 6. Jestliže osoby uvedené v § 5 nebo § 6 do 1 měsíce ode dne vyhlášení prodeje nepožádají o převod podle § 5 a 6, právo na převod zemědělského pozemku tímto způsobem jim zanikne.

(11) Osoby, které se účastní prodeje zemědělských pozemků podle odstavce 1, jsou povinny složit kauci za podmínek zveřejněných při vyhlášení prodeje zemědělských pozemků. Výše kauce činí 5 % z minimální ceny zemědělských pozemků, která se oznamuje při vyhlášení prodeje zemědělského pozemku, nejméně však 5 000 Kč.

(12) Osobě, která má právo na uzavření kupní smlouvy, se v případě jejího uzavření započte složená kauce na úhradu kupní ceny. Tomu, kdo měl právo na uzavření kupní smlouvy a toto právo nevyužil ve lhůtě stanovené v § 11 odst. 3, složená kauce propadá. Tato kauce je příjmem Pozemkového fondu. V případě uzavření kupní smlouvy je Pozemkový fond ostatním osobám, které se zúčastnily prodeje, povinen vrátit složenou kauci nejpozději do 10 dnů ode dne uzavření kupní smlouvy.