

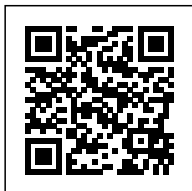


PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY
POSLANECKÁ SNĚMOVNA

VI. volební období

706/0

Návrh poslanců Petra Bendla, Pavola Lukši, Jiřího Papeže, Ladislava Skopala, Pavla Kováčika a Martina Vacka 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



Zástupce předkladatele: Bendl P. a další
Doručeno poslancům: 11. června 2012 v 10:39

N á v r h

ZÁKON

ze dne2012,

**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., zákona č. 118/2008 Sb. a zákona č. 74/2012 Sb., se mění takto:

1. V § 7 odst. 5 se na konci věty druhé doplňují slova „ , nebo doba po kterou byla nájemcem nebo podnájemcem pozemku fyzická osoba zapsaná v evidenci zemědělského podnikatele, která svůj podnik převedla na příbuzné v řadě přímé, sourozence nebo manžela“.
2. V § 9 se na konci odstavce 6 doplňují věty „Poskytnutá výhoda splátek nezaniká, převede-li zemědělský podnikatel podnik, včetně pozemků, příbuznému v řadě přímé, sourozenci nebo manželovi nebo v případě kdy nabyvatel podle § 7 odst. 1 písm. c) převede pozemek na společnost nebo družstvo, jako jehož společník nebo člen pozemek získal. Převod na takovouto osobu je nabyvatel povinen oznámit Pozemkovému fondu do 30 kalendářních dnů ode dne, kdy byl vyrozuměn katastrálním úřadem o vkladu vlastnického práva ve prospěch nového vlastníka a doložit Pozemkovému fondu, že nový nabyvatel je jeho příbuzný v řadě přímé, sourozenec, manžel nebo společník společnosti nebo člen družstva jako jehož společník nebo člen pozemek získal.“.
3. V § 10 odst. 2 se za větu druhou 2 doplňuje věta „Předkupní právo státu zaniká zaplacením kupní ceny pozemku, nejdříve však uplynutím 5 let ode dne vkladu vlastnického práva k pozemku do katastru nemovitostí ve prospěch nabyvatele.“.
4. V § 10 odst. 4 se za slova „vznik nebo zánik zástavního a vznik“ doplňují slova „nebo zánik“.

Čl. II

Přechodné ustanovení

Podle ustanovení tohoto zákona týkajících se ztráty výhody splátkového režimu a zániku předkupního práva se postupuje i u smluv uzavřených podle zákona č. 95/1999 Sb., ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

Čl. III

Účinnost

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

Důvodová zpráva

Obecná část

1. Vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy a odůvodnění jejich hlavních principů

Poslední novela zákona č. 95/1999 Sb., publikovaná pod č. 74/2012 Sb., která nabývá účinnosti dne 1. dubna 2012, řeší především vztah k devizovému zákonu. V průběhu legislativního procesu byly přijaty některé pozměňovací návrhy avšak nebyla ukončena diskuze o aktuální potřebě dalších změn zákona. V průběhu legislativního procesu se sice ukázalo, že novelu nelze omezovat pouze na přizpůsobení devizovému zákonu, na Úřadu vlády však byly akcentovány jiné problémy a tím byla diskuze o pozměňovacích návrzích opožděna. V souvislosti s tím nemohly být některé pozměňovací návrhy z časových důvodů uplatněny.

Ministerstvo zemědělství v současné době zaslalo na Úřad vlády návrh zákona o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, který komplexně řeší prodej státní půdy. V mezidobí je však nutno řešit alespoň nejaktuálnější problémy. Jako nejzásadnější byly vyhodnoceny 2 problémové okruhy:

- a) Problematika upravená v § 7 a § 9, která se týká zachování kontinuity nájemního vztahu pro účely prodeje státní půdy a zachování kontinuity splátek nabytých pozemků pro příbuzné v řadě přímé, sourozence nebo manžela, za předpokladu, že původní nájemce nebo podnájemce zemědělského pozemku převede svůj podnik. Tato úprava odpovídá obecným trendům preference těchto osob, zejména v oblasti dědické a daňové.
- b) Problematika upravená v § 9 a § 10, která se týká úpravy předkupního práva.

2. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky, s mezinárodními smlouvami a s předpisy Evropské unie.

Navrhovaná právní úprava je v souladu s ústavním pořádkem a Ústavou České republiky a není v rozporu s mezinárodními smlouvami, kterými je Česká republika vázána, ani s právem Evropské unie.

3. Předpokládaný hospodářský a finanční dosah navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky, sociální dopady a dopady na životní prostředí

Předkládaný návrh si nevyžádá žádný dopad na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, ani rozpočty krajů a obcí. Podnikatelské prostředí nebude navrhovanou právní úpravou dotčeno. Návrh nebude mít ani žádné sociální dopady a dopady na životní prostředí.

4. Odůvodnění návrhu vyslovit souhlas s návrhem již v prvním čtení

S ohledem na časovou naléhavost navrhované právní úpravy a vzhledem k jejímu charakteru se navrhuje, aby Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky vyslovila

s návrhem zákona souhlas již v prvním čtení podle ustanovení § 90 odst. 2 zákona č. 90/1995 Sb., o jednacím řádu Poslanecké sněmovny, ve znění pozdějších předpisů.

Zvláštní část

K Čl. I

K bodům 1 a 2

Problematika upravená v § 7 a § 9, která se týká zachování kontinuity nájemního vztahu pro účely prodeje státní půdy a zachování kontinuity splátek nabytých pozemků pro příbuzné v řadě přímé, sourozence nebo manžela nebo v případě kdy nabyvatel podle § 7 odst. 1 písm. c) převede pozemek na společnost nebo družstvo, jako jehož společník nebo člen pozemek získal. Tato úprava odpovídá obecným trendům preference těchto osob, zejména v oblasti dědické a daňové.

K bodům 3 a 4

Problematika upravená v § 9 a § 10, která se týká úpravy předkupního práva, kdy předkupní právo státu zaniká zaplacením kupní ceny pozemku, nejdříve však uplynutím 5 let ode dne vkladu vlastnického práva k pozemku do katastru nemovitostí ve prospěch nabyvatele.

K Čl. II

Současně je třeba zařadit i přechodná ustanovení, která řeší ztrátu výhody splátkového režimu a zánik předkupního práva u smluv uzavřených podle zákona č. 95/1999 Sb., ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

K Čl. III

Nabytí účinnosti tohoto zákona je navrženo prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po dni jeho vyhlášení.

Ing. Petr Bendl

Pavol Lukša

Ing. Jiří Papež

Ing. Ladislav Skopal

Ing. Pavel Kováčik

PhDr. Martin Vacek

Platné znění části 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, s vyznačením navrhovaných změn:

§ 7

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) 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 náležejí 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 náležejí 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 náležejí 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 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 a finanční hodnota nároku představuje nejméně 50% z minimální ceny pozemku určeného k prodeji (dále jen „oprávněná osoba s předností“), nebo osoba, která má tento pozemek pronajatý od Pozemkového fondu ke dni vyhlášení prodeje a po dobu 36 měsíců před vyhlášením prodeje byla nepřetržitě nájemcem nebo podnájemcem tohoto pozemku. Do požadované doby 36 měsíců se započítává i doba, po kterou byl nájemcem nebo podnájemcem pozemku právní předchůdce současného nájemce, **nebo doba po kterou byla nájemcem nebo podnájemcem pozemku fyzická osoba zapsaná v evidenci zemědělského podnikatele, která svůj podnik převedla na příbuzné v řadě přímé, sourozence nebo manžela.** 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 s předností 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) Nabyvatel zemědělských pozemků může tyto pozemky převést právnické osobě, jejímž je členem či společníkem a která vykonává na těchto pozemcích zemědělskou činnost. Tímto převodem jsou převedena i všechna ostatní práva a povinnosti převodce k předmětným pozemkům na nového nabyvatele. V případě tohoto převodu Pozemkový fond předkupní právo podle § 10 neuplatní.

(10) 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.

(11) 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.

(12) 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.

(13) 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.

§ 9

Kupní cena a její úhrada

(1) Pokud tento zákon nestanoví jinak, převádějí se pozemky úplatně, a to za cenu podle zvláštního právního předpisu²⁶⁾ platného k poslednímu dni kalendářního roku předcházejícího uzavření kupní smlouvy podle § 5 odst. 1 nebo § 6.

(2) Při převodu podle § 5 odst. 5 se převádějí pozemky buď za základní cenu podle bonitovaných půdně ekologických jednotek zvýšenou o přírážky,^{26a)} nebo nejsou-li pozemky bonitovány, za průměrnou cenu pro jednotlivá katastrální území podle zvláštního právního předpisu^{26b)} zvýšenou o přírážky.^{26a)} Při stanovení ceny se v obou případech použije cenový předpis platný k poslednímu dni kalendářního roku předcházejícího uzavření kupní smlouvy.

(3) Při prodeji podle § 7 je cenou minimální, která se oznamuje při vyhlášení prodeje, buď základní cena pozemků podle bonitovaných půdně ekologických jednotek snížená o srážky,^{26a)} nebo nejsou-li pozemky bonitovány, průměrná cena pro jednotlivá katastrální území podle zvláštního právního předpisu^{26b)} snížená o srážky.^{26a)} Jestliže se prodává pozemek včetně jeho součástí a příslušenství, pak cena těchto součástí a příslušenství se

připočte k ceně minimální, která se oznamuje při vyhlášení prodeje. V případě pozemků, které splňují podmínky pro převod uvedené v § 5 odst. 1, 5 a 6, je cenou minimální, která se oznamuje při vyhlášení prodeje, cena podle zvláštního právního předpisu.²⁶⁾ Při stanovení ceny se ve všech případech použije cenový předpis platný k poslednímu dni kalendářního roku předcházejícího vyhlášení prodeje.

(4) V případě prodeje v obchodní veřejné soutěži stanoví Pozemkový fond pro každé kolo soutěže nejnižší cenu nabídky tak, že v prvním kole je touto cenou cena podle cenového předpisu platného k poslednímu dni kalendářního roku předcházejícího vyhlášení prodeje, v druhém kole může být cena až na úrovni 50 % ceny z prvního kola a ve třetím kole může být cena až na úrovni 10 % ceny z prvního kola.

(5) Kupní cena musí být, pokud dále není uvedeno jinak, uhrazena do 60 dnů ode dne účinnosti kupní smlouvy.

(6) Nabyvatelé podle § 6 až 8 mohou zaplatit minimální kupní cenu ve splátkách, nejpozději však do 30 let ode dne nabytí účinnosti kupní smlouvy, a to s úrokem vypočteným v souladu s předpisem Evropské unie³⁹⁾. Výhoda splátkového režimu se nevztahuje na nabyvatele, kteří získali pozemek ve druhém nebo třetím kole obchodní veřejné soutěže podle § 8. Poskytnutá výhoda splátek zaniká, pokud nabyvatel před zaplacením celé kupní ceny smluvně převede vlastnické právo k pozemku na jinou osobu nebo zpět na Pozemkový fond v rámci realizace předkupního práva podle § 10 odst. 2. V těchto případech je nabyvatel povinen doplatit neuhrazenou část kupní ceny Pozemkovému fondu do 30 dnů od uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku. **Poskytnutá výhoda splátek nezaniká, převede-li zemědělský podnikatel podnik, včetně pozemků, příbuznému v řadě přímé, sourozenci nebo manželovi nebo v případě kdy nabyvatel podle § 7 odst. 1 písm. c) převede pozemek na společnost nebo družstvo, jako jehož společník nebo člen pozemek získal. Převod na takovou osobu je nabyvatel povinen oznámit Pozemkovému fondu do 30 kalendářních dnů ode dne, kdy byl vyrozuměn katastrálním úřadem o vkladu vlastnického práva ve prospěch nového vlastníka a doložit Pozemkovému fondu, že nový nabyvatel je jeho příbuzný v řadě přímé, sourozenec, manžel nebo společník společnosti nebo člen družstva jako jehož společník nebo člen pozemek získal.**

(7) Kupující je povinen před uzavřením kupní smlouvy uhradit prodávajícímu na úhradu kupní ceny zálohu ve výši

a) 10 % z kupní ceny při prodeji podle § 5,

b) průměrné roční splátky, nejvýše však ve výši 10 % z minimální kupní ceny včetně částky nabídnuté nad minimální cenu při prodeji podle § 6 a 7,

c) průměrné roční splátky, nejvýše však ve výši 10 % z minimální ceny vyhlášené pro dané kolo obchodní veřejné soutěže včetně částky nabídnuté nad minimální cenu při prodeji podle § 8.

(8) Na kupní cenu započte Pozemkový fond všechny nároky, které má kupující vůči němu podle zákona o půdě a které Pozemkový fond považuje za nesporné.

§ 10

Zástavní a předkupní právo

(1) K zajištění dosud nezaplacené kupní ceny zemědělského pozemku anebo její části vzniká státu převodem pozemku zástavní právo.

(2) K pozemku převáděnému podle tohoto zákona má stát předkupní právo jako právo věcné;²⁷⁾ to platí i pro případ jiného zcizení než prodejem. V případě uvažovaného zcizení je nabyvatel povinen státu nabídnout pozemek ke koupi za cenu, za kterou jej získal od Pozemkového fondu. **Předkupní právo státu zaniká zaplacením kupní ceny pozemku, nejdříve však uplynutím 5 let ode dne vkladu vlastnického práva k pozemku do katastru nemovitostí ve prospěch nabyvatele.** Předkupní právo státu nevzniká u převodu zemědělských pozemků podle § 5 odst. 1 a 6 a u převodu na oprávněné osoby podle § 6, 7 a 8.

(3) Pozemek, na nějž je státem uplatněno předkupní nebo zástavní právo podle odstavců 1 a 2, nesmí nabyvatel učinit předmětem dalšího zástavního práva.

(4) Pozemkový fond ohlásí vznik nebo zánik zástavního a vznik **nebo zánik** předkupního práva jako práva věcného příslušnému katastrálnímu úřadu.

(5) Předkupní právo, které podle tohoto zákona vznikne na pozemku zahrnutém později do pozemkových úprav, přejde na pozemek, který přejde podle schváleného návrhu pozemkových úprav do vlastnictví nabyvatele (§ 4).

(6) Nároky státu vyplývající ze zástavního práva a z předkupního práva uplatňuje Pozemkový fond.