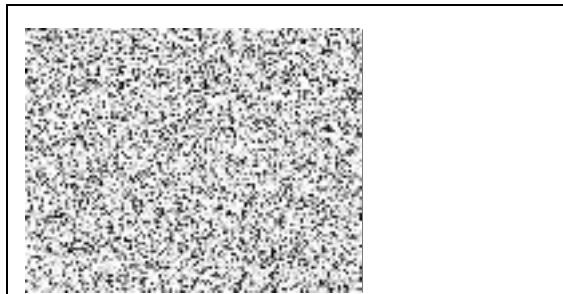


Váš dopis zn.: e-mail
Ze dne: 27.11.2023
Naše značka: SPU 473638/2023, SPU 473638/2023,
SPU 489551/2023
Spis. značka: SZ SPU 473637/2023/3
UID: spuess8c196fcd
Vyřizuje.: Ing. Jana Malíková
Tel.: +420 729 922 197
ID DS: z49per3
E-mail: j.malikova@spucr.cz

Datum: 06.12.2023



Žádost podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů - sdělení

Dne 27.11.2023 byla Státnímu pozemkovému úřadu (dále jen „SPÚ“) doručena Vaše žádost o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a to ve věci podmínek prodeje pozemků, za kterých Pozemkový fond České republiky prodával státní pozemky v roce 2004, přičemž máte dotazy následujícího znění:

1) Bylo v té době (v roce 2004) vůbec možné při koupě pozemku od Pozemkového fondu ČR zaplatit za pozemek nikoliv rovnou plnou cenu (například s využitím půjčky od banky), ale pouze 1/30 ceny se závazkem hrazení splátek po dobu 30 let? Jaké podmínky bylo nutné splnit, aby takto nevýhodný prodej pro stát mohl být uzavřen? Byly tyto obchody (tedy zaplacení před podepsáním kupní smlouvy jen 1/30 ceny a zbylou část jednou ročně po dobu 30 let) ze strany Pozemkového fondu ČR uzavírány zcela výjimečně anebo se jednalo o běžnou záležitost?

2) Bylo v té době (v roce 2004) vůbec možné, že kupujícímu byly ze strany Pozemkového fondu ČR nastavené splátky při prodeji pozemku po dobu 30 let bez započtení vůbec žádných úroků či bez inflační doložky? Platba ročních splátek pod dobu 30 let (a probíhá tedy do dnešního dne) tedy vycházela z odhadu ceny z roku 2004. Opět i zde bych se rád zeptal, zdali nepočítání s úroky či inflační doložkou při splátkách po dobu 30 let bylo v té době běžné či nikoliv. Přece jenom i v té době bylo povědomí o inflaci a úrocích.

3) Jakým způsobem byla v té době stanovena cena, za kterou Pozemkový fond ČR prodal vybrané pozemky fyzické osobě? Byly v té době zpracovávány znalecké posudky na hodnotu pozemků anebo se hodnota stanovovala nějakým automatizovaným způsobem? Lze si takovýto znalecký posudek na žádost vyžádat?

K předmětné záležitosti uvádíme následující. Vzhledem ke skutečnosti, že ve Vaší žádosti nejsou specifikovány konkrétní pozemky, poskytujeme informace obecného charakteru.

ad 1) Ano, v roce 2004 bylo možné od Pozemkového fondu ČR, právního předchůdce Státního pozemkového úřadu, koupit pozemky s využitím třicetiletého bezúročného splátkového režimu, přičemž před podpisem kupní smlouvy musela být zaplacená záloha ve výši 10% kupní ceny pozemku – viz dnes již neplatný zákon č. 95/1999 Sb. (dále jen „zákon o prodeji půdy“). Podmínky byly stanoveny jednotlivými ustanoveními zákona o prodeji půdy a jednalo se o zcela běžný způsob prodeje zemědělských pozemků. K uvedenému považujeme za nezbytné zmínit širší skutečnosti vyplývající z vývoje celkové koncepce státu při nakládání se státním majetkem, který se v různých časových obdobích promítl do právní úpravy vymezující oblast prodeje státní zemědělské půdy.

Za tímto účelem byl přijat právě výše zmíněný zákon o prodeji půdy, jehož základním cílem bylo prodej co největšího objemu pozemků fyzickým osobám provozujícím zemědělskou výrobu, a to za minimální cenu s ohledem na specifický charakter nabyvatelů, tj. s ohledem na dominantní vazbu na zemědělskou prvovýrobu. Zákon o prodeji půdy byl přijat až v r. 1999 (10 let po tzv. „Sametové revoluci“), jelikož předtím byly řešeny požadavky restituentů na přímé naturální restituice. Jedním z jeho cílů bylo podpořit soukromé podnikání v oblasti zemědělství a umožnit nabýt těmto podnikatelům zemědělskou půdu do vlastnictví za výhodných podmínek, a tím nastartovat soukromé podnikání v zemědělství. Pozemkovému fondu ČR byly každoročně stanoveny prioritní úkoly, přičemž jedním z těchto úkolů byl Vládou ČR stanovený objem prodeje zemědělské půdy pro daný rok.

ad 2) Ano v této době byly bezúročné splátkové režimy plně v souladu s tehdy platnou legislativou (viz. bod 1). Jednalo se o zcela běžnou praxi, žádné splátky kupní ceny při prodeji zemědělské půdy uskutečňované podle zákona o prodeji půdy v případech, kdy kupující využil možnosti splátkového režimu, nebyly úročeny. Zemědělská půda se zemědělcům nabízela za zvýhodněnou, tzv. minimální cenu – stanovenou pouze podle bonitovaných půdně ekologických jednotek sníženou o srážky. Je třeba uvést, že bezúročný splátkový režim byl jako veřejná podpora nahlášen Evropské komisi již při přístupových jednáních a zaregistrován pod číslem E166/2004 - „Dotace úroku z poskytnuté půjčky při třicetiletém splátkovém systému za nakoupenou státní zemědělskou půdu“. Po skončení této výjimky byl ukončen i bezúročný splátkový režim při prodeji zemědělské půdy a při uzavírání nových smluv na prodej pozemků s využitím zákonné možnosti splátkového režimu byl v r. 2010 nastaven úročený splátkový režim.

ad 3) Cenové podmínky byly stanoveny v souladu se zákonem o prodeji půdy v závislosti na typu prodeje dle jednotlivých ustanovení zákona o prodeji půdy. Největší objem pozemků byl prodán formou veřejných nabídek uskutečňovaných podle § 7 zákona o prodeji půdy, který v r. 2004 vymezoval okruh nabyvatelů následovně:

„Pozemkový fond může prodat zemědělské pozemky

a) oprávněným osobám,

b) samostatně hospodařícím rolníkům, kteří 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 v katastrálních územích obce nebo v katastrálním území, které sousedí s katastrálním územím, do něhož náleží pozemky určené k prodeji,

d) osobám, 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.“

Každý prodávaný pozemek byl oceněn znaleckým posudkem, který zpracovávaly znalci, ocenění bylo objednáno v závislosti na typu převodu podle konkrétního zákonného ustanovení výše uvedeného právního předpisu. Konkrétně pro veřejné nabídky vyhlášené podle § 7 zákona o prodeji půdy bylo objednáváno ocenění v souladu s § 9 odst. 3, jehož znění v r. 2004 bylo:

„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, nebo nejsou-li pozemky bonitovány, průměrná cena pro jednotlivá katastrální území podle zvláštního právního předpisu snížená o srážky. 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, 4 a 5, je cenou minimální, která se oznamuje při vyhlášení prodeje, cena

podle zvláštního právního předpisu. Při stanovení ceny se ve všech případech použije cenový předpis platný k poslednímu dni kalendářního roku předcházejícího vyhlášení prodeje.“

Jelikož v roce 2004 probíhal poměrně masivní prodej pozemků, bylo ocenění pozemků pro veřejné nabídky objednáváno „hromadně“, zpravidla pro všechny pozemky nabízené v dané lokalitě, např. katastrálním území nebo i vícero katastrálních území. Znalecké posudky nejsou archiváliemi a od r. 2004 uplynulo již 20 let, lze reálně předpokládat, že u znaleckých posudků z této doby již proběhlo skartační řízení.

S pozdravem

Ing. Eva Šobáňová

ředitelka Odboru převodu majetku státu
Státního pozemkového úřadu
elektronicky podepsáno