Informace pro zájemce o užívání nemovitých věcí, se kterými je Státní pozemkový úřad příslušný hospodařit

1. Nepropachtované/nepronajaté nemovité věci

Státní pozemkový úřad (dále jen „SPÚ“) zveřejňuje seznam jednotlivých nemovitých věcí nabídnutých k pachtu/pronájmu čtvrtletně na úřední desce propachtovatele/pronajímatele , tj. příslušné organizační jednotky – krajský pozemkový úřad a pobočka (dále jen “pracoviště”) a na úředních deskách příslušných obecních úřadů (včetně elektronické úřední desky) a webových stránkách SPÚ (www.spucr.cz - Rozcestník - Správa nemovitostí - Majetkoprávní vztahy a správa nemovitostí - Nabídka nájmu a pachtu), včetně data uveřejnění aktualizované nabídky nemovitostí k propachtování/pronájmu s uvedením informačních zdrojů obsahujících specifikaci jednotlivých nemovitostí a informace o nepřístupnosti nemovitosti.

Po uplynutí 30denní lhůty k podání žádostí o užívání nemovité věci je nabídka aktualizována v týdenním intervalu, a to pouze na úřední desce pracoviště a na webových stránkách SPÚ.

Kompetence stanovené pro SPÚ jakožto propachtovatele/pronajímatele vykonává místně příslušné pracoviště. Seznam kontaktů na příslušné pracoviště, v jehož územní působnosti se nemovité věci nacházejí, naleznete na webových stránkách SPÚ.

2. Vymezení právních titulů, které umožňují SPÚ dát nemovité věci, se kterými je příslušný hospodařit, do užívání třetích osob:

- pachtovní smlouvy podle ust. § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), [pacht – pojmovým znakem je požívání věci, u zemědělské půdy je to její obdělávání a braní užitků z takovéto činnosti],
- nájemní smlouvy podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., NOZ [nájem – zajišťuje jen užívání věci],
- nájemní smlouvy podle ust. § 2235 a násl. NOZ [nájem bytu a nájem domu],
- nájemní smlouvy podle ust. § 2302 a násl. NOZ [nájem prostoru sloužícího podnikání (dříve nebytový prostor)],
- smlouvy o výpůjčce podle ust. § 2193 a násl. NOZ [výpůjčka],
- zápisy o užívání plochy v nemovitosti podle ust. § 19 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, a ust. § 66 odst. 2 zák. č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů.

3. Žádosti o užívání nemovitých věcí

Zájemce o užívání nemovité věci uplatní svůj zájem podáním písemné žádosti o užívání nemovité věci na příslušné pracoviště (viz vzor Žádosti - web), v jehož územní působnosti se nemovité věci nacházejí (viz seznam kontaktů na www.spucr.cz). U nemovitých věcí zveřejněných v nabídce pachtu/pronájmu nepropachtovaných/nepronajatých nemovitých věcí je žádost nutné podat ve stanoveném termínu. Žádost zaslaná e-mailem má pouze informativní charakter, je nutné na příslušné pracoviště doručit žádost v listinné podobě nebo

prostřednictvím datové schránky se zaručeným elektronickým podpisem. Žádost o užívání nemovité věci musí obsahovat:

- jednoznačnou specifikaci žadatele,
    - u fyzické osoby: titul, jméno, příjmení, rodné číslo - u osoby, které nebylo přiděleno rodné číslo, se uvede datum a rok narození, bytem,
    - u právnické osoby: název, IČO, sídlo, údaj o zápisu v zákonem stanovené evidenci (vyjma výpisu z obchodního rejstříku) ne starší 3 měsíců, který musí odpovídat aktuálnímu stavu, nebo prohlášení navrhovatele o nezapsaných změnách doložené předmětnými listinami, (výpis z obchodního rejstříku elektronicky podepsaný příslušným krajským souden může doložit zaměstnanec SPÚ z webových stránek),
    - plnou moc (v případě, že je žadatel zastoupen zmocněncem), opatřenou úředně ověřeným podpisem zmocnitele, ze které je patrný rozsah jednatelských oprávnění osoby jednající za zmocnitele,
    - je-li žadatelem územní samosprávný celek – obec, kraj: listinu prokazující oprávnění k právnímu úkonu uzavření pachtovní/nájemní smlouvy (viz § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, a § 23 zák. č. 129/2000 Sb., o krajích, oba ve znění pozdějších předpisů),
- specifikaci předmětu žádosti, [nemovité věci, které jsou předmětem žádosti, musí být vždy jednoznačně specifikovány v souladu s ust. § 5 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů]
    - pozemky parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, pokud jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu,
    - pozemky, které jsou evidovány zjednodušeným způsobem (§ 29 odst. 3), parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přídělového operátu nebo scelovacího operátu, s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží,
    - budovy označením pozemku, na němž jsou postaveny, číslem popisným nebo evidenčním, případně, pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, způsobem jejího využití a v případě budov s číslem popisným či evidenčním též příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena.
- specifikaci účelu užívání,
- prohlášení žadatele, že nemovitou věc užívá od ..., nebo nemovitou věc dosud neužívá,
- datum,
- podpis.

4. Postup v případě, kdy více žadatelů projeví zájem o užívání téže nemovité věci

V případě, že SPÚ konstituuje nový užívací vztah, musí být veden snahou o to, aby neodůvodněně nesnižoval výnos z majetku přenechaného do užívání. Z tohoto důvodu musí být za situace, kdy o pronájem požádá více subjektů, realizována výzva k podání návrhů na uzavření smlouvy (dále jen „výzva“). Podrobnosti týkající se výzvy obsahuje Řád výzvy (viz web).

5. Omezení ve vztahu k osobě, se kterou má být uzavírán smluvní vztah

Před uzavřením jakékoliv pachtovní/nájemní smlouvy či výpůjčky i k datu realizace výzvy k podání návrhů na uzavření smlouvy je nezbytné, aby propachtovatel/ pronajímatel prověřil, zda dotyčný subjekt není dlužníkem SPÚ. Nelze propachtovávat/ pronajímat nemovitosti ani dávat souhlas s podnájmem nemovitých věcí osobám, které jsou dlužníky SPÚ, ani jejich rodinným příslušníkům (je-li dlužníkem fyzická osoba), nebo členům orgánů dlužníka, dále společníkům, akcionářům a členům družstva (je-li dlužníkem právnická osoba). Toto se vztahuje i na obchodní společnosti a družstva, kde by dlužníci byli členy orgánů společnosti (družstva), společníky, akcionáři či členy družstva.

V případě prohlášení konkurzu na majetek pachtýře/nájemce nemovitostí, které jsou, v příslušnosti hospodařit SPÚ, jedná SPÚ o otázkách pachtu/nájmu výhradně se správcem konkurzní podstaty, nebo s insolvenčním správcem u řízení zahájených podle insolvenčního zákona. V případě ukončení pachtu/nájmu s pachtýřem/nájemcem (právnická nebo fyzická osoba), na jehož majetek byl prohlášen konkurz, resp. u něhož bylo zahájeno řízení podle insolvenčního zákona, nesmí SPÚ uzavřít nový pacht/nájem s osobou, která je buď rodinným příslušníkem úpadce (je-li úpadcem fyzická osoba), nebo členem orgánů úpadce (obchodní korporace), dále společníkem, akcionářem a členem družstva (je-li úpadcem právnická osoba).

Z žádného právního předpisu nevyplývá, že by nájemce musel být občanem České republiky, nebo že by musel mít pobyt na území České republiky