

08/12

Prodej nemovitostí ve vlastnictví státu spravovaných Pozemkovým fondem České republiky

Kontrolní akce byla zařazena do plánu kontrolní činnosti Nejvyššího kontrolního úřadu (dále jen „NKÚ“) na rok 2008 pod číslem 08/12. Kontrolní akci řídila a kontrolní závěr vypracovala Mgr. Zdeňka Profeldová.

Cílem kontroly bylo prověřit zákonnost a transparentnost prodeje nemovitostí ve vlastnictví státu a správě Pozemkového fondu České republiky.

Kontrolovaným obdobím byly roky 2004 až 2007, v případě věcných souvislostí i období předcházející a následující.

Kontrola byla provedena v době od března do srpna 2008.

Kontrolované osoby:

Pozemkový fond České republiky (dále také „PF ČR“). Kontrolováno bylo ústředí PF ČR a jeho územní pracoviště (dále jen „ÚP“) Mladá Boleslav, Šumperk, Chomutov, České Budějovice, Havlíčkův Brod, Tachov a Jičín.

Námítky proti kontrolnímu protokolu, které podal PF ČR, byly vypořádány vedoucím skupiny kontrolujících rozhodnutím o námítkách. Odvolání proti rozhodnutí o námítkách bylo vypořádáno usnesením Kolegia NKÚ.

Kolegium NKÚ na svém XVI. zasedání, konaném dne 12. listopadu 2008,

schválilo usnesením č. 11/XVI/2008

kontrolní závěr v tomto znění:

I. Úvod

PF ČR byl zřízen zákonem č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky. Je právnickou osobou zapsanou v obchodním rejstříku.

Usnesením vlády ze dne 17. března 2008 č. 257 byly schváleny *Zásady transformace Pozemkového fondu České republiky* s tím, že PF ČR bude ke dni 31. prosince 2012 transformován na organizační složku státu v působnosti Ministerstva zemědělství.

PF ČR může zřizovat územní pracoviště, v jejichž čele stojí vedoucí. K 31. prosinci 2007 bylo zřízeno 54 územních pracovišť.

PF ČR vypořádává restituční nároky oprávněných osob dle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.

Na základě zákona č. 95/1999 Sb.,¹ který nabyl účinnosti dne 25. května 1999, je PF ČR oprávněn, při splnění zákonných podmínek, převádět úplatně i bezúplatně zemědělskou půdu ve vlastnictví státu a správě PF ČR do vlastnictví jiných osob, s výjimkou pozemků, které jsou

¹ 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.



z převodu vyloučeny ustanovením § 2 zákona č. 95/1999 Sb. PF ČR je dále oprávněn převádět nemovitosti ve vlastnictví státu dle zákona č. 569/1991 Sb.

Kontrola NKÚ se zaměřila na prodej nemovitostí na základě veřejné nabídky dle § 7 zákona č. 95/1999 Sb., obchodní veřejné soutěže dle § 8 zákona č. 95/1999 Sb. a veřejného výběrového řízení dle § 2a zákona č. 569/1991 Sb. Bylo prověřováno, zda PF ČR při prodeji postupoval v souladu s právními předpisy a zda v oblasti převodu nemovitostí vytvořil prostředí, kde jsou všechny rozhodovací procesy průhledné a kontrolovatelné.

Pozn.: Právní předpisy uváděné v tomto kontrolním závěru jsou aplikovány ve znění účinném pro kontrolované období.

II. Skutečnosti zjištěné kontrolou

1. Kontrolovatelný a kontrolovaný objem

V kontrolovaném období uzavřel PF ČR 8 868 kupních smluv na prodej nemovitostí v celkové kupní ceně 1 906 404 tis. Kč.

Tabulka č. 1

PF ČR	Počet smluv	Kupní cena (v Kč)
§ 7	6 838	1 734 368 457,40
§ 8	1 744	144 571 611,00
§ 2a	286	27 463 510,00
Celkem	8 868	1 906 403 578,40

Zdroj: databáze PF ČR.

Tabulka č. 2 – Kontrolovaný objem nemovitostí převedených v kontrolovaném období na kontrolovaných ÚP PF ČR

PF ČR	Počet smluv	Počet převedených nemovitostí	Výměra (v m ²)	Minimální cena (v Kč)	Kupní cena (v Kč)
§ 7	224	1 332	43 584 795	265 401 692,00	306 758 146,00
§ 8	143	430	9 631 537	86 256 840,00	57 589 791,00
§ 2a	152	200	xxx	115 730 227,50	21 497 779,00
Celkem	519	1 962	53 216 332	467 388 759,50	385 845 716,00

Zdroj: databáze převodů nemovitostí z kontrolovaných ÚP PF ČR na jiné osoby.

2. Souběžná realizace zákona č. 95/1999 Sb. a zákona č. 229/1991 Sb.

Do 13. dubna 2006 PF ČR upřednostňoval v katastrálních územích, kde neměl vypořádány restituční nároky, nabídku zemědělských pozemků podle § 7 zákona č. 95/1999 Sb. před veřejnou nabídkou zemědělských pozemků na vypořádání restitučních nároků oprávněných osob podle zákona č. 229/1991 Sb.

Z kontrolovaného vzorku 225 kupních smluv v 90 smlouvách uzavřených podle ustanovení § 7 zákona č. 95/1999 Sb. převedl PF ČR celkem 444 pozemků bez předchozí nabídky oprávněným osobám dle zákona č. 229/1991 Sb., i když v příslušných katastrálních územích nebyly



vypořádány restituční nároky v hodnotě 81 957 tis. Kč. Např. PF ČR – ÚP České Budějovice 28 kupními smlouvami převedl 98 pozemků v katastrálních územích, kde dosud neměl vypořádány restituční nároky v celkové výši 3 993 tis. Kč. PF ČR – ÚP Chomutov 14 kupními smlouvami převedl 85 pozemků v katastrálních územích, kde neměl vypořádány restituční nároky v celkové výši 74 941 tis. Kč.

PF ČR tak postupoval i přesto, že stejné zjištění obsahoval již kontrolní závěr NKÚ z kontrolní akce č. 02/14 – *Nemovitý majetek státu ve správě Pozemkového fondu České republiky*, uveřejněný v částce 3/2003 Věstníku NKÚ. Stejně tak nález Ústavního soudu (III. ÚS 495/02 ze dne 4. března 2004) uvádí, že PF ČR nesmí upřednostňovat postup podle zákona č. 95/1999 Sb. před uspokojením závazků státu vzniklých podle zákona č. 229/1991 Sb.

Dne 14. dubna 2006 nabyla účinnosti novela zákona č. 229/1991 Sb., která stanovila PF ČR zásady sestavení veřejné nabídky pro oprávněné osoby a případy, kdy lze přednostně použít postup podle § 7 zákona č. 95/1999 Sb.

K 31. prosinci 2007 zbývalo vypořádat nároky oprávněných osob na převod pozemků v celkové hodnotě 1 262,94 mil. Kč, tj. k uvedenému datu nebylo vypořádáno 16,47 % z celkových nároků evidovaných PF ČR. Ani po 17 letech tak není restituční proces ukončen.

3. Prodej zemědělských pozemků podle ustanovení § 7 zákona č. 95/1999 Sb.

PF ČR je oprávněn podle § 7 zákona č. 95/1999 Sb. prodat zemědělské pozemky pouze osobám v tomto ustanovení vyjmenovaným. Jedná se o oprávněné osoby a dále o samostatně hospodařící rolníky, společníky obchodních společností nebo členy družstev, kteří provozují zemědělskou výrobu, a fyzické osoby vlastníci nejméně 10 ha, přičemž všichni musí splňovat tímto zákonem dále stanovené podmínky.

PF ČR zveřejňuje ve smyslu § 7 odst. 2 výše uvedeného zákona prodej pozemků vyvěšením oznámení o zahájení prodeje na úřední desce příslušného obecního úřadu a sdělením v denním tisku s celostátní působností. První den vyvěšení na úřední desce obecního úřadu je dnem zahájení prodeje a je i počátkem běhu měsíční lhůty, ve které mohou osoby vymezené v § 7 odst. 1 zákona č. 95/1999 Sb. písemně požádat PF ČR o koupi zemědělského pozemku.

Tuto zákonem stanovenou lhůtu nemůže PF ČR vždy dodržet, neboť ne vždy obce vyvěsí oznámení v den, který PF ČR požaduje, a obce ani nemají žádným zákonem stanovenou povinnost oznamovat PF ČR počátek a konec vyvěšení. PF ČR tak přijímá i žádosti o převod pozemků podané po zákonné lhůtě. Např. PF ČR – ÚP Šumperk přijal jednu a PF ČR – ÚP České Budějovice pět opožděně podaných žádostí.

Ceny zemědělských pozemků jsou stanoveny podle cenového předpisu platného k poslednímu dni kalendářního roku předcházejícího vyhlášení prodeje. V případě neúspěšného prodeje podle § 7 zákona č. 95/1999 Sb. nelze postup podle stejného ustanovení opakovat.

Požádá-li o koupi zemědělského pozemku více osob, vyzve je PF ČR, aby nabídly kupní cenu. Výzvu k nabídce kupní ceny PF ČR neučiní, pokud mezi osobami, které požádaly o koupi zemědělského pozemku, je oprávněná osoba s přednostním právem z titulu místa restitučního nároku nebo osoba s přednostním právem z titulu nájmu, splňující další zákonné podmínky. Podle výše nabídnuté kupní ceny stanoví PF ČR pořadí osob a prodá zemědělský pozemek té z nich, která nabídla nejvyšší cenu. Pokud tato osoba neuzavře ve lhůtě 45 dnů kupní smlouvu, PF ČR postupně vyzývá k uzavření kupní smlouvy osoby na dalších místech v pořadí.

Kontrola NKÚ zjistila, že z kontrolního vzorku 224 smluv v 54 případech osoba, která se umístila se svou nabídkou kupní ceny na prvním místě, kupní smlouvu neuzavřela. Často se jednalo o nabídky, které podával opakující se okruh osob, případně osoby spřízněné, které si v právu uzavřít kupní smlouvu vzájemně ustupovaly. Důsledkem tohoto jednání byl prodej zeměděl-



ských pozemků za ceny výrazně nižší, než činila nejvyšší nabídka. Rozdíl mezi celkovou částkou vítězných nabídek (44 208 tis. Kč) a celkovou realizovanou kupní cenou (33 898 tis. Kč) představoval částku 10 311 tis. Kč, což znamená snížení možného výnosu státu o 23,32 %.

Novela zákona č. 95/1999 Sb., která nabyla účinnosti dne 15. dubna 2008, by měla podobným praktikám zamezit, neboť stanoví, že pokud kupní smlouvu neuzavře ve stanovené lhůtě osoba na prvním místě, prodej podle ustanovení § 7 zákona č. 95/1999 Sb. končí.

Kontrola NKÚ dále zjistila, že PF ČR nedodržel zákonem stanovenou lhůtu pro uzavření kupní smlouvy, neboť např. PF ČR – ÚP Šumperk ve dvou případech uzavřel kupní smlouvy s osobami umístěnými na prvním místě až po uplynutí 45 dnů. PF ČR – ÚP České Budějovice postupoval liknavě, když ve třech případech vyzval k uzavření kupní smlouvy osoby na dalších místech v pořadí za sedm až dvanáct měsíců po uplynutí lhůty.

Kupující je před uzavřením kupní smlouvy povinen podle ustanovení § 9 odst. 7 zákona č. 95/1999 Sb. uhradit PF ČR zálohu na úhradu kupní ceny. Kontrola NKÚ zjistila, že PF ČR ne vždy dodržoval výše uvedené ustanovení. Např. PF ČR – ÚP České Budějovice ve dvou případech uzavřel kupní smlouvu, aniž byla předem uhrazena záloha.

4. Prodej zemědělských pozemků podle ustanovení § 8 zákona č. 95/1999 Sb.

Prodej zemědělských pozemků ve vlastnictví státu spravovaných PF ČR realizovaný formou obchodní veřejné soutěže (dále jen „soutěž“) je další z forem privatizace zemědělské půdy. Podle § 8 může PF ČR prodávat zemědělské pozemky, které nebyly převedeny postupem uvedeným v § 5–7 zákona č. 95/1999 Sb. osobám uvedeným v § 4 odst. 1 písm. a), b) a d) tohoto zákona, tj. obcím, fyzickým osobám a oprávněným osobám splňujícím zákonné podmínky.

Soutěž probíhá nejméně v jednom a nejvíce ve třech kolech, přičemž podle metodických pokynů PF ČR se soutěže mohou zúčastnit pouze ti zájemci, kteří se řádně prezentují před započítáním prvního kola soutěže. Pro každé kolo soutěže stanoví PF ČR nejnižší cenu nabídky tak, že v prvním kole je nejnižší cenou cena podle cenového předpisu platného k poslednímu dni kalendářního roku předcházejícího vyhlášení prodeje (minimální kupní cena), ve 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.

Pro účast v soutěži může PF ČR stanovit povinnost složit kauci. PF ČR využil možnost stanovit účastníkům kauci ve 263 případech z kontrolovaných 430 soutěží. Jak vyplývá z ustanovení § 8 odst. 3, je PF ČR povinen vítězi soutěže započítat kauci na úhradu kupní ceny a ostatním účastníkům soutěže vrátit kauci nejpozději do deseti dnů od konání soutěže. Kontrolou bylo zjištěno, že PF ČR ne vždy vrátil kauci ve stanovené lhůtě. Např. PF ČR – ÚP Chomutov tak učinil až po stanovené lhůtě na základě žádosti účastníka soutěže, opožděné vrácení kauce bylo zjištěno i ve dvou případech u PF ČR – ÚP Mladá Boleslav.

Není-li podána platná nabídka v prvním, resp. druhém kole, je soutěž vždy realizována jako tříkolová, a to i v případech, kdy se do soutěže přihlásí pouze jeden zájemce. Tento jediný zájemce si je vědom skutečnosti, že ve druhém ani třetím kole nemůže podat nabídku jiná osoba než ta, která se do soutěže přihlásila. S platnou nabídkou proto vyčkává až do třetího kola.

Z kontrolního vzorku 430 prodávaných pozemků bylo ve třetím kole převedeno celkem 145 pozemků, z toho 62 pozemků bylo převedeno v soutěži, které se účastnil pouze jediný zájemce, který platnou nabídku podal až ve třetím kole. Nabídková cena pro první kolo činila u těchto 145 pozemků 43 577 tis. Kč, dosažená kupní cena ve třetím kole činila 8 269 tis. Kč, tj. o 35 308 tis. Kč méně.

5. Splátky kupní ceny

Nabyvatelé zemědělských pozemků podle ustanovení § 7 zákona č. 95/1999 Sb. mohou zaplatit minimální kupní cenu ve splátkách, nejpozději však do 30 let ode dne účinnosti kupní smlouvy, a to bezúročně (§ 9 odst. 6 zákona 95/1999 Sb.). Stejná výhoda se vztahuje i na nabyvatele, kteří získali pozemek v prvním kole soutěže podle § 8 zákona č. 95/1999 Sb. Zákonná úprava neobsahuje omezení minimální výše splátek v závislosti na výši kupní ceny.

V kontrolovaném období při prodeji pozemků podle § 7 a 8 zákona č. 95/1999 Sb. více než polovina nabyvatelů pozemků využila možnosti splátkového režimu. Důsledkem toho je mj. i neúměrná výše pohledávek do lhůty splatnosti, kterou PF ČR evidoval k 31. prosinci 2007 v celkové částce 12,44 mld. Kč. V některých uzavřených kupních smlouvách byly sjednány nepřiměřeně nízké splátky, pohybující se v rozmezí 11 Kč až 95 Kč ročně. Sjednání nízkých splátek na období až 30 let v souvislosti s náklady (úhrada peněžním ústavům, zasílání avíz k úhradě platby – v některých případech i doporučeným způsobem – případně vymáhání splátek, administrativa atd.) snižuje výnos z prodeje nemovitostí a nesvědčí o hospodárnosti takového postupu.

6. Prodej nemovitostí podle § 2a zákona č. 569/1991 Sb.

Na základě ustanovení § 2a zákona č. 569/1991 Sb. může PF ČR prodávat budovy, stavby a pozemky jimi zastavěné, které má ve správě a o které neprojevila zájem oprávněná osoba dle zákona č. 229/1991 Sb. Nemovitosti prodává PF ČR na základě veřejného výběrového řízení (dále jen „výběrové řízení“) osobě, která nabídne nejvyšší cenu. Výběrové řízení probíhá nejméně v jednom a nejvíce ve třech kolech a mohou se ho podle metodických pokynů PF ČR zúčastnit pouze ti zájemci, kteří se řádně prezentují před jeho zahájením.

Pro každé kolo výběrového řízení stanoví PF ČR výši nabídkové ceny prodávané nemovitosti. V prvním kole tvoří nabídkovou cenu cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu o oceňování majetku platného v době převodu. Ve druhém kole je to cena rovnající se nejméně 50 % nabídkové ceny z prvního kola, přitom však nesmí být nižší než nabídková cena stanovená pro třetí kolo. Ve třetím kole, prodává-li se pozemek současně s budovou nebo stavbou, musí být nabídková cena prodávané nemovitosti rovna alespoň ceně zastavěného pozemku zjištěné podle oceňovacího předpisu. Prodává-li se pouze budova nebo stavba bez zastavěného pozemku, nemůže být nabídková cena nižší než 1 % nabídkové ceny z prvního kola výběrového řízení.

PF ČR v některých případech stanovil nabídkovou cenu nemovitosti v rozporu s výše uvedeným ustanovením. Např. PF ČR – ÚP České Budějovice a PF ČR – ÚP Chomutov v jednom případě stanovily cenu pro druhé kolo nižší, než určuje zákon. PF ČR – ÚP Mladá Boleslav v deseti případech nestanovil nabídkovou cenu nemovitosti pro první kolo výběrového řízení podle oceňovacího předpisu.

Bližší úpravu realizace výběrového řízení vymezil PF ČR v *Řádu veřejného výběrového řízení* (dále jen „řád“). Výběrové řízení se realizuje obálkovou metodou a všechna tři kola probíhají v jednom dni. Jediným kritériem pro výběr vítěze a stanovení pořadí účastníků je výše nabídnuté kupní ceny. Podle řádu je účastník, jehož nabídka byla přijata, povinen uhradit kupní cenu v plné výši ještě před podpisem kupní smlouvy, a to nejdéle do 30 dnů ode dne konání výběrového řízení, jinak právo na uzavření kupní smlouvy ztratí. PF ČR je povinen zveřejnit informace o připravovaném výběrovém řízení, a to včetně stanovené nabídkové ceny, alespoň v jedněch novinách s celostátní působností.

Není-li podána platná nabídka v prvním, resp. druhém kole, realizuje PF ČR výběrové řízení vždy jako tříkolové, a to i v případě, kdy se do výběrového řízení přihlásí pouze jeden zájemce. Vzhledem k tomu, že druhého a třetího kola se nemůže zúčastnit jiná osoba než ta, která se



přihlásila do výběrového řízení, je nemovitost většinou prodána až ve třetím kole za minimální cenu vyhlášenou pro toto kolo. Přitom z ustanovení § 2a zákona č. 569/1991 Sb. nevyplývá povinnost vyhlásit druhé, případně třetí kolo a PF ČR může výběrové řízení ukončit po prvním kole. Tato možnost nebyla v kontrolovaném vzorku ani v jednom případě využita.

Kontrolou NKÚ bylo zjištěno, že 103 ze 152 výběrových řízení se zúčastnil pouze jeden účastník, který podal platnou nabídku pouze ve třetím kole. Z vybraného vzorku kupních smluv bylo ve třetím kole převedeno 182 nemovitostí v celkové výši kupní ceny 17 532 tis. Kč, což je o 93 122 tis. Kč méně oproti nabídkové ceně pro první kolo.

PF ČR může tímto způsobem prodat budovy, stavby a pozemky jimi zastavěné. Kontrola NKÚ zjistila, že PF ČR postupoval v rozporu s výše uvedeným ustanovením, neboť současně se stavbami a jimi zastavěnými pozemky prodal i pozemky, které stavbami zastavěné nebyly. Např. PF ČR – ÚP Šumperk ve dvou případech prodal se zastavěnými pozemky i sousedící nezastavěné pozemky. PF ČR – ÚP České Budějovice prodal pozemek se stavbou sousedící, který je přístupem nejen k prodané nemovitosti, ale i k dalším stavbám.

PF ČR zařadil do nabídky dle § 2a zákona č. 569/1991 Sb. i nemovitosti, u nichž předem neověřil zájem oprávněných osob podle zákona č. 229/1991 Sb. Např. PF ČR – ÚP Tachov ve třech případech prodal nemovitosti ve výběrovém řízení, aniž je nejprve nabídl k převodu oprávněným osobám.

PF ČR stanovil v souladu s řádem konkrétní podmínky pro účast ve výběrovém řízení. Pro účastníky výběrového řízení je to povinnost složit kauci označenou požadovaným specifickým symbolem, bez něhož ji nelze považovat za složenou. PF ČR je povinen vrátit ostatním účastníkům kauci nejpozději do deseti dnů od konání výběrového řízení. PF ČR – ÚP Havlíčkův Brod stanovené podmínky nerespektoval a v jednom případě vrátil kauci až na základě žádosti účastníka po více než pěti měsících. Také akceptoval kauci, která nebyla dostatečně identifikována.

7. Ostatní zjištění

Pohledávky z prodeje nemovitostí

Pohledávky z prodeje pozemků dle zákona č. 95/1999 Sb. (§ 7 a 8) se v kontrolovaném období zvýšily z 6 835 320 tis. Kč v roce 2004 na 12 450 861 tis. Kč v roce 2007 v závislosti na zvyšujícím se objemu prodaných zemědělských pozemků.

Obsahové vymezení informací v příloze účetní závěrky

K položkám pohledávek uvedených v rozvaze je ustanovením § 12 odst. 2 vyhlášky č. 402/2005 Sb.² dána PF ČR povinnost uvést v příloze účetní závěrky reálnou hodnotu těchto pohledávek, podloženou jejich skutečnou bonitou na podkladě vlastního kvalifikovaného odhadu. V letech 2004 a 2005 byla kvalifikovaným odhadem bonity snížena každoročně reálná hodnota pohledávek o cca 3 mld. Kč. V letech 2006 a 2007 PF ČR kvalifikovaný odhad neprovedl.

Inventurní soupisy

Při inventarizaci zjišťují účetní jednotky skutečné stavy majetku a závazků a tyto stavy jsou povinny zaznamenat v inventurních soupisech, které jsou průkaznými účetními záznamy; tato povinnost je uvedena v ustanovení § 30 odst. 1 a 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

PF ČR v rozporu s touto povinností nevyhotovoval v kontrolovaném období inventurní soupisy pohledávek, které by byly průkaznými účetními záznamy. V důsledku toho PF ČR nezjistil, že na

² Vyhláška č. 402/2005 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro Pozemkový fond České republiky.

účtu *Pohledávky – prodej půdy z. 95/1999 Sb., § 7 a 8* vedl v kontrolovaném období nesprávně 26 položek jako pohledávky po lhůtě splatnosti, přestože tyto položky pohledávkami nebyly.

Výhled prodeje státní půdy

Současná právní úprava, zejména zákony č. 95/1999 Sb., č. 229/1991 Sb. a č. 569/1991 Sb., stanoví mj. i podmínky pro převody nemovitostí na státní orgán nebo státní organizaci, ale neumožňuje PF ČR vytvářet rezervy půdy pro budoucí potřeby státu. Ministerstvo zemědělství vyzvalo dne 30. července 2007 vybraná ministerstva, aby sdělila požadavky na ponechání rezervy státní půdy pro realizaci svých rozvojových záměrů. Ministerstva požadovala v rámci celé České republiky ponechání rezervy 74 912 ha. Například Ministerstvo zemědělství – Ústřední pozemkový úřad žádalo rezervu pro společná zařízení při pozemkových úpravách ve výměře 45 827 ha. Jedná se o soubor 2 453 katastrálních území, ve kterých se předpokládá zahájení pozemkových úprav s potřebou státní půdy. V 1 105 z nich již nelze uspokojit potřeby o výměře 19 856 ha. Výměra, kterou PF ČR v těchto územích disponoval a měl zapsanou na LV 10002, činila k 1. červenci 2007 pouze 8 459 ha.

Sestavování veřejných nabídek

PF ČR do konce roku 2007 neprovedl nabídky zemědělských pozemků v 1 456 katastrálních územích. Jednalo se o 35 249 pozemků o celkové výměře 18 186,90 ha. Např. PF ČR – ÚP Jičín nezařadil do nabídky pozemky prověřené v roce 1999 se zdůvodněním, že se jednalo o pozemky malých výměr. PF ČR – ÚP České Budějovice neproověřil pozemky v 17 katastrálních územích, s výměrou menší než 3 ha, z důvodu pracnosti prověřování. Z pozemků prověřených v roce 2003 a 2004 byly některé zařazeny do nabídky až v roce 2008. PF ČR – ÚP Chomutov a PF ČR – ÚP Havlíčkův Brod jako důvod nezařazení uvedly nedohledání listin prokazujících přechod nemovitého majetku na stát, ačkoliv postup v těchto případech upravuje ustanovení § 15 zákona č. 95/1999 Sb.

Dalšími důvody, proč nebyly pozemky nabízeny, byly např. zahájené komplexní pozemkové úpravy, digitalizace pozemků, historický majetek obce a převažující blokovaná církevní půda.

III. Shrnutí a vyhodnocení

Cílem kontroly bylo prověřit, zda PF ČR postupoval při prodeji pozemků v souladu s právními předpisy, zda v oblasti převodu nemovitostí vytvořil prostředí, ve kterém jsou všechny rozhodovací procesy průhledné a kontrolovatelné.

Kontrolou bylo zjištěno, že PF ČR:

- do 13. dubna 2006 upřednostňoval nabídku zemědělských pozemků podle § 7 zákona č. 95/1999 Sb. před veřejnou nabídkou zemědělských pozemků na vypořádání restitučních nároků oprávněných osob podle zákona č. 229/1991 Sb., přestože v daných katastrálních územích nebyly vypořádány restituční nároky;
- paušálním prováděním tříkolové soutěže a tříkolového výběrového řízení v případě účasti jediného zájemce popíral princip soutěže, v důsledku čehož nemohl prodat nemovitosti za nejvyšší možné ceny;
- přijímal žádosti o koupi zemědělského pozemku po lhůtě stanovené zákonem;
- nevyhotovoval inventurní soupisy pohledávek;
- prodal v režimu § 2a zákona č. 569/1991 Sb. pozemky, které nebyly zastavěny stavbami;
- nestanovil správně nabídkovou cenu nemovitostí;
- uzavřel kupní smlouvu, aniž měl uhrazenou zálohu na úhradu kupní ceny;



- při prodeji nemovitostí nepostupoval ve všech katastrálních územích jednotně, neboť v některých katastrálních územích ještě nemovitosti nabízeny nebyly.

Současná právní úprava:

- nedostatečně řeší povinnost obcí vyvěšovat na úřední desce oznámení o zahájení prodeje pozemků v termínu požadovaném PF ČR, tj. ke dni vyhlášení prodeje, a zpětně oznamovat PF ČR počátek a konec vyvěšení;
- povolením splátek kupní ceny na dobu 30 let při současném neomezení minimální výše splátek způsobuje neúměrný nárůst pohledávek PF ČR, přičemž mnohdy roční splátka nekryje ani náklady spojené s její správou;
- neobsahuje podrobnější úpravu obchodní veřejné soutěže dle § 8 zákona č. 95/1999 Sb. a veřejného výběrového řízení dle § 2a zákona č. 569/1991 Sb.;
- neřeší povinnost vytvářet rezervy státní půdy pro budoucí potřeby státu.