

Část B: KONTROLNÍ ZÁVĚRY Z KONTROLNÍCH AKCÍ

99/07

Hospodaření Pozemkového fondu České republiky s majetkem státu

Kontrolní akce byla zařazena do plánu kontrolní činnosti Nejvyššího kontrolního úřadu na rok 1999 pod číslem 99/07.

Kontrolní akci řídil a kontrolní závěr vypracoval člen NKÚ MVDr. Rudolf Němeček.

Cílem kontroly bylo prověřit vydávání nemovitosti ve vlastnictví státu spravovaných Pozemkovým fondem České republiky při uspokojování restitučních nároků.

Kontrolu provedly skupiny kontrolujících NKÚ z oblastních odborů v Českých Budějovicích, Brně, Liberci, Mostě, Plzni, Strakonících a Táboře v období od března do října 1999.

Kontrolovanými osobami byly:

Ministerstvo zemědělství (dále jen „MZe“), Pozemkový fond České republiky (dále jen „PF ČR“) a jeho územní pracoviště v Blansku, Brně, Českých Budějovicích, Českém Krumlově, Jablonci nad Nisou, Jindřichově Hradci, Klatovech, Liberci, Mostě, Písku, Praze, Táboře a Plzeň-sever a město a Plzeň-jih.

Kontrola na MZe probíhala v souvislosti s kontrolovanými činnostmi PF ČR, kdy byly zjišťovány skutečnosti rozhodné pro posouzení některých právních úkonů PF ČR.

Námítky proti kontrolnímu protokolu, které podal PF ČR, byly vypořádány vedoucí skupiny kontrolujících rozhodnutím o námítkách.

Odvolání proti rozhodnutí o námítkách, které podal PF ČR, bylo vypořádáno usnesením senátu NKÚ.

S e n á t N K Ú (ve složení: MVDr. Rudolf Němeček - předseda, JUDr. František Bárta, Ing. Jiří Kalivoda, Ing. Jana Krejčová, Ing. Zdeněk Rodr, Ing. Ladislav Zeman - členové) na svém zasedání, které se konalo dne 19. 4. 2000,

s c h v á l i l usnesením č. 99/07/21
k o n t r o l n í z á v ě r v tomto znění:

I. Úvod

Pro zmírnění následků některých majetkových křivd, k nimž došlo vůči vlastníkům zemědělského a lesního majetku, byl vydán zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.

Smyslem zákona je zmírnění majetkových křivd, k nimž došlo v době od 25. 2. 1948 do 31. 12. 1989, a obnovení původních vlastnických vztahů k půdě a jiné-

mu zemědělskému majetku těm osobám, jimž byly v minulosti státem odňaty. Předpokladem je, že vlastnické právo dříve (tj. před odnětím) této osobě náleželo, a při aplikaci tohoto zákona je třeba respektovat zájem oprávněných osob, pokud uplatnily výzvu k vydání půdy, budov a staveb, patřících k původní zemědělské usedlosti. Zákon dále upravuje:

- užívací vztahy k nemovitostem,
- pozemkové úpravy,
- způsob vypořádání nároků na náhrady a na jiné pozemky,
- působnost ústředního orgánu státní správy k rozhodování v pochybnostech o tom, zda se jedná o nemovitosti, na které se vztahuje zákon č. 229/1991 Sb.

V tomto zákoně je uvedeno vymezení majetku a stanoveno, kdo bude majetek ve vlastnictví státu spravovat.

Vznik a právní postavení PF ČR

Zákonem č. 229/1991 Sb. přešly s účinností od 24. 6. 1991 taxativně vymezené nemovitosti ve vlastnictví státu do správy právnických osob (pozemkových fondů) zřízených zákonem České národní rady a Slovenské národní rady.

PF ČR byl zřízen zvláštním zákonem č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, a byl zapsán do obchodního rejstříku. Organizační uspořádání bylo upraveno Statutem Pozemkového fondu ČR, který schválila dne 29. 4. 1992 Česká národní rada usnesením č. 452.

Působnost PF ČR při správě nemovitostí ve vlastnictví státu upravenou zákonem č. 569/1991 Sb. a zákonem č. 229/1991 Sb. doplňuje zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, a nejnověji pak 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, a zákon č. 144/1999 Sb., kterým se mění zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

PF ČR není vlastníkem nemovitého majetku, který spravuje. Obsah této správy je vymezen oprávněními, která mu vlastník – stát – právními předpisy výslovně svěřil. Zákonem byl zřízen jako instituce určená k plnění zvláštních úkolů ve veřejném zájmu a k dosažení určitého zákonem vymezeného cíle. Zápis PF ČR do obchodní-

ho rejstříku neznámá, že by mohl jednat a v právních vztazích vystupovat v plném rozsahu jako právnická osoba soukromého práva. Nelze proto v jeho případě vycházet z obecně platného východiska pro posuzování rozsahu oprávnění vlastníka, podle něhož je vlastník oprávněn nakládat se svým majetkem podle své vůle.

Výkon správy majetku ve vlastnictví státu PF ČR nastal de facto až v polovině roku 1992 po ustavení jeho orgánů. Jednou z podmínek nutných pro řádný výkon správy majetku je povinnost vést řádnou evidenci o předmětu činnosti. Jde zejména o povinnost zajistit evidenci nemovitostí jak v katastru nemovitostí (dále jen „katastr“), tak i v účetnictví.

II. Evidence spravovaných nemovitostí ve vlastnictví státu

PF ČR vykazoval ve správě v roce 1997 a v roce 1998 rozsah majetku uvedený v následující tabulce:

Rok	Zemědělská půda (v ha)	Budovy a stavby (v ks)
1997	881 501	28 851
1998	845 756	25 350

Evidence správy nemovitostí ve vlastnictví státu v katastru nemovitostí

Katastr byl zřízen zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitosti České republiky (katastrální zákon), s účinností od 1. 1. 1993. V katastru se evidují mj. vlastnická a jiná věcná práva včetně dalších práv souvisejících s majetkem. Způsob provedení zápisu v katastru, jeho podmínky a důsledky upravil zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, který nabyl účinnosti k témuž datu.

K provedení zákona č. 265/1992 Sb. a zákona č. 344/1992 Sb. byla vydána Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním (dále jen „ČÚZK“) vyhláška č. 126/1993 Sb., která nabyla účinnosti dne 28. 4. 1993. Vyhláška podrobněji upravovala mj. předmět a obsah katastru a upřesnila okruh evidovaných práv. Ve smyslu ustanovení § 36 odst. 1 této vyhlášky podléhala evidenci v katastru správa nemovitostí ve vlastnictví státu vykonávaná PF ČR.

S účinností od 1. 7. 1996 došlo k novelizaci obou shora uvedených zákonů. Podle ustanovení § 1 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění zákona č. 90/1996 Sb., se do katastru zapisují i další práva, pokud tak stanoví zvláštní zákon. Tím je zákon č. 344/1992 Sb., který, ve znění zákona č. 89/1996 Sb., v ustanovení § 2 odst. 4 písm. d) stanoví, že k nemovitostem evidovaným v katastru se zapisuje správa nemovitostí ve vlastnictví státu.

Správa nemovitostí ve vlastnictví státu se zapisuje do katastru záznamem. Podmínkou pro provedení záznamu v katastru je podání návrhu nabyvatelem tohoto práva, tj. PF ČR. Ten návrh v některých případech nepodal s odůvodněním, že tak mohl učinit teprve po nabytí účinnosti zákona č. 89/1996 Sb. Do 30. 6. 1996 (nabytí účinnosti

zákona č. 89/1996 Sb. a zákona č. 90/1996 Sb.) byl však způsob provedení záznamu podrobně upraven ustanovením § 40 vyhlášky č. 126/1993 Sb., která byla obecně závazným právním předpisem, podle kterého měl PF ČR postupovat.

Pro správu nemovitého majetku ve vlastnictví státu bylo pro PF ČR zavedeno v katastru pro celé území České republiky jednotné číslo listu vlastnictví - LV 10002.

Kontrolou bylo zjištěno, že PF ČR:

- v některých případech nepodal návrh na zápis správy k nemovitostem ve vlastnictví státu v katastru, a přesto
 - nemovitosti nezapsané v katastru převáděl v letech 1993 až 1996 do vlastnictví fyzických a právnických osob. V 56 případech převedl smlouvami (směnnými i o převodu nemovitostí) 123 pozemků o celkové výměře 1 251 071 m²; v pěti případech převedl smlouvami o převodu nemovitostí pět domů včetně pozemků v celkové hodnotě 2 641 115 Kč;
 - nemovitosti nezapsané v katastru pronajímal v letech 1996 až 1998 fyzickým a právnickým osobám (ve 27 případech pozemky o celkové výměře 32 804 977 m²); zajišťoval jejich ostrahu a správu prostřednictvím jiných osob (ve dvou případech) nebo je převáděl do vlastnictví fyzických a právnických osob (ve třech případech pozemky o celkové výměře 49 526 m²);
- pronajímal nemovitosti jiných vlastníků.

V 17 namátkově vybraných nájemních smlouvách bylo zjištěno, že PF ČR, aniž by ověřil právo správy, pronajal pozemky o celkové výměře 2 470 497 m², které jsou podle zápisu katastru ve vlastnictví fyzických nebo právnických osob.

Jedná se např. o pozemky v okresech:

- Č. Budějovice v katastrálním území (dále jen „k. ú.“) Kamený Újezd a Hojná Voda (smlouvy č.: 340N95/05, 449N98/05);
- Jablonec n. Nisou v k. ú. Zásada, Líšný, Proseč n. Nisou, Smržovka a Nová Ves n. Nisou (smlouvy č.: 381N95/12, 327N94/12, 155N93/12, 620N96/12, 619N96/12);
- Klatovy v k. ú. Jesení (smlouva č. 573N95/03);
- Liberec v k. ú. Chrastava, Dolní Vítkov, Horní Vítkov, Vesec, Václavice, Ruprechtice a Vratislavice n. Nisou (smlouvy č.: 58N93/41, 167N93/41, 164N93/41, 151N93/41, 173N93/41);
- Písek v k. ú. Heřmaň a Bošovice u Čížové (smlouvy č.: 13N94/06, 11N96/06);
- Praha-východ v k. ú. Sluštice, Třebohostice u Škvorce a Zlatá (smlouva č.: 148N98/80);
- na území hlavního města Prahy v k. ú. Benice, Dubeč, Dolní Měcholupy, Uhříněves, Šeberov, Háje, Křeslice, Kunratice, Petrovice, Chodov a Štěrboholy (smlouva č. 4N99/01).

Účetní evidence nemovitostí ve vlastnictví státu a správě PF ČR

Rozsah vedení účetnictví, jeho způsob a průkaznost upravuje zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

V ustanovení § 7 odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb. je uvedeno:

„Účetní jednotky jsou povinny vést účetnictví úplně, průkazným způsobem a správně tak, aby věrně zobrazovalo skutečnosti, které jsou jeho předmětem.“

a dále v ustanovení § 7 odst. 2 je uvedeno:

„Účetnictví účetní jednotky je úplně, jestliže účetní jednotka zaúčtovala všechny účetní případy týkající se účetního období.“

V ustanovení § 4 odst. 2 téhož zákona je stanovena povinnost

„dodržovat při vedení účetnictví účtové osnovy a postupy účtování, uspořádání položek účetní závěrky a obsahové vymezení těchto položek, rozsah údajů ke zveřejnění z účetní závěrky, postupy pro provedení konsolidace účetní závěrky, které stanoví ... ministerstvo financí a vyhláší je oznámením o jejich vydání ve Sbírce zákonů“.

PF ČR postupuje ještě v současnosti podle účtové osnovy a směrnic k účtové osnově, které v souvislosti s vydáním zákona č. 563/1991 Sb. nebyly do účetních předpisů převzaty.

Z nemovitostí, které přešly ze zákona č. 229/1991 Sb. do správy PF ČR, sledoval v účetnictví pouze budovy a stavby. Teprve v roce 1998 začal sledovat také pozemky, a to pouze ty, které byly k datu 30. 9. 1998 zapsány v katastru na LV 10002.

Kontrolou bylo zjištěno, že PF ČR:

- **porušil ustanovení § 7 odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb.,** neboť nevedl v roce 1998 v účetnictví majetek ve vlastnictví státu úplně, průkazně a správně, a účetnictví tak nezobrazovalo skutečnosti, které jsou jeho předmětem.

V účetnictví například nesledoval:

- pozemky o celkové výměře 33 098 819 m², které však pronajímá fyzickým a právními osobám;
- pozemky o celkové výměře 973 367 m², které použil k vyřazení restitučních nároků. Z této výměry část pozemků o výměře 209 149 m² zaznamenal do svého účetnictví až v březnu 1999, tj. po převodu vlastnictví ze státu na jiného vlastníka;
- 11 rodinných domků a sedm budov v okrese Praha-východ, které převzal do správy;

a naopak v účetnictví k datu účetní závěrky (31. 12.) sledoval:

- 120 pozemků včetně vodní plochy o celkové výměře 467 601 m², které k tomuto datu byly již ve vlastnictví fyzických a jiných právnických osob. Z těchto nemovitostí 107 zavedl do účetnictví až po převodu vlastnictví ze státu na jiného vlastníka a u zbývajících 13 byl již podán návrh na vklad do katastru;
- v důsledku nesprávně stanoveného dne účetního případu 63 pozemků o celkové výměře 183 600 m², na které byl podán návrh na vklad vlastnického práva z důvodu převodu vlastnictví ze státu na jiného vlastníka. Z toho 59 pozemků zavedl do účetnictví až po podání návrhu na vklad do katastru. Všechny tyto pozemky sledoval v účetnictví ještě v 1. čtvrtletí 1999.

- **porušil ustanovení § 6 odst. 3 zákona č. 563/1991 Sb.** tím, že v roce 1998 neinventarizoval pozemky ve vlastnictví státu a neověřil, zda souhlasí skutečný stav se stavem v účetnictví. V roce 1998 inventarizoval pouze budovy a stavby;

- **v účetním období roku 1998 nezaznamenal jednak změny, které proběhly v katastru ve IV. čtvrtletí 1998, a jednak pozemky, které spravuje, avšak správa PF ČR v katastru k nim nebyla zapsána.** PF ČR nezaznamenává průběžně změny stavu pozemků v den, kdy případ nastane, ale až na základě poskytnutých údajů z katastru, které získává od ČÚZK za čtvrtletí daného roku, a to s určitým zpožděním. Tento způsob neumožňuje PF ČR vytvořit si reálnou představu o stavu spravovaného majetku ve vlastnictví státu.

III. Uspokojování restitučních nároků

Bezúplatné převody jiných pozemků

Zákon č. 229/1991 Sb. v § 4 stanovil, kdo je oprávněnou osobou, která má právo na úpravu vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, který přešel na stát nebo na jiné právní osoby způsobem uvedeným v § 6 odst. 1 tohoto zákona.

Pouze těm osobám, jimž bylo vlastnické právo v minulosti určitým způsobem státem odňato a jejichž původní pozemek jim nelze vydat, právní úprava přiznává právo na vydání jiného pozemku. Podmínkou vzniku nároku na bezúplatný převod jiného pozemku je pravomocné rozhodnutí pozemkového úřadu.

Zákon č. 229/1991 Sb. v § 11 odst. 1 stanoví případy, kdy nelze pozemky nebo jejich části vydat oprávněným osobám. V ustanovení § 11 odst. 2 jsou upravena práva PF ČR bezúplatně převést oprávněné osobě do vlastnictví jiný pozemek. Tímto ustanovením byla dána dispozitivní práva PF ČR pouze k převodům na oprávněné osoby.

Oprávněné osobě za pozemek, který se podle zákona nevydává a za který nebyl poskytnut jiný pozemek, náleží náhrada ve smyslu ustanovení § 14 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb. Na toto ustanovení se váže ustanovení § 16 odst. 1, kde je mj. uvedeno:

„Náhradu za pozemky, které se podle tohoto zákona nevydávají a za které nebyl poskytnut jiný pozemek, poskytne stát ... Hotovost se vyplácí pouze původním vlastníkům.“

S účinností od 1. 7. 1993 bylo toto ustanovení rozšířeno mj. o text:

„Finanční náhrada spočívá ve vyplacení hotovosti a v cenných papírech, které nemají povahu státního dluhopisu ...“

Zákonem č. 183/1993 Sb. (nabyl účinnosti od 1. 7. 1993) byla právní úprava doplněna o ustanovení § 33a, jímž bylo nabyvatelům postoupených nároků na náhrady přiznáno postavení oprávněné osoby.

Bezúplatné převody jiných pozemků však nejsou náhradou ve smyslu zákona č. 229/1991 Sb. a nevztahuje se na ně ustanovení § 33a. Nárok na poskytnutí jiného pozemku podle ustanovení § 11 odst. 2 tohoto zákona není na rozdíl od finanční náhrady pohledávkou, kterou lze podle zákona č. 229/1991 Sb. smluvně převádět na jiné osoby, a nabyvatelé těchto nároků nemají postavení oprávněné osoby.

Kontrolou bylo zjištěno, že PF ČR:

- **překročil zákonné dispozice s majetkem ve vlastnictví státu** tím, že neoprávněně převáděl s odvoláním na ustanovení § 11 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb. pozemky ve vlastnictví státu na osoby, které neměly podle tohoto zákona postavení oprávněné osoby. Takto vypořádal ve 120 namátkově vybraných případech nároky na jiné pozemky v hodnotě celkem 19 104 151 Kč.

Převody se uskutečnily např. v okresech:

- Blansko 10 smlouvami v k. ú. Letovice, Olešnice na Moravě, Hodonín u Kunštátu, Černovice u Kunštátu, Benešov u Boskovic, Černá Hora a Boskovice;
- Brno-město 1 smlouvou v k. ú. Pisárky;
- Brno-venkov 8 smlouvami v k. ú. Hradčany, Drásov, Omice, Zálesná Zhoř, Tetčice, Těšany, Veverská Bítýška a Sentice;
- České Budějovice 6 smlouvami v k. ú. Č. Budějovice 2, Č. Budějovice 3, Č. Budějovice 6, Boršov nad Vltavou a Staré Hodějovice;
- Jablonec nad Nisou 23 smlouvami v k. ú. Smržovka, Janov n. Nisou, Albrechtice v Jizerských horách, Jablonec n. Nisou, Pelikovice, Pulečný, Rychnov u Jablonce n. Nisou, Držkov, Příchovice, Dalešice, Rýnovice, Proseč n. Nisou, Vranové, Velké Hamry, Kokonín, Maršovice u Jablonce n. Nisou, Jistebsko, Bedřichov u Jablonce n. Nisou a Jizerka;
- Jindřichův Hradec 9 smlouvami v k. ú. Kardašova Řečice, Číměř, Nová Bystřice, Artolec, Nový Vojítov, Pomezí pod Landštejnem, Nová Ves nad Lužnicí a Staňkov;
- Klatovy 6 smlouvami v k. ú. Veselí, Hojsova Stráž, Nýrsko, Železná Ruda II, Dlouhá Ves u Sušice, Bohdašice a Dolejší Krušec;
- Liberec 16 smlouvami v k. ú. Frydlant v Čechách, Krásný Les, Nová Ves u Chrastavy, Hrádek n. Nisou, Fojtka, Horní Růžodol, Stráž n. Nisou, Dolní Chrastava, Podhora u Pěnčína a Mníšek u Liberce;
- Most 1 smlouvou v k. ú. Bylany;
- Písek 5 smlouvami v k. ú. Dražič, Protivín, Milenovice a Rakovice;
- Plzeň-jih 11 smlouvami v k. ú. Dolce, Oselce, Robčice u Štěpánovic, Přestavky u Dnešic, Přeštice, Lužany u Přeštic, Radošice a Nechanice;
- Plzeň-město 4 smlouvami v k. ú. Radčice, Bručná, Černice, Plzeň, Valcha, Lobzy, Skvrňany, Hradiště, Bukovec a Újezd;
- Plzeň-sever 2 smlouvami v k. ú. Bitov u Přehýšova;
- Praha-západ 10 smlouvami v k. ú. Litovice, Hostovice, Jeněč, Nučice, Jinočany a Hořelice;
- Tábor 7 smlouvami v k. ú. Dobronice u Bechyně, Mladá Vožice, Malšice, Chlebov a Záhostice
- na území hlavního města Prahy 1 smlouvou v k. ú. Hostavice a Štěrboholy;

- **uzavřel s oprávněnými osobami „dohody o podmínkách bezúplatného převodu jiných pozemků ve vlastnictví státu podle § 11 odst. 2 zákona o půdě“.** Tyto dohody neodpovídaly ustanovení § 37 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb.,

občanský zákoník, ve kterém je mj. uvedeno, že právní úkon musí být učiněn určitě a srozumitelně, jinak je neplatný.

Například v okrese Liberec uzavřel v roce 1996 dohody, které nebyly srozumitelné tím, že neobsahovaly ocenění nároků oprávněných osob a způsob vypořádání nároků (dohody č. j.: D-240/93-96/41-1, D-272/94-96/41-1, D-933/94-96/41-1, D-114/92-96/41-1).

Náhrady

Oprávněná osoba v rámci zmírnění některých majetkových křivd má podle ustanovení § 14 až 16 a § 20 zákona č. 229/1991 Sb. právo na náhradu. Povinnou osobou je právnická osoba, která ke dni účinnosti zákona č. 229/1991 Sb. (24. 6. 1991) nemovitost držela a je jednoznačně vymezena v ustanovení § 5.

PF ČR není právní úpravou označen jako povinná osoba. K poskytování náhrad v zastoupení za povinnou osobu byl PF ČR zmocněn až zákonem č. 183/1993 Sb., který nabyl účinnosti 1. 7. 1993, a to zejména v případě, že:

- povinnou osobou je obec nebo okresní úřad ve smyslu ustanovení § 18a odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb.;
- povinnou osobou je státní podnik nebo právnická osoba, jejímž zakladatelem je stát ve smyslu ustanovení § 18a odst. 1 zákona, s tím, že PF ČR může převzít závazky za povinnou osobu jen „v tom případě, kdy před privatizací nebo likvidací této právnické osoby nebyly nároky oprávněných osob vypořádány“;
- nelze zjistit povinnou osobu podle ustanovení § 20 odst. 2 zákona u náhrad za živý a mrtvý inventář a zásoby.

V rozporu se zákonnou úpravou PF ČR metodickým pokynem stanovil již s účinností od 10. 2. 1993 poskytování náhrad převodem vlastnických práv k nemovitostem na oprávněné osoby i v případech „jestliže se státnímu podniku nedostává věci pro naturální plnění náhrad“. Tato vnitřní úprava jde nad rámec zákona č. 229/1991 Sb., neboť oprávnění PF ČR poskytovat náhrady za povinnou osobu bylo dáno až zákonem č. 183/1993 Sb. od 1. 7. 1993.

Kontrolou bylo zjištěno, že PF ČR:

- **v rozporu se zákonem č. 229/1991 Sb. převzal do 30. 6. 1993 (před účinností zákona č. 183/1993 Sb.) neoprávněně závazky povinných osob a poskytoval za ně plnění nemovitostmi ve vlastnictví státu.**

Například za:

- Agropodnik Brno, s. p., převedl náhradou nemovitosti oceněné na 354 471 Kč v k. ú. Rosice v okrese Brno-venkov (smlouva č. 1-R-93/23);
- Jihočeskou univerzitu v Č. Budějovicích převedl náhradou nemovitosti oceněné na 6 118 267 Kč v k. ú. Kamenný Újezd, Srubec, Chotýčany a Č. Budějovice 3 v okrese České Budějovice (smlouvy č.: R-13/93/05, R-12/93, dle evidence R-24/93,

- dále smlouva bez čísla ze dne 8. 6. 1993 a dvě smlouvy bez čísla ze dne 10. 5. 1993);
- Zemědělský podnik Klatovy, s. p., převedl náhradou nemovitosti oceněné na 460 404 Kč v k. ú. Mochtín v okrese Klatovy (smlouva č. 1R93/03);
 - OSEVU, semenářský statek Protivín, s. p., převedl náhradou nemovitosti oceněné na 1 741 382 Kč v k. ú. Protivín, Těšínov a Selibov v okrese Písek (smlouvy č.: 8R93/06, 16R93/06, 19R93/06, 24R93/06); v okrese Písek za tuto povinnou osobu náhradou převedl majetek ve vlastnictví státu v celkové výši 8 394 143 Kč;
 - SELGEN-OSEVU Praha, s. p., převedl náhradou majetek ve vlastnictví státu oceněný na 197 655 Kč v k. ú. Milevsko v okrese Písek (smlouva č. 30R93/06).

Oprávnění PF ČR k převzetí závazků

Zákon č. 229/1991 Sb., ve znění zákona č. 183/1993 Sb., v ustanovení § 18a odst. 1 stanoví pro převzetí závazku za státní podniky a právnické osoby, jejichž zakladatelem je stát, podmínku, po jejímž splnění může PF ČR závazky povinných osob převzít. Touto podmínkou je nevypřádání nároků oprávněných osob před privatizací nebo likvidací povinné osoby.

Pokud je privatizována pouze část majetku povinné osoby a povinná osoba nadále právně existuje, zákonná podmínka převzetí nenastala. V případě likvidace povinné osoby splnění zákonné podmínky nastane v okamžiku, kdy tato nemá žádný majetek.

Náhradu PF ČR poskytuje ve smyslu ustanovení § 18a odst. 2 uvedeného zákona převodem nemovitostí ve správě PF ČR, v hotovosti nebo v cenných papírech, které nemají povahu státních dluhopisů. K uspokojení nároků oprávněných osob na náhradu podle § 14 až 16 nebo § 20 může PF ČR podle ustanovení § 17 odst. 3 téhož zákona převést do vlastnictví oprávněných osob pouze nemovitosti, na které nebylo uplatněno v zákonné lhůtě právo na vydání.

Kontrolou bylo zjištěno, že PF ČR

- **překročil oprávnění stanovené v § 18a odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb., ve znění zákona č. 183/1993 Sb., tím, že:** převzal závazky státních podniků, které nebyly zlikvidovány nebo zprivatizovány, a poskytoval za ně plnění nemovitostmi ve vlastnictví státu. V době převzetí závazků povinné osoby existovaly, popřípadě jejich závazky převzal právní nástupce. Ani v jednom případě se nejednalo o podnik, který v době převzetí závazků a jejich plnění PF ČR byl zlikvidován nebo jehož majetek přešel v rámci privatizace celý na FNM.

Například:

V rámci okresů Klatovy a Písek převzal závazky od povinných osob: OSEVA, semenářský podnik Horažďovice, s. p. (do 30. 11. 1995), ve výši 37 485 401 Kč; Státní statek Sušice, s. p. (do 31. 12. 1995), ve výši 22 020 889 Kč; OSEVA, semenářský statek Protivín, s. p. (od 1. 7. 1993 do 31. 12. 1998), ve výši 53 253 619 Kč.

Převzal závazek ve výši 371 183 Kč povinné osoby Statek Chlumec, s. p., který nebyl zlikvidován ani zprivatizován.

PF ČR uzavřel na tuto částku s oprávněnou osobou dohodu o finanční náhradě. Dohoda byla uzavřena na částku vyšší, než činil zákonný nárok oprávněné osoby.

PF ČR převedl 72 smlouvami o převodu nemovitostí majetek z vlastnictví státu oceněný 31 197 414 Kč, z něhož část v hodnotě 26 503 508 Kč byla poskytnuta jako náhrada nad rámec zákonných dispozic. Nemovitosti byly převedeny v okresech:

- Brno-město, 1 smlouva, navíc bez uvedení konkrétního k. ú.;
- Brno-venkov, 3 smlouvy v k. ú. Kuřim, Měnin a Troubsko;
- České Budějovice, 3 smlouvy v k. ú. Srubec a Boršov nad Vltavou;
- Český Krumlov, 1 smlouva v k. ú. Pernek;
- Jindřichův Hradec, 1 smlouva v k. ú. Sedlo u Čiměře;
- Klatovy, 8 smluv v k. ú. Chlistov, Kunderatice I., Hamry, Dolní Staňkov, Horažďovice, Kocourov a Mochtín;
- Liberec, 6 smluv v k. ú. Jindřichovice pod Smrkem, Hejnice, Hajniště pod Smrkem, Dolní Řasnice, Arnoltice u Bulovky a Krásný Les;
- Písek, 8 smluv v k. ú. Veselíčko, Protivín, Albrechtice nad Vltavou, Těšínov, Chrást u Zahořan a Čimelice;
- Plzeň-sever, 21 smluv v k. ú. Tlučná, Pňovany, Blatnice, Lině, Plešnice, Úherce u Nýřan, Vlkýš, Doubrava u Plzně, Přehýšov a Blatnice u Nýřan;
- Praha-západ, 15 smluv v k. ú. Hrádištko pod Medníkem, Litovice, Hostivice, Jeneč a Nučice;
- Tábor, 4 smlouvy v k. ú. Hamr nad Nežárkou, Čekanice u Tábora, Borkovice a Mladá Vožice;
- na území hlavního města Prahy 1 smlouva v k. ú. Žižkov;

- **porušil ustanovení § 18a odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb., ve znění zákona č. 183/1993 Sb., tím, že nároky na náhradu nevypřádal zákonem stanovenou formou. Nárok kompenzoval započtením dlužného nájemného ve výši 372 734 Kč, které právnická osoba v postavení oprávněné osoby dlužila PF ČR za nájem nemovitostí.**

Náhrada živého a mrtvého inventáře

K zajištění provozu zemědělské nebo lesní výroby má původní vlastník živého a mrtvého inventáře, jakož i zásob právo na jejich náhradu v případech vyjmenovaných v § 20 zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Tato náhrada, kterou poskytuje povinná osoba, spočívá ve věcech téhož nebo srovnatelného druhu, jakosti a v množství přiměřeném převzaté části nemovitosti k zajištění provozu zemědělské nebo lesní výroby. Není-li to možné, poskytuje povinná osoba náhradu ve službách pro zabezpečení této výroby nebo podílem na jmění právnické osoby, případně v jiné formě.

V případech, kdy PF ČR převezme závazek povinné osoby (ustanovení § 18a), zůstává pro oprávněnost nároku určující splnění zákonné podmínky „zajištění provozu zemědělské nebo lesní výroby“ a náhrada by měla adekvátně odpovídat tomuto účelu.

Poskytnutí náhrady je podmíněno existencí nároku na náhradu. Bez prokázání oprávněnosti nároku, jak původních vlastníků, tak i osob, které postavení oprávně-

né osoby získaly až postoupením pohledávky, nebylo plnění poskytnuté PF ČR v souladu se zákonem č. 229/1991 Sb.

Kontrolou bylo zjištěno, že PF ČR:

- **neověřil a nedoložil, zda oprávněná osoba (jednak původní vlastník a jednak postupník) splnila zákonnou podmínku zajišťovat provoz zemědělské nebo lesní výroby.** V 31 namátkově vybraných případech nebyla prokázána oprávněnost nároků za živý a mrtvý inventář a zásoby, které PF ČR vypořádal nemovitostmi ve vlastnictví státu v hodnotě celkem 14 768 114 Kč;
- **poskytl nemovitosti, které nesloužily k zajištění provozu zemědělské nebo lesní výroby, a tato náhrada za živý a mrtvý inventář neodpovídala zvláštnímu charakteru vymezenému zákonem.** Převedl náhradou například řadové rodinné domy v k. ú. Hradištko pod Medníkem, domy v k. ú. Mochtín, rodinný domek v k. ú. Těšínov, obytný dům v k. ú. Čimelice, bytovky v k. ú. Číměř, Čekanice u Tábora a Dunajovice, ubytovnu v k. ú. Borkovice, objekt k bydlení v k. ú. Hejnice, bytový dům v k. ú. Soběslav, rekreační a školící zařízení v k. ú. Hamr nad Nežárkou a administrativní budovu v Brně. Uvedené nemovitosti ve vlastnictví státu byly převedeny v hodnotě celkem 12 158 306 Kč.

Oprávnění PF ČR při poskytování náhrad

Zákon č. 229/1991 Sb. podmiňuje poskytnutí náhrady i poskytnutí jiného pozemku existenci nároku. Z tohoto důvodu byl PF ČR povinen zkoumat oprávněnost nároků osob, které nárok uplatňují, a to jak původních vlastníků, tak i osob, které postavení oprávněné osoby získaly až postoupením pohledávky podle ustanovení § 33a zákona č. 229/1991 Sb., ve znění zákona č. 183/1993 Sb.

Kontrolou bylo zjištěno, že PF ČR:

- **překročil zákonné oprávnění k nakládání s majetkem ve vlastnictví státu tím, že převedl nemovitosti na osoby, které nebyly v době uzavření smluv o převodu nemovitostí v postavení oprávněných osob.**

Například:

PF ČR vypořádal neoprávněné nároky v celkové výši 1 025 915 Kč. Jedná se o nemovitosti v okresech: Most (smlouvy č.: 5R97/68, 169R97/68, 128R97/68, 16R98/68), Brno-venkov (smlouva č. 69-R-97/23), Tábor (smlouva č. 1 č. j. 1364/94), České Budějovice (smlouva bez čísla ze dne 8. 6. 1993).

Výkon správy PF ČR k majetku ve vlastnictví státu

Nemovitý majetek, který přešel pod správu PF ČR, je vymezen v ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb. Podle tohoto ustanovení přešly kromě zemědělských pozemků do správy PF ČR i obytné budovy, hospodářské budovy a jiné stavby patřící k původní zemědělské usedlosti nebo sloužící zemědělské a lesní výrobě nebo s ní souvisejícímu vodnímu hospodářství, které tuto vlastnost měly ke dni účinnosti zákona, tj. k 24. 6. 1991.

Kontrolou bylo zjištěno, že PF ČR

- **neoprávněně převzal do správy nemovitosti ve vlastnictví státu, na které se působnost zákona č. 229/1991 Sb. nevztahovala, a převedl je jako náhradu do vlastnictví fyzických a právnických osob.** PF ČR převzal nové stavby oceněné celkem 4 707 270 Kč, které byly kolaudované až v roce 1992 a v roce 1994 a nikdy zemědělské nebo lesní výrobě nesloužily. PF ČR tyto stavby použil k vypořádání náhrad za živý a mrtvý inventář a zásoby a náhrad za znehodnocení budov.

Například:

Od Státního plemenářského podniku Praha převzal sedm řadových rodinných domků včetně pozemků a části čističky odpadních vod v k. ú. Hradištko pod Medníkem v okrese Praha-západ (smlouvy č.: 90-3 R 95/01, 40-3 R 95/01, 41-3 R 95/01, 39-3 R 95/01, 37-3 R 95/01, 42-3 R 95/01, 89-3 R 95/01). Navíc v době převzetí nemovitostí do správy PF ČR a následného převodu z vlastnictví státu zastávala jedna z nabyvatelů nemovitosti funkci zástupkyně ředitele jednoho z předávajících podniků.

Od Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích – školní zemědělský podnik Hluboká nad Vltavou převzal dva obytné domy včetně pozemků v k. ú. Chotýčany v okrese Č. Budějovice (smlouvy č.: 27 R 93/05, 28 R 93/05).

Oceňování nemovitostí ve vlastnictví státu a jejich převod

Zákon č. 229/1991 Sb. stanoví, že nemovitosti poskytnuté k uspokojování restitučních nároků oprávněných osob budou převáděny v cenách platných ke dni 24. 6. 1991, tzn. podle vyhlášky FMF č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, ve znění vyhlášky FMF č. 316/1990 Sb.

Kontrolou bylo zjištěno, že PF ČR:

- **převáděl nemovitosti v cenách stanovených znalci znaleckými posudky, které však neodpovídaly cenovému předpisu platnému ke dni 24. 6. 1991.** Znalci při stanovení cen převáděných nemovitostí nevycházeli z platných územně plánovacích podkladů (územního plánu zóny, územního projektu zóny), ze schváleného seznamu pozemků pro výstavbu rodinných domků, z územního rozhodnutí o umístění stavby, popřípadě z územního rozhodnutí o využití území, a nemohli tak objektivně stanovit cenu zkoumaných nemovitostí. Znalecké posudky neobsahovaly například popis fyzického stavu zkoumaných nemovitostí, což jsou náležitosti stanovené vyhláškou Ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., kterou se provádí zákon o znalcích a tlumočnících. Přesto PF ČR takové znalecké posudky převzal a na jejich základě vypracoval smlouvy o převodu nemovitostí ve vlastnictví státu a převedl pozemky například v okresech:

- Liberec, 4 smlouvy v k. ú. Ruprechtice, Ostašov a Vratislavice n. Nisou o celkové výměře 27 453 m². V ceně pozemků znalec nepřihlédl k územnímu plánu sídelního útvaru Liberec a pozemky určené ke stavbě ocenil jako ornou půdu sazbou 3,50 až 3,70 Kč/m². Pozemky byly označeny územním plánem jako plocha občanského vybavení, plocha zeleně ostatní, plocha zeleně zahrádkových osad, návrh komunikace, komunikace ostatní, jejichž cenu určuje vyhláška č. 182/1988 Sb. v sazbě 150 Kč/m²;
 - Jindřichův Hradec, 1 smlouva v k. ú. České Velenice o výměře 2 847 m². Znalec nepřihlédl ke schválenému územnímu plánu sídelního útvaru České Velenice, kde jsou pozemky určeny pro ostatní dopravní zařízení. Znalec je ocenil jako ornou půdu. Na pozemcích je vybudována čerpací stanice pohonných hmot;
 - Tábor, 1 smlouva v k. ú. Měšice ve výměře 8 439 m². Znalec nepřihlédl ke schválenému územnímu plánu sídelního útvaru Tábor a pozemek funkčně určený pro nízko-
podlažní zástavbu rodinnými domy ocenil jako ornou půdu. Pozemek je zastavěn rodinnými domky;
 - Jablonec n. Nisou, 1 smlouva v k. ú. Rýnovice o výměře 292 m². Znalec pozemek ocenil sazbou 20 Kč/m², ačkoliv se jedná o pozemek umístěný v lokalitě, pro kterou je určena sazba 70 Kč/m². PF ČR jedná s nabyvateli pozemku o změně smlouvy;
 - na území hlavního města Prahy, 1 smlouva v k. ú. Hostavice a Štěrboholy o celkové výměře 379 289 m². Na jednom z pozemků byla ještě před vydáním vyhlášena veřejně prospěšná stavba „Štěrboholská radiála - 2. stavba“ a byla zařazena v územním plánu vyhláškou hlavního města Prahy. Přesto jej znalec ocenil jako ornou půdu v ceně 5,80 Kč/m². Po převodu vlastnictví na restituenta byl pozemek rozdělen a dotčenou část o výměře 13 583 m², kterou hlavní město Praha od restituenta vykoupilo za cenu 1 191,75 Kč/m², tj. za celkových 16 187 570 Kč. Cena vykoupeného pozemku byla 140krát vyšší než ta, v níž byl restituentovi převeden od PF ČR;
- **převáděl nemovitosti v cenách, které neodpovídaly cenám stanoveným znalci ve zpracovaných znaleckých posudcích, například:**
 - nemovitosti převáděl PF ČR oprávněným osobám v ceně vyšší, než stanovil znalec ve znaleckém posudku, aniž by způsob stanovení ceny doložil, a to v okrese:
 - Písek v k. ú. Selibov, Protivín a Žďár vydal čtyři domy včetně zastavěných pozemků oprávněným osobám v ceně převodu 2 078 570 Kč (smlouvy č.: 24 R 93/06, 35 R 93/06, 8 R 94/06, 14 R 94/06). Tyto nemovitosti však byly oceněny znalcem na 1 381 371 Kč. Zvýšení ceny převáděných nemovitostí o 697 199 Kč nedoložil a neprokázal;
 - zaměstnanci PF ČR prováděli úpravy a opravy ve znaleckých posudcích bez vědomí znalce, čímž byla zpochybněna věrohodnost vypracovaných znaleckých posudků. Podle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, je oprávněn znalecký posudek doplňovat, vysvětlovat a opravovat pouze znalec. V upravené ceně PF ČR převedl pozemky o výměře celkem 47 591 m² k uspokojení restitučních nároků, a to v okresech:
 - Liberec v k. ú. Ostašov u Liberce a Vratislavice n. Nisou (smlouvy č.: 12R94/41, 23R94/41, 01R95/41), Klatovy v k. ú. Velké Hydčice (smlouvy č.: 266R95/03, 303 R 95/03) a v okrese J. Hradec v k. ú. Slavonice (smlouva č. 76R/97/17);
 - **převáděl nemovitosti v cenách stanovených svými zaměstnanci.**

Zaměstnanci PF ČR, kteří nebyli znalci ve smyslu zákona č. 36/1967 Sb., oceňovali nemovitosti, a to podle podkladů zpracovaných pozemkovými úřady, bez místního šetření a bez ohledu na další okolnosti rozhodné pro stanovení ceny (například: územně plánovací dokumentaci, trvalé porosty, umístění drobných staveb na pozemku).

Takto byly stanoveny ceny pozemků o celkové výměře 1 847 560 m², které byly vydány oprávněným osobám v okresech:

- Blansko v k. ú. Černovice u Kunštátu (smlouva č. 24R98/57);
- Brno-venkov v k. ú. Zálesná Zhoř, Malešovice a Veverská Bítýška (smlouvy č.: 69-R-97/23, 103-R-98/23, 99-R-98/23);
- České Budějovice v k. ú. Litvínovice, Boršov n. Vltavou, Č. Budějovice 2, Č. Budějovice 3, Č. Budějovice 4, Č. Budějovice 5, Č. Budějovice 6 a Č. Budějovice 7 (smlouvy č.: 78R95/05, 93R95/05, 94R95/05, 111R95/05, 118R95/05, 141R95/05, 142R95/05, 143R95/05, 146R95/05, 147bR95/05);
- Jablonec n. Nisou v k. ú. Pulečný, Dalešice, Rychnov u Jablonce n. Nisou, Pelikovice a Příchovice u Kořenova (smlouvy č.: 183R98/12, 002 ze dne 7. 2. 1995, č. 141RP99/12, č. 234RP99/12, č. 159R98/12 a č. 171R98/12);
- Klatovy v k. ú. Hojsova Stráž, Nové Městečko a Nýrsko (smlouvy č.: 224R95/03, 239R95/03, 286R95/03);
- Most v k. ú. Horní Litvínov, Most II, Lounice, Rudolice nad Bilinou a Bělušice (smlouvy č.: 66R94/68, 75R94/68, 79R95/68, 94R95/68, 42R96/68, 68R96/68, 6R93/68);
- Písek v k. ú. Dolní Ostrovec (smlouva č. 16R95/06);
- Praha-východ v k. ú. Dobročovice (smlouvy č.: 29RP98/80, 30RP98/80);
- Tábor v k. ú. Měšice, Sezimovo Ústí, Tábor Chlebov, Malšice, Vyhnanice a Vodice (smlouvy č.: 14R/95/47, 23R/95/47, 88RP98/47, 89RP98/47, 68R98/47, 74RP98/47, 90RP98/47).

Zřízení věcného břemene na nemovitosti

Oprávněn zřídit nebo zrušit věcné břemeno na nemovitosti, které jsou předmětem restituce, je ve smyslu ustanovení § 9 odst. 5 zákona č. 229/1991 Sb. pozemkový úřad. Pozemkový úřad tak činí při rozhodování o restitučních nárocích. Smyslem tohoto ustanovení je zabránit případným sporům mezi oprávněnými osobami v postavení obnovených vlastníků předmětných nemovitostí a jinými subjekty, kterým k předmětným nemovitostem dosud věcná břemena svědčila, případně, v jejichž zájmu je třeba věcná břemena zřídit.

Ustanovení § 9 zákona č. 229/1991 Sb. se nevztahuje na převod nemovitostí ve vlastnictví státu, které poskytuje PF ČR v rámci vypořádání restitučních nároků oprávněných osob, a zřízení věcného břemene v těchto případech není legislativně upraveno.

V praxi nastávají případy, které mohou vést ke vzniku sporu mezi nabyvatelem (oprávněnou osobou) a třetími osobami.

Například:

PF ČR vydal v okrese Č. Krumlov v k. ú. Pernek (smlouva č. 11.R/96/33) pozemek zastavěný gravitačním vodovodem, aniž bylo vyřešeno užívání vodovodu ostatními uživateli. Vodovod sloužil k zásobování stáji i rekreačních objektů.

Evidence a archivace dokladů

PF ČR eviduje nejednotně doklady týkající se převodů nemovitostí ve vlastnictví státu a jejich archivace je neúplná. PF ČR v některých případech nedoložil:

- doklady prokazující oprávněnost nároku zejména u osob, které nárok získaly postoupením;
- rozhodnutí pozemkových úřadů o nevydání pozemku;
- informace pozemkových úřadů o tom, zda na vydávané nemovitosti nebylo uplatněno právo na vydání;
- ocenění pozemků jak vydávaných, tak i těch, které vydány být nemohly, a na základě kterých je určena výše plnění;
- dohody mezi oprávněnou a povinnou osobou.

Rozhodnutí pozemkových úřadů archivuje PF ČR v některých případech bez označení doložkou o nabytí právní moci, ačkoliv nárok na jiný pozemek lze uplatnit až po nabytí právní moci rozhodnutí o nevydání pozemku.

Nabídka nemovitostí k uspokojování restitučních nároků

PF ČR metodickým pokynem s účinností od 15. 8. 1998 vymezil zemědělský majetek ve vlastnictví státu použitelný na náhrady a nabídl jej ve veřejné nabídce na územních pracovištích PF ČR, v Agrárních novinách a na internetové stránce PF ČR.

Do této doby ponechával PF ČR výběr náhradních pozemků na vůli oprávněných osob (tj. i osob oprávněných z ustanovení § 33a zákona č. 229/1991 Sb., ve znění zákona č. 183/1993 Sb.), a to přesto, že nárok na poskytnutí náhradního pozemku není nárokem na vydání nemovitosti a neobsahuje v sobě ani právo oprávněné osoby na výběr náhradního pozemku. V důsledku toho byly vydávány pozemky i tržně zajímavější z jiných důvodů než v souvislosti se zemědělskou činností.

Do seznamu pozemků nabízených oprávněným osobám PF ČR zařadil pouze část pozemků, které spravuje. Z nabídky mj. vyloučil pronajaté pozemky s výjimkou těch, „jejichž celková výměra činí maximálně 10 % z celkové pronajaté půdy od PF ČR konkrétnímu podnikatelskému subjektu, jehož předmětem činnosti je provozování zemědělské výroby, pokud tento subjekt není dlužníkem PF ČR po lhůtě splatnosti“.

Zvoleným způsobem, zejména nezařazením pozemků pronajatých subjektům provozujícím zemědělskou výrobu do nabídky, je zúžen výběr pozemků k uspokojení nároků oprávněných osob.

Například v okresech:

- Plzeň-sever - PF ČR měl ve vybraných šesti k. ú. ve správě k 31. 12. 1998 zapsané pozemky o výměře cca 376 ha. Do veřejné nabídky zařadil pouze pozemky o výměře cca 151 ha;
- Jablonec n. Nisou - PF ČR měl ve správě k 31. 12. 1998 zapsané pozemky o výměře cca 548 ha. Do prvního kola veřejné nabídky zařadil pouze pozemky o výměře cca 80 ha;

- Liberec - PF ČR měl ve správě k 31. 12. 1998 zapsané pozemky o výměře cca 16 388 ha. Do veřejné nabídky zařadil pouze pozemky o výměře cca 228 ha;
- České Budějovice - PF ČR měl ve vybraných 11 k. ú. ve správě k 31. 12. 1998 zapsané pozemky o výměře cca 209 ha. Do prvního kola veřejné nabídky zařadil pozemky pouze ve výměře cca 35 ha;
- na území hlavního města Prahy - PF ČR měl ve vybraných čtyřech k. ú. ve správě k 31. 12. 1998 zapsané pozemky o výměře cca 115 ha. Do prvního kola veřejné nabídky zařadil pouze pozemky z jednoho k. ú. o výměře cca 21 ha.

IV. Směny nemovitostí ve vlastnictví státu

PF ČR v rámci správy nemovitostí ve vlastnictví státu provádí jejich směny za nemovitosti jiných vlastníků. Podle údajů uvedených v rozborech hospodaření uzavřel PF ČR v letech 1993 až 1998 celkem 388 směnných smluv.

Do 30. 6. 1993 neměl PF ČR oprávnění směniti nemovitosti ve vlastnictví státu s výjimkou výměn v případech vymezených zákonem č. 229/1991 Sb. (§ 22 a § 24). Dispoziční volnost směniti nemovitosti ve vlastnictví státu umožnil PF ČR až zákon č. 183/1993 Sb.

Tento zákon od 1. 7. 1993 dále v ustanovení § 17 odst. 3 stanoví, že PF ČR může převádět pouze ty nemovitosti ve vlastnictví státu, na které oprávněná osoba neuplatnila v zákonem stanovené lhůtě právo na vydání. Informace o tom, zda na nemovitost byl uplatněn restituční nárok, jsou podle ustanovení § 17 odst. 4 povinny PF ČR poskytnout pozemkové úřady. Byla tak zajištěna právní ochrana původního vlastníka, který uplatnil právo na vydání nemovitosti v zákonem stanovené lhůtě, aby nedošlo k dalším křivdám.

Kontrolou bylo zjištěno, že PF ČR:

- **neoprávněně směniti nemovitosti ve vlastnictví státu za nemovitosti jiných vlastníků z jiných než zákonem č. 229/1991 Sb. stanovených důvodů.**

Například:

- a) **do 31. 1. 1993, tj. před uplynutím zákonné lhůty pro uplatnění práva původního vlastníka požádat o vydání nemovitosti**, směniti pozemky o celkové výměře 243 218 m² v okresech: Opava v k. ú. Guntramovice a Velké Hoštice (smlouvy ze dne 18. 8. 1992 a ze dne 23. 9. 1992); Třebíč v k. ú. Litoňov a Podklášteří (smlouva ze dne 24. 11. 1992, ze dne 27. 1. 1993 a dvě smlouvy ze dne 23. 11. 1992); Břeclav v k. ú. Mikulov na Moravě (smlouva ze dne 22. 12. 1992); Rokycany v k. ú. Liblín (smlouva ze dne 1. 12. 1992), kde původní vlastník právo na vydání uplatnil;
- b) **od 1. 2. do 30. 6. 1993, tj. v době, kdy neměl ke směně nemovitostí z jiných než zákonem stanovených důvodů oprávnění**, směniti pozemky o celkové výměře 323 556 m² v okresech: Blansko v k. ú. Lipůvka (dvě smlouvy ze dne 19. 4. 1993); Brno-město v k. ú. Královo Pole (smlouva ze dne 10. 5. 1993); Č. Budějovice v k. ú. Č. Budějovice 6 (smlouva ze dne 22. 3. 1993); Karlovy Vary v k. ú. Andělská Hora (smlouva ze dne 1. 3. 1993); Klatovy v k. ú. Klatovy (smlouva ze dne 18. 3. 1993); Kroměříž v k. ú. Bělou

(smlouva ze dne 10. 5. 1993); Mladá Boleslav v k. ú. Plazy (smlouva č. j. NZ 45/93 ze dne 8. 3. 1993); Plzeň-město v k. ú. Plzeň (smlouva ze dne 12. 2. 1993); Šumperk v k. ú. Postřelmov a Bartoňov (smlouvy ze dne 19. 3. 1993 a ze dne 6. 4. 1993); Třebíč v k. ú. Podklášteří (smlouva č. j. 229 ze dne 30. 3. 1993); Ústí n. Labem v k. ú. Nakléřov (smlouva č. SM/S-1/93 ÚL ze dne 19. 3. 1993); Vyškov v k. ú. Slavkov u Brna (smlouva ze dne 22. 4. 1993); Zlín v k. ú. Lukoveček, Želechovice a Tlumačov (smlouva ze dne 18. 2. 1993, ze dne 26. 4. 1993) a Znojmo v k. ú. Miroslav (smlouva ze dne 10. 2. 1993);

- **směnil pozemky, aniž by prokázal, že si vyžádal od pozemkového úřadu informace o tom, zda na pozemky byl uplatněn restituční nárok.**

Například v okresech:

- Plzeň-jih a Plzeň-sever pozemky o výměře celkem 53 842 m² (smlouvy č.: 3 S 95/74, 3 S 93/04 a 2 S 93/04);

- **v některých případech při směnách pozemků neodůvodněně zvýhodnil majitele směňovaných pozemků, zejména z hlediska umístění a celistvosti pozemků, a při stanovení ceny nemovitostí nerespektoval hledisko přiměřenosti.** PF ČR jako správce majetku ve vlastnictví státu je při nakládání s tímto majetkem povinen hájit zájmy vlastníka a dbát na to, aby vlastník nebyl poškozen či znevýhodněn. Podstatou každé směny je přiměřenost věci směňované za věc nabývanou. V rozporu s tím PF ČR přístupné pozemky ve vlastnictví státu, které mohly být bez pozemkových úprav použity k uspokojení restitučních nároků, směnil za nepřístupné pozemky jiných vlastníků, často umístěné v honech. Směny prováděl v katastrálních územích, kde není dostatečná výměra pro uspokojení nevyřízených restitučních nároků.

Oceňování směňovaných pozemků nevystihovalo jejich cenu vzhledem k poloze a budoucímu využití a nebylo přihlíženo ani ke schválené územně plánovací dokumentaci, územnímu rozhodnutí. PF ČR pozemky nevyužil k uspokojení restitučních nároků, ale směnil je v zájmu zajištění podnikatelských aktivit žadatelů o směnu.

Například směnil v okresech:

- Rokycany pozemek v k. ú. Liblín, na jehož vydání byl uplatněn restituční nárok. Při stanovení ceny pozemku nebylo přihlíženo ke skutečnosti, že uvedený pozemek byl na základě rozhodnutí o využití území ze dne 16. 6. 1992 určen k dobývání šterkopísků (smlouva ze dne 1. 12. 1992);
- Klatovy pozemky ve vlastnictví státu v k. ú. Klatovy, kde není dostatek pozemků k uspokojování restitučních nároků, za pozemky jiných vlastníků v k. ú. Bezděkov (smlouva ze dne 18. 3. 1993);
- Č. Budějovice v k. ú. Č. Budějovice 6 v intravilánu obce ucelený pozemek v atraktivní lokalitě, která navazuje na výstavbu rodinných domů, za pět pozemků s nevýhodnou polohou ve třech k. ú. a dále v k. ú. Boršov n. Vltavou směnil ucelený pozemek za sedm pozemků ve třech k. ú. s nevýhodnou polohou a navíc ve výměře o 526 m² menší (smlouvy: ze dne 22. 3. 1993 - bez čísla - a č. 02S/93/05 ze dne 22. 11. 1993);
- Znojmo v k. ú. Miroslav jeden ucelený pozemek, který byl dobře přístupný, za několik pozemků jiných vlastníků

umístěných v honu bez možnosti přístupu (smlouva ze dne 10. 2. 1993);

- Písek v k. ú. Staré Kestřany pozemky, které byly určeny k výstavbě golfového hřiště. Při stanovení ceny pozemků nebyl tento záměr využití zohledněn (smlouva č. 1S95/06);
- Brno-město v k. ú. Bohunice a Starý Lískovec deset pozemků ve vlastnictví státu určených k výstavbě areálu Masarykovy univerzity v Brně směnil za 52 pozemků, které jsou nepřístupné a navíc v území, kde je léčivé zřídlo Šaratice s ochrannými pásmy. Na jejich části je navržen „Územní systém ekologické stability“. Z tohoto důvodu nelze získané pozemky použít pro uspokojení restitučních nároků. Navíc při stanovení ceny deseti pozemků nebylo přihlíženo k územnímu plánu a pozemky byly znalecm oceněny v kultuře orná půda (smlouva č. 21-S-97/73);

na území hlavního města Prahy

- v k. ú. Štěrboholy jeden dobře přístupný pozemek za 29 pozemků jiného vlastníka ve třech k. ú. (Kolovraty, Benice a Nedvězi) bez možnosti přístupu. V době směny (22. 11. 1993) nebyl v tomto k. ú. znám skutečný rozsah restitučních nároků, které činí 66 548 m². Při stanovení ceny pozemku nebyl zohledněn územní plán, ve kterém část území je navržena pro sport a rekreaci, a cena byla stanovena dohodou ve výši 3 073 064 Kč, tj. 15 Kč/m². Realizaci záměru využití pozemku dle územního plánu by byl pozemek oceněn podle návrhu cenové mapy pro hlavní město Praha z roku 1994 jako stavební v minimální ceně 300 Kč/m², tj. celkově 60 159 000 Kč (smlouva č. 3S93/01);
- v k. ú. Újezd u Průhonice jeden dobře přístupný pozemek, umístěný v těsném sousedství zástavby, za 12 pozemků jiného vlastníka umístěných ve třech k. ú. (Benice, Kolovraty a Nedvězi), které nejsou přístupné a jsou součástí honů. V době směny (22. 11. 1993) nebyl v tomto k. ú. znám skutečný rozsah restitučních nároků, které činí 59 378 m². Při stanovení ceny pozemku nebyl zohledněn záměr budoucího využití směňovaného pozemku „obytné území malých sídel“ a cena byla stanovena dohodou ve výši 1 739 150 Kč, tj. 17 Kč/m². Realizaci záměru využití pozemku dle územního plánu by byl pozemek oceněn podle návrhu cenové mapy pro hlavní město Praha z roku 1994 jako stavební v minimální ceně 300 Kč/m², tj. celkově 30 300 000 Kč (smlouva č. 7S93/01).

Pozn.: Smlouvy, které neměly číslo jsou označeny pouze datem.

V. Pronájem nemovitostí ve vlastnictví státu

PF ČR v rámci výkonu správy pronajímá nemovitosti ve vlastnictví státu, avšak **při uzavírání nájemních smluv nerespektoval ustanovení § 37 odst. 1 občanského zákoníku**. Nájemní smlouvy neobsahovaly přesně a určitě specifikovaný předmět nájmu.

Například:

Nebyly uvedeny k. ú., parcelní čísla a výměry pozemků, u budov popisná čísla. Navíc nebyl jednoznačně určen vlastnický vztah, neboť na výpisu z katastru byla část pronajatých pozemků zapsána na fyzické a právnické osoby.

Na území hlavního města Prahy (smlouvy č.: 127N97/01 a č. 4N99/01) a v okresech Písek (smlouva č. 11N97/06) a Plzeň-jih (smlouvy č.: 13/93/PJ, 37/N/93/74, 51/93/PJ, 142/N/93/74 a 131/N/93/74).

VI. Správa, ostraha a identifikace nemovitého majetku ve vlastnictví státu

Při uzavírání obstaravatelských a mandátních smluv, jejichž předmětem byla správa nemovitostí ve vlastnictví státu, identifikace spravovaného majetku, jeho ostraha, případně evidence, bylo kontrolou zjištěno, že PF ČR:

- **nerespektoval ustanovení § 37 odst. 1 občanského zákoníku.** Na správu nemovitostí uzavíral smlouvy, které neobsahovaly přesně a určitě specifikovaný majetek podléhající předmětu správy, a to ani v přílohách, na které se jednotlivé smlouvy odkazují;
- **uzavřel smlouvy se subjekty, které neměly oprávnění k výkonu zajišťovaných činností.**

Z 26 smluv 19 smluvních partnerů po celou dobu účinnosti smlouvy nemělo k prováděné činnosti živnostenské oprávnění vůbec, ve čtyřech případech získali oprávnění až po uzavření smlouvy a ve třech případech nebylo živnostenské oprávnění doloženo. V jednom případě uzavřel PF ČR smlouvu se společností, která k datu uzavření smlouvy nebyla zapsána do obchodního rejstříku:

- **nesplnil povinnosti vyplývající z ustanovení § 1 odst. 4 zákona č. 1/1991 Sb., o zaměstnanosti, ve znění zákona č. 578/1991 Sb.,** tím, že běžné úkoly nezajišťoval svými zaměstnanci, ale prostřednictvím podnikatelů na základě obstaravatelských smluv. Smlouvy o obstarání věci PF ČR uzavíral na provedení administrativních prací spojených s evidencí majetku ve vlastnictví státu a související agendy. Obstaravatelé zajišťovali pravidelně se opakující činnosti nezbytné pro zabezpečení činnosti PF ČR v rámci jeho působnosti, a to v prostorách a s využitím pracovních prostředků PF ČR. Jednalo se o běžné úkoly, na které ve smyslu uvedeného zákona nelze uzavírat jiné smlouvy než pracovní;
- **uzavřel smlouvy na identifikaci majetku ve vlastnictví státu s právníky osobami bez závazku smluvního partnera zachovávat mlčenlivost a nevyužít informace získané v rámci plnění smlouvy ve prospěch vlastní podnikatelské činnosti, popřípadě ve prospěch třetích osob.**

Smluvní partneři v rámci plnění smluv měli přístup k informacím o nemovitostech ve vlastnictví státu a správě PF ČR, o uzavřených nájemních vztazích a nárocích oprávněných osob.

Ve čtyřech namátkově vybraných případech byly smluvními partnery právníky osoby, které současně uplatňovaly buď přímo, nebo prostřednictvím dalších osob vůči PF ČR nevypořádané restituční nároky získané postoupením. V jednom případě se jednalo o právníkou osobu, jejímž předmětem podnikání byla koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej, zprostředkovatelské služby a realitní agentura.

VII. Další zjištěné skutečnosti

Zákonem č. 183/1993 Sb. byl zákon č. 229/1991 Sb. s účinností od 1. 7. 1993 doplněn o ustanovení § 33a, na základě kterého veškeré nároky na poskytnutí náhrad

(podle zákona č. 229/1991 Sb.) a nároky na vydání podílů (podle zákona č. 42/1992 Sb.) jsou pohledávkami, které lze smluvně převádět na jiné osoby. Nabyvatel má postavení oprávněné osoby.

Tato právní úprava však umožnila, že tyto pohledávky, původně určené k napravení majetkových křivd, se staly předmětem obchodování.

Například:

Právníká osoba, jejímž předmětem činnosti byla mj. realitní kancelář a obchodní činnost - koupě zboží za účelem prodeje získala od 60 oprávněných osob pohledávky v celkové výši 8 177 000 Kč. Poté část pohledávek v hodnotě 7 800 000 Kč postoupila 236 postupníkům. Obdobně společníci a jednatele této společnosti získali postoupením od 35 oprávněných osob pohledávku v celkové výši 6 255 233 Kč, z které část v hodnotě 3 483 551 Kč následně postoupili dalším 66 postupníkům.

Pohledávky byly neustále postupovány z jedné osoby na druhou a zpět, a tak vznikla značně nepřehledná situace.

Například:

Právníká osoba získala mj. postoupením od 22 oprávněných osob pohledávky v celkové výši 3 514 680 Kč. Ty dále postoupila fyzické osobě, která následně část získaných pohledávek rovněž postoupila dalším dvěma postupníkům. Jeden z těchto postupníků pak získanou pohledávku postoupil dalším dvěma fyzickým osobám. Ani tyto osoby si však pohledávku neoponechaly a postoupily ji dále. Z toho jeden ji postoupil zpět a druhý část postoupil na další fyzickou osobu. Vůči PF ČR nakonec uplatnily pohledávku čtyři osoby jako nárok na náhradu za živý a mrtvý inventář a zásoby, takže nárok, který vznikl v okrese Č. Budějovice, PF ČR vypořádal převodem pozemků o celkové výměře 628 116 m² v k. ú. Litovice, Hostivice, Jeneč a Nučice v okrese Praha-západ.

Přehlednost v postupování pohledávek má mj. význam i v oblasti daňových povinností, neboť od placení daní je osvobozen pouze restituent.

Například:

Deseti smlouvami o postoupení pohledávky získali postupníci pohledávku v hodnotě 6 892 252 Kč, za kterou zaplatili pouze 1 571 013 Kč.

Pro vyloučení duplicity uplatňovaných nároků a k zaručení, že nemovitosti ve vlastnictví státu budou použity k zákonem danému účelu, je nutné, aby PF ČR doložil oprávněnost každého z uplatněných nároků.

Kontrolou bylo zjištěno, že PF ČR:

- **převáděl nemovitosti ve vlastnictví státu do vlastnictví osob, které oprávněnost restitučního nároku prokazovaly smlouvami o postoupení pohledávek bez úředně ověřených podpisů.** Smlouvy o postoupení nároku mnohdy neobsahovaly datum platnosti a účinnosti, často jediným údajem jak stanovit okamžik převodu nároku bylo datum uvedené na ověřovací doložce vlastnoručních podpisů.

VIII. Vyhodnocení

- Evidence nemovitostí ve vlastnictví státu, které na základě zákona č. 229/1991 Sb. přešly do správy PF ČR, není úplná ani po devíti letech od nabytí účinnosti zákona.
- PF ČR nakládal i s nemovitostmi, které jsou podle zápisu v katastru ve vlastnictví jiných vlastníků než státu.
- Při správě nemovitostí PF ČR překročil oprávnění vymezené zákonem č. 229/1991 Sb. tím, že
 - převzal do správy a následně převedl z vlastnictví státu nemovitosti, na které se působnost zákona nevztahovala;
 - převáděl v rámci ustanovení § 11 odst. 2 zákona pozemky ve vlastnictví státu na osoby, které neměly postavení oprávněné osoby;
 - převáděl nemovitosti na osoby, kterým restituční nárok vůbec nevznikl;
 - neoprávněně přebíral závazky za povinné osoby a poskytoval za ně plnění;
 - směnil nemovitosti z jiných než zákonem stanovených důvodů, a to i před uplynutím lhůty pro uplatnění práva původního vlastníka na vydání.
- PF ČR poskytoval náhradou za živý a mrtvý inventář nemovitostí ve vlastnictví státu osobám, které nespl-
ňovaly zákonnou podmínku zajištění provozu zemědělské nebo lesní výroby; rovněž náhradou za živý a mrtvý inventář poskytoval nemovitosti ve vlastnictví státu, které nesloužily k zajištění provozu zemědělské nebo lesní výroby.
- PF ČR převáděl nemovitosti v cenách, které neodpovídaly cenovému předpisu platnému ke dni 24. 6. 1991; při stanovení ceny nezohlednil územní plány obcí a převáděl i pozemky určené k výstavbě veřejně prospěšných staveb. Při směnách nemovitostí PF ČR v některých případech zájemce o směny zvýhodnil na úkor státu.
- Po doplnění zákona č. 229/1991 Sb., o ustanovení § 33a zákonem č. 183/1993 Sb., se restituční nároky staly mj. předmětem spekulativního obchodování.
- Pozemky získaly i fyzické a právnické osoby, jimž nikdy nevznikla majetková křivda.
- Oprávněným osobám bylo plněno se značnou časovou prodlevou, zatímco některým postupníkům bylo plněno v krátkém čase.
- Restituční proces není dosud ukončen. PF ČR k datu 31. 12. 1998 vypořádal nároky:

a) podle ustanovení § 11 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb.

Celkový nárok podle rozhodnutí pozemkových úřadů	87 698,8 ha	100,0 %
Nároky vypořádané	29 376,7 ha	33,5 %
<i>z toho</i>		
PF ČR vypořádal bezúplatným převodem jiných pozemků	21 150,0 ha	24,1 %
MZe vypořádalo finanční náhradou	8 226,7 ha	9,4 %
Zbývá vypořádat nároky	58 322,1 ha	66,5 %

b) podle ustanovení §18a odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb.

(v mil. Kč)

	Celkem		Povinná osoba	
			obce a okresní úřady	státní podnik - zakladatel MZe
PF ČR převzal	8 857,1	100 %	2 759,2	6 098,0
<i>z toho</i>				
Vypořádal	7 814,5	88,2 %	2 656,0	5 158,7
Zbývá	1 042,6	11,8 %	103,2	939,3

Pozn.: Údaje v tabulkách jsou ze zdrojů PF ČR.

- Skutečnost, že není přesně zjištěn rozsah nemovitého majetku ve vlastnictví státu, který ze zákona přešel do správy PF ČR, může způsobit při souděbnu de-
sud nedokončeného vypořádání restitučních nároků (zákon č. 229/1991 Sb.) a prodeje státní půdy (zákon č. 95/1999 Sb.) vážné problémy.