**Směny pozemků**

**Podmínky pro směny majetku s účinností od 1. 7. 2025**

**Od 1. července 2025 vstupují v platnost nové podmínky pro směny majetku v příslušnosti hospodaření Státního pozemkového úřadu. Níže naleznete základní pravidla, která musí žadatelé o směnu splnit, včetně požadavků na charakter pozemků, způsob ocenění, stanovení výměrového poměru i procesních náležitostí žádosti. Nové žádosti o směnu budou přijímány až od tohoto data. Administrace doposud přijatých žádostí probíhá nadále podle původních pravidel.**

Státní pozemkový úřad (dále jen „SPÚ“) může směnit a směnou nabýt pozemky za účelem naplnění § 3 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o SPÚ).

**Obecné podmínky směny**

* Směna pozemků není nároková a SPÚ není povinen na navrhovanou směnu přistoupit.
* O směnu může požádat vlastník pozemků nebo subjekt, který má smluvně zajištěno (smlouvou o smlouvě budoucí), že na jeho výzvu získá od třetí osoby pozemky, které budou předmětem směny.
* Směnit lze pozemek bez stavby; pozemek, jehož součástí je stavba; spoluvlastnický podíl na pozemku; stavbu vodního díla a jiné.
* Směnu pozemků je možné realizovat nejen v rámci jednoho katastrálního území (dále jen „k.ú.“), ale i mezi různými k.ú., okresy či kraji, to však za situace, bude-li nabytí pozemků v jiném kraji dostatečně zdůvodněno. SPÚ si vyhrazuje právo požadovat, aby se náhradou nabízené pozemky nacházely ve stejném k.ú., kraji či okrese jako pozemky směnou požadované.
* Navrhovatel směny musí splňovat ustanovení § 9 a §16 odst. 1 zákona o SPÚ.
* SPÚ bude v některých případech záměr směny zveřejňovat na úřední desce SPÚ a úřední desce místně příslušného územního samosprávného celku.
* V případě souběhu žádostí může být osoba, se kterou bude směna realizována, zjištěna ve výběrovém řízení, jejímž jediným kritériem bude výše nabídnuté ceny za požadovaný majetek státu (viz níže Řádpro vyhodnocení výzvy k podání nabídky ceny).
* Náklady spojené s přípravou a realizací směny, a to i v případě, že směna pozemků nebude realizována, nese v plné výši navrhovatel směny.
* Ve všech případech doplatek cenového rozdílu ve prospěch navrhovatele směny SPÚ nehradí.
* Žádost o směnu pozemků se podává na předepsaném formuláři (*viz níže)*včetně všech uvedených příloh a podává se na ten KPÚ, v jehož obvodu se nachází směnou požadované pozemky ve vlastnictví státu v příslušnosti hospodařit SPÚ, nebo do datové schránky SPÚ, anebo prostřednictvím elektronického portálu Ministerstva zemědělství [Formuláře - elektronické podání | MZe](https://mze.gov.cz/public/portal/mze/e-podatelna/sluzby-vs?org=spu) (formulář dostupný až od 1. 7. 2025)
* Poměr výměr pozemků požadovaných vůči pozemkům náhradou nabízených bude stanoven dle využitelnosti požadovaných pozemků ve vztahu ke schválené územně plánovací dokumentaci (*viz níže Poměr směňovaných pozemků*). Pozemky vykazující vysoký potenciál zhodnocení při případné změně územního plánu mohou být řešeny individuálně (např. pozemky navazující na zastavěné území obce).
* Bude-li předmětem žádosti o směnu spoluvlastnický podíl na pozemku budou ostatní spoluvlastníci o uvažovaném zcizení informováni s odkazem na možnost podat si žádost o směnu.
* Každá jednotlivá žádost o směnu bude posouzena zejména z pohledu vhodnosti a účelnosti pro stát.

**Náhradou nabízené pozemky:**

* Musí se jednat o pozemky, jež jsou součástí zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“), nejlépe o pozemky, jež jsou v současné době vhodné pro zemědělskou činnost, které nejsou zanedbané (zejména ty, které tvoří ZPF), nebo jsou evidované v LPIS jako krajinný prvek a nachází se mimo současně zastavěné území a zastavitelné plochy obce.
* Nachází se v katastrálních území, kde doposud neproběhly komplexní pozemkové úpravy (dále jen „KoPÚ“). Informace, kde již byly KoPÚ realizované jsou k dispozici na [Pozemkové úpravy | Geoportál SPÚ](https://geoportal.spucr.cz/web/cz/pozemkove-upravy#pg_puMap!n_x=-655131&n_y=-1080978&n_zoom=0). Pokud byly KoPÚ již zahájené, ale dosud neukončené, je na rozhodnutí místně příslušného Krajského pozemkového úřadu, zda tyto pozemky do směny přijme. Je možné jako náhradní pozemky převzít i pozemky z katastrálních území, kde sice KoPÚ již proběhly, ale existuje reálný důvod je znovu provést (např. z důvodu výstavby dopravní infrastruktury, aj.).
* Výměra každého náhradního pozemku bude činit nejméně 500 m2 (bez ohledu na výměru požadovaného státního pozemku) s tím, že tato výměrová limita nemusí být použita v území, kde jsou zahájeny KoPÚ, ale celková výměra náhradou nabízených pozemků musí činit minimálně 500 m2.
* Je vhodné, aby počet náhradních pozemků byl přiměřeně adekvátní k počtu požadovaných pozemků, nebo nižší.
* Nesmí se jednat o druh pozemku lesní pozemek, ostatní plocha (se způsobem využití dráha, ostatní dopravní plocha, ostatní komunikace (mimo polní cesty), sportoviště  
  a rekreační plocha, pohřebiště, skládka, fotovoltaická elektrárna, plantáž dřevin), či vodní plocha (nejedná-li se o pozemky pod vodními díly v příslušnosti hospodařit SPÚ).
* Zemědělské využití nesmí být omezeno, to znamená, že náhradou nabízený pozemek musí být bez zvláštních omezení a nesmí se nacházet na území přírodních památek, přírodních rezervací, národních přírodních rezervací, národních přírodních památek a na území národních parků.
* Nesmí být územním plánem nebo regulačním plánem anebo rozhodnutím o umístění stavby určené k zastavění veřejně prospěšnými stavbami nebo stavbami dopravní infastruktury.
* Výpovědní lhůta případné pachtovní smlouvy u náhradou nabízeného pozemku by neměla překročit 1 rok, v odůvodněných případech (dle výše nájemného/pachtovného) lze akceptovat lhůtu 5 let. V případě smlouvy na dobu určitou, v době podání žádosti do konce této smlouvy musí zbývat max. 5 let. Celkově by nájemní či pachtovní smlouva na náhradou nabízené pozemky neměla obsahovat ustanovení, která nejsou v souladu se vzory nájemních či pachtovních smluv SPÚ (např. ustanovení o předkupním právu; možnosti podnájmu bez souhlasu vlastníka; závazek, že po ukončení KoPÚ budou pronajaty či propachtovány pozemky, které po ukončení KoPÚ pronajímatel nebo propachtovatel získá).
* Na listu vlastnictví převodce (navrhovatele směny) nesmí být zapsáno duplicitní vlastnictví převodce a jiné osoby (včetně státu), popřípadě poznámka zpochybňující vlastnické právo.

**Poměr směňovaných pozemků:**

Poměr směňovaných pozemků bude stanoven podle maximálního přípustného využití požadovaných pozemků.

|  |  |
| --- | --- |
| **Využití/umístění požadovaných pozemků** | **Poměr výměry požadovaných pozemků vůči pozemkům nabízeným** |
| Pozemky nezastavitelné mimo současně zastavěné území. | 1 : 1,4 |
| Pozemky zastavěné, zastavitelné, včetně pozemků dotčených územní rezervou.  Pozemky v současně zastavěném území.  Pozemky s výskytem povrchově dobývaných nerostů.  Pozemky nevylučující jejich využití pro umístění alternativních zdrojů energie. | 1 : 5 |
| Neoprávněně zastavěné pozemky navrhovatelem směny | 1 : 10 |

Pokud navrhovatelem směny bude obec/kraj a požadované pozemky budou svým účelem a využitím naplňovat odůvodněně a průkazně znaky veřejného zájmu, bude poměr stanoven ve výši 1 : 1,4, a to i přestože se požadované pozemky budou nacházet  v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše. *Pozn:* *Veřejný zájem nelze jednoznačně definovat.  Lze však dovodit, že zájem je zájmem veřejným, jestliže je zájmem celé nebo podstatné části společnosti a směřuje k všeobecným výhodám a všeobecnému rozvoji. O veřejný zájem se nemůže jednat v případě, že se jedná o zájem individuální nebo o zájem úzké skupiny subjektů. Obecně platí, že podmínka existence veřejného zájmu by měla být posuzována v každém jednotlivém případě individuálně.*

V případě neoprávněně zastavěných pozemků bude poměr stanoven tak, že poměr 1 : 10 bude použit pro skutečně zastavěnou plochu neoprávněnou stavbou a pro zbývající funkčně související plochu s neoprávněnou stavbou bude použit poměr 1 : 5.

V případě, že předmětem žádosti o směnu budou pozemky, které jsou součástí vodních ploch (rybníků), tak poměr směňovaných pozemků bez ohledu na jejich určení dle územně plánovací dokumentace bude stanoven následovně:

-                 pozemky tvořící zátopu: poměr 1 : 1,4

-                 pozemky pod hrází a s ní souvisejících staveb: poměr 1 : 5

-                 pozemky, na nichž se nachází meliorační stavba: poměr 1 : 1,4

**Cenové podmínky směny:**

**1)**Výchozí cenové podmínky směn realizovaných podle zákona o SPÚ jsou stanoveny následovně:

* Cena pozemku v příslušnosti hospodařit SPÚ je stanovena s ohledem na ustanovení § 14 zákona o SPÚ. Při ocenění se zohledňuje maximální možné budoucí využití pozemku.
* Náhradou nabízený pozemek je oceněn cenou obvyklou (dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů), platnou ke dni podpisu smlouvy.

**2)**Pokud nastane situace, že směna bude realizována v režimu zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů (např. s ohledem na zákonné překážky dle ustanovení § 6 odst. 1 písm. b) odst. 3, zákona o SPÚ nebo z důvodu vyššího výnosu pro stát), pak cenové podmínky budou stanoveny následovně:

* Pozemek v příslušnosti hospodařit SPÚ je oceněn cenou obvyklou (dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů) platnou ke dni podpisu smlouvy a současně i cenou zjištěnou s tím, že pro převod se použije vždy cena vyšší.
* Náhradou nabízený pozemek bude oceněn cenou zjištěnou podle aktuálně platného cenového předpisu.

**Výše uvedené podmínky pro směny jsou účinné od 1. 7. 2025 s tím, že nové žádosti o směnu budou přijímány až od tohoto data.**

**Státní pozemkový úřad si vyhrazuje právo případný návrh směny neschválit.**