

PŘEDKUPNÍ PRÁVO OBCE

k soukromému pozemku

● Na jaře tohoto roku jsem zdělila pozemek. Jelikož bydlím na opačné straně republiky, rozhodla jsem se jej prodat. Pozemek se nachází v zastavěném území nedaleko centra, tudíž jsem se domnívala, že by neměl být problém najít kupce. Když jsem si však za účelem obstarání aktuálních informací o pozemku pořídila výpis z katastru nemovitostí, zjistila jsem, že v katastru je k mému pozemku zapsáno omezení vlastnického práva v podobě předkupního práva obce podle §101 stavebního zákona. Pokud vím, otec a ani já jsme nikdy žádnou smlouvu s obcí o zřízení předkupního práva neuzavírali. Zajímalo by mně proto, jak takové předkupní právo mohlo vzniknout a jestli je možné takový pozemek prodat a v případě, že ano, jak postupovat?

Předkupní právo veřejnoprávních korporací (obce, kraje nebo státu) k pozemkům, které jsou územním nebo regulačním plánem určeny pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství (např. veřejná zeleň, park nebo i chodník) jakož i k stavbám na těchto pozemcích umístěných, je plíživým právním problémem, se kterým se v posledních letech střetává stále více (nemile) překvapených majitelů nemovitostí.

Důvodem zavedení institutu předkupního práva „novým“ stavebním zákonem (zákon č. 183/2005 Sb.) byla především snaha zákonodárce o včasnou a plynulou majetkoprávní přípravu převodů nemovitostí na výše uvedené veřejnoprávní subjekty a zamezení spekulací s pozemky, které následně komplikují a prodlužují realizaci zejména veřejných investic. Původní „starý“ stavební zákon účinný s jistými výjimkami do konce roku 2012 (zákon č. 50/1976 Sb.) totiž podobný institut předkupního práva neznal.

Předkupní právo dle stavebního zákona vzniká již nabytím účinnosti územního nebo regulačního plánu, jenž pozemek určuje pro veřejnoprávní účel. Není tedy potřebné, aby bylo právo zapsáno v katastru nemovitostí. Titulem, kterým obec dokládá u katastru vznik práva, je tedy nikoliv smlouva s vlastníkem nemovitosti, nýbrž textová část příslušného účinného územního nebo regulačního plánu. Mnohdy se tak majitel dozví o vzniku předkupního práva obce k jeho pozemku nebo jeho části až

s časovým prodlením na základě obsílky katastrálního úřadu, nebo z vyrozumění obce. Nebo, jako v případě tazatelky, z výpisu z katastru nemovitostí. Máteli zájem zjistit informace o tom, jestli a v jakém rozsahu je vaše nemovitost zatížena předkupním právem obce, kraje nebo státu dle §101 stavebního zákona, obstarejte si výpis z katastru nemovitostí nebo se obraťte na příslušný obecní nebo krajský úřad, jenž disponuje územním, resp. regulačním plánem.

Jestliže vlastníte nemovitost, se kterou by mohla být dispozice v důsledku vzniku předkupního práva dle § 101 omezena, doporučujeme bedlivě sledovat takové změny územních a regulačních plánů a činit případné kroky již v rámci projednávání takového plánu, nikoliv pasivně vyčkávat jeho účinnosti.

Předkupní právo obce tak lze označit za právní skutečnosti mající značný přesah do majetkové dispozice vlastníka. Předkupní právo obce sebou nese primárně povinnost vlastníka nemovitosti (zákon jej definuje jako „povinného vlastníka“) v případě jejího zamýšleného prodeje jí nabídnout přednostně obci k odkupu. Tato povinnost je de iure jen odzrcadlením právní skutečnosti, že pokud platný územní nebo regulační plán určuje pozemky pro veřejné účely, nemůže je povinný vlastník využít jinak. Zákon vám ovšem nebrání v tom, abyste pozemek nabídli obci preventivně, i když jej zrovna neplánujete prodat. Ušetříte si tím hodně nervů a času. Je totiž nutno pamatovat na skutečnost, že jestli adresujete obci informaci o prodeji (předkupní právo se uplatňuje jen u úplatných převodů, bezúplatným převodem však nezaniká), obec má ze zákona na odpověď až tři měsíce.

V případě, že má obec zájem využít předkupní právo, je povinna ve své odpovědi, kromě jiného, uvést navrhovanou kupní cenu za nemovitost jakož i lhůtu pro přijetí návrhu, jenž ovšem nesmí být kratší než 30 dnů. Kupní cena musí být stanovena na základě znaleckého posudku, jehož vyhotovení zajišťuje na svůj náklad obec a který tvoří přílohu návrhu kupní smlouvy adresované povinnému vlastníkovi.

Z vašeho dotazu nelze dovodit, jeli předkupní právo vymezeno k celému pozemku, nebo jen k jeho části. Jestliže by se předkupní právo vztahovalo jen

k jeho části, obec zabezpečí také geometrický plán, na základě kterého by došlo k rozdělení pozemku a zašle jej spolu s návrhem kupní smlouvy.

Jestli nebudete s cenou navrženou obcí souhlasit, je potřebné zajistit a uhradit vyhotovení nového znaleckého posudku a obci zaslat protinávrh kupní smlouvy, obsahující také návrh nové kupní smlouvy reflektující vámi zabezpečený znalecký posudek. Pakliže nedojde ani po tomto protinávru k dohodě mezi vámi a obcí, může obec (dle toho, jak moc o pozemek stojí) podat návrh na určení kupní ceny soudu, nebo se může rozhodnout nemovitost nevykoupit, přičemž je ze zákona povinna zaslat vám, coby vlastníci, potvrzení o zániku předkupního práva. Jestliže by jej sama obec nezaslala, je nutné o toto požádat.

I když je nutno počítat s jistými časovými průtahy tohoto procesu, obcházet zákon se nevyplatí. Jestliže byste se chtěla vyhnout peripetiím spojeným s jednáním s obcí a pozemek byste prodala třetí osobě, je taková kupní smlouva dle zákona neplatná. To platí jak při nerespektování povinnosti se v případě zamýšleného prodeje na obec písemně obrátit, zda uplatňuje předkupní právo, tak i v případě, že obec nenabídla vámi očekávanou kupní cenu a namísto zadání zpracování svého znaleckého posudku a následné korespondence s obcí o nové kupní ceně se rozhodnete přijmout cenově zajímavější nabídku třetí osoby.

Pokud se přece jen dohodnete s obcí na prodeji pozemku, je obec povinna vyplatit kupní cenu do dvou měsíců po právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k pozemku do katastru. Jestliže tak neučiní, můžete odstoupit od kupní smlouvy.

Úvodní vlna zájmu obcí o překotné zřizování předkupního práva dle stavebního zákona ovšem již pominula a zejména menší obce opouštějí od jeho zřizování až na nejnnutnější případy. Důvodem je skutečnost, že zřízení předkupního práva klade na obec také finanční zátěž, jelikož ji nutí vázat v rozpočtu finanční prostředky nejenom pro eventuální odkup takových pozemků, ale i pro vyhotovení znaleckého posudku, a to i na několik let. Kromě toho zákonodárce tzv. velkou novelou stavebního zákona (novela č. 350/2012 Sb.) omezil možnosti zřizovat předkupního práva. Předkupní právo tak nelze zřídit pro účel staveb, pro které postačí zřízení věcného břemene (typicky většina liniových staveb technické infrastruktury). ×

Mgr. Michal Fógel, advokátní koncipient
Mgr. Jiří Bárta, LL.M. advokát, partner
bpv Braun Partners