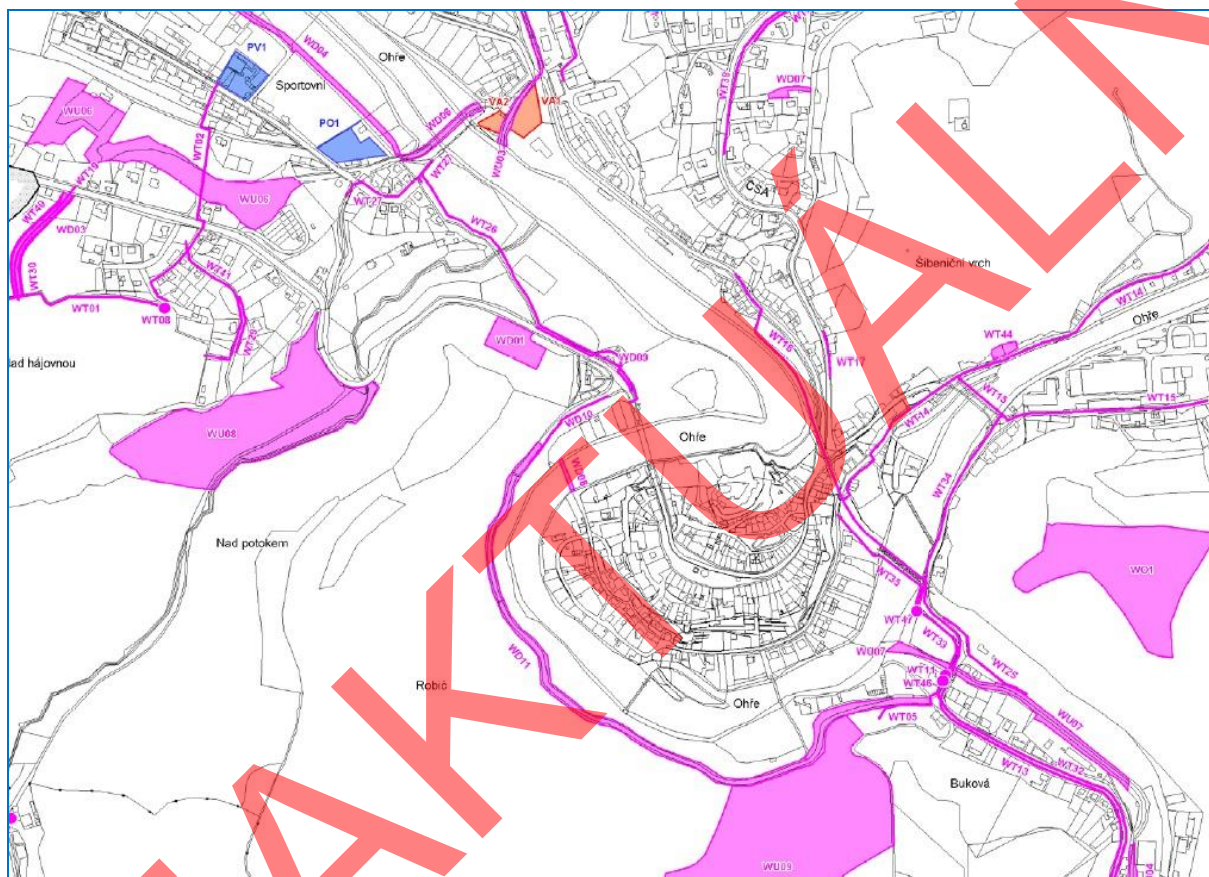


PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Metodický pokyn k obsahu části opatření obecné povahy,
zasílané katastrálnímu úřadu k vyznačení PŘEDKUPNÍHO PRÁVA



- 1) Úvod
- 2) Právní předpisy vztahující se k záznamu předkupního práva
- 3) Náležitosti územního nebo regulačního plánu z hlediska záznamu předkupního práva
- 4) Co je nutné předat katastrálnímu úřadu pro záznam předkupního práva



Ministerstvo pro místní rozvoj

ÚÚR

Ústav územního rozvoje

Prosinec 2010

Metodický pokyn k obsahu části opatření obecné povahy, zasílané katastrálnímu úřadu k vyznačení PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

1) Úvod

Předkupní právo je nový právní institut zavedený zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Jedná se o nástroj, který napomůže obcím/krajům/státu (dále jen „oprávněná osoba“) odkoupit pozemky, které jsou určeny územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejně prospěšné opatření, které by jinak mohly být předmětem spekulativních převodů. Toto ustanovení se nepoužije, pokud je pozemek určen pro liniovou stavbu veřejné technické infrastruktury¹, protože pro tuto stavbu není nezbytné pozemek vykoupit, ale postačí vlastnické právo omezit (např. zřídit věcné břemeno – vlastník v tomto případě musí strpět provedení stavby, její existenci a případnou údržbu; vlastník však může s těmito omezeními pozemek vlastnit a užívat). Obec má též předkupní právo k pozemku a stavbě na něm určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejné prostranství. Předkupní právo zaniká, pokud se oprávněná osoba předkupního práva vzdá nebo pokud není do 6 měsíců ode dne doručení nabídky oprávněnou osobou předkupní právo uplatněno (§ 101 odst. 3 stavebního zákona).

2) Právní předpisy vztahující se k záznamu předkupního práva

Institut předkupního práva má vazbu na následující právní předpisy:

- **Zákon č. 183/2006 Sb.**, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 101 odst. 1:
„K pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo pro veřejně prospěšné opatření má obec nebo kraj, který je vymezil v územně plánovací dokumentaci, nebo stát podle příslušnosti k vlastnictví v souladu se zvláštními předpisy² předkupní právo. Obec má též předkupní právo k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejná prostranství³. Vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření v územním plánu nebo regulačním plánu se po vydání opatření obecné povahy zasílá příslušnému katastrálnímu úřadu k vyznačení předkupního práva v katastru nemovitostí.“
- **Vyhláška č. 500/2006 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 14 odst. 1, § 20 odst. 1 a Příloha č. 7 odst. 1 písm. h) a Příloha č. 11 písm. h)
§ 14 odst. 1: *Územní plán, včetně jeho grafické části, i jeho změna se opatří záznamem o účinnosti, který obsahuje*
a) *označení správního orgánu, který územní plán nebo jeho změnu vydal,*

¹ § 2 odst. 1 písm. k) bod 2. stavebního zákona: „veřejná technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody.

² Například zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajská zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

³ § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů: „Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“

- b) číslo jednací, datum vydání a datum nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny,
- c) jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka.

§ 20 odst. 1: *Regulační plán, včetně jeho grafické části, i jeho změna se opatří záznamem o účinnosti, který obsahuje*

- a) označení správního orgánu, který regulační plán nebo jeho změnu vydal,
- b) číslo jednací, datum vydání a datum nabytí účinnosti regulačního plánu nebo jeho změny,
- c) jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka.

Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., Obsah územního plánu, odst. 1 písm. h):
„Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.“

Příloha č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., Obsah regulačního plánu, odst. 1 písm. h):
„Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.“

- **Zákon č. 344/1992 Sb.**, o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

Vybraný text z § 5 zákona č. 344/1992 Sb., vztahující se k činnosti pořizovatele, je následující:

„(1) V listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, musejí být označeny

- a) **pozemky parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území**, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu,
- b) **pozemky, které jsou evidovány zjednodušeným způsobem**, parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu nebo scelovacího operátu, a s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží,
- c) **budovy označením pozemku, na němž jsou postaveny**, číslem popisným nebo evidenčním, případně, pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, způsobem jejího využití a v případě budov s číslem popisným či evidenčním též příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena,
- d) **rozestavěné budovy označením pozemku, na němž jsou rozestavěny**, a označením, že se jedná o rozestavěnou budovu,

(3) Katastrální úřad provede

- b) **záznam⁴ údajů o právních vztazích do katastru do 30 dnů po doručení rozhodnutí státního orgánu nebo jiné listiny potvrzující nebo osvědčující právní vztahy.**“

Pro úplnost je rovněž doplněna citace § 5a:

„Podání učiněné ve formě datové zprávy se přijímá na společném technickém zařízení katastrálních úřadů na adrese zveřejněné Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním, na které jsou uvedeny též přípustné typy těchto podání. Přijetí podání učiněného ve formě datové zprávy na společném technickém zařízení katastrálních úřadů se potvrzuje

⁴ § 7 a § 8 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.

prostřednictvím tohoto technického zařízení rovněž ve formě datové zprávy s identifikací technického zařízení, na kterém bylo podání přijato, včetně uvedení časového údaje o přijetí.“

- **Zákon č. 265/1992 Sb.**, o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 1, § 7, § 8 a § 16.

§ 1 odst. 1: „*K nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí České republiky (dále jen "katastr") se zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva.*“

§ 7:

(1) *Práva uvedená v § 1 odst. 1, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, se zapisují záznamem (dále jen "záznam") údajů na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy, do katastru. Práva, která se do katastru zapisují podle § 1 odst. 2 na základě zvláštního zákona, se zapisují způsobem obdobným záznamu.*

(2) *Listiny vyhotovené státními orgány a jiné listiny podle odstavce 1 zasílají jejich zhotovitelé katastrálnímu úřadu k provedení záznamu do katastru ve lhůtě do 30 dnů ode dne jejich pravomoci nebo do 30 dnů ode dne jejich vyhotovení.*

§ 8:

(1) *Katastrální úřad zjistí, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností.*

(2) *Je-li listina vyhotovena státním orgánem nebo jiná listina způsobilá k vykonání záznamu, provede katastrální úřad zápis do katastru, jinak vrátí listinu tomu, kdo ji vyhotovil.*

§ 16:

(1) *Zápisy právních vztahů v evidenci nemovitostí provedené podle dosavadních předpisů prokazují pravdivost skutečností v nich uvedených, pokud není prokázán jejich opak.*

(2) *Právní úkony uzavřené před účinností tohoto zákona, týkající se práv uvedených v § 1 odst. 1, se zapíší vkladem podle tohoto zákona, nebyl-li do dne účinnosti tohoto zákona podán návrh na registraci státním notářstvím.*

3) Náležitosti územního nebo regulačního plánu z hlediska záznamu předkupního práva

Stavební zákon v ustanovení § 101 odst. 1 mimo jiné stanoví, že k pozemku, který je určen územním plánem nebo regulačním plánem **pro veřejně prospěšnou stavbu nebo pro veřejně prospěšné opatření** má obec nebo kraj, který je vymezil v územně plánovací dokumentaci, nebo stát podle příslušnosti k vlastnictví **předkupní právo**. Obec má též předkupní právo k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejná prostranství. **Vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření v územním plánu nebo regulačním plánu se po vydání opatření obecné povahy zasílá příslušnému katastrálnímu úřadu k vyznačení předkupního práva v katastru nemovitostí.**

Územní plán a regulační plán jsou vydávány formou opatření obecné povahy, které má výrokovou část, obsahující textovou a grafickou část, a odůvodnění, obsahující také textovou a grafickou část.

Textová část výroku jak územního plánu, tak i regulačního plánu, musí obsahovat náležitosti, a to kromě náležitostí vyplývajících ze stavebního zákona i náležitosti stanovené v § 5 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, a to v případě uplatňování předkupního práva.

I. Textová část výroku pro předkupní právo (tj. listiny, která je podkladem pro zápis do katastru nemovitostí) musí obsahovat:

- a) Seznam veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které je uplatňováno předkupní právo.
- b) Výpis pozemků s jejich parcelním číslem a s uvedením názvu katastrálního území - pro každou veřejně prospěšnou stavbu a veřejně prospěšné opatření samostatně, včetně výpisu pozemků, které jsou evidovány zjednodušeným způsobem. Přitom se nerozlišuje, zda se jedná o část pozemku nebo pozemek celý.
- c) V čí prospěch je předkupní právo zřizováno (Obec – plným názvem, nebo kraj – plným názvem, anebo Česká republika – bez dalšího upřesňování).

II. Grafická část výroku musí obsahovat:

Výkres veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které je uplatňováno předkupní právo.

III. Odůvodnění:

K jakému účelu budou sloužit veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které je uplatňováno předkupní právo, zdůvodnění předkupního práva.

4) Co je nutné předat katastrálnímu úřadu pro záznam předkupního práva

Jak je výše v citaci § 101 stavebního zákona uvedeno, **musí dojít k záznamu předkupního práva do katastru nemovitostí**, k čemuž slouží textová část výroku k předkupnímu právu. Postup k zápisu údajů o právních vztazích a jiných údajů do katastru nemovitostí vyplývá kromě stavebního zákona i z ustanovení § 5 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. V případě předkupního práva se tudíž jedná **o záznam údajů o právních vztazích do katastru**.

Tuto skutečnost dále upravuje zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a to zejména § 7 a § 8. Důležitý je rovněž účel tohoto zákona dle § 1 odst. 1 s tím, že k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí ČR se zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemenu a **předkupní právo s účinky věcného práva**.

Katastrálnímu úřadu se pro záznam předkupního práva předává textová část výroku územního plánu nebo regulačního plánu s výše uvedenými náležitostmi (postačí část vztahující se k předkupnímu právu) opatřená záznamem o účinnosti.

PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Metodický pokyn k obsahu části opatření obecné povahy, zasílané katastrálnímu úřadu k vyznačení PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

Metodický pokyn

Garant za Ministerstvo pro místní rozvoj:	Tomáš Sklenář
Garant za Ústav územního rozvoje:	Alena Navrátilová
Textové zpracování:	Marie Polešáková
Grafické zpracování:	Hana Šimková
Grafický podklad pro titulní stranu:	Vlasta Poláčková
Vydává:	Ústav územního rozvoje Ministerstvo pro místní rozvoj, Odbor územního plánování

Vydání první
Prosinec 2010