

Nakládání s objekty stálého lehkého (SLO) a stálého těžkého opevnění (STO) Československa



Stavby stálého lehkého (tzv. „**řopíky**“) a stálého těžkého (také „**sruby**“ nebo „**tvrze**“) opevnění Československa jsou i nadále označovány, resp. považovány za nemovitosti určené k obraně státu a **příslušnost hospodařit s nimi za vlastníka, tj Českou republiku vykonává Ministerstvo obrany** (dále jen MO) tak, jak definuje zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMS“).

Ke stanovení dalšího postupu při nakládání s nimi byly postupně od roku 2001 přijaty obecné závěry a metodické pokyny k legalizaci, resp. zapsání staveb opevnění v katastru nemovitostí, které zahrnují související neopominutelné dílčí kroky, především potřeba jejich majetkoprávního uspořádání, zaevidování, případně ocenění, což představuje:

- jejich geometrické zaměření, *
- notářské prohlášení o vlastnictví staveb,
- potvrzení vojenského stavebního úřadu o existenci staveb,
- vklady staveb do katastru nemovitostí,
- zanesení do účetních evidencí rezortu,
- jejich bezprostřední prohlášení za nepotřebné dle ZMS,
- v případě prodeje ocenění znaleckými posudky.

Pro urychlení převodů těchto staveb byly sice v minulosti rezortem obrany přijaty určité principy, podle kterých se do nedávné doby postupovalo, nicméně v rámci metodického vedení Ministerstvem financí (MF), které je současně ve většině převodů nepotřebného státního majetku i schvalujícím orgánem, bylo v roce 2021 doporučeno:

1. přednostně nabízet **úplatný převod** vlastníkům pozemků pod těmito objekty,
2. v případě jejich **nezájmu** hledat jiná řešení, především **výběrové řízení** na zjištění nejvhodnějšího kupce o nemovitost (dále jen „VŘ“), vyhlašované **inzercí** především na těchto internetových stránkách a na centrální adrese spravované Českou poštou (www.centralniadresa.cz).
 - S vítězem výběrového řízení je uzavřena kupní smlouva, kterou musí schválit příslušné ministerstvo – nejčastěji MF, výjimečně Ministerstvo životního

prostředí nebo Ministerstvo kultury). Vlastník pozemku pod předmětným objektem má tzv. předkupní právo a musí mu být učiněna nabídka za „vysoutěženou“, resp. v kupní smlouvě uvedenou kupní cenu. Pokud nabídku neakceptuje, následuje úhrada kupní ceny vítězem VŘ a vklad do katastru nemovitostí, přičemž předkupní právo vlastníka pozemku k tomuto objektu zůstává nedotčeno.

Takže v minulosti uplatňovaný princip, že:

3. předmětná **opevnění** budou převážně nabízena **k bezúplatným převodům vlastníkům pozemků** pod těmito objekty, kteří jsou v daném okamžiku zapsáni v katastru nemovitostí, a to bez omezujících podmínek, především jako hospodárnější způsob naložení s věcí

**je možný až po vyčerpání prvních dvou možností,
tedy při nezájmu o koupi objektu.**

4. Nezávisle na výše uvedeném je vždy individuálně posuzována případná existence veřejného zájmu na převodu opevnění konkrétnímu subjektu. V odůvodněných případech pak jsou realizovány **bezúplatné převody zájmovým sdružením, klubům vojenské historie, či místně příslušným územně samosprávným celkům** (obce, kraje) podle ustanovení § 22 ZMS, **ve veřejném zájmu**, ovšem zde již **s omezujícími podmínkami** (tzn. povolené využití převáděné stavby ke kulturním, sportovním, sociálním, apod. účelům definovaným v duchu § 27 odst. 3 ZMS; také se zákazem zcizení, zákazem komerčního nakládání s objekty, to vše zpravidla po dobu 10 i více let).

Převody předmětných objektů na jiné subjekty ve větším měřítku se datují od roku 2008, kdy byly uzavřeny první převodní smlouvy. Přesto i v současnosti v některých částech republiky, **vzhledem k celkovému počtu opevňovacích staveb, teprve probíhá jejich geometrické zaměřování** (* následné kroky viz odseky výše). **Týká se především pohraničních oblastí Čech, když na Moravě a Slezsku jsou všechny až na ojedinělé výjimky tyto objekty zaměřeny.** V posledních několika letech při současném prioritním soustředění na převody uvolněných nepotřebných nemovitostí, které zatěžují rezort náklady na jejich střežení a provoz, se, bohužel, proces legalizace dosud nezapsaných objektů opevnění zastavil nebo poněkud zvolnil.

Pokud jsou **do výběrových řízení (VŘ)** zařazovány objekty opevnění, jsou to **zpravidla pevnosti stojící na vlastních pozemcích**, tedy rovněž v příslušnosti hospodaření MO. Výše uvedené objekty na cizích pozemcích jsou při nezájmu vlastníků těchto pozemků nabízeny především až v posledním období od 2. poloviny roku 2021.

Jiná situace je s **přístupy k těmto objektům**, které vedou naopak **v téměř 100 % případů přes pozemky jiných vlastníků**. Přístup si případný nabyvatel sjednává následně s těmito vlastníky pozemků sám.

(Pozn.: Tyto skutečnosti jsou pochopitelně uvedeny např. i ve zveřejňovaných konceptech kupních smluv. Podmínky účasti ve VŘ jsou vždy součástí inzerátu, který je přiložen v aktuální nabídce u každé nemovitosti v celém znění, rovněž na těchto webových stránkách, případně krátce bude zmíněno i níže)

Výše zmíněný princip však **nevylučuje možnost diferencovaného individuálního přístupu** k jednotlivým nemovitostem. **Pro stanovení konkrétního postupu naložení** s každým jednotlivým objektem **jsou posuzovány širší vztahy** a zájmy jako např.:

- zda o objekt žádá organizační složka státu či státní organizace s přednostním právem nabytí stavby,
- již uváděné vlastnické poměry pozemků pod stavbou a okolo ní,
- veřejný zájem na konkrétním způsobu využití stavby,
- přístupové komunikace,
- ochrana zemědělského a lesního půdního fondu v lokalitě nebo
- stanovení ochranných pásem vodního hospodářství, krajinných oblastí apod.

Doporučení ke způsobu převodu vydává komise pro nakládání s nepotřebným nemovitým majetkem zasedající na Ministerstvu obrany.

V případě rozhodnutí o převodu, resp. prodeji objektu je uplatňován stejný systém jako u každé jiné nemovitosti. **Kupní ceny vycházejí ze znaleckého posudku** na stanovení ceny, a to vždy **podle vyšší hodnoty z ceny zjištěné dle cenového předpisu a ceny obvyklé v místě a čase.**

Výběrové řízení má zpravidla stanoveno **jediné kritérium, tj. nabídku nejvyšší ceny**, která musí být nejméně ve výši vyhlášené minimální kupní ceny, **za současného splnění konkrétních kvalifikačních podmínek**, které jsou uvedené v každém inzerátu v jeho části A „Podmínky na zjištění zájemců o koupi“. **Písemná přihláška má podobu** předepsaného **formuláře** (rovněž k dispozici na uvedených stránkách ONNM). **Vždy je také třeba složit požadovanou kauci** pro účast v daném VR, **bez splnění této podmínky nemůže být případná přihláška přijata, resp. hodnocena.** Doporučuje se pozorně přečíst celý inzerát a také využít možnosti fyzické prohlídky předmětu prodeje, jejíž termín konání je buď součástí inzerce, nebo je možné s kontaktní osobou uvedenou u inzerátu sjednat jiný vhodný termín, případně, vzhledem k přístupnosti většiny objektů, je možná prohlídka individuální.

Veškeré smlouvy na převod nemovitého majetku jsou za MO uzavírány ředitelem Odboru nakládání s nepotřebným majetkem, se sídlem nám. Svobody 471, 160 01 Praha 6 (dále jen ONNM).

Důležité rozšíření uvedených informací na základě novely ZMS

Přes všechny shora uvedené skutečnosti, novelou ZMS v roce 2016 dochází, **případně dojde u velkého množství pevnostních objektů především v Čechách k jejich převodům na Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.** Důvodem je ustanovení této novely o převodech nemovitostí vyřazených z užívání, resp. **prohlášených pro rezort za nepotřebné po 29. 2. 2016,** právě na zmíněný Úřad. Jedná se o **objekty, o kterých již byla zmínka (viz *), tedy které se do tohoto termínu nepodařilo zaměřit, zapsat do katastru nemovitostí a vydat tzv. nepotřebnost.**

Podkladové materiály ke sjednáváním smlouvám připravují **příslušná regionální pracoviště ONNM**. Ta také **poskytují konkrétní informace** o majetkoprávním stavu jednotlivých opevňovacích staveb, mají přehled o následném možném nakládání s nimi v kontextu s výše uvedeným a vedou také seznamy žadatelů o jejich získání. V případě prodeje pak před zveřejněním konkrétního objektu v inzerci zájemce na tuto skutečnost upozorňují s výzvou k možné účasti ve VŘ, resp. k podání nabídky. Pro získání informací ke konkrétnímu objektu uvádíme jejich kontaktní údaje:

Adresy a územní působnosti výše zmíněných regionálních pracovišť jsou:



- **ONNM, pracoviště Praha, Sobotecká 2327/9, 101 00 Praha 10**
(okresy Praha-město, Praha-východ, Praha-západ, Nymburk, Mladá Boleslav, Mělník, Kladno, Rakovník a okresy kraje Libereckého)
kontaktní osoba **GOČÁL Michal, tel. 973 229 939, 702 003 626**
- **ONNM, pracoviště České Budějovice, Žižkova 37, 370 00 Č.Budějovice**
(okresy Jihočeského kraje /vyjma okresů Strakonice, Prachatice, Písek/ + okresy Benešov, Pelhřimov a Jihlava)
kontaktní osoba **Ing. ROZSYPAL Miroslav, tel. 973 321 335, 724 801 064**
- **ONNM, pracoviště Plzeň, Štefánkovo nám. 1, 304 47 Plzeň**
(okresy krajů Plzeňského a Karlovarského + okresy Strakonice, Prachatice, Písek, Příbram a Beroun)
kontaktní osoba **GABRIELOVÁ Hana, tel. 973 340 267, 724 849 371**
- **ONNM, pracoviště Pardubice, Teplého 1899/C, 530 59 Pardubice**
(okresy Libereckého, Královéhradeckého a Pardubického kraje + okresy Kolín, Kutná Hora, Havlíčkův Brod a Žďár nad Sázavou)
kontaktní osoba **Lic. MACHÁČKOVÁ Jana, tel. 973 245 900, 602 151 716**
- **ONNM, pracoviště Brno, Svatoplukova 84, 662 10 Brno**
(okresy krajů Jihomoravského a Zlínského /vyjma okres Vsetín/ + okres Třebíč a Prostějov)
kontaktní osoba **Ing. VLČKOVÁ Jana, tel. 973 445 709, 724 244 769**
- **ONNM, pracoviště Olomouc, Dobrovského 6, 779 00 Olomouc**
(okresy krajů Moravskoslezského a Olomouckého /vyjma okr. Prostějov/ + okres Vsetín)
kontaktní osoba **Ing. KRÁL Petr, tel. 973 402 480, 724 801 326**