METODIKA PRO PRODEJE POZEMKŮ V PRÁVU HOSPODAŘIT STÁTNÍHO PODNIKU LESY ČESKÉ REPUBLIKY, S.P. V CHATOVÝCH OBLASTECH



Lesy České republiky, s.p.
červenec 2026

1. Úvod

Lesy České republiky, s.p. (dále jen „LČR“) jsou si vědomy toho, že problematika nakládání s pozemky v chatových osadách představuje citlivou oblast, která se dotýká jak soukromého vlastnictví, tak rekreačního využití ze strany většího počtu osob. V případě nejednotného nebo nejasně formulovaného postupu LČR může docházet k eskalaci sporů a komplikací souvisejících s těmito lokalitami.

Lesnické hospodaření v chatových osadách je zároveň významně omezeno, a to zejména s ohledem na vysokou koncentraci osob pohybujících se v těchto územích. S tím souvisí i zvýšené bezpečnostní riziko, přičemž odpovědnost za případnou újmu na zdraví nebo majetku nese vlastník dotčených pozemků, tedy LČR.

LČR přistoupí k převodům pozemků dotčených rekreačními stavbami pouze v těch případech, kdy jsou v souladu se zájmy státního podniku. Jedná se o situace, kdy je hospodaření na těchto lesních pozemcích objektivně nemožné nebo výrazně omezené, pozemky plní převážně rekreační funkci a kdy LČR zároveň dospějí k závěru, že předmětné pozemky jsou pro lesnické hospodaření dlouhodobě obtížně využitelné. Takové hospodaření navíc zpravidla postrádá ekonomickou efektivnost a je spojeno se zvýšenými riziky ohrožení osob a majetku vlastníků rekreačních objektů, zejména v důsledku pádu stromů či jejich částí nebo při samotném výkonu lesnických činností.

2. Dosavadní stav

S účinností od 29. 11. 2019 znemožnila novela zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon“) prodej neodloučených pozemků ve vlastnictví státu.

Lesní pozemky zastavěné rekreačními objekty a lesní pozemky v bezprostředním okolí těchto objektů zpravidla kritéria odloučenosti od komplexu uvedená v ust. § 4 odst. 4 lesního zákona nesplňovaly a v takovém případě nemohl být jejich prodej ze strany LČR realizován.

Změnu přinesla až novela lesního zákona č. 250/2025 Sb., účinná od 1. 1. 2026, která částečně odblokovala nemožnost převádět na vlastníky rekreačních chat lesní pozemky v často velmi problematických lokalitách z hlediska řádného lesnického hospodaření s vysokou koncentrací rekreačních chat.

Aktuálně tedy mohou být v rámci LČR předmětem prodeje odloučené lesní pozemky a lesní pozemky, které splňují podmínky uvedené v ust. § 4 odst. 7 lesního zákona pro převody pozemků pod rekreačními chatami ve vlastnictví státu.

V uvedeném případě se musí jednat o **pozemky určené k plnění funkcí lesa vymezené v platné územně plánovací dokumentaci jako plochy rekreace**, na nichž se nacházejí **nejméně 3 stavby pro rodinnou rekreaci** ve vzájemné **vzdálenosti do 50 m**. V daných případech se přitom nepřihlíží k jejich odloučenosti od ostatních lesních pozemků.

Z pohledu LČR je standardní lesnické hospodaření v chatových oblastech obecně značně ztížené, často dokonce nemožné, neboť tyto pozemky zároveň plní převážně rekreační funkci lesa. Novela lesního zákona, účinná od 1. 1. 2026, tedy otázku prodejů pozemků v těchto oblastech alespoň částečně vyřešila.

3. Metodika ke sjednocení postupu při prodeji pozemků v právu hospodařit LČR v chatových oblastech

Předmětná metodika nastavuje **ucelená a jednotná pravidla** pro prodeje pozemků v právu hospodařit LČR v chatových oblastech.

Účelem této metodiky je:

- sjednocení postupu organizačních jednotek LČR při prodeji lesních pozemků nacházejících se v chatových oblastech,
- zajištění souladu tohoto postupu s ust. § 4 odst. 7 lesního zákona,

- minimalizace provozních, majetkoprávních a dalších rizik, která jsou s prodeji těchto pozemků spojena,
- dosažení vyšší míry předvídatelnosti při projednávání jednotlivých žádostí o souhlas s prodejem s Ministerstvem zemědělství (dále jen „MZe“).

3.1. Základní principy

- LČR vždy posoudí podanou žádost o prodej a zhodnotí její soulad s touto metodikou, zákony a dalšími relevantními předpisy.
- Při posuzování podané žádosti je nutné zohlednit základní specifika těchto lokalit, dbát na zachování racionálního lesnického hospodaření a předcházet vzniku drobných, izolovaných pozemků v cizím vlastnictví, které by komplikovaly hospodaření v lese a jeho dlouhodobé využití.
- Při posuzování žádosti o prodej je nezbytné postupovat tak, aby nedošlo ke ztrátě nebo omezení přístupu k navazujícím lesním pozemkům v právu hospodařit LČR, zejména z hlediska jejich řádného hospodářského využívání, ochrany a plnění zákonných povinností.
- Je žádoucí upřednostňovat taková řešení, která vedou k vytvoření ucelených a funkčních ploch s přirozeně vymezenými hranicemi (např. podle cest nebo okrajů porostů), a tím omezí nežádoucí fragmentaci lesních pozemků.
- Nedílnou součástí rozhodování musí být také minimalizace bezpečnostních rizik, která jsou v chatových oblastech zvýšená vzhledem k pohybu většího množství osob, a s tím související odpovědnost vlastníka pozemků za případnou újmu na zdraví nebo majetku.
- Při rozhodování o prodejích je rovněž nutné zohlednit hospodárnost a efektivitu, tj. skutečnost, zda jsou dotčené pozemky pro lesnické hospodaření využitelné, nebo zda je jejich ponechání v majetku státu ekonomicky i provozně nevhodné.
- Uvedená metodika se nevztahuje pouze na žádosti o prodej podané ze strany vlastníků rekreačních objektů. Pokud je to v zájmu LČR, platí, že i LČR mohou oslovit vlastníky rekreačních chat v dané chatové oblasti s nabídkou prodeje příslušných pozemků.

3.2. Postup pro řešení jednotlivých prodejů pozemků v chatových oblastech

- Řešení prodejů pozemků v chatových oblastech probíhá **ve 2 fázích**:
  - Fáze 1: prodej souvisejícího lesního pozemku v bezprostředním okolí rekreačních chat,
  - Fáze 2: prodej samotných pozemků pod rekreačními objekty.
- Platí zákaz prodejů pozemků pod chatami, pokud před tímto převodem nejsou majetkově vyřešeny související pozemky okolo těchto chat. Samotné pozemky pod stavbami nesmí být převáděny do majetkového vyřešení okolních souvisejících lesních pozemků.

3.2.1. Prodeje souvisejících lesních pozemků v bezprostředním okolí rekreační chaty

- Prodeje pozemků bezprostředně navazujících na rekreační stavby je možné realizovat pouze v těch případech, kde není z pohledu LČR možné zajistit racionální lesnické hospodaření a je možné oddělení pozemků navazujících na rekreační objekty bez ovlivnění dalších činností státního podniku (doprava, skládkování dříví apod.).
- V první fázi je tedy zapotřebí připravit prodej příslušné části pozemku v okolí chat, která musí být oddělena geometrickým plánem z původního lesního pozemku. Náklady za zpracování geometrického plánu hradí žadatel o prodej.
- Takto oddělený pozemek musí představovat ucelenou plochu a zároveň zahrnovat bezprostřední okolí staveb nezbytné z hlediska bezpečnosti osob a majetku (např. ochrana před pádem stromů nebo jejich částí) a zároveň svým tvarem a velikostí vymezovat hranici vůči zbývajícímu lesnímu pozemku tak, aby byl zachován racionální výkon lesnického hospodaření státního podniku.
- Při dělení lesních pozemků je nezbytné, aby orgán státní správy lesů zohlednil, že u oddělovaných pozemků převažuje jejich rekreační funkce.

- Je nutné, aby oddělením lesního pozemku v okolí těchto rekreačních staveb nevznikaly pozemky nevhodného tvaru a velikosti. Velikost a tvar oddělovaného pozemku by měly v objektivně možné míře eliminovat i riziko poškození majetku (staveb) nabyvatele pádem stromu z lesních pozemků zůstávajících v právu hospodařit LČR.
- U chatových osad na břehu vodních ploch je vhodné zohlednit i vyjádření správce vodního toku/díla.
- Prodeje pozemků souvisejících s rekreačními stavbami jsou realizovány zpravidla formou **přímého prodeje do podílového spoluvlastnictví vlastníků staveb** (nemusí se jednat v konkrétních případech o podíly stejné velikosti). V případě více než 10 chat je nutné před tímto krokem ověřit a vyloučit možnost případného přímého prodeje pozemků souvisejících s těmito rekreačními stavbami jednomu subjektu – právnické osobě.
- V případě prodeje části pozemku oddělené geometrickým plánem, související s rekreačními stavbami, do podílového spoluvlastnictví vlastníků těchto staveb, je podmínkou realizace převodu projevený zájem o koupi ze strany minimálně 75 % všech vlastníků rekreačních staveb nacházejících se v dané vymezené části. Tato podmínka je stanovena z toho důvodu, aby byl majetek okolo rekreačních chat převeden do vlastnictví většiny vlastníků těchto objektů. Obdobná podmínka se uplatní i v případě, že má být předmětná část pozemku převedena na právnickou osobu (k tomuto účelu založenému spolku).

3.2.2. Prodeje pozemků pod rekreačními objekty

- V případě úspěšně realizovaného převodu lesního pozemku v okolí chat lze přistoupit k prodejům pozemků pod stavbami.
- Lesní pozemky pod těmito stavbami **nemusí být** před jejich převodem **vyjmuty z pozemků určených k plnění funkcí lesa**.
- V případě těchto prodejů se uplatní **předkupní právo vlastníků rekreačních chat** podle ust. **§ 3056 zákona č. 89/2012 Sb.**, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

4. Závěr

Předmětná metodika představuje jednotný a systematický rámec pro postup při prodejích pozemků v právu hospodařit LČR v chatových oblastech. Reaguje na legislativní změny účinné od 1. 1. 2026 a zároveň zohledňuje specifika těchto lokalit, zejména omezené možnosti lesnického hospodaření, zvýšená bezpečnostní rizika a potřebu stabilizace majetkoprávních vztahů.

Stanovením postupu převodů s důrazem na ucelenost převáděných ploch a preferencí kolektivních forem nabývání vlastnictví metodika minimalizuje riziko nežádoucí fragmentace lesních pozemků a přispívá k zachování racionálního výkonu práva hospodaření LČR.

Metodika bude průběžně vyhodnocována s ohledem na aplikační praxi a případné další legislativní změny tak, aby i nadále odpovídala potřebám státního podniku a přispívala k odpovědnému a hospodárnému nakládání se státním majetkem.