

## Výňatky z Informace OMŘPÚ č. 2/2016 vydané Odborem metodiky a řízení pozemkových úprav Státního pozemkového úřadu dne 16. 5. 2016 pod č.j. SPÚ 049640/2016

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů, bude v dalším textu označován jako „zákon“; vyhláška č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav bude v dalším textu označována jako „vyhláška“; zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů bude v dalším textu označován pouze jako „správní řád“.

(OMPÚ = oddělení metodiky pozemkových úprav; OPČ = oddělení podpůrných činností; OIČ = oddělení investičních činností; OVFP a GIS = oddělení VFP a GIS)

### Obsah:

1. Postup při potížích se získáváním souhlasných stanovisek k návrhu PSZ (OIČ)
2. Zpřístupnění pozemků prostřednictvím komunikace ve vlastnictví fyzické příp. právnické osoby (OMPÚ)
3. Reálné dělení pozemků ve spoluvlastnictví zatížených zástavním právem státu (OMPÚ)
4. Legislativní změny právních předpisů (OMPÚ)
5. Hodnota opravného koeficientu vyšší než 1,00 – uvedení v dokumentaci návrhu pozemkových úprav (OMPÚ)

### 1. Postup při potížích se získáváním souhlasných stanovisek k návrhu PSZ (OIČ)

Posouzení plánu společných zařízení v RDK a před schválením PSZ zastupitelstvem obce předchází předložení zpracovaného PSZ dotčeným orgánům státní správy, které musí dle § 9 odst. 10 zákona do 30 dnů uplatnit stanovisko (k později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží).

Pro realizaci prvků PSZ, kdy se ve smyslu § 12 odst. 3 zákona upouští od územního řízení, je potřeba získat stanovisko, ve kterém je formulováno souhlasné vyjádření.

**V žádosti o vyjádření stanoviska k PSZ nelze použít text § 9 odst. 21 zákona, že pokud se ve stanovené lhůtě nevyjádří, má se za to, že s návrhem souhlasí.**

Dotčené orgány státní správy jsou povinny se řídit zákonnými lhůtami a pobočka musí využít všechny prostředky k navázání komunikace a posléze k získání souhlasného stanoviska.

Doporučený postup pro pracovníky poboček:

- Před uplynutím stanoveného termínu sjednat osobní schůzku s odpovědným referentem DOSS a na ní vysvětlit zásady návrhu PSZ, představit konkrétní návrh a vysvětlit případné dotazy.
- Před uplynutím stanoveného termínu telefonicky kontaktovat příslušného referenta a upozornit jej na nutnost a povinnost stanovisko v termínu vydat.
- Svolat jednání se zástupci DOSS a zpracovatele, vysvětlit zásady návrhu PSZ, objasnit problémy, které byly řešeny. Na dotazy je možné ihned reagovat a případně hledat

společně přijatelné řešení. Tam, kde se tento způsob řešení stal běžnou praxí, se zjednodušilo a urychlilo získávání vyjádření a zlepšila se komunikace.

- Opětovně a doložitelně žádat o vydání stanoviska (písemně, e-mailem, zapsat do spisu záznam o telefonickém hovoru apod.).
- V případě neúspěšného jednání s referentem se obrátit na vedoucího pracovníka předmětného úřadu, případně na nadřízený orgán.

**Nesouhlasné stanovisko** se vrací na pobočku nejčastěji z příslušného odboru územního plánování (OÚP), a to z důvodu nesouladu předloženého PSZ s územním plánem (ÚP) obce.

Ani s nejvyšším úsilím nelze v některých případech navrhnout PSZ v souladu s ÚP a proto je nutné, po projednání možného řešení s odborem územního plánování, doložit dohodu se zástupci obce, že po dokončení komplexních pozemkových úprav bude návrh PSZ projednán jako aktualizace ÚP nebo jeho změna. Tento dokument přiložený do návrhu PSZ bude postačujícím dokladem o řešení vzniklé situace a bude akceptován RDK jako dostatečné. Bylo by vhodné najít konsensus s pracovníkem OÚP, který by své stanovisko formuloval tak, aby vyjádření neobsahovalo **výslovně nesouhlasné stanovisko**, pouze konstatovalo, že návrh PSZ není plně v souladu s ÚP, ale do souladu bude uveden, z podnětu dotčené obce po ukončení KoPÚ.

Pokud se ani po opakovaně vynaloženém úsilí nepodaří potřebné stanovisko získat:

- Je nutné mít celý průběh jednání důkladně dokumentovaný. Do spisu je nutné založit doklady o průběhu komunikace, doklady o snaze najít řešení, případně o nesoučinnosti DOSS.

Není nutné zastavovat postup prací na komplexních pozemkových úpravách, ale je zřejmé, že mohou nastat potíže při případném odvolání proti rozhodnutí o schválení návrhu mířenému proti PSZ.

## **2. Zpřístupnění pozemků prostřednictvím komunikace ve vlastnictví fyzické příp. právnické osoby (OMPÚ)**

V poslední době OMPÚ zaznamenal opakující se dotaz ohledně možnosti využití stávající komunikace, která je ve vlastnictví fyzických nebo právnických osob, ke zpřístupnění pozemků jiných vlastníků.

Pokud je ve vlastnictví fyzické nebo právnické osoby pozemek vedený v KN jako ostatní plocha – ostatní komunikace a dosavadní vlastník trvá na zachování vlastnického práva k tomuto pozemku, pak lze tento pozemek využít v návrhu pozemkových úprav resp. v PSZ ke zpřístupnění dalších vlastníků pozemků.

V této souvislosti je třeba odkázat na ust. § 2 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, kde je uvedeno v odst. 1 *Pozemní komunikace je dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení nutných pro zajištění tohoto užití a jeho bezpečnost* a dále v odst. 2:

*Pozemní komunikace se dělí na tyto kategorie:*

- a) dálnice,*
- b) silnice,*
- c) místní komunikace,*
- d) účelová komunikace.*

Dále na ust. § 7 odst. 1 cit. zákona: *Účelová komunikace je pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke*

*spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků. Příslušný silniční správní úřad obecního úřadu obce s rozšířenou působností může na žádost vlastníka účelové komunikace a po projednání s Policií České republiky upravit nebo omezit veřejný přístup na účelovou komunikaci, pokud je to nezbytně nutné k ochraně oprávněných zájmů tohoto vlastníka. Úprava nebo omezení veřejného přístupu na účelové komunikace stanovené zvláštními právními předpisy tím není dotčena. A na ust. § 7 odst. 2 cit. zákona: Účelovou komunikací je i pozemní komunikace v uzavřeném prostoru nebo objektu, která slouží potřebě vlastníka nebo provozovatele uzavřeného prostoru nebo objektu. Tato účelová komunikace není přístupná veřejně, ale v rozsahu a způsobem, který stanoví vlastník nebo provozovatel uzavřeného prostoru nebo objektu. V pochybnostech, zda z hlediska pozemní komunikace jde o uzavřený prostor nebo objekt, rozhoduje příslušný silniční správní úřad.*

*A konečně na ust. § 19 odst. 1 cit. zákona: V mezích zvláštních předpisů upravujících provoz na pozemních komunikacích a za podmínek stanovených tímto zákonem smí každý užívat pozemní komunikace bezplatně obvyklým způsobem a k účelům, ke kterým jsou určeny (dále jen "obecné užívání"), pokud pro zvláštní případy nestanoví tento zákon nebo zvláštní předpis jinak. Uživatel se musí přizpůsobit stavebnímu stavu a dopravně technickému stavu dotčené pozemní komunikace.*

Z výše uvedeného vyplývá, že za daných okolností není v těchto případech důvodné ani účelné navrhnout další opatření spočívající např. v navrhování věcného břemene, kterým by byl zajištěn přístup pro další vlastníky. S ohledem na příslušná ustanovení zákona č. 13/2997 Sb. by se tak jednalo o zajištění shodného přístupu dvěma různými způsoby, tj. ze zákona a zřízením věcného břemene. Vlastník takovéto komunikaci si v případě trvání na vlastnictví musí být vědom všech důsledků s tím spojených a případné spory mezi dotčenými vlastníky již nebudou předmětem pozemkových úprav. Současně nelze takové spory hodnotit jako důsledek řízení o pozemkových úpravách, neboť v tomto případě bylo v návrhu vycházeno z již existujícího stavu.

### **3. Reálné dělení pozemků ve spoluvlastnictví zatížených zástavním právem státu (OMPÚ)**

Na OMŘPÚ se obrátil Odbor řízení privatizace a převodu majetku (dále jen „OŘPPM“) s řešením situace, kdy SPÚ (dříve Pozemkovým fondem ČR) byla v minulosti uzavřena kupní smlouva k převodu pozemků do spoluvlastnictví více osob. Jelikož úhrada byla řešena pomocí splátkového režimu, vzniklo k převedeným pozemkům zástavní právo státu. V rámci proběhlých pozemkových úprav došlo k reálnému rozdělení pozemků, resp. každému ze spoluvlastníků byly vyčleněny nové pozemky do výlučného vlastnictví, čímž zaniklo původní spoluvlastnictví. Nově tedy vzniklo na reálně rozdělené pozemky zástavní právo dle původní kupní smlouvy, tedy na samostatné LV každého vlastníka. V případě, že jeden z původních spoluvlastníků chce doplatit zbývající část kupní ceny svých nynějších pozemků, aby bylo zrušeno zástavní a následně též předkupní právo státu (SPÚ) k předmětným pozemkům, nastává těžko řešitelná situace. OŘPPM nemá možnost v rámci svého produkčního programu a propojených systémů základních databází SPÚ na tuto skutečnost reagovat. I když vlastník „své“ pozemky splatí, systém automaticky přiřadí finanční částku k danému variabilnímu symbolu, čímž bude pokryto plnění nejbližších splátek, jako by ji uhradili všichni bývalí spoluvlastníci na všechny původní pozemky, nikoliv jen jeden z nich na „své pozemky“. Jelikož zákon ponechává na úvaze pozemkového úřadu, zda je reálné rozdělení pozemků potřebné pro řešení pozemkových úprav a účastníci řízení tedy nemají na

toto rozdělení právní nárok, OMŘPÚ z tohoto důvodu usměřuje postup tak, že **v případech kdy pozemky byly účastníky řízení pozemkových úprav nabyty od SPÚ (PF ČR), a z důvodů dosud nesplacené části kupní ceny jsou zatíženy zástavním právem, nebude u takovýchto pozemků docházet k reálnému rozdělení.**

#### **4. Legislativní změny právních předpisů (OMPÚ)**

Oddělení metodiky pozemkových úprav upozorňuje, že byly novelizovány následující právní předpisy, které mohou mít dopad na řízení o pozemkových úpravách:

- 1) Zákon č. 51/2016, kterým se mění zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony (např. § 22 odst. 4 písm. e)) – účinnost dne 1. 3. 2016, s výjimkou ustanovení čl. II, pokud jde o body 5 až 10, která nabývají účinnosti dnem jeho vyhlášení (8. 2. 2016).
- 2) Vyhláška č. 53/2016, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů – účinnost dnem vyhlášení, tj. 12. 2. 2016.
- 3) Nařízení vlády č. 65/2016, kterým se mění nařízení vlády č. 218/2014 Sb., o stanovení rezervy státních pozemků pro uskutečňování rozvojových programů státu – účinnost dne 1. 3. 2016.
- 4) Zákon č. 134/2016, o zadávání veřejných zakázek – účinnost prvním dnem šestého kalendářního měsíce následujícího po dni vyhlášení (1. 10. 2016).

#### **5. Hodnota opravného koeficientu vyšší než 1,00 – uvedení v dokumentaci návrhu pozemkových úprav (OMPÚ)**

V kapitole 9.2.1 Metodického návodu k provádění pozemkových úprav je uvedeno:

*V případě, že je hodnota opravného koeficientu vyšší než 1,00 uvede se do soupisu nároků (příloha č. 2 vyhlášky) hodnota koeficientu 1,00. O přebytek výměry bude v tomto případě navýšen nárok státu. Bude-li i po umístění všech společných zařízení existovat přebytek, pak bude tato výměra navržena jako právo hospodaření (SPÚ). Opravný koeficient se stanoví s přesností na 6 desetinných míst.*

Vzhledem k tomu, že výměru, o níž má být navýšen nárok státu, nelze v tomto případě fyzicky vymezit ani ji přiřadit konkrétní parcelní číslo, bude s ohledem na použití kontrolního mechanismu VFP postupováno tak, že v dokumentaci PSZ v Náležitostech návrhu pozemkových úprav - kapitola VII. odst. 2 písm. b) bude ve výměře, kterou se na celkové potřebě výměry půdy pro společná zařízení podílí... doplněno:

**bd) výměra ze stanovení opravného koeficientu většího než 1,00 činí ..... m<sup>2</sup>.** Na tuto skutečnost je třeba podle potřeby upozornit zpracovatele návrhu pozemkových úprav.