

Výňatky z Informace OMŘPÚ č. 4/2016 vydané Odborem metodiky a řízení pozemkových úprav Státního pozemkového úřadu dne 31. 10. 2016 pod č.j. SPU 554194/2016

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“, aktualizovaný Metodický návod k provádění pozemkových úprav bude v dalším textu označován pouze jako „MN“.

Obsah:

1. Aktualizace částí projektové dokumentace zhotoviteli a úhrada těchto částí dokumentace
2. Aplikace § 9 odst. 12 a 13 zákona
3. Aplikace § 12 odst. 5 zákona
4. K § 3 odst. 3 zákona – pojem „zahrada“

1. Aktualizace částí projektové dokumentace zhotoviteli a úhrada těchto částí dokumentace

S ohledem na existenci různých znění smluv a na dosavadní „nepsané“ zvyklosti, je třeba upřesnit pojem aktualizace a její úhrada.

Postup při aktualizaci soupisů nároků je dán ust. § 13 vyhlášky. Kromě toho v průběhu řízení o pozemkových úpravách může docházet k nutné aktualizaci PSZ, ke změně obvodu pozemkových úprav apod. Každá aktualizace je spojena s navýšením prací ze strany zhotovitele.

V principu je třeba k výkladu **hrazené aktualizace** přistupovat takto: je-li potřeba aktualizace příslušné části dokumentace vyvolána postupem objednatele, bude tato aktualizace zhotoviteli uhrazena. Jedná se např. o změnu obvodu, která je takového rozsahu, že ovlivní výpočet opravného koeficientu, postup podle § 9 odst. 17 zákona, aktualizace PSZ vyvolaná úpravami návrhu pozemkových úprav.

Hrazeny nebudou aktualizace částí dokumentace, jejichž změnu nemohl objednatel ovlivnit (např. změny zavedené do KN) a rovněž nebudou jako vícepráce hrazeny podklady vyhotovené v souladu s postupem podle § 8a zákona (řešení duplicitního vlastnictví), § 9 odst. 16 zákona (reálné rozdělení spoluvlastnictví), § 9 odst. 21 zákona (vlastník uplatní připomínku k soupisu nových pozemků, které bude možné vyhovět – a bude zhotovitelem zapracováno do návrhu před jeho vystavením) a § 11 odst. 2 zákona (zapracování připomínek k vystavenému návrhu, pokud bude možné tyto připomínky s ohledem na další dotčené vlastníky akceptovat).

Na základě konzultace s odborem veřejných zakázek v této souvislosti odkazujeme na ust. § 222 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.

2. Aplikace § 9 odst. 12 a 13 zákona

Podle ust. § 9 odst. 12 zákona *může pozemky, na nichž jsou návrhem umístěna společná zařízení, vlastnit i jiná osoba, pokud má společné zařízení sloužit veřejnému zájmu. Pokud jsou společná zařízení navržena na pozemku, který je ve vlastnictví státu, může být tento pozemek po dokončení realizace navržených společných zařízení bezúplatně převeden do vlastnictví obce.* A dále podle ust. § 9 odst. 13 *bude v soupisu nových pozemků u pozemků podle odstavce 12 věty druhé uvedena poznámka*) „pozemek je určen pro realizaci společných zařízení podle zákona č. 139/2002 Sb.“. Tato poznámka bude zapsána do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí podle § 11 odst. 8. Pokud pominuly důvody pro vyznačení poznámky, katastrální úřad zruší poznámku na základě návrhu pozemkového úřadu. Převod těchto pozemků je možný pouze na základě vydání kladného stanoviska pozemkovým úřadem. V případě bezúplatného převodu do vlastnictví obce se stanovisko nevydává.*

Jedná se o dvě ustanovení zákona, která byla upravena novou zákona č. 185/2016 Sb. Pro uplatnění v praxi je třeba k těmto dvěma ustanovením přistupovat následujícím způsobem:

- pozemkem ve vlastnictví státu je v tomto případě myšlen **celý** pozemek, kam bylo návrhem umístěno společné zařízení – poznámka*) se vyznačí
- pokud by např. z důvodu rekonstrukce již stávajícího společného zařízení bylo třeba pozemek zvětšit o určitou výměru, která bude použita z výměry pozemků státu, pak bude postupováno dosavadním způsobem, tzn., že celý pozemek (složený z výměry např. obce a státu) bude rovnou navržen do vlastnictví obce – poznámka *) vyznačena nebude
- k předcházejícímu postupu však nelze přistoupit v případě, že by většina výměry určená pro konkrétní společné zařízení byla z vlastnictví státu a jen malá část by byla z vlastnictví obce, pak nezbude, než provést směnu tak, aby ve výsledku bylo celé společné zařízení umístěno na pozemku státu – poznámka*) se vyznačí
- za pozemky ve vlastnictví státu jsou v tomto případě považovány rovněž pozemky vykoupené od vlastníků, pozemky jiných subjektů (než SPÚ) s právem hospodaření, které mají být navrženy do správy SPÚ z důvodu umístění prvků PSZ a rovněž pozemky, které by byly pro společná zařízení získány postupem podle § 9 odst. 17 zákona – poznámka*) se vyznačí
- dalším možným případem může být situace, kdy je na pozemku státu již umístěno společné zařízení (např. cesta), které nevyžaduje opravu, tedy nebude navrženo k rekonstrukci, avšak bude sloužit jako přístupová cesta pro vlastníky přilehlých pozemků. V tomto případě bude pozemek, na němž je umístěno takové společné zařízení, navržen do vlastnictví obce - poznámka *) vyznačena nebude.

3. Aplikace § 12 odst. 5 zákona

Podle ust. § 12 odst. 5 zákona: *bude-li před realizací společného zařízení zjištěno, že opatření podle § 9 odst. 11, které bylo předmětem rozhodnutí o schválení návrhu pozemkové úpravy, již neodpovídá skutečným potřebám dotčeného území, pozemkový úřad na základě požadavku obce zahájí řízení o změně plánu společných zařízení, pokud tento požadavek posoudí jako účelný. Pozemkový úřad zajistí přepracování schváleného návrhu. Přepracovaný návrh schválí zastupitelstvo obce. Pozemkový úřad při předložení návrhu na změnu dotčeným orgánům státní správy postupuje podle § 9 odst. 10. Pozemkový úřad vydá o změně plánu*

společných zařízení rozhodnutí. Tímto rozhodnutím nedojde ke změně umístění společných zařízení, a tedy jím *nebudou dotčena vlastnická práva k pozemkům.*

Z četných dotazů a požadavků o upřesnění postupu vyplynulo, že pobočky mají snahu bez ohledu na výše citované ustanovení napravovat prostřednictvím tohoto ustanovení vady případně nedostatky, které jsou zjištěny až při realizaci prvků PSZ (např. prostorově nedostatečně vymezený pozemek, překážka v trase plánované cesty...). Z citovaného ustanovení je zřejmé, že záměr zákonodárce směřoval výlučně k tomu, aby mohlo dojít ke změně technického řešení, nikoliv rozsahu a umístění navrženého společného zařízení. V praxi se však pobočky stále častěji setkávají se situací, kdy je schváleným návrhem pozemkových úprav nedostatečně vymezen prostor pro umístění společných zařízení. Pobočka musí vždy vyhodnotit, zda se jedná o potřebu změny PSZ v důsledku vnějších vlivů nebo zda se jedná o vadu díla. V případech, kdy se jedná o vadu díla, musí pobočka posoudit, zda není možné uplatnit reklamaci vůči zhotoviteli. Pokud bude vyhodnoceno, že uplatnění reklamacie není již možné nebo, že se o vadu díla nejedná (o tomto závěru bude učiněn záznam do spisu), pak bude možné přistoupit k řízení o změně PSZ podle § 12 odst. 5 zákona tímto postupem:

- podnětem pro zahájení řízením podle § 12 odst. 5 zákona je vždy požadavek obce (písemný, zdůvodněný) – v tomto případě není možné ani se nejedná o řízení zahájené z podnětu správního orgánu
- podle § 44 správního řádu je řízení zahájeno dnem doručení žádosti správnímu orgánu
- pobočka požadavek posoudí, především z pohledu ekonomického (účelné vynakládání finančních prostředků státu)
- pokud pobočka shledá žádost obce jako nedůvodnou, rozhodne o odmítnutí žádosti
- je-li žádost obce shledána důvodnou, pobočka zajistí přepracování schváleného návrhu PSZ (pouze v rozsahu nezbytně nutném)
- podle charakteru změny PSZ pobočka stanoví, zda bude změna PSZ předložena dotčeným orgánům státní správy (§ 9 odst. 10 zákona)
- změnu PSZ schválí vždy zastupitelstvo obce
- před vydáním rozhodnutí o změně PSZ bude postupováno podle § 36 odst. 3 správního řádu (podle tohoto ustanovení bude postupováno i v případě rozhodnutí o odmítnutí žádosti)
- následně bude podle § 12 odst. 5 zákona rozhodnuto o změně PSZ. Pokud se bude výrok rozhodnutí pouze odvolávat na příslušnou dokumentaci, musí být tato nedílnou součástí rozhodnutí. Rozhodnutí musí splňovat náležitosti podle § 68 správního řádu a musí být řádně odůvodněno.
- rozhodnutí bude doručeno pouze dotčeným účastníkům řízení (nebude doručováno veřejnou vyhláškou)
Uvedený postup se týká výlučně případů, kdy změnou PSZ nebudou dotčena vlastnická práva k pozemkům.

Podle sdělení některých poboček jsou v případě nedostatku výměry pozemku určeného pro umístění společného zařízení obce ochotny vykoupit potřebnou výměru od vlastníků. Tento postup je možné označit za určité alternativní řešení, ke znění citovaného ustanovení. Pokud by pobočka k takovému řešení přivolila, je nezbytné zajistit řádnou časovou posloupnost úkonů, tzn., že obec vykoupí nebo smění potřebnou chybějící výměru pozemku a zajistí zavkládání příslušné smlouvy do KN. Teprve po získání dostatku výměry pro úpravu společného zařízení prostřednictvím změny PSZ lze postupovat shora popsáním způsobem.

Ve všech výše uvedených případech (odmítnutí žádosti, postup podle § 12 odst. 5 zákona i postup podle § 12 odst. 5 zákona v návaznosti na výkup potřebné výměry obcí) je pobočka

povinna zvažovat účelnost vynakládaných finančních prostředků a současně je povinna dodržovat příslušná ustanovení zákona s ohledem na původní charakter navrženého opatření.

4. K § 3 odst. 3 zákona – pojem „zahrada“

V ust. § 3 odst. 3 zákona je mj. uvedeno: „...*Pozemky zastavěné stavbou, která není ve vlastnictví státu, pozemek funkčně související s touto stavbou včetně přístupové cesty, zahrady, pozemky v zastavěném území, pozemky v zastavitelných plochách a pozemky, na nichž se nacházejí hřbitovy, lze řešit v pozemkových úpravách jen se souhlasem jejich vlastníka...*“. Nežádka se stává, že druh pozemku „zahrada“ je vztahován k textu „*pozemek funkčně související s touto stavbou*“. Tento výklad však není správný.

Souhlas vlastníků s řešením takového pozemku se vztahuje na každý pozemek, který má být do obvodu pozemkových úprav začleněn za účelem řešení a v KN je veden v druhu „zahrada“.