

NOVÉ POJMY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ V NÁVAZNOSTI NA POSTUP PŘI OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

NEW TERMS DEALING WITH URBANISM AND THEIR RELATION TO
PLOTS PRICE APPRAISEMENT

ABSTRAKT: V novele vyhlášky č. 540/2002 Sb., účinné od 1. 1. 2007, se objevily nové pojmy v návaznosti na nový stavební zákon č. 183/2006 Sb. Tyto pojmy se objevily i ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., která je účinná od 1. 2. 2008. Znalost těchto pojmů je důležitá mimo jiné i u oceňování pozemků zejména proto, aby znalec správně určil, jakým způsobem má pozemek ocenit. Problém správně určit zda pozemek je stavební či nikoliv není jen v současné době v souvislosti s novými pojmy územního plánování, ale vyskytuje se i při oceňování pozemků dle předchozích předpisů a při oceňování restitučních nároků. V tomto příspěvku je proveden přehled a vysvětlení pojmů týkající se této problematiky od roku 1959.

KLÍČOVÁ SLOVA: pozemek, stavební pozemek, cena, odhad

ABSTRACT: New terms dealing with plot price appraisal emerged in the amendment of notice no. 540/2002 effective since 1. 1. 2007, which is connected with the building act no. 183/2006. These terms also emerged in the notice no. 3/2008 effective since 1. 2. 2008. A detailed familiarity with these terms is important for appraisers when appraising a price of plots. One of the problems is whether a plot should be considered as a building plot or not. Also, this is not obvious when the price is appraised using former regulations and when restitute claims are the case. The paper deals with an overview and explanation of these terms since 1959.

KEYWORDS: plot, building plot, price, appraisalment

1. ÚVOD

Ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., účinné od 1. 2. 2008, se objevily nové pojmy v návaznosti na nový stavební zákon č. 183/2006 Sb. Tyto pojmy se objevily i v § 27 – § 31 vyhlášky tj. při oceňování pozemků. Podstatná změna nastala v tom, že nová vyhláška přesunula pozemky, které jsou zahrnuty do podrobnější územně plánovací dokumentace mezi pozemky stavební. Tyto pozemky se nyní oceňují podle § 28 odstavce 3, ve kterém se objevuje i řada dalších nových pojmů jako územní souhlas, veřejnoprávní smlouva nebo certifikát autorizovaného inspektora. Smyslem tohoto referátu je shrnutí a objasnění jednotlivých pojmů tak, aby bylo zřejmé, kterými předpisy v různých obdobích se má znalec řídit, zejména z důvodu ujasnění, kdy se stává pozemek stavební.

Obecně lze konstatovat v souvislosti s územním plánováním, že definování a chápání stavebního pozemku pro účely oceňování se od 1. 1. 1998 lišilo od definování a chápání stavebního pozemku dle stavebních předpisů. Rozdíl je v tom, že pozemek pro účely oceňování se podle § 9 zákona č. 151/1997 Sb. stává stavebním až ve chvíli, kdy na pozemek je vydáno územní rozhodnutí, kterým je pozemek určen k zastavění. Dle stavebních předpisů se pozemek stává stavebním už v okamžiku, kdy je určen k zastavění v podrobnější územně plánovací dokumentaci.

S touto problematikou určení, zda pozemek je či není stavebním, se setkáváme často i při řešení restitucí, ať už při oceňování pozemků, nebo při oceňování nároků za nevydané pozemky. Rozdíl mezi cenou stavebních pozemků a pozemků nestavebních je značný, zejména při oceňování restitučních nároků jsou rozdíly v závislosti na velikosti pozemku řádově i v milionech korun. Zjistit, zda je pozemek stavební či nikoliv, je zejména při oceňování ke zpětnému datu velmi obtížné. Jedním z důvodů obtížnosti je nedostatek podkladů, ze kterých znalec vychází. Pokud znalec oceňuje pozemek, který byl postupně po částech vykupován nebo vyvlastňován, je dalším problémem identifikace jednotlivých částí pozemku v terénu, neboť předmětný pozemek je většinou určen parcelním číslem v původním katastru, zatímco vydané územní rozhodnutí bývá s parcelními čísly z evidence nemovitostí nebo z katastru nemovitostí a současný stav je dle parcelních čísel z katastru nemovitostí. V tomto případě je nutné, aby znalec měl k dispozici i geometrické plány, které se většinou pořizovaly až po vydání územního rozhodnutí a které vytyčovaly obvod staveniště. Dále je nutné, pokud celý pozemek není stavební a část zůstala zemědělská, vyhledat si v mapách pro konkrétní zbyváající část pozemku (většinou za spoluúčasti Pozemkového nebo obecního úřadu) bonitované půdně ekologické jednotky.

V tomto příspěvku se nebudeme zabývat otázkou identifikace pozemku, srážkami a přírážkami z ceny pozemku a dalšími obtížemi, které mohou při oceňování pozemku nastat, ale pouze tím, kdy je nezastavěný pozemek stavebním v návaznosti na předchozí předpisy a na současný stavební zákon č. 183/2006 Sb. Vzhledem k tomu, že obsahově se definice stavebního pozemku pro účely oceňování (od 1. 1. 1998) a dle stavebních předpisů (od 1. 10. 1976) v podstatě neměnily, je zde dále uveden přehled hlavně kvůli jednotlivým pojmům, které se měnily a odkazům, kde lze najít jejich definování.

2. DEFINICE STAVEBNÍHO POZEMKU PŘED ÚČINNOSTÍ ZÁKONA č. 151/1997 Sb., TJ. PŘED 1. 1. 1998

a) Definice dle stavebního práva

Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, nabyl účinnosti dne 1. října 1976 a nahradil jej až 1. 1. 2007 zákon č. 183/2006 Sb. Stavební zákon a tři jeho prováděcí vyhlášky z roku 1976 (č. 83/1976 Sb., č. 84/1976 Sb. a č. 85/1976 Sb.) byly několikrát novelizovány. K největším změnám došlo v roce 1992 a v roce 1998 (novelou č. 83/1998 Sb.), kdy prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu byly nahrazeny tematicky stejnými vyhláškami (tj. č. 131/1998 Sb., č. 132/1998 Sb. a č. 137/1998 Sb.). Před vydáním stavebního zákona v roce 1976 se stavební pozemek určoval dle Úředních listů (Ú. l.).

V období od 1. 10. 1976 do 1. 7. 1998 byl stavební pozemek definován v § 6 (odst. 1) vyhlášky č. 85/1976 Sb.:

„Stavebním pozemkem se rozumí část území určená územním plánem zóny nebo územním projektem zóny, územním plánem sídelního útvaru zpracovaným v měřítku 1:5 000 nebo v měřítku větším nebo územním rozhodnutím k zastavění a pozemek zastavěný hlavní stavbou.“

V období od 1. 8. 1959 do 1. 10. 1976 byl definován stavební pozemek v § 2 vyhl. č. 144/1959 Ú. l. jako plocha vymezená územním rozhodnutím k zastavění.

V období od 1. 1. 1951 do 31. 7. 1959 dle zák. č. 280/1949 Sb. a vyhlášky č. 709/1950 Ú. l., pozemky zahrnuté do stavebního obvodu ještě neměly charakter pozemků určených pro stavbu. Podle § 4 vyhl. č. 709/1950 Ú. l. až zastavovací plán, který se pořizoval pro území stavebního obvodu, stanovil přesně druh a rozsah využití pozemků po stránce stavební.

Před 31. 12. 1950 bylo územní řízení upraveno několika zákony, jejichž podstata a územní příslušnost byly rozdílné a jednoznačně nedefinovaly stavební pozemek.

b) Definice dle oceňovacích předpisů

Ceny pozemku se začaly stanovovat až dle cenového výměru č. 120/47/79, kdy cena pozemku se rozlišovala dle toho, zda se pozemek nacházel v zastavěném území obce či mimo ně. Do této doby se ceny pozemků podle předpisu nestanovovaly (platily tzv. stopceny z roku 1939), pouze se určovala výše náhrad při vyvlastnění nemovitostí.

Od 1. 1. 1985 do 31. 12. 1997 byl pozemek určen k zastavění uveden s odkazem na stavební předpisy a byl tedy se stavebními předpisy shodný (viz výše).

3. DEFINICE STAVEBNÍHO POZEMKU PO ÚČINNOSTÍ ZÁKONA č. 151/1997 Sb., TJ. PO 1. 1. 1998

a) Definice dle stavebního práva

Definice stavebního pozemku dle stavebního předpisu k datu účinnosti zákona č. 151/1997 Sb. najdeme v § 6 (odst. 1) prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu č. 85/1976 Sb.:

„Stavebním pozemkem se rozumí část území určená územním plánem zóny nebo územním projektem zóny, územním plánem sídelního útvaru zpracovaným v měřítku 1:5 000 nebo v měřítku větším nebo územním rozhodnutím k zastavění a pozemek zastavěný hlavní stavbou.“

Dle § 11 stavebního zákona k roku 1997 je územní projekt, který se zpracovával pro zónu, definován takto:

„Územní projekt řeší způsob využití ploch vymezených pro místně a časově soustředěnou výstavbu a způsob jejich zástavby a stanoví podmínky věcné a časové koordinace výstavby.“

Novelou stavebního zákona k roku 1998, která nabyla účinnosti **od 1. 7. 1998** se definice stavebního pozemku přesunula přímo do stavebního zákona do § 139b odst. 15:

„Stavebním pozemkem se rozumí část území určená regulačním plánem nebo územním rozhodnutím k zastavění a pozemek zastavěný hlavní stavbou.“

Významná změna, která nastala právě v novele zákona v roce 1998, je vypuštění všech územně plánovacích dokumentací, jako je územní plán zóny, územní projekt zóny, územní plán sídelního útvaru z výčtu dokumentů, který mohou určovat k zastavění, a bylo nahrazeno novým pojmem, tj. regulačním plánem. Dá se říci, že se jedná pouze o záměnu slovních názvů, protože jejich význam je přibližně stejný.

Regulační plán byl definován v § 11 stavebního zákona:

„(1) Regulační plán stanoví využití jednotlivých pozemků a určuje regulační prvky plošného a prostorového uspořádání. V případě, že pro řešené území není schválen územní plán obce, stanoví regulační plán hranice zastavitelného území a vyznačí se hranice současně zastavěného území obce.“

„(2) Regulační plán se zpracovává pro část území obce nebo pro celé území obce s jednoznačnými územně technickými a urbanistickými podmínkami.“

Regulační plán navazuje na územní plánování a využívá zkušenosti ze zpracování projektů jednotlivých zón. Zabývá se umístováním staveb, využitím a rozvržením pozemků, regulací výstavby obcí, jejím funkčním využitím při celé zástavbě v podstatě ve stejném rozsahu, jako územní rozhodnutí. Také se regulačním plánem řeší přístup k jednotlivým stavbám a napojení na technické vybavení, inženýrské sítě apod. Je srovnatelný s dokumenty, které se používají v zahraničí. Velkou výhodou je, že v malých obcích po vyhodnocení základních podmínek stačí vypracovat právě jen regulační plán, který určí, zda se může na daném území stavět.

Dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., který je účinný **od 1. 1. 2006**, je stavební pozemek definován v § 2 písm. b):

„Stavebním pozemkem se rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem.“

V § 61 je potom regulační plán definován takto:

„(1) Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb.“

pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.

(2) Regulační plán nahrazuje v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a je závazný pro rozhodování v území. Regulační plán vydaný krajem je dále závazný pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi. Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí v nezastavěném území.

b) Definice dle oceňovacích předpisů

Stavební pozemek pro účely oceňování je definován v § 9 zák. č. 151/1997 Sb., který je účinný od 1. 1. 1998. Zde je stavební pozemek mimo jiné definován:

„§ 9 písm. a)

1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění.

Vzhledem k tomu, že novým stavebním zákonem došlo k velkým změnám zejména v oblasti územního plánování a rozhodování, objevila se i řada nových pojmů, které se objevily v § 28 odst. 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb.:

„(3) Cenou za m² nezastavěného pozemku určeného k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, stavebním povolením, veřejnoprávní smlouvou nebo certifikátem autorizovaného inspektora, kromě pozemků uvedených v odstavci 7, je cena uvedená v odstavci 1 písm. a) až l) upravená podle přílohy č. 18 se zdůvodněním a vynásobená koeficienty K i z přílohy č. 35 a K p z přílohy č. 36. Přitom platí, že

a) je-li z vyjmenovaných dokladů podle stavebního zákona jednoznačně zřejmá budoucí skutečně zastavěná část pozemku, vynásobí se cena zbývající části pozemku koeficientem 0,40; totéž platí, je-li zvláštním právním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku.

b) není-li z vyjmenovaných dokladů podle stavebního zákona zřejmá budoucí skutečně zastavěná část pozemku, vynásobí se cena pro celý pozemek koeficientem 0,80.

I když na první pohled je obsahově regulační plán definován shodně v zák. č. 50/1976 Sb. a zák. č. 183/2006 Sb., je tu významná změna v tom, že nově pořízený regulační plán, který je vypracován, projednán a schválen dle nového stavebního zákona, může nahradit v zastavěném území územní rozhodnutí. Z tohoto důvodu se ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. pozemek, který je zahrnut do regulačního plánu, oceňuje dle § 28 odst. 3, tedy jako pozemek stavební. Současně ale pozemek, který je zahrnut do regulačního plánu, je uveden i v § 32 odst. 1 oceňovací vyhlášky jako pozemek nestavební shodně s oceněním dle vyhl. č. 540/2002 Sb. (v různých zněních), kde byl nestavební pozemek uveden v § 31 odst. 1. Lze se domnívat, že podle § 32 odst. 1 vyhlášky se bude oceňovat jako nestavební i ten pozemek, který je zahrnut do regulačního plánu, pořízeného v období od 1. 7. 1998 do 1. 1. 2006 a který nemá všechny náležitosti nutné k tomu, aby mohl nahradit

územní rozhodnutí. Dále jako pozemky nestavební budou oceněny pozemky, které jsou zahrnuty do regulačního plánu mimo zastavěné území a zastavitelnou plochu.

4. NOVÉ POJMY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územní souhlas

Podle § 96 odst. 1 stavebního zákona namísto územního rozhodnutí může stavební úřad vydat územní souhlas, a to na základě oznámení o záměru, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Územní souhlas nelze vydat, obsahuje-li závazné stanovisko dotčeného orgánu podmínky nebo je-li takovým závazným stanoviskem vyjádřen nesouhlas, nebo pokud záměr podléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu. V určitých případech územní rozhodnutí může nahradit územní souhlas. Je to tehdy, jestliže se jedná o stavbu v zastavěném nebo zastavitelném území, která nevyžaduje stavební povolení a je zcela bezkonfliktní. Tzn., že jsou ke stavbě doložena kladná stanoviska účastníků řízení, vlastníků dopravní infrastruktury a dotčených orgánů státní správy bez jakýchkoliv podmínek. Územní souhlas se vydává formou souhlasu bez možnosti stanovit podmínky. Jestliže se uplatňují předpisy o posuzování vlivů záměru z hlediska životního prostředí nelze územní souhlas použít.

Veřejnoprávní smlouva

Veřejnoprávní smlouva nahrazuje územní rozhodnutí nebo stavební povolení. Stavební úřad může uzavřít s žadatelem veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby, o změně využití území a o změně vlivu stavby na využití území nebo se stavebníkem veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby nebo terénních úprav, a to vždy se souhlasem dotčených orgánů. Obsah veřejnoprávní smlouvy stanoví prováděcí právní předpis, podmínky uzavření veřejnoprávní smlouvy jsou uvedeny ve správním řádu. Obsah veřejnoprávní smlouvy, která nahrazuje územní rozhodnutí, je uveden v ustanovení § 16 vyhl. č. 503/2006 Sb., obsah veřejnoprávní smlouvy, která nahrazuje stavební povolení, je uveden v § 8 vyhl. č. 526/2006 Sb. Veřejnoprávní smlouvu uzavírá stavební úřad s účastníkem dle § 27 odst. 1 správního řádu.

Certifikát autorizovaného inspektora

Certifikát vydává autorizovaný inspektor na základě smlouvy se stavebníkem o provedení kontroly projektové dokumentace na stavbu, kterou hodlá provést. Certifikátem stvrzuje, že ověřil projektovou dokumentaci, připojené podklady a že navrhovaná stavba může být provedena. Tuto skutečnost vyznačí autorizovaný inspektor na projektové dokumentaci. K certifikátu přiloží návrh plánu kontrolních prohlídek stavby, kladná závazná stanoviska dotčených orgánů a kladná vyjádření osob, které by byly účastníky řízení. Takovouto stavbu stavebník může provést pouze na základě ohlášení stavebnímu úřadu s přiloženou projektovou dokumentací a s certifikátem autorizovaného inspektora. Stavební úřad toto eviduje a využívá pro kontrolní prohlídky stavby. Náležitosti ohlášení, obsah a strukturu certifikátu stanoví prováděcí právní předpis.

5. POROVNÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S NÁVAZNOSTÍ NA STAVEBNÍ POZEMEK V RŮZNÝCH OBDOBÍCH

V následujících tab. 1 až 3 je provedeno přehledné shrnutí příspěvku.

Tab. 1 Územně plánovací dokumentace
Land planning documentation

Územně plánovací dokumentaci tvoří:		
stavební zákon r. 1. 10. 1976 – 1. 7. 1998	stavební zákon 1. 7. 1998 – 1. 1. 2007	stavební zákon od 1. 1. 2007
územní prognóza	územní plán velkého územního celku	zásady územního rozvoje
územní plán	územní plán obce	územní plán
územní projekt	regulační plán	regulační plán

Tab. 2 Stavební pozemek dle stavebních předpisů
Building land according to building regulations

Stavební pozemek dle stavebních předpisů:	
od 1. 1. 2007	regulační plán nebo územní rozhodnutí
od 1. 7. 1998 do 1. 1. 2007	regulační plán nebo územní rozhodnutí
od 1. 10. 1976 do 1. 7. 1998	územní plán zóny, územní projekt zóny, územní plán sídelního útvaru nebo územní rozhodnutí
od 1. 8. 1959 do 1. 10. 1976	územní rozhodnutí
od 1. 1. 1951 do 31. 7. 1959	zastavovací plán

Tab. 3 Stavební pozemek dle oceňovacích předpisů
Building land according to appraisal regulations

Stavební pozemek dle oceňovacích předpisů:	
od 1. 1. 2007	regulační plán, rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas, ohlášení stavebnímu úřadu, stavební povolení, veřejnoprávní smlouva, certifikát autorizovaného inspektora
od 1. 1. 1998 do 1. 1. 2007	územní rozhodnutí, stavební povolení
od 1. 1. 1985 do 1. 1. 1998	shodný se stavebními předpisy

6. LITERATURA

- | | |
|--|--|
| [1] Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) vč. předpisů, které ji mění. | [6] Vyhláška č. 84/1976 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci. |
| [2] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). | [7] Vyhláška č. 376/1992 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 83/1976 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci. |
| [3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). | [8] Vyhláška č. 377/1992 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 84/1976 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci. |
| [4] Vyhláška č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. vč. předpisů, které ji mění. | [9] Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu. |
| [5] Vyhláška č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu. | [10] Vyhláška č. 131/1998 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci. |

Recenze:
JUDr. Alena Kliková, Ph.D.