Co nás pálí: Zlínský kraj

**Síťování pozemků je běh na dlouhou trať, který má mít jasná pravidla**

Zlínské krajské předsednictvo se posledního půl roku intenzivně věnuje tématu síťování pozemků pro rozvoj obcí. *„Snažíme se zajistit dostatek informací, abychom mohli pro naše členy vytvořit jakýsi manuál, jak mají postupovat. Bohužel je to mravenčí práce s mnoha nejistými proměnnými,“* říká k tomu **1. místopředseda Sdružení Oldřich Vávra**.

**Jak jste k tomuto tématu přišli?**

Letos se nám podařilo rozšířit počet členů krajského předsednictva o tři a když jsme se v tomto novém složení sešli na prvním zasedání, nápadů bylo mnoho. To zasedání se konalo ve slovácké obci Nedachlebice, kde jsme s tamním starostou Josefem Jandoušem zjistili, že máme v zásadě totožný problém. Okolí obce je rozparcelováno na malé pozemky, tzv. řemenové parcely. Na Slovácku, potažmo na celé Moravě, bylo zvykem dělit půdu mezi potomky rovným dílem, zatímco v Čechách se toto dělo podstatně méně často – pozemky po smrti hospodáře přešly na nejstaršího potomka, který vyplatil ty mladší. Do vlastnických vztahů a současné podoby parcel zásadně vstoupila také pozemková reforma v době první republiky. Tam, kde byly historicky spíše menší, ale samostatné statky, nebyly rozparcelovány tak jako pozemky velkostatků nebo např. šlechty a církve. Vlivem historických souvislostí se katastrální mapa českých a moravských dosti liší.

**A proč je to problém?**

Laicky řečeno – my se nemáme jak a kam rozvíjet. Jsem starostou obce Tupesy, která je na Slovácku v dobré lokalitě, jsme u silnice první třídy ve směru na Brno, sousedíme s Velehradem, máme blízko do Starého Města i Uherského Hradiště. Lidé se nás i sousedních obcí ptají, zda neplánujeme nějakou stavební lokalitu, obec však zastavitelné pozemky nemá a bohužel je nad síly jednotlivce i obce zcelit úzké řemenové parcely do nějakého rozumného tvaru, ty přeparcelovat a zajistit zasíťování a napojení na komunikaci. Spolupráce s desítkami vlastníků je velmi komplikovaná. Většina čeká, až rozhodný krok udělá ten druhý. Bohužel bez jejich zájmu se dnes nepohneme. Najít společný zájem u desítek vlastníků je skutečně obtížné. Toto vše má své náklady a není v možnostech obce je zcela hradit ze svého rozpočtu. Obec by měla hájit stejná práva pro všechny.

**Jsou tak na tom všechny obce ve Zlínském kraji?**

Každý případ je individuální. Jsou lokality, kde velké pozemky vlastní několik málo vlastníků – zde ač je to vždy náročné, je obvykle domluva možná. Jinde obce postupně vykupují pozemky řadu let, aby je mohli zcelit. I v tomto případě se jedná obvykle o několik málo vlastníků, kdy tito často získají jako kompenzaci stavební pozemek a prodejem ostatních obec uhradí náklady na zasíťování a infrastrukturu. Bohužel tyto případy jsou v řadě obcí již vyčerpány a obce stojí před situací řemenových parcel a desítek vlastníků. Právě pro ně se snažíme najít nějaký rámec, jak mají postupovat.

**Neposkytuje dostatek nástrojů územní plán?**

Obvykle nikoliv. Územní plán neřeší vlastnické vztahy. Může však dnes řešit tzv. etapovitost zástavby, kdy stanoví, že např. etapa sítí musí předcházet etapě stavby domů. Toto považuji za zásadní posun a zlepšení postavení obcí. Bohužel starší územní plány toto obvykle neobsahují. Stejně tak může územní plán obsahovat řadu regulativů např. k odkanalizování, napojení na komunikaci, velikost pozemků, míru zastavitelnosti apod. Vše směřuje k tomu, aby rozvoj lokalit nebyl „divoký“, ale plánovitý a předvídatelný pro všechny, a to včetně veřejné infrastruktury. Řada starších územních plánů tyto nástroje neobsahuje. Dalším tématem, který s rozvojem obcí souvisí, je to, že obce by při plánovitém rozvoji měly myslet i na dostupnost další infrastruktury. Tam patří například dostatek míst ve školkách, školách, veřejná zeleň, dětská hřiště, ale také místa na separovaný odpad atd. Toto vše vede k potřebě vlastnictví dostatku veřejných ploch.

**Není cestou, aby si udělal přípojky každý sám?**

V případech koncové výstavby se to může ukázat jako řešení. Je zde však řada úskalí, souvisejících právě s rozvojem větších lokalit a podmínkami pro provozování sítí – několik přípojek vedle sebe velmi rychle vyčerpá dostupný prostor. Snadno se může stát, že další vlastníci v řadě zde již nic nepostaví a jejich pozemky jsou de facto znehodnoceny. Další zásadní věcí jsou technické podmínky pro každou ze sítí. Například u kanalizace si vůbec nedovedu představit individuální přípojky do koncové šachty. Nezapomínejme také na to, že na konci výstavby je třeba vybudovat komunikaci a další veřejnou infrastrukturu. Pokud je komunikace projektována až jako to poslední v zastavěné lokalitě, kde si každý stavbu založil, jak nejlépe uměl, je to také velký problém. Technická infrastruktura se buduje na desítky let a po celou dobu musí být i provozovatelná. Cesta individuálních přípojek u větších lokalit není řešením.

**Můžete shrnout jaké má obec dnes možnosti?**

• První a nejvíce preferovanou je výkup pozemků obcí. Tato varianta zaručí plánovitý rozvoj, využítí celé lokality a časový horizont zástavby.

• Další možností je dohoda s vlastníky o dobrovolném příspěvku. Zde jsou podstatné podmínky této dohody – na několika setkáních se starosty jsme toto téma rozebírali a mluvili o svých zkušenostech a přístupech. Bohužel tato varianta neřeší šířku pozemků, jejich reálnou zastavitelnost a veřejné plochy. Úspěšnost dohody bohužel klesá se vzrůstajícím počtem vlastníků.

• V případě ochoty vlastníků k dohodě je možnou variantou zasíťování pozemků obcí s tím, že vlastníci na zhodnocený pozemek dobrovolně uloží věcné břemeno platby až ve chvíli, kdy budou stavět. Výhodou obce je zajištění plánovitého rozvoje a silný nástroj pro úhradu platby, nevýhodou a rizikem je určení částky věcného břemene a naprosto nejistého času splátky.

• Smluvní volnost umožňuje např. dohodu o smlouvě budoucí, či obecně jakoukoliv dohodu o platbě v budoucnu. Ta stojí a padá na serióznosti stran. Bohužel je nutno počítat s tím, že vlastníci mohou zemřít, pozemek prodat atd. Vymáhání jakékoliv částky za této situace může narazit na nepřekonatelné překážky.

• Obecně závazná vyhláška o zhodnocení stavebního pozemku. Tento postup umožňuje vymáhat platbu pouze za kanalizaci a vodovod. Aby byla vyhláška vůbec vymahatelná, je zde řada podmínek. Samo ministerstvo vnitra v metodickém materiálu upozorňuje na řadu souvislostí a uvádí : *„V souvislosti s novelizací oceňovací vyhlášky a změny způsobu výpočtu ceny stavebního pozemku je třeba upozornit, že ne ve všech případech, kdy bude stavební pozemek možno nově napojit na stavbu vodovodu nebo kanalizace, se tato skutečnost promítne do jeho ceny určené dle oceňovací vyhlášky. V praxi tedy může dojít k situaci, kdy ke zhodnocení stavebního pozemku nedojde, byť u něj nově vznikne možnost napojit jej na stavbu vodovodu nebo kanalizace.“*

• Plánovací smlouva – obec a vlastníci se dohodnou na rozsahu spolupráce – varianta vyžaduje investici obce do dokumentace. Pro vlastníky v případě zájmu pouze malé části zájemců o stavbu je to obvykle finančně nejvíce náročná varianta.

**Není možno sítě uhradit z dotací?**

Dotační program na síťování pozemků je vypsán a opakuje se. Dokonce se jeho podmínky oproti minulosti i zlepšily. Zásadním problémem však zůstávají vlastnické vztahy. Obec by měla být vlastníkem pozemku pro infrastrukturu. Dalším podmínkou je, dostatečná šíře parcel pro stavbu – jsme opět u přeparcelizace. A v případě, že se obec rozhodne žádat o dotaci, měla být mít nástroj, který ovlivní to, zda a kdy vlastníci stavbu zahájí a dokončí. Situace, kdy obec požádá o dotaci, za její pomoci postaví sítě a vlastníci si zasíťované pozemky ponechají jako investici do budoucna, vrací obec do situace daru nezřídka několika ročních rozpočtů vlastníkům bez toho, aby viděla dohlédnutelný efekt. To, že obec následně dotaci vrací a je to pro ni finanční katastrofa, je každému z nás zřejmé. Obloukem jsme se vrátili k nutnosti dohody s vlastníky.

**Nemůže vše uhradit obec?**

Samozřejmě obec může pozemky zasíťovat i z rozpočtu obce. Určitě se najdou případy, kdy je to obhajitelné. Ovšem když si vezmete, že na bydlení několika lidí dá obec milionové částky a na bydlení ostatních ne, tak je zásadní otázkou, zda je to rovný přístup ke všem a zda je možno jej opakovat pro všechny investory.

 V naprosté většině případů tento postup neřeší přeparcelizaci. Velkým problémem je to, že za stávajícího stavu je pouze část pozemků zastavitelná a ostatní svojí šířkou zastavitelné nejsou. V případě, kdy nedojde k dohodě nebo vlastníci spekulují s cenou, zůstane pozemek nezastavitelnou prolukou. Bohužel je těchto případů celá řada. Zejména proto tuto variantu nedoporučuji a hledáme cestu k přeparcelování, kdy bude zemědělská půda využita pro bydlení a ne jako neobhospodařovatelná zaplevelená proluka. Celou dobu také předpokládáme, že obec je vlastníkem pozemku alespoň pro uložení sítí a komunikaci. To je z pohledu dlouhodobého užívání a provozu zcela zásadní podmínkou.

**Jak z toho tedy ven?**

Myslím, že pro zásadní posun musí podmínky změnit zákonodárce. Zcela určitě je nutné najít nástroje pro obnovu stávajícího bytového fondu – stav kdy jsou v obcích rozpadající se a dlouhodobě neobydlené nemovitosti, které slouží jako jisté uložení peněz není určitě dlouhodobě udržitelné. Pokud jde o novou výstavbu, jsem zastáncem zavedení tzv. připojovacího poplatku, kdy vlastník infrastruktury bude mít jistotu, že určitou část peněz dostane zpět. Tématem je rovněž zdanění pozemků podle stavu v územním plánu, nikoliv podle stavu stavebního řízení. Toto by mělo dalekosáhlé dopady pro tvorbu územních plánů a snížení tlaku vlastníků pro neustálé rozšiřování zastavitelných ploch jako snadné navýšení prodejní ceny pozemků. Dál je potřeba usilovat jasné zpřesnění metodiky v případě Vyhlášky o zhodnocení pozemku. Cílem je žádat o systémové řešení ze strany státu. To bych viděl do budoucna jako jeden z velkých úkolů SMS ČR. Naše nová předsedkyně Eliška Olšáková je navíc coby poslankyně také místopředsedkyní Výboru pro veřejnou správu a regionální rozvoj, což doufám bude znamenat, že se s touto záležitostí posuneme dál.

Pevně věřím že posun tímto směrem by vedl nejenom k rozvoji obcí a zastavil jejich vylidňování, ale zásadně by zvýšil dostupnost bydlení.

*Rozhovor pořídila Iva Šimoníková*