

Jak se dozvědět vše O VLASTNÍM POZEMKU

Přijetí nového územního plánu nebo jeho změny mohou zásadně ovlivnit hodnotu vašeho pozemku. V ideálním případě může být pozemek zhodnocen změnou způsobu jeho využití z nestavebního na stavební. V horším případě však může dojít k opačné situaci (pozemek určený k lehké průmyslové výrobě se změní například na zeleň) a v úplně nejhorším případě dojde k znehodnocení pozemku, aniž byste vůbec věděli, že nějaké řízení probíhalo.

Tématem tohoto článku není vysvětlit čtenářům, jak se mohou vlastníci dotčených nemovitostí aktivně podílet na územně-plánovacím procesu. Nechceme ani podrobně rozebírat způsoby, jak se proti již účinnému územnímu plánu bránit. Chceme se spíše zaměřit na „prevenci“ výše uvedeného, tedy na to, jakým způsobem se vlastníci dotčených pozemků o územně-plánovacích ambicích obce vůbec dozvědí, a informovat čtenáře o problémech, které jsou s tím spojené.

Územní plán je zvláštní opatření, jehož předmětem je konkrétní věc (konkrétní území), ale které se dotýká neomezeného (nebo alespoň těžko omezeného) počtu osob. Obec je povinna informovat veřejnost o podobě územního plánu a o konání veřejného projednání územního plánu proto, aby se na územně-plánovacím řízení mohly dotčené osoby aktivně účastnit (ať podáním námitek nebo připomínek). Je však nereálné, aby obec každou potenciálně dotčenou osobu informovala samostatně. Proto zákonodárce vymyslel postup, který osobní doručení poměrně sofistikovaně finguje. Jedná se o doručování tzv. veřejnou vyhláškou. Doručování veřejnou vyhláškou v sobě skrývá dva způsoby zveřejnění předmětné informace, které musí být provedeny po zákonem stanovenou dobu (nepřetržitě, alespoň 30 dnů) a u všech subjektů, které jsou podle zákona povinny doručovat. Prvním způsobem je zveřejnění na úřední desce v papírové podobě a druhým způsobem je zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup.

> **Úřední deska.** Zveřejňování, resp. faktické vyvěšení potřebné informace na úřední desku, obcím zpravidla nečiní obtíže. Daleko větší obtíže však činilo dodržení zákonem požadované délky zveřejnění a dodržení pravidla, že se předmětné informace zveřejňují nejen u pořizovatele, ale i u obcí, jejichž území se územní plán bezprostředně týká. Je však třeba říci, že v současné době se obce

už ponaučily a v této oblasti se chybují minimálně.

> **Způsob umožňující dálkový přístup.** Zveřejněním způsobem umožňujícím dálkový přístup se rozumí vyvěšení daného oznámení/informace na elektronické úřední desce všech dotčených správních orgánů (jak u pořizovatele, tak u dotčených obcí). Obec má ze zákona povinnost tuto desku vést (nebo zajistit, aby ji za obci vedla nadřízená obec). Elektronická úřední deska by měla být přehledná, strukturovaná, snadno dostupná a dohledatelná stránka na webu obce.

Z naší zkušenosti však vyplývá, že řádné zveřejňování oznámení/informací na elektronické úřední desce je stále problematické. Značný počet obcí (především těch malých) elektronickou úřední desku buď nevede vůbec, anebo ji má v takovém stavu, že se v ní není možné orientovat.

Kombinace zveřejňování na faktické a elektronické úřední desce odráží úmysl zákonodárce, aby se mohl se zveřejňovanými informacemi seznámit opravdu každý – tedy nejen místní občané, ale i osoby, které sice pozemek na daném území vlastní, fakticky se v něm však vůbec nevyskytují.

> **Jak sledovat obecní dění?** Pokud chcete mít své pozemky pod kontrolou, je ideálním řešením vyjít si pravidelně, minimálně jednou za měsíc na procházku kolem příslušné úřední desky (nebo nasadit nějakého spolehlivého důchodce – jehož přehled o obecním dění je až neuvěřitelný). Elektronické zveřejňování probíhá vcelku bezproblémově u větších obcí, typicky u obcí s rozšířenou působností. U menších obcí se však výlučně na elektronické zveřejňování nelze vůbec spolehnout.

Pokud máte s konkrétní obcí zkušenost, že úřední nebo elektronickou úřední desku buď nevede vůbec, anebo ji zanedbává, vězte, že řádné vedení úřední desky, jakož i elektronické úřední desky spadá do kompetencí Ministerstva vnitra

České republiky (odbor veřejné správy, dozoru a kontroly) a každý je oprávněn podat správnímu orgánu podnět na prošetření řádného vedení úřední desky. Ministerstvo je po podání podnětu povinno vás do 30 dnů ode dne podání informovat, jak bylo s podnětem naloženo.

> **Jak se bránit v případě špatného zveřejnění?** Je zřejmé, že řádné zveřejňování je v územně-plánovacím řízení velmi důležité a jeho porušení má dalekosáhlé důsledky, které mohou vést až ke zrušení daného opatření. Že se nejedná o plané výhrůžky, dokládá i existence několika rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, který už nejen územní plán neváhal kvůli nedodržení doručovacích pravidel zrušit.

Pokud se tedy stane, že změna územního plánu/nový územní plán (nebo regulační plán) nabude účinnosti, aniž byste o tom věděli, je možné napadnout takové opatření správní žalobou (pro nezákonné přijetí) nebo podat podnět k přezkumu, aby nadřízený orgán prověřil, zda nedošlo k porušení zákona.

Z našeho pohledu je však velmi komplikované v případě žaloby dokázat soudu, že nebylo řádně zveřejněno a to jak fakticky, tak elektronicky. Obec navíc podle stanoviska Ministerstva vnitra ČR nemají povinnost vést archiv elektronické úřední desky. V případě, kdy nelze nahlédnout do archivu, se soud musí spolehnout na jednoduchou informaci uloženou ve správním spise o tom, že k oznámení došlo. Domníváme se však, že tento způsob není dostatečně průkazný. V situaci, kdy případný navrhovatel nemá vyfocenou úřední desku nebo printscreen elektronické úřední desky o tom, že k žádnému zveřejnění nedošlo, je velmi těžké ustát důkazní břemeno a lze očekávat, že se soudy mohou přiklánět spíše k tomu, že obec zveřejnila řádně.

> **Předcházet problémům.** Jak jsme avizovali výše, je lépe problémům předcházet. Doporučujeme vám úřední desku (ať elektronickou nebo faktickou) raději pravidelně kontrolovat a pokud není ve vašich možnostech kontrolovat faktickou, tak alespoň tu elektronickou s tím, že byste si vždy měli udělat i printscreen obrazovky. Dokud nebudou mít obce povinnost vést archiv elektronické úřední desky, bude podle našeho názoru velmi náročné bez jakéhokoli jiného podkladu prokázat, že k řádnému doručení nedošlo. Doufejme tedy, že se proces modernizace obcí co do využívání nových technologií v novém roce nezastaví a naopak se bude stále zlepšovat, aby byly obce co nejvíce „users friendly“. ×

Jiří Bárta,

Markéta Nešetřilová,

Advokátní kancelář bpv Braun Partners