

PORADNA

● **Plánuji si postavit na louce za vesnicí rodinný dům. Pozemek, na kterém chci stavět, patří dle zápisu v katastru nemovitostí do zemědělského půdního fondu. Dle informace stavebního úřadu tak bude nutné pro vydání stavebního povolení nejprve daný pozemek ze zemědělského půdního fondu vyjmout. Ve sdělovacích prostředcích jsem však v poslední době zaregistroval informaci, že mělo dojít ke změně zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Dovolil bych se zeptat, co je potřeba pro odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu a jaké změny se od nového roku v tomto směru chystají.**

V poslední době řešíme relativně často podobné dotazy. Část pozemků na území České republiky je vedena v tzv. zemědělském půdním fondu. Hlavním účelem tohoto registru, fond je poněkud zavádějící označení, je ochrana životního prostředí a udržení produkčního potenciálu půdy. Do zemědělského půdního fondu přitom nepatří jen orná půda, nýbrž také např. chmelnice, vinice, louky, pastviny, ale i rybníky s chovem ryb nebo některé polní cesty a ochranné terasy proti erozi půdy. Z naznačeného vyplývá, že pozemků spadajících do zemědělského půdního fondu může být celá řada, a proto se informace o tomto typu ochrany zapisuje také do katastru nemovitostí.

V odpovědi na první otázku je třeba si nejprve vždy stanovit, jestli souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu je vůbec vyžadován. Dle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, zákon č. 334/1992 Sb., v platném znění (dále jen „ZoOZPF“) se souhlas s vynětím půdy ze zemědělského půdního fondu vyžaduje v zásadě vždy, pokud není výslovně uvedeno, že není potřeba. V současnosti to je v případech, má-li být ze zemědělského půdního fondu odňata půda na pozemcích, které jsou nezastavěnou plochou zastavěných stavebních pozemků, zahrádkářskými osadami, účelovými plochami u veřejně prospěšných staveb, v zastavěném území určených pro stavbu garáží, chat nebo drobných staveb, ale i pro bydlení. Dle popsání skutkového stavu věci se pravděpodobně chystáte svou nemovitost postavit právě v nezastavěném území, pročež vynětí z půdního fondu bude skutečně nutné.

V této souvislosti je také vhodné upozornit na skutečnost, že pozemek z půdního fondu můžete odejmout trvale nebo jen dočasně. V naznačeném případě se bude s nejvyšší pravděpodobností jednat o odejmutí trvalé, nicméně v případě hospodářských objektů se lze často setkat i s odnětím pouze dočasným. V takovém případě je třeba si připravit i plán rekultivace.

Samotná žádost o odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu se podává na příslušném orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. V závislosti na rozsahu vyjímání půdy je jím ministerstvo životního prostředí (při žádosti o vynětí území nad 10 ha), krajský úřad (při žádosti o vynětí území v rozsahu 1 až 10 ha) anebo obecní úřad obce s rozšířenou působností (při žádosti o vynětí území do 1 ha). Obecní úřad obce s rozšířenou působností je také obecním stavebním úřadem, takže pokud plánujete vynětí v rozsahu do 1 ha, bude jak o vynětí ze zemědělského půdního fondu, tak o stavebním povolení rozhodovat tentýž úřad, jen jeho jiné odbory. Na řízení o vydání souhlasu s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu se však (na rozdíl od stavebního řízení) neaplikuje ani subsidiárně správní řád, čehož asi nejvýznamnějším důsledkem je, že se zde nepoužije 30denní lhůta, ve které by úřad musel souhlas vydat. Vydaný souhlas s odnětím však již má formu závazného stanoviska pro vydání případného stavebního povolení. V tomto bodě je potřeba si uvědomit, že orgán ochrany půdního fondu, kterým je u krajů a obcí odbor životního prostředí, může souhlasné stanovisko podmínit splněním dalších opatření. Po obdržení souhlasu s odnětím půdy byste jej měl také doručit katastrálnímu úřadu, který v záznamu o druhu pozemku odstraní zápis o ochraně zemědělského půdního fondu. Vydaný souhlas tvoří také přílohu žádosti o stavební povolení.

Druhá část dotazu se týkala připravovaných změn samotného ZoOZPF. ZoOZPF byl novelizován v rámci vládního tažení proti provozovatelům fotovoltaických elektráren tzv. vládní „malou novelou“ zákona o podpoře využívání obnovitelných zdrojů. Jedná se de facto o opětovně předloženou novelu ZoOZPF z roku 2008, resp. její části. Schválená novela od nového roku mění systém výpočtu odvodu za odnětí půdy

ze zemědělského půdního fondu v tom smyslu, že výše odvodu se dosavadně určuje tak, že se dle části A přílohy ZoOZPF stanoví tzv. základní hodnotový ukazatel na 1 ha výměry, přičemž tento základní hodnotový ukazatel je určen zejména kvalitou půdy. Pokud se odváděná půda nachází v chráněných oblastech, např. v národních parcích nebo chráněných oblastech přirozené akumulace podzemních a povrchových vod, vynásobí se tento základní hodnotový ukazatel příslušným koeficientem (jehož hodnota se pohybuje v rozmezí 5 u chráněných ložisek, až 20 u národních parků). Takto určená částka se posléze vynásobí výměrou odvedené půdy. Novela však tento systém zcela inovuje v tom smyslu, že jako základ pro výpočet bude sloužit příloha č. 22 oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb., v platném znění, která sama o sobě základ pro výpočet odvodu citelně zvyšuje. Následně dochází k výpočtu dle dosavadní metodiky, ale na samotném závěru (tedy když je hodnota odvodu nejvyšší) se mezivýpočet vynásobí koeficientem třídy ochrany, jehož hodnota se pohybuje od 2 u půdy s velmi nízkou produkční schopností (např. šterkovité nebo kamenné půdy), až po 9 u neúrodnější půdy (např. černozemě v rovinatých oblastech). Důležité je si také uvědomit, že oproti současné úpravě, kdy se počítá v řádech hektarů, resp. základní jednotkou pro výpočet odvodu je 1 hektar, navrhovaná úprava počítá se základní jednotkou 1 metr, což velmi zkomplikuje výpočet samotného odvodu a navíc může znamenat další zvýšení ceny odvodu.

Dostí podstatným aspektem připravované novely je i skutečnost, že dle jejích přechodných ustanovení se v případě řízení o odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu zahájených před, ale probíhajících po 1. 1. 2011, sice rozhoduje podle úpravy ke dni zahájení řízení, tj. doručení žádosti na úřad, ale výpočet odvodu se provádí ke dni právní moci rozhodnutí, čili i pokud byste podal žádost ještě před koncem tohoto kalendářního roku, s nejvyšší pravděpodobností se tak vyššímu odvodu nevyhnete. ×

Jiří Bárta,
advokát a partner, bpv Braun Partners

Více informací
na
WWW.STAVITEL.CZ