

Problém získávání pozemků ve vlastnictví státu, které spravuje Pozemkový fond ČR a Úřad pro zastupování státu v případě, že jde o pozemky bez vlastníka do vlastnictví obcí bez územního plánu, a to především obcí v pohraničí.

Tuto problémovou tematiku jsem si dovolil rozdělit do třech bloků : Úvod, Příklady a Návrh na řešení.

I.

ÚVOD

V roce 1945 Benešovými dekrety proběhla pozemková reforma a konfiskace zemědělského majetku Němcům, Maďarům, kolaborantům a zrádcům zákonem č.100-103/1945 Sb. Následně tyto majetky byly přidělovány novým osídlencům a též jako náhrady lidem ze zakarpatské Ukrajiny za majetek zanechaný ve veliké Rusi – Svazu sovětských soc. republik. Na přelomu 50 a 60 let došlo k znárodnění a převod pozemků na státní statky případně JZD. V polovině 80 let došlo pro mne nedohledatelným způsobem ke scelení pozemků určených k zemědělskému obhospodařování a bývalých stavebních pozemků převedených na ostatní plochy. Důvod byl prostý – v té době národní výbory museli odevzdávat z pozemků ve vlastnictví obce seno, tak nebylo nic prostšího, než se domluvit s ředitelem Státních statků a předsedou národního výboru a pozemky do té doby ve vlastnictví obcí se bezúplatně pro mne záhadným způsobem dostaly do majetku státu a seno obec nemusela odevzdávat. Nepodařilo se mi zjistit, jak a na jakém základě a jaké právní normy k tomuto mohlo dojít. V naší příhraniční oblasti, kde obytné domy jsou vystaveny podél hlavní komunikace, což je charakteristické pro převážnou většinu horských oblastí, měla většina domů hned pole za domem, dá se ve většině případech říci až k lesu. Pokud došlo v průběhu let k devastaci tzv. vybydlováním a následné demolici za výrazné pomoci armády, stále tento pozemek byl stavební. Proto se pozastavuji nad současnou situací, že prokazatelně tyto stavební pozemky jsou sloučeny v jednu parcelu s bývalým polem či loukou, ač jsou jednoznačně v zastavitelném území obce. Takže výstavba rodinného domu na těchto pozemcích je limitována již tímto faktorem scelení a způsobem využití.

II.

PŘÍKLADY

POZEMKY VE SPRÁVĚ POZEMKOVÉHO FONDU

Případný zájem obcí o získání pozemků od PF je velmi omezen a to především pro obce, které nemají Územní plán rozvoje obce. V našem Mosteckého regionu Krušnohoří ho již máme rozpracován 5 let !! A dokončení je v nedohlednu ač p. FALBR ZAJISTIL NA TYTO PLÁNY FINANČNÍ PROSTŘEDKY!! Další problém a to dost zásadní je – pokud obce nemají územní plán rozvoje obce – tak v případě nabídky prodeje pozemků PF je cena, Je nasnadě, že v případě soutěže, pokud má obec potřebu dotčenou parcelu získat, tak zástupce

obce může přiřazovat pouze do výše částky, schválené zastupitelstvem obce. Dalším problémem je, že předkupní právo mají samostatně hospodařící rolníci. Alarmující je zjištění, že noví majitelé nejsou samostatně hospodařící, troufnu si říci, že nemají ani zeleninovou zahrádku. Jde jednoznačně o spekulativní nákupy a pozemky od PF jsou následně nabízeny – respektive k máni za stonásobky původní ceny na metru čtverečním. Já nemám problém s podnikáním, ale stát potažmo PF omezuje tímto případný rozvoj obcí a stačilo by pouze umožnit obcím s územním plánem i bez něho dosáhnout na část parcel vhodných k výstavbě a přiměřený kus na zahrádku tím, že si obec oddělí příslušné parcely, která byla v minulosti, tak jak jsem uvedl výše změněna – ZAPLATÍ. Nabízí se též dedukce co bylo bezúplatně zestátněno – tak by mohlo být bezúplatně odstátněno a to zajisté v případě obecního zájmu.

POZEMKY BEZ VLASTNÍKA

Získání těchto pozemků do vlastnictví obcí už není pouze problémem horských obcí v pohraničí. Pozemky bez vlastníka jsou roztroušeny po celé naší krásné vlasti, chybu na kráse těchto pozemků je, že buď je nikdo neudržuje – což by měl těchto případech zajišťovat stát, potažmo Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, anebo je udržuje obec a z dob dávno minulých má na některých pozemcích již vybudovány různé stavby v akcích Z, počínaje dětskými hřišti, prodejny, parky či čekárnami. Nemohu tvrdit o práci této instituce nic špatného – ba naopak v našem případě jsou velmi vstřícní, ale problém nastává především při vlastním převodu tohoto majetku, který obec využívala a jsem ochoten přiznat, že z toho by jí mohl být vyměřen nájem, ale je třeba zdůraznit, že obec tento pozemek udržovala a měla by požadovat od státu příspěvek na údržbu – **viz foto č. 1. Hráz rybníka a č. 2. Park a č.3.Čekárna s kontejnerovým stáním** – ale to je příliš přitažené, ale pokud dojde příkladně zhodnocení předmětného pozemku čímkoliv, co jsem uvedl výše, tak konkrétně v našem případě vybudovaného parku na parcele bez vlastníka, budeme muset zaplatit vzrostlé stromy, které se sázeli do prostoru parku před 35 lety při příležitosti narození občanů naší obce, což se nám občanům zdá obudné a neseriózní od státu. V případech, kdy pozemek není vůbec nikým udržován nemá obec vůbec možnost postupovat podle zákona 326/2004 sb. § 3 odst.1 písmena a) ve kterém je stanovena povinnost údržby pozemků ve vlastnictví či užívání a možnost vymáhání údržby a případné udělení peněžité pokuty. Pokud obec chce mít pořádek, tak údržbu provádí ve své režii a za nemalé náklady a především obce mnohdy a to hlavně po roce 1990 udržovali tyto pozemky a eventuelně prováděli rekonstrukce na základě těchto zařízení (u nás konkrétně čekárny a park), protože byla tato zařízení vedena v inventarizaci a nikoho z mých předchůdců nenapadlo nahlédnout do katastru nemovitostí, proto se údržba a eventuelní opravy dělali v dobré víře, s tím že majetek, potažmo pozemek pod ním, je obce. Po zjištění, že pozemek nemá vlastníka, nechápu proč je potřeba absolvovat několikaleté martyrium pro získání pozemků, což je ve hvězdách i když pracovníci včetně vedení jsou hodně vstřícní, ale jsou limitováni předpisy. Stát, potažmo legislativa, se chová k obcím velmi macešsky.

POZEMKY KTERÉ MAJÍ ZEMŘELÉHO MAJITELE ,ALE NEZNÁ SE DĚDIC

V naší obci jsme narazili na tento problém a je docela možné, že se nejedná o ojedinělý případ. Jde o malý pozemek, který je součástí zázemí bývalé MŠ nyní Muzea. V tomto případě se z největší pravděpodobností jedná o odsunutého majitele po roce 1945 a zřejmě se vzhledem k malému pozemku neprovedl konfiskát což není podle mne to nejpodstatnější. Rozhodující by měla být doba pro uplatnění svého dědického práva. Zde se zase dovolávám zákona 326/2004 Sb. a určení, kdo by měl tyto pozemky udržovat.

III.

NÁVRH ŘEŠENÍ

Dovolil bych si na závěr nabídnout některá možná řešení, která by mohla vyřešit některé nedostatky a trochu obcím pomoci.

Pozemky bez dědice:

1. Přijmout legislativní opatření, například časově omezenou dobu dědických práv za předpokladu splnění všech úkonů, které jsou nutné pro nalezení dědice.
2. Přijmout legislativní opatření k údržbě těchto pozemků. Kdo zodpovídá stát – obec?

Pozemky bez vlastníka:

1. Na základě zdůvodněné žádosti a doložené fotografiemi tyto pozemky bezúplatně převést na obec.
2. Na základě žádosti tyto pozemky obci prodat za cenu obvyklou v té které obci nebo podle cenové mapy – pokud ji obec má zpracovánu.
3. Na základě žádosti pronajmout obci předmětný pozemek za cenu v obci obvyklou minimálně na 50 let a s případným předkupním právem.
4. V případě neúspěchu prodeje a pokud nedojde k uzavření nájemní smlouvy lze považovat vzhledem k rozhodování o prodeji dotčeného pozemku za majitele stát. Měly by obce trvat na vymahatelnosti podmínek daných výše citovaným zákonem na státu či příslušném úřadě.

Pozemky pozemkového fondu ČR:

1. Vzhledem k objemu prodávaných pozemků pozastavit s okamžitou platností nabídku prodejů v obcích bez Územního plánu rozvoje obce.
2. Dát možnost obcím domoci se pozemků v zastavitelném území obce na základě doporučení Odboru regionálního rozvoje. A možnost případného oddělení pozemků za úplatu spojenou s oddělením a za cenu v té které obci obvyklou.
3. Převod na obce bezúplatně, ale podmíněně. A v případě prodeje dotčeného pozemku celá výše ceny připadne státu. Jsem přesvědčen, že obec to bude umět lépe a smysluplněji než PF. Za vše hovoří prodeje pozemkům lidem za pár šupů, aby to po nějaké krátké době stát vykupoval mnohdy za stonásobky.

Tečkou za tímto vystoupením by mohlo být postesknutí za přesouvání povinností státu na obec, ať jde o dostupnost lékařské péče, dopravní obslužnosti, škol, školek či poštovních úřadů. A proto se domnívám že trochu vyjít vstříc dotčeným obcím ve výše uvedených případech by byl dobrý počin státu a nebylo by to pouze tlachání o udržitelném rozvoji venkova, ale konkrétní čin k podpoře tohoto tolik zneužívaného hesla.