

Co jsou pozemkové úpravy?

Definice pozemkových úprav dle právních předpisů

Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech se k nim uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako závazný podklad pro územní plánování.

Zákon č. 139/2002, o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Etapy pozemkových úprav

Úvodní jednání

Úvodní jednání svolá Pozemkový úřad písemnou formou veřejnou vyhláškou na úřední desce obecního úřadu. Dále písemně doručí oznámení o zahájení řízení formou pozvánky na úvodní jednání všem [známým účastníkům jednání](#). Je vhodné přiložit k pozvánce vlastníkům vysvětlující dopis se základními informacemi o smyslu a cílech pozemkových úprav. Na úvodní jednání přicházejí jednotliví vlastníci poprvé do kontaktu s děním kolem jejich pozemků. Pozemkový úřad informuje účastníky úvodního jednání:

- o účelu, cíli a principu PÚ
- přínosy PÚ
- předpokládané náklady na PÚ a způsob uhrazení
- upozornění vlastníků, že lze pozemky vykoupit či darovat státu
- vysvětlí předběžný obvod PÚ
- o předběžném harmonogramu navrhování
- stručně popíše všechny fáze průběhu
- o významu PÚ a obnově katastrálního operátu a vyplývajících povinnostech ze zákona
- upozorní na možnost zavedení opravného koeficientu
- projedná způsob určování vzdálenosti
- seznámí účastníky se zpracovatelem
- seznámení se zástupcem PÚř, zástupcem KÚř, zástupcem stavebního úř, příp. stavebníkem
- o právech a povinnostech geodetů (vstup na pozemky, újma,...)

Vlastníci pozemků na úvodním jednání:

- zvolí [sbor zástupců](#) a mohou být do něho voleni
- dohodnou se na způsobu [oceňování pozemků](#) a určení vzdálenosti

Zpracovatel na úvodním jednání:

- seznámí účastníky se způsobem zpracování PÚ
- oznámí zodpovědného řešitele, sídlo a způsob kontaktu
- příp. seznámí účastníky se zkušenostmi z již zapsanými PÚ

Šetření hranic obvodu pozemkové úpravy

Obvodem pozemkových úprav (ObPÚ) rozumíme území dotčené pozemkovými úpravami, které je tvořeno jedním nebo více celky v jednom katastrálním území (k.ú.).

Jeden dílčí celek ObPÚ je ohraničen trvalými hranicemi, lesem, komunikacemi, intravilánem, hranicí k.ú., pozemky v sousedícím k.ú. zahrnuté do PÚ. Hranice ObPÚ jsou většinou rozděleny na vnitřní a vnější. Vnitřní prochází po hranici intravilánu (či zastavitelného území) a extravilánu a vnější po katastrální hranici.

Do ObPÚ se mohou zahrnout i pozemky, které nevyžadují řešení ve smyslu [§ 2 zákona č. 139/2002 Sb.](#), ale je u nich potřeba obnovení SGI. Pokud to je pro dosažení cílů PÚ potřeba, mohou se do ObPÚ zahrnout také pozemky z navazujícího k.ú.

Soupisu nároků vlastníků pozemků

Nejprve se část mapy katastrálního území zasahující do obvodu KPU převede do digitální podoby viz. Níže (pokud už není ve formě DKM). A v této mapě se vlastníkovo označí parcely, které vstupují do pozemkové úpravy. Ty představují jeho tzv. nárok.

Pro každého vlastníka, jež je účastníkem řízení, je vypracován soupis nároků podle ceny, výměry a vzdálenosti.

V případě zjištěného rozdílu mezi výměrou obvodu pozemkových úprav vypočtenou ze souřadnic, která je rozhodující pro další zpracování návrhu, a výměrou podle katastru nemovitostí se nároky vlastníků úměrně upravují, aby rozdíl byl odstraněn.

Vzor soupisu nároků je uveden v [příloze vyhlášky č. 545/2002 Sb., Tabulka č.1.](#)

Soupis nároků tvoří tři tabulky:

- Pozemky v obvodu pozemkových úprav – řešené dle [§ 2 zákona č. 139/2002 Sb.](#) - v této tabulce se uvádí kromě výměry pozemků také jejich ocenění, dopravní vzdálenost od zvoleného vztažného bodu, druh pozemku a omezení vyplývající zástavního práva, předkupního práva, věcného břemene atd.
- Pozemky v obvodu pozemkových úprav – neřešené dle [§ 2 zákona č. 139/2002 Sb.](#) - tabulka obsahuje soupis nároku jen podle výměry pozemků
- Pozemky mimo obvod pozemkových úprav

Plán společných zařízení

Plán společných zařízení řeší podmínky pro zlepšení životního prostředí, podmínky na ochranu půdního fondu a zvýšení ekologické stability, dává řešení protipovodňové problematiky.

Soubor navrhovaných opatření PSZ:

- Opatření ke zpřístupnění pozemků
- Protierozní opatření pro ochranu půdního fondu
- Vodohospodářská opatření
- Opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí

Opatření ke zpřístupnění pozemků:

Jedná se o polní a lesní cesty, mostky, propustky, brody, železniční přejezdy apod., kterými se zpřístupňují pozemky, umožňuje se racionální hospodaření a zajišťuje se prostupnost krajiny.

Zpracovaný plán společných zařízení předloží pozemkový úřad [dotčeným orgánům státní správy](#), které se k němu do 30 dnů písemně vyjádří. Dále PSZ posoudí [sbor zástupců](#).

Projednání návrhu nových pozemků

Návrh nového uspořádání pozemků je pak zpracován na základě požadavků a připomínek vlastníků při projednání nároků. Vlastníci jsou k projednání návrhu přizváni s dostatečným předstihem pozvánkou na doručenkou do vlastních rukou. Připomínky a požadavky uplatněné na tomto jednání jsou dále zapracovány a znovu projednány. Na jednání je vlastník znovu obeslán pozvánkou na doručenkou do vlastních rukou, která obsahuje místo a datum konání. Pokud vzniknou v návrhu další změny, jsou projednány s vlastníky, kterých se změna přímo dotkne. Dle možností je při návrhu nového umístění pozemků brán ohled na sjednané nájemní vztahy s hospodařícími subjekty.

Pokud se vlastník k návrhu nevyjádří, předpokládá se, že s ním souhlasí. Kromě oficiálních projednávání má vlastník možnost navštívit zpracovatele v sídle firmy, kde jsou k dispozici všechny dosažitelné materiály, a to i takové, které jsou vlastníkůům běžně hůře dostupné – jako jsou původní parcelní protokol, geometrické plány atd. Je považováno za důležité neproměškat žádnou možnost k setkání s vlastníky, kteří mají zájem nejen o pozemkovou úpravu ale v konečném důsledku o vzhled a funkčnost krajiny.

Vlastníkům pozemků jsou navrženy projektantem nové pozemky tak, aby odpovídaly jejich původním pozemkům přiměřenou cenou, výměrou, vzdáleností a podle možností i druhem pozemku. Porovnání ceny, výměry a vzdálenosti navrhovaných pozemků s původními pozemky se provádí celkem za všechny pozemky vlastníka řešené v pozemkových úpravách.

Přiměřenost kvality, výměry a vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků

Cena – je přiměřená, pokud není ve srovnání s původní cenou vyšší nebo nižší o více než **4%**. Překročení kritéria ve prospěch vlastníka lze za předpokladu, že vlastník souhlasí s uhrazením rozdílu ceny přesahující toto kritérium. V případě překročení kritéria v neprospěch vlastníka je také nutný souhlas vlastníka, ale rozdíl se vlastníku již nevypláci.

Výměra – nově navrhované pozemky jsou v přiměřené výměře, pokud rozdíl výměry původních a navrhovaných pozemků nepřesahuje **10%** výměry původních pozemků. V případě překročení kritéria je opět potřebný souhlas vlastníka.

Vzdálenost – nově navrhované pozemky jsou v přiměřené vzdálenosti, pokud rozdíl ve vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků není vyšší nebo nižší než **20%**. Vzdálenost se stanoví jako vážený aritmetický průměr vzdáleností jednotlivých pozemků měřených vzdušnou čarou od původní zemědělské usedlosti. Neexistuje-li tato usedlost, je místo, od kterého se budou vzdálenosti měřit, dohodnuto sborem (není-li zvolen sbor, určují místo vlastníci).

Dokončený návrh je pozemkovým úřadem po předchozím vyrozumění vlastníků poskytnut k nahlédnutí po dobu 30 dnů jak na pozemkovém úřadě, tak na obecním úřadě. Pokud má vlastník k návrhu připomínky, je možno je písemně zaznamenat a pozemkový úřad se k nim ve spolupráci se zpracovatelem vyjádří. Pokud je to možné je tato připomínka či požadavek zapracován do návrhu. Podle znění zákona je to poslední příležitost pro vlastníky uplatnit své připomínky.

Závěrečné jednání

Závěrečné jednání svolá pozemkový úřad po uplynutí lhůty 30 dnů od vystavení dokončeného návrhu na pozemkovém a obecním úřadě.

V období 30 dnů vystavení návrhu mají [účastníci](#) poslední možnost uplatnit k návrhu své námítky a připomínky u pozemkového úřadu. O vystavení návrhu i možnosti posledních připomínek jsou účastníci vyrozuměni. K později podaným námítkám a připomínkám se nepřihlíží.

Na závěrečném jednání PÚř zhodnotí výsledky pozemkových úprav a účastníky seznámí s návrhem, o kterém bude rozhodnuto.

Rozhodnutí o schválení pozemkové úpravy (1. rozhodnutí)

Pozemkový úřad vydá první rozhodnutí “o schválení návrhu pozemkových úprav” tehdy, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň tří čtvrtin výměry půdy pozemků, které jsou řešeny v pozemkových úpravách ve smyslu [§ 2 zákona č. 139/2002 Sb.](#) Váha hlasu podílového spoluvlastníka odpovídá jeho podílu na celkové výměře pozemků.

Rozhodnutí o schválení návrhu PÚ oznamuje PÚř veřejnou vyhláškou a doručí všem známým [účastníkům](#). Pokud dojde k odvolání proti rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav, řeší ho odvolací orgán (Ústřední pozemkový úřad). Vlastníci jsou o tom vyrozuměni.

Součástí rozhodnutí zasílaného účastníkům je souhrnná bilance – soupis všech pozemků na listu vlastnictví rozdělené na parcely z pozemkové úpravy vyloučené a do pozemkové úpravy zahrnuté – nesměňované a směňované a pak pozemky nově navržené – vzniklé v KPÚ. K novým pozemkům jsou přiloženy části mapy s vyznačenými nově navrženými pozemky.

Rozhodnutí o pozemkových úpravách řeší [§ 11 zákona č. 139/2002 Sb.](#)

Rozhodnutí o přechodu a výměně vlastnických práv (2. rozhodnutí)

Pokud rozhodnutí o schválení návrhu proběhne bez odvolání resp. po vyřízení odvolání, vydá pozemkový úřad druhé rozhodnutí “o přechodu a výměně vlastnických práv”. Tímto rozhodnutím zanikají dosavadní nájemní vztahy, zatímni bezplatné užívání a časově omezený nájem k předmětným pozemkům, kterých se rozhodnutí týká.

Rozhodnutí pozemkový úřad oznamuje veřejnou vyhláškou a současně doručí katastrálnímu úřadu a všem vlastníkům pozemků a osobám dotčeným zřízením nebo zrušením věcného břemene nebo změnou zástavního práva, známým pozemkovému úřadu. Toto rozhodnutí nabývá právní moci posledním dnem 15 denní lhůty od dne vyvěšení rozhodnutí veřejnou vyhláškou. Proti druhému rozhodnutí vydanému na základě schváleného návrhu se nelze odvolat.

Listina o druhém rozhodnutí je pro vlastníky velmi důležitá – je to nabývací listina k novým pozemkům, na základě které запиše katastrální úřad nový stav do KN. Tímto rozhodnutím přechází do vlastnictví obce pozemky určené pro společná zařízení. V případě, kdy výsledek PÚ slouží i jako obnovený katastrální operát, stává se tento obnovený katastrální operát platným dnem nabytí právní moci 2. rozhodnutí.

Do katastru se tak запиše nová digitální katastrální mapa. Viz. níže uvedený příklad.

Vytyčení hranic pozemků

Nejdříve mohou být nové hranice vytyčeny po nabytí právní moci prvního rozhodnutí o schválení návrhu pozemkové úpravy.

Vlastník má právo po dokončené pozemkové úpravě na jedno bezplatné vytyčení nových pozemků. Nejdříve mohou být nové hranice vytyčeny po nabytí právní moci prvního rozhodnutí o schválení návrhu pozemkové úpravy.

Vzhledem k tomu, že je tato záležitost značně nákladná je třeba, aby vlastník zvážil správný okamžik uplatnění svého požadavku. Pokud vlastník žádá o vytyčení pouze pro představu umístění jeho nových pozemků a má smlouvu s velkoplošným uživatelem, není jeho požadavek reálný a akceptovatelný. Došlo by k téměř okamžitému zničení hraničních znaků. Pozemkový úřad přistoupí k vytyčení pozemků těch vlastníků, kteří je sami užívají, užívají je jiní drobní zemědělci (doložené smlouvou o užívání), případně k žádosti o vytyčení doloží výpověď dosavadnímu uživateli. Těmto jsou pak v terénu předány hraniční znaky a vlastník je povinen o ně pečovat.

Realizace společných zařízení

Společná zařízení a další opatření vyplývající ze schváleného návrhu jsou realizována dle společného výběru pozemkového úřadu se sborem zástupců podle finančních možností pozemkového úřadu a s ohledem na potřeby vlastníků.

Realizační projekty jsou zpracovány autorizovanými projektanty.