



# POZEMKOVÉ ÚPRAVY

6. 11. 2015

Jakub Hanák

# Pozemkové úpravy: funkce

2

- vytváří podmínky pro **racionální hospodaření** vlastníků půdy
- zajišťují podmínky pro **zlepšení kvality života** ve venkovských oblastech
- přínos pro **životní prostředí**
- výsledky pozemkových úprav **slouží**
  - pro obnovu katastrálního operátu
  - jako neopomenutelný podklad pro územní plánování
- ⇒ provádí se ve veřejném zájmu

# Pozemkové úpravy: pojem (§ 2)

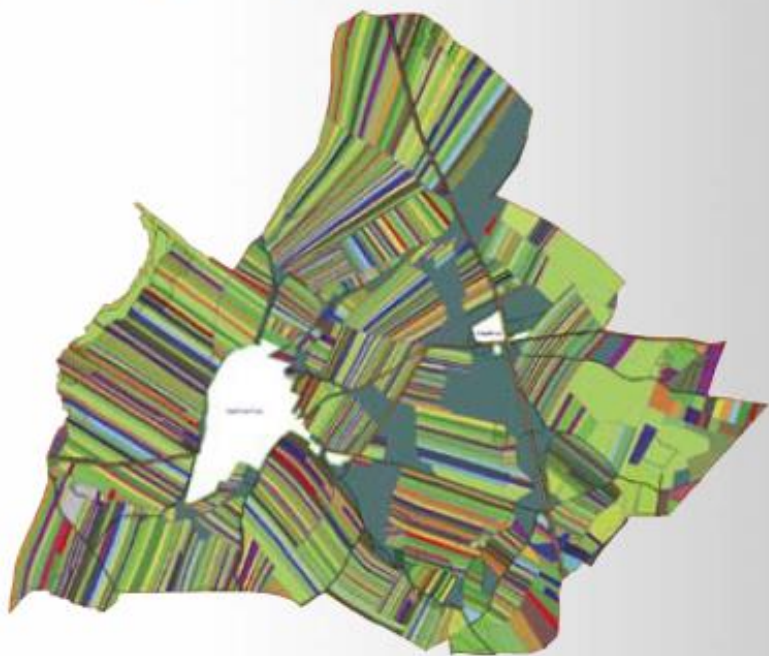
3

- prostorově a funkčně se uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic
- **původní pozemky zanikají a zároveň se vytvářejí pozemky nové**, k nimž se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena

# Stav v území před/po úpravě

4

Stav půdní držby před pozemkovou úpravou



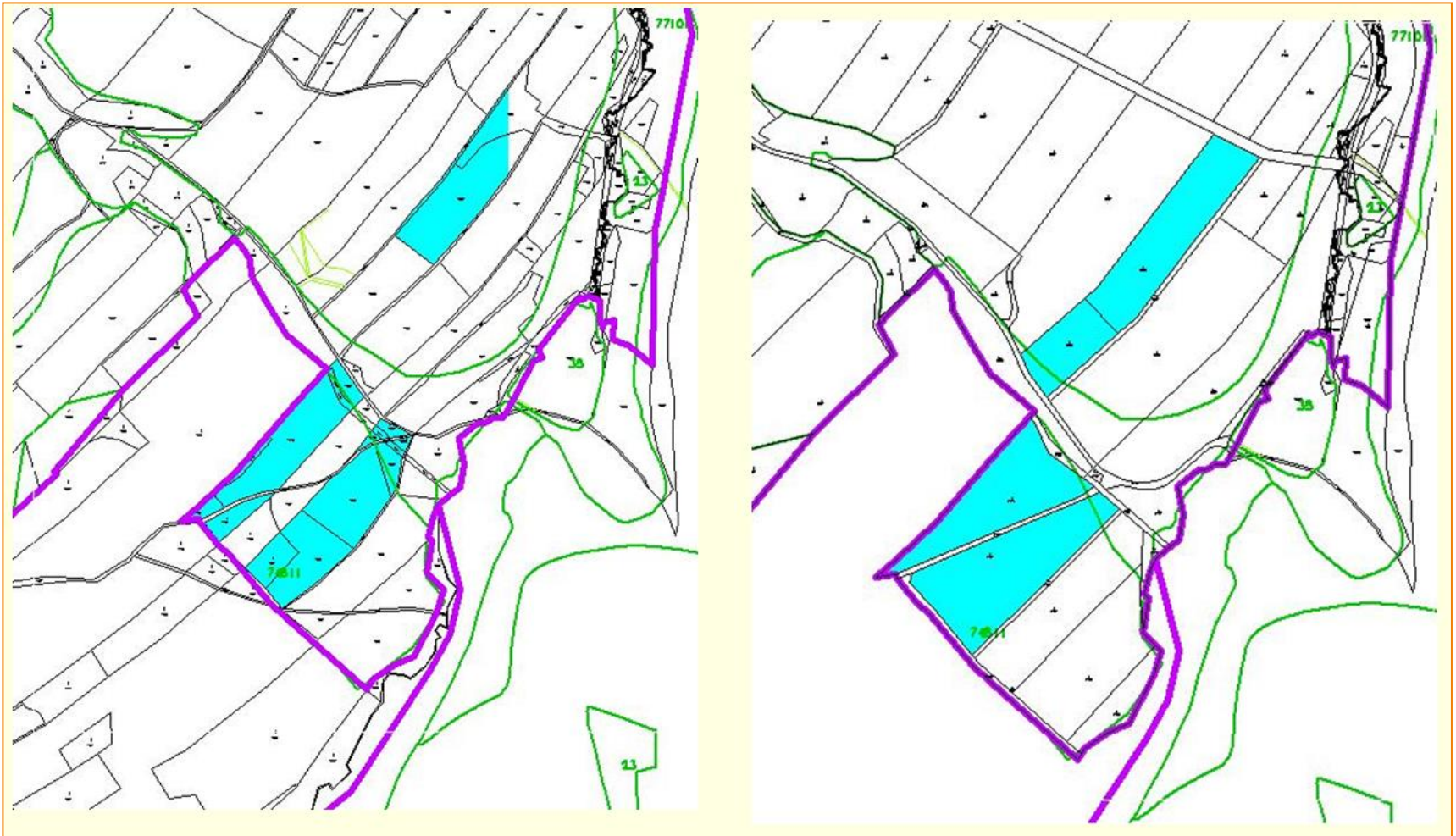
Stav půdní držby po pozemkové úpravě



<http://eagri.cz/public/web/mze/venkov/pozemkove-upravy/publikace/pozemkove-upravy-nastroj-pro-udrzitelny-1.html>

# Stav v území před/po úpravě II

5



Co umí pozemková  
úprava:

sčelení

otáčení

rozdělení



# Prameny právní úpravy

7

- zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku
  - § 19: „*Pozemkovými úpravami jsou změny v uspořádání pozemků v určitém území provedené za účelem vytvoření půdně ucelených hospodářských jednotek podle potřeb jednotlivých vlastníků půdy a s jejich souhlasem a podle celospolečenských požadavků na tvorbu krajiny, životního prostředí a na investiční výstavbu.*“
- zákon č. 139/2002 Sb., **o pozemkových úpravách**
  - vyhláška č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav
- zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu

# Formy pozemkových úprav

8

- **komplexní** pozemkové úpravy
  - preferovaná forma – komplexní řešení problémů
  
- **jednoduché** pozemkové úpravy
  - nutnost vyřešit pouze některé hospodářské potřeby
    - urychlené scelení pozemků, zpřístupnění pozemků
  - ekologické potřeby v krajině
    - lokální protierozní nebo protipovodňové opatření
  - mají-li se týkat jen části katastrálního území
  - k upřesnění nebo rekonstrukci přídělů půdy přidělené ve smyslu dekretů prezidenta republiky č. 12/1945 Sb. a č. 28/1945 Sb. a zákonů č. 142/1947 Sb. a č. 46/1948 Sb.



# Provádění pozemkových úprav

9

## Legenda

- Zahájené KPU ■
- Ukončené KPU ■
- KPU k zahájení ■
- Zahájené JPU ■
- Ukončené JPU ■

Kraj

---vyberte---

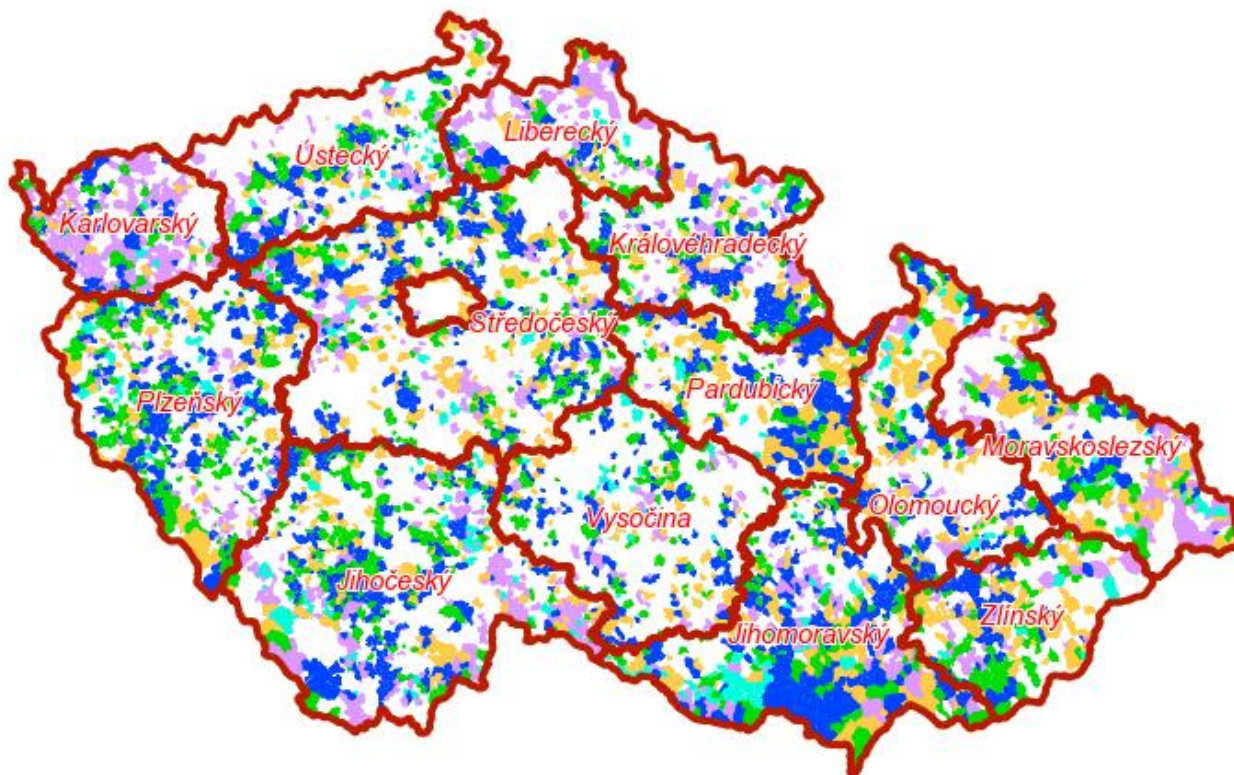
Okres

---vyberte---

KU

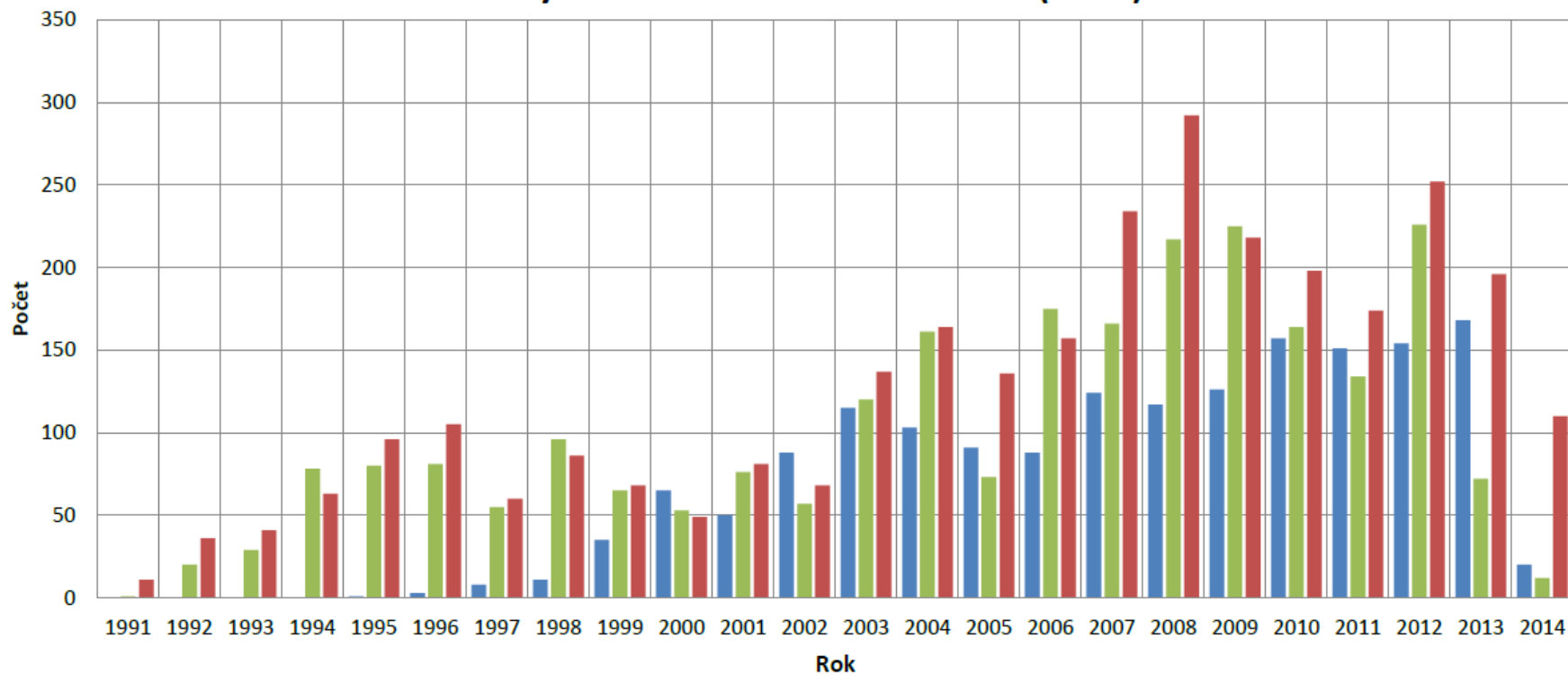
---vyberte---

Potvrdit a zobrazit



<http://eagri.cz/public/app/eagriapp/PU/Prehled/>

## Analyza KPÚ v letech 1991 - 2014 (únor)



- Počet ukončených KPÚ v letech 1991 - 2014 (únor)
- Počet zahájených (rozhodující podpis smlouvy) KPÚ v letech 1991 - 2014 (únor)
- Počet zahájených KPÚ v letech 1991 - 2014 (únor)

[http://www.vumop.cz/sites/File/Seminare/1406\\_PU\\_Brno/13\\_Pochop.pdf](http://www.vumop.cz/sites/File/Seminare/1406_PU_Brno/13_Pochop.pdf)

# Organizační zabezpečení

II

- **Státní pozemkový úřad**
  - ústředí SPÚ
  
- **pobočky krajských pozemkových úřadů**
  - území jednoho nebo více okresů
  
- **zpracovatel pozemkových úprav**
  - osoba s odbornou způsobilostí k projektování PÚ
    - výběrové řízení v režimu veřejných zakázek
  - též pozemkový úřad

# Řízení o pozemkových úpravách

12

- se považuje vždy za řízení zahájené z podnětu úřadu
  - ▣ subsidiárně se použije správní řád (§ 24)
  
- a. **povinnost zahájit**, pokud se pro to vysloví vlastníci pozemků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v dotčeném katastrálním území
  
- b. **na základě požadavků** na zahájení
  - shledá-li úřad důvody, naléhavost a účelnost provedení pozemkových úprav za opodstatněné
  - posuzuje a vyjádří se v písemném sdělení do 30 dnů.
  
- c. v odůvodněných případech lze zahájit řízení i bez podaných požadavků

# Obvod a předmět poz. úprav

13

- **obvod** je území dotčené pozemkovými úpravami
  - tvořeno jedním nebo více celky v jednom katastrálním území
    - bude-li to pro obnovu katastrálního operátu třeba, lze do obvodu zahrnout i pozemky, které nevyžadují řešení ve smyslu § 2, ale je u nich třeba obnovit soubor geodetických informací
    - je-li to k dosažení cílů pozemkových úprav vhodné, lze do obvodu zahrnout i pozemky v navazující části sousedícího katastrálního území.
- **předmětem** jsou všechny pozemky v obvodu pozemkových úprav bez ohledu na dosavadní způsob využívání a existující vlastnické a užívací vztahy k nim

# Řešené pozemky (předmět)

14




- **nutný souhlas vlastníka a příslušného správního úřadu**
  - pro těžbu vyhrazených nerostů v dobývacím prostoru
  - určené pro obranu státu
  - zastavěné stavbou ve vlastnictví státu
  - vodních toků
  - chráněné podle zvláštních předpisů
  
- **nutný souhlas vlastníka (nevyjádření = souhlas)**
  - zastavěné stavbou, která není ve vlastnictví státu, a pozemky funkčně související s touto stavbou včetně přístupové cesty
  - zahrady
  - v zastavěném území a v zastavitelných plochách
  - pozemky na nichž se nacházejí hřbitovy



# KPÚ HORNÍ ÚJEZD (644544)

PŘEDPOKLÁDANÝ ROZSAH  
POZEMKŮ NEŘEŠENÝCH:

st.137/1	st.230/1
st.137/2	st.230/2
st.138	st.230/3
st.139	st.230/4
st.166	st.230/5
st.174	st.230/6
st.204	st.231/1
st.217/1	st.231/2
st.217/2	st.232
st.217/3	st.233
st.217/4	st.234
st.217/5	st.236
st.228/1	st.237
st.228/2	st.238
st.228/3	st.245
st.228/4	st.254
st.229/1	st.255
st.229/2	st.256
	st.261
	st.263
	st.269
	st.275
	st.276

-  POZEMKY VYLOUČENÉ Z OBVODU KPÚ
-  POZEMKY NEŘEŠENÉ
-  KATASTRÁLNÍ HRANICE (VNĚJŠÍ OBVOD KPÚ)

# Účastníci řízení

16

- **vlastníci pozemků**, které jsou dotčeny řešením v pozemkových úpravách podle § 2 a osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům mohou být řešením pozemkových úprav přímo dotčena
- **stavebník**, je-li provedení pozemkových úprav vyvoláno stavební činností
- **obce**, v jejichž územním obvodu jsou pozemky zahrnuté do obvodu pozemkových úprav
- obce, s jejichž územním obvodem sousedí pozemky zahrnuté do obvodu pozemkových úprav,
  - přistoupí jako účastníci do 30 dnů od výzvy úřadu



# Sbor zástupců

17

- **volí se** po zahájení řízení o pozemkových úpravách na úvodním jednání
  - nevolení členové
    - vlastník, jehož pozemky zahrnují alespoň 10 % z výměry pozemků, na kterých budou prováděny pozemkové úpravy
    - ředitel pozemkového úřadu nebo jím pověřený pracovník pozemkového úřadu
    - zástupce obce
  
- zastupuje vlastníky v rozsahu činností:
  - spolupracuje při zpracování návrhu pozemkových úprav
  - vyjadřuje se k plánu společných zařízení, k podaným připomínkám v průběhu pozemkových úprav, k návrhu pozemkových úprav
  - uděluje souhlas s ustoupením od požadavku na uhrazení rozdílu ceny
  - může před vydáním rozhodnutí (II.) stanovit priority realizace společných zařízení
  
- jedná za vlastníky na základě a v rozsahu jejich zplnomocnění

# Fáze řízení o pozemkových úpravách

18



# Příklad průběhu řízení

19

- únor **2011** – zahájení řízení o pozemkových úpravách
- listopad 2011 – úvodní jednání
- duben 2013 – schválení plánu společných zařízení zastupitelstvem obce
- červen 2014 – návrh pozemkových úprav
- říjen 2014 – rozhodnutí o schválení návrhu (R1)
- leden **2015** – rozhodnutí o výměně práv (R2)
- 2015 a dále – provádění pozemkových úprav
  - <http://www.nku.cz/cz/media/navrzene-pozemkove-upravy-se-dlouhodobenedari-dokoncit-zpomaluje-je-i-nerovnomerne-cerpani-evropskych-dotaci-id7657/>

# Úvodní jednání

20

- pozváni účastníci a další vlastníci pozemků v **předpokládaném obvodu** pozemkových úprav
- seznámení s účelem, formou a předpokládaným obvodem pozemkových úprav (informativní)
- volí se sbor zástupců
- pozemkový úřad projedná postup při stanovení nároků vlastníků, popřípadě další otázky významné pro řízení o pozemkových úpravách.

# Soupis a ocenění nároků

21

- podle jejich ceny, výměry, vzdálenosti a druhu, a to včetně uvedení omezení vyplývajících ze zástavního práva, předkupního práva a věcného břemene
- soupis nároků úřad vyloží po dobu 15 dnů na místně příslušném obecním úřadě a zároveň doručí vlastníkům, jejichž pobyt je znám.
  - vlastníci mohou uplatnit námitky ⇒ projedná je úřad se sborem, je-li zvolen, popřípadě s katastrálním úřadem ⇒ o vyřízení námitek jsou písemně vyrozuměni

# Oceňování v řízení o PÚ

22

- podle **cenového předpisu** ke dni vyložení soupisu nároků
- ocenění nemusí provést znalec (zpracovatel, pozemkový úřad)
- pozemky dle ZOM stavební se **oceňují jako zemědělské**
  - např. pozemky ve funkčním celku, v zastavitelných plochách
  - podle původního druhu nebo nejbližšího pozemku
  - vlastník proto musí souhlasit se zahrnutím pozemku do úprav
- cena zemědělského pozemku dle BPEJ se dále **neupravuje**
  - zohledňuje se přiměřenost kvality a vzdálenosti

# Společná zařízení

23

- opatření sloužící ke **zpřístupnění** pozemků
- **protierozní** opatření pro ochranu půdního fondu
- **vodohospodářská** opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami
- opatření **k ochraně a tvorbě ŽP**
  
- pro společná zařízení se použijí
  - ▣ 1. pozemky ve vlastnictví státu
    - nelze použít pozemky, které jsou určeny pro těžbu nerostů, v zastavěném území, v zastavitelných plochách a určené k vypořádání náhrad
  - ▣ 2. pozemky ve vlastnictví obce
  - ▣ 3. pozemky vlastníků - poměrnou částí podle celkové výměry směňovaných pozemků





# Plán společných zařízení

25

- souhlasná **stanoviska DOSS nahrazují** opatření (rozhodnutí, souhlas, výjimky) podle zvláštních předpisů
  - ▣ uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení výzvy
  
- schvaluje zastupitelstvo obce (i sousední)
  - ▣ pozemkový úřad před předložením plánu společných zařízení zastupitelstvu obce prokazatelně seznámí s tímto plánem sbor zástupců nebo vlastníky, není-li sbor zvolen
  - ▣ musí být v souladu s územně plánovací dokumentací, resp. musí být dohodnut s úřadem územního plánování.
    - není-li ze závažných důvodů v souladu, je návrhem na aktualizaci nebo změnu ÚPD

# Návrh pozemkových úprav

26

- úřad zajistí odborné zpracování návrhu pozemkových úprav nebo návrh, popřípadě jeho část v nezbytných případech sám zpracuje
- návrhu nového uspořádání pozemků vlastníků předchází zpracování plánu společných zařízení
- zpracovatel návrhu je povinen v průběhu jeho zpracovávání **projednávat nové uspořádání pozemků s** dotčenými vlastníky pozemků.
- svůj souhlas (nesouhlas) vlastníci potvrdí podpisem na soupisu nových pozemků.
  - nevyjádří-li se, vyzve jej pozemkový úřad, aby tak učinil ve lhůtě 15 dnů ⇒ nevyjádří-li se, má se za to, že s novým uspořádáním pozemků souhlasí.

# Rozhodování

27

- oznámení připraveného návrhu na úřední desce PÚ a na úředních deskách dotčených obcí
  - ▣ po dobu 30 dnů lze nahlédnout do zpracovaného návrhu;
  - ▣ musí být vystaven též v dotčené obci
  - ▣ účastníci vyrozumění - poslední možnost uplatnit k návrhu své námitky a připomínky u pozemkového úřadu
- **závěrečné jednání**, na kterém úřad zhodnotí výsledky pozemkových úprav a účastníky seznámí s návrhem
- úřad rozhodne o schválení návrhu pozemkových úprav tehdy, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň **3/4 výměry pozemků**, které jsou řešeny

# Rozhodování

28

## Rozhodnutí I.

- o návrhu PÚ
- lze se odvolat
- lze soudní přezkum
  
- **závazný podklad pro rozhodnutí II.**
  - bezodkladně (do 4 měsíců)

## Rozhodnutí II.

- o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům
- nelze se odvolat
- lze soudní přezkum

# Soudní přezkum

29

- ... správní orgán v tomto případě autoritativně zasahuje do vlastnických práv; to ale samo o sobě ještě není určující. Vlastním předmětem řízení před soudem není obvyklý spor o vlastnické právo mezi osobami sobě na roveň postavenými o to, komu vlastnictví náleží; takový spor by zajisté náležel do pravomoci soudů civilních. **Předmětem řízení je ale přezkum vrchnostenského rozhodnutí o jiné úpravě vlastnických práv;** takový spor nevedou vlastníci mezi sebou, ale brojí proti zákonnosti rozhodnutí správního orgánu, které bylo vydáno v zájmu jednoznačně veřejném.
- Soud tu **má podrobit svému přezkumu rozhodnutí státu** (orgánu státní správy) o založení, byť i zčásti nových a od dosavadního stavu odlišných práv u osob státní moci shodně podrobených. Právě tato povaha věci, a nikoliv vlastnické právo samotné a jeho soukromoprávní charakter, je určující pro stanovení, zda věc náleží do pravomoci soudů v řízení věcech občanskoprávních anebo soudů ve věcech správního soudnictví.
  - usnesení zvláštního senátu zřízeného podle zákona č. 131/2002 Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů sp. zn. Konf 32/2007-6

# Nedobrovolná směna

30

- „Pozemkové úpravy ve své většině nepředstavují vyvlastnění vlastnického práva v pravém slova smyslu, protože v podstatě jsou hromadnou dobrovolnou směnou vlastnických práv dotčených vlastníků. Nicméně, pro tu skupinu vlastníků, která **s prováděnými úpravami nesouhlasí**, jsou ústavní pravidla platná pro vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva krajním kritériem ochrany jejich vlastnictví. Ústavní soud konstatuje, že pozemkové úpravy se provádějí ve veřejném zájmu, na základě zákona a je na příslušných orgánech, aby - ve smyslu čl. 11 odst. 4 LZPS - **striktně zajistily právo na adekvátní náhradu.**“
  - Pl. ÚS 34/97

# Nedobrovolná směna: přiměřenost

31

- „**zvýšená ochrana vlastnického práva v úpravách oproti běžnému vyvlastnění** spočívá ve stanovení kritéria přiměřenosti co do kvality, výměry a vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků v § 10“ [I.ÚS 1305/13]
  
- návrh nových pozemků tak, aby odpovídaly jejich původním pozemkům **přiměřeně**:
  - cenou: +- 4 %
  - výměrou: +- 10 %
  - vzdáleností: +- 20 %
  - druhem pozemku: podle možností
  
- porovnání navrhovaných pozemků s původními pozemky se provádí **celkem za všechny** řešené pozemky
- změny nad rámec stanovených kritérií přiměřenosti lze provést jen se souhlasem vlastníka

# Provádění pozemkových úprav

32

- **náklady** hradí stát
  - je-li vyvoláno stavební činnosti, náklady hradí stavebník v závislosti na rozsahu území dotčeného stavbou
- po projednání se zastupitelstvem obce a se sborem vlastníků je stanoven s ohledem na potřeby vlastníků pozemků a se zřetelem na finanční zajištění **postup realizace** společných zařízení a dalších opatření
- úřad zabezpečí, aby nové uspořádání pozemků bylo vytyčeno a označeno v terénu podle potřeby vlastníků, a to nejdříve po nabytí právní moci rozhodnutí (II.)
- neodpovídá-li plán společných zařízení již skutečným potřebám dotčeného území, úřad na základě požadavku obce zahájí **řízení o jeho změně**, pokud tento požadavek posoudí jako účelný



# Provádění pozemkových úprav II

33

- **společná zařízení vlastní obec**
  - ▣ nevyplývá-li něco jiného z rozhodnutí (I.)
  - ▣ má-li se stát vlastníkem společného zařízení jiná osoba, může získat bezúplatně vlastnictví k takovému zařízení pouze v případě, že společné zařízení má sloužit veřejnému zájmu.
- pro změny druhů pozemků, výstavbu polních a lesních cest, ochranu a zúrodňování půdního fondu a další společná zařízení zahrnutá do návrhu se **upouští od vydání** územního rozhodnutí o umístění stavby a o využití území

# Majetkoprávní režim pozemků

34

- **právní stav podle schváleného návrhu (R1)** je závazný i pro právní nástupce vlastníků pozemků
  - ▣ pozemky nemůže jejich vlastník po schválení návrhu (R1) bez souhlasu pozemkového úřadu zatížit nebo zcizit
- **zástavní právo** - přechází na pozemek, který přešel do vlastnictví zástavce podle schváleného návrhu.
- **předkupní právo s věcnými účinky** - zaniká (R1), nedojde-li k jinému ujednání
- **uživací vztahy** – zanikají k 1. říjnu po rozhodnutí o výměně práv (R2)
- **předmětem dědictví** - pozemky v souladu se schváleným návrhem (R1), namísto původních pozemků zůstavitele

# Majetkoprávní režim: duplicitní zápis

35

- zjistí-li úřad při vypracování soupisu nároků, že u některých pozemků nebo jejich částí jsou zapsány v katastru nemovitostí jako vlastníci dvě nebo více osob a nejde-li o spoluvlastnictví
  1. úřad navrhne řešení dohodou
  2. rozhodne pozemkový úřad
  3. civilní soud → pozemky přesunuty mezi neřešené

# Materiály

36

- časopis Pozemkové úpravy
- základní informace
  - <http://eagri.cz/public/web/mze/venkov/pozemkove-upravy/>
  - <http://eagri.cz/public/web/mze/venkov/publikace-a-dokumenty/dalsi-publikace-a-dokumenty/pozemkove-upravy-krok-za-krokem.html>
- informace SPÚ
  - <http://www.spucr.cz/posemkove-upravy/vynatky-z-informaci-odboru-rizeni-pozemkovych-uprav>
- katalog společných zařízení
  - <http://www.la-ma.cz/ksz/o-spolecnych-zarizenich/>
- aktuality o pozemkových úpravách
  - <https://www.facebook.com/posemkove.upravy>
- příklad prezentace z úvodního jednání
  - <http://www.obec-kotopeky.cz/file.php?nid=8813&oid=3302241>