

An aerial photograph of a rural landscape. In the foreground, there are green fields and a dirt road. A train with several dark-colored freight cars is moving along a railway track that runs diagonally across the middle of the image. The background features rolling hills, a dense forest, and a small village with houses and a church. The sky is clear and blue.

# POZEMKOVÉ ÚPRAVY

Jakub Hanák

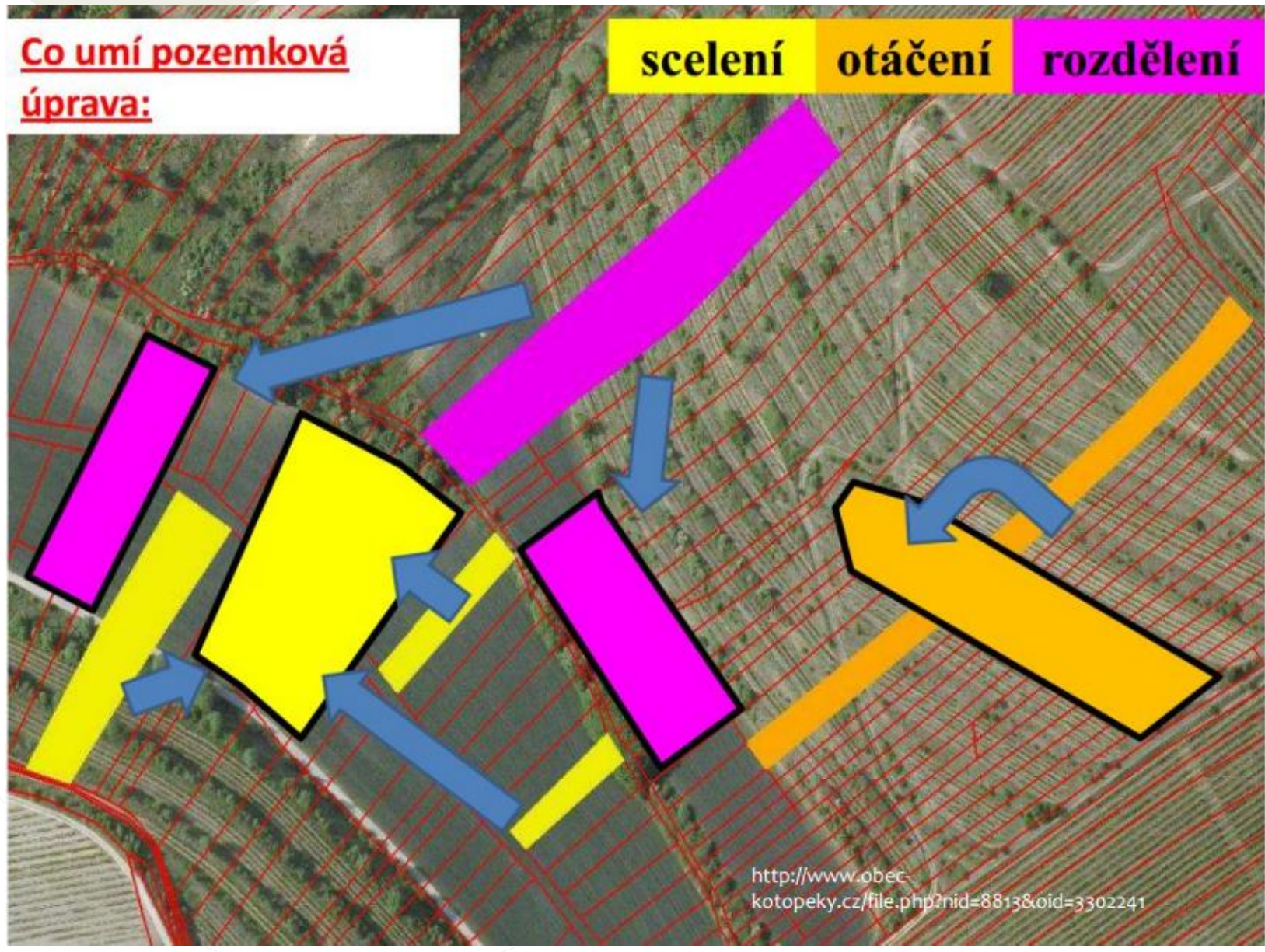
# Pozemkové úpravy: pojem (§ 2)

- 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



**Co umí pozemková  
úprava:**

**sčelení**   **otáčení**   **rozdělení**

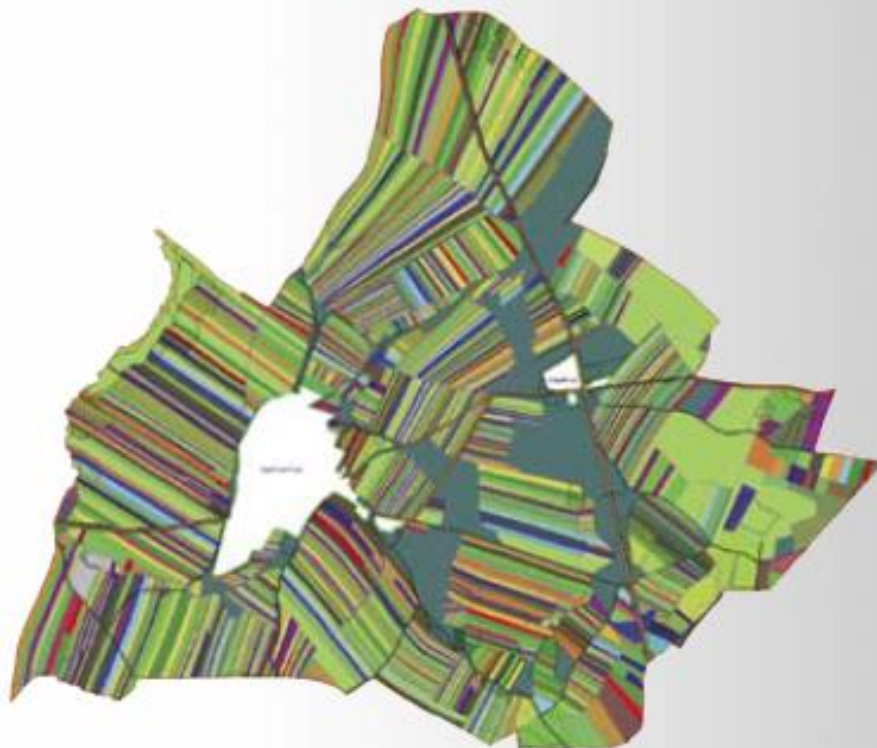


<http://www.obec-kotopeky.cz/file.php?nid=8813&oid=3302241>



# Stav v území před a po úpravě

Stav půdní držby před pozemkovou úpravou

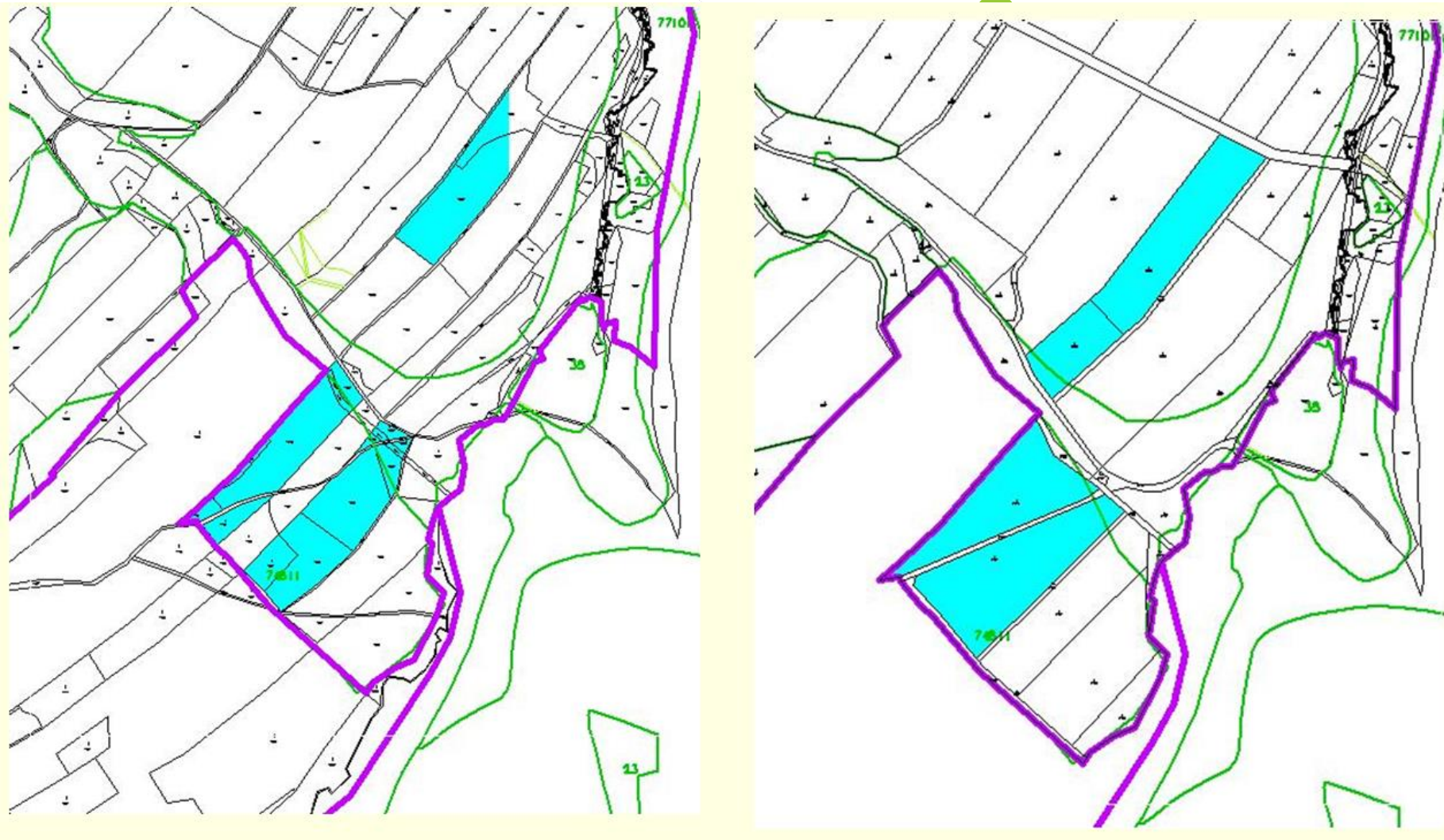


Stav půdní držby po pozemkové úpravě



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

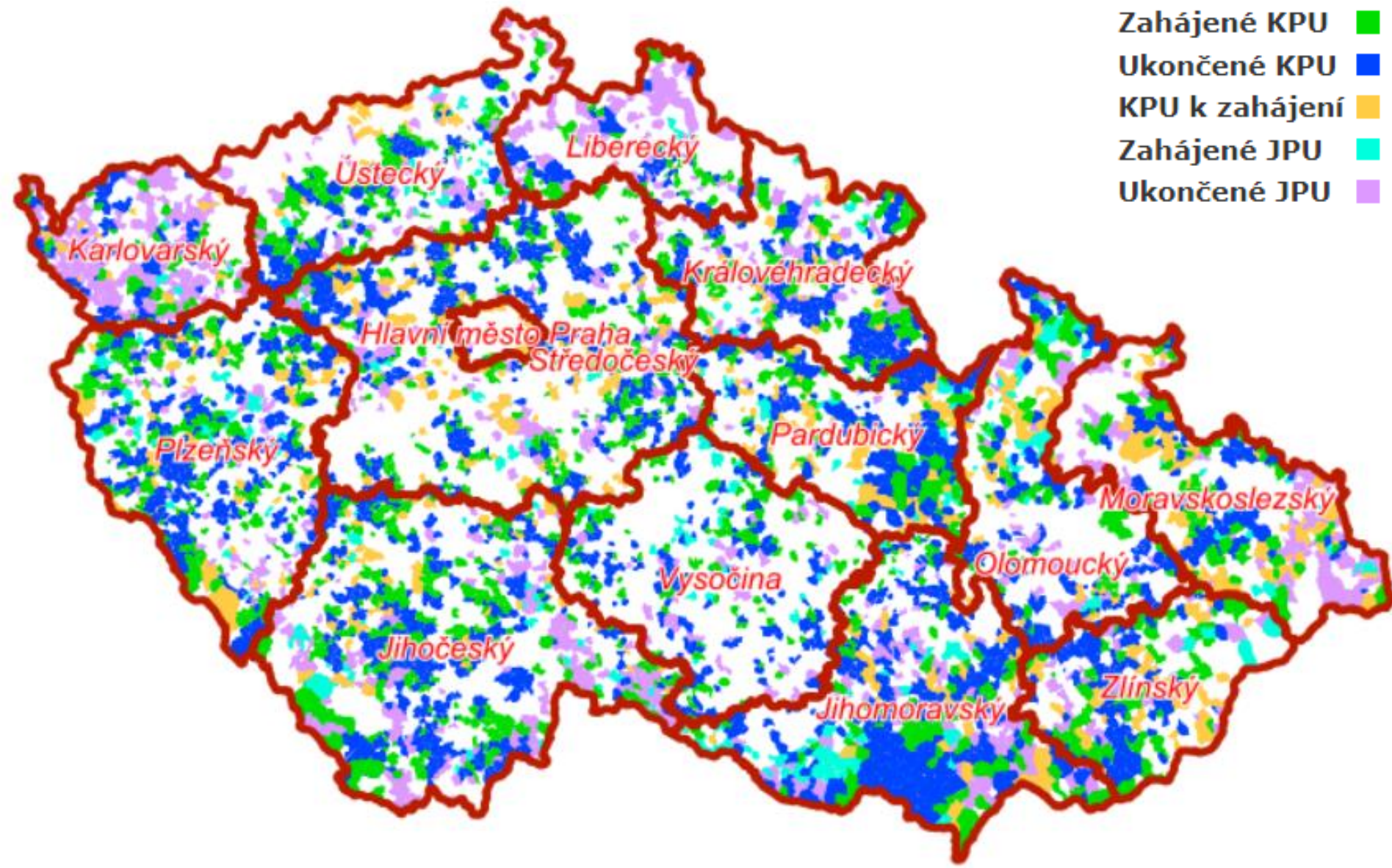
# Stav v území před a po úpravě (2)



# Pozemkové úpravy: funkce

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







## POZEMKOVÉ ÚPRAVY POSTUPUJÍ V ČR VELMI POMALU

9. ŘÍJNA 2017 | RUBRIKA: ČISTOTA VODY A REKREACE , CO BYCHOM MĚLI VĚDĚT O VODĚ



Podle ředitelky Státního pozemkového úřadu (SPÚ) Svatavy Maradové je zatím dokončena asi pětina plánovaných pozemkových úprav v České republice. Jak přitom informoval olomoucký rozhles, Maradová o tom informovala na konferenci o pozemkové úpravách v Olomouci.

„Česká republika má 13 089 katastrálních území a v tuto chvíli jsou komplexní pozemkové úpravy, které řeší i opatření ve veřejném zájmu, dokončené na asi 2,5 tisících katastrálních územích,“ uvedla Maradová.

Provedení všech naplánovaných pozemkových úprav v

Česku může trvat při současném tempu ještě desítky let. Pozemkové úpravy, které mají ochránit půdu, tak postupují v Česku podle NKÚ velmi pomalu.

K provedení pozemkových úprav je nutná spolupráce třeba i s obcemi a zemědělci, což podle ministra zemědělství Mariána Jurečky není úplně snadné. „My se dnes potýkáme především s tím, že pokud je v rámci pozemkové úpravy navržený určitý plán, jak by měl zemědělec v krajině hospodařit, nemáme k tomu žádný legislativní nástroj. Není tam žádná vymahatelnost těchto návrhů. Kromě toho, když je zemědělec v silně nebo mírně ohrožené oblasti, tam ten legislativní nástroj máme,“ konstatoval Jurečka.

Naše voda a [www.rozhlas.cz](http://www.rozhlas.cz), ilustrační foto Naše voda – Nina Havlová





# Prameny právní úpravy

- 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**

# Připravovaná změna

## Identifikace materiálu

Čj. OVA		PID	<a href="#">KORNBF8HSDF1</a>
Čj. předkladatele	39159/2019-MZE-11191	Datum autorizace	3.9.2019

## Popis

Název materiálu	Návrh zákona, kterým se mění zákon č. 139/2002 Sb., 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, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů		
Typ materiálu	Návrh zákona	Předkladatel	Ministerstvo zemědělství
Klíčová slova	katastr; pozemky a stavby; vlastnické vztahy; zemědělství		
Oblast práva	Životní prostředí a pozemkové právo/Pozemkové právo; Životní prostředí a pozemkové právo/Katastr nemovitostí		
Důvod předložení	Plán legislativních prací vlády na rok 2019.		
Popis	Návrh zákona má za cíl reagovat na klimatické změny a zefektivnit realizaci pozemkových úprav.		
Poznámky			

## Zpracování

Datum poslední úpravy	2.10.2019	Stav materiálu	3 - připomínkové řízení ukončeno
Datum schůze vlády		Číslo Sněmovního tisku	
Legislativní proces pokračuje do			





# Formy pozemkových úprav

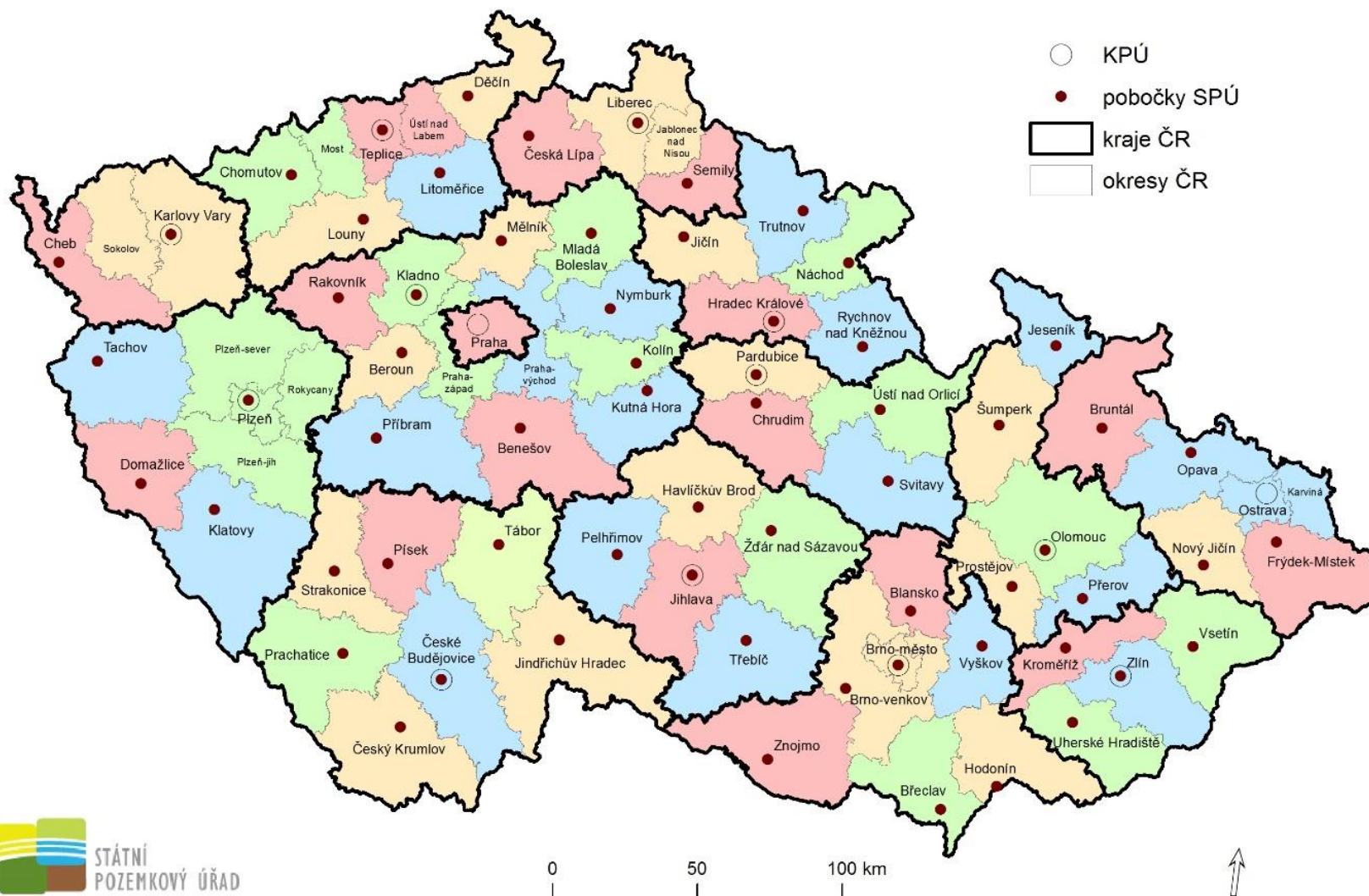
- **komplexní** pozemkové úpravy
  - preferovaná forma
- **jednoduché** pozemkové úpravy
  - mají-li se týkat jen části katastrálního území
  - nutnost vyřešit pouze některé hospodářské potřeby - urychlené scelení pozemků, zpřístupnění pozemků
  - ekologické potřeby v krajině - lokální protierozní nebo protipovodňové opatření
  - k upřesnění nebo rekonstrukci přidělů 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.

# Organizační zabezpečení

- 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



## PŮSOBNOST POBOČEK SPÚ



# Řízení o pozemkových úpravách

- 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

- **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

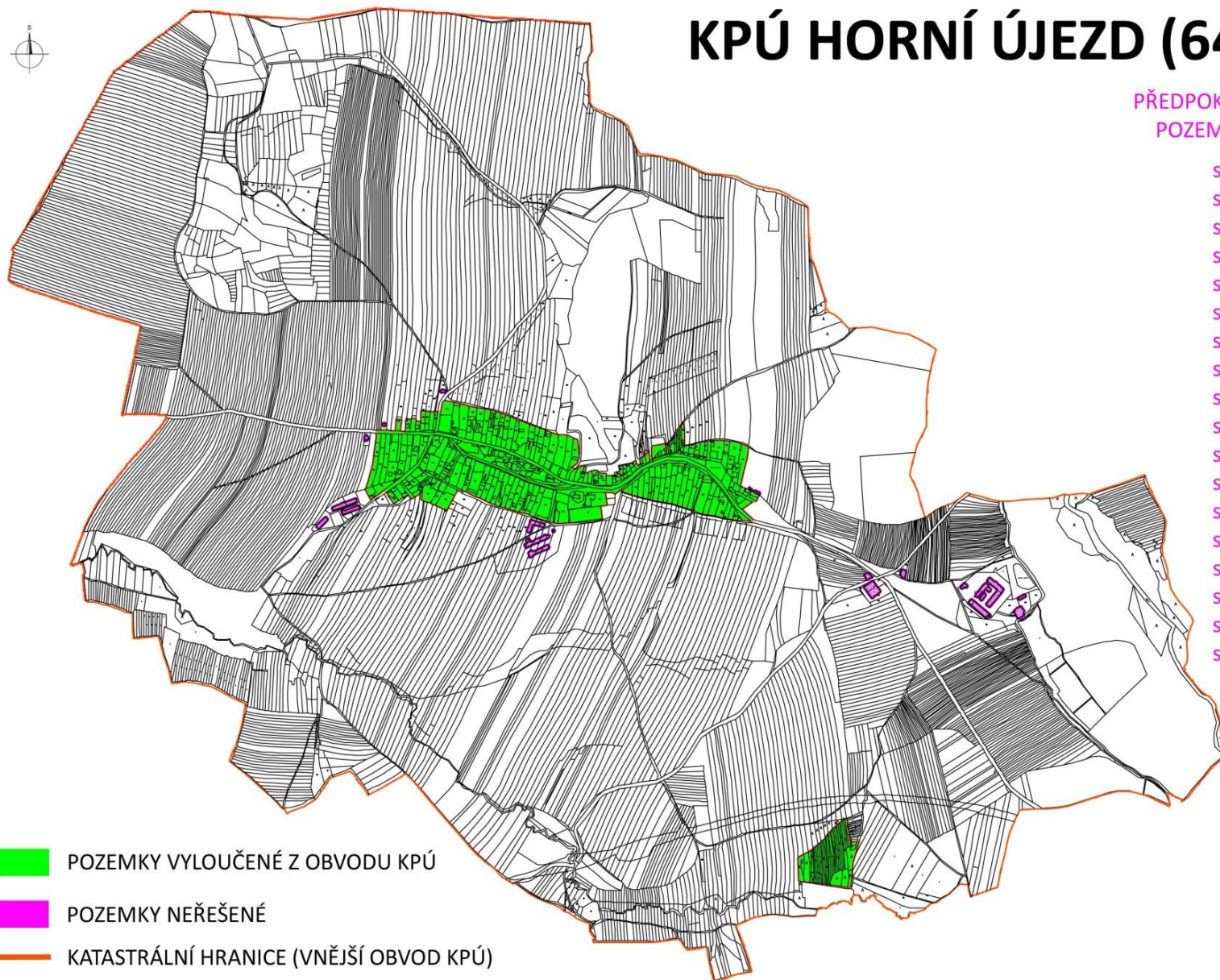
# Řešené pozemky (předmět)

- **nutný souhlas vlastníka a příslušného správního úřadu u pozemků**
  - pro těžbu vyhrazených nerostů v dobývacím prostoru
  - určených pro obranu státu
  - zastavěných stavbou ve vlastnictví státu
  - vodních toků
  - chráněných podle zvláštních předpisů (např. v přírodní rezervaci)
- **nutný souhlas vlastníka** (👉 nevyjádření = souhlas) u pozemků
  - zastavěných stavbou, která není ve vlastnictví státu, a pozemků funkčně související s touto stavbou včetně přístupové cesty
  - zahrady
  - v zastavěném území a v zastavitelných plochách
  - na nichž se nacházejí pohřebiště •

# 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

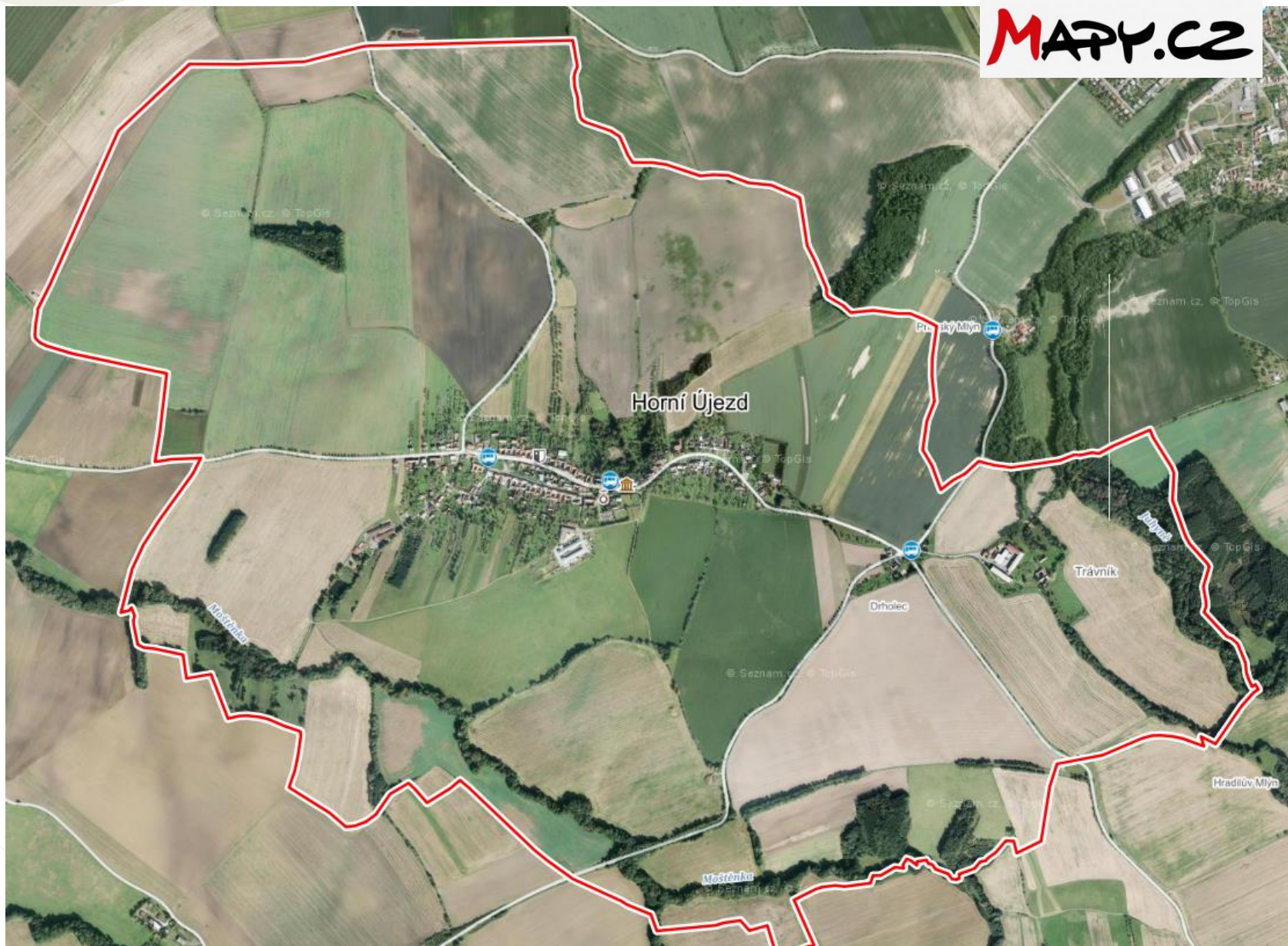


- POZEMKY VYLOUČENÉ Z OBVODU KPÚ
- POZEMKY NEŘEŠENÉ
- KATASTRÁLNÍ HRANICE (VNĚJŠÍ OBVOD KPÚ)





MAPY.CZ



BN507K - Základy pozemkového práva I - podzim 2019 -  
KONCEPT



# Účastníci řízení

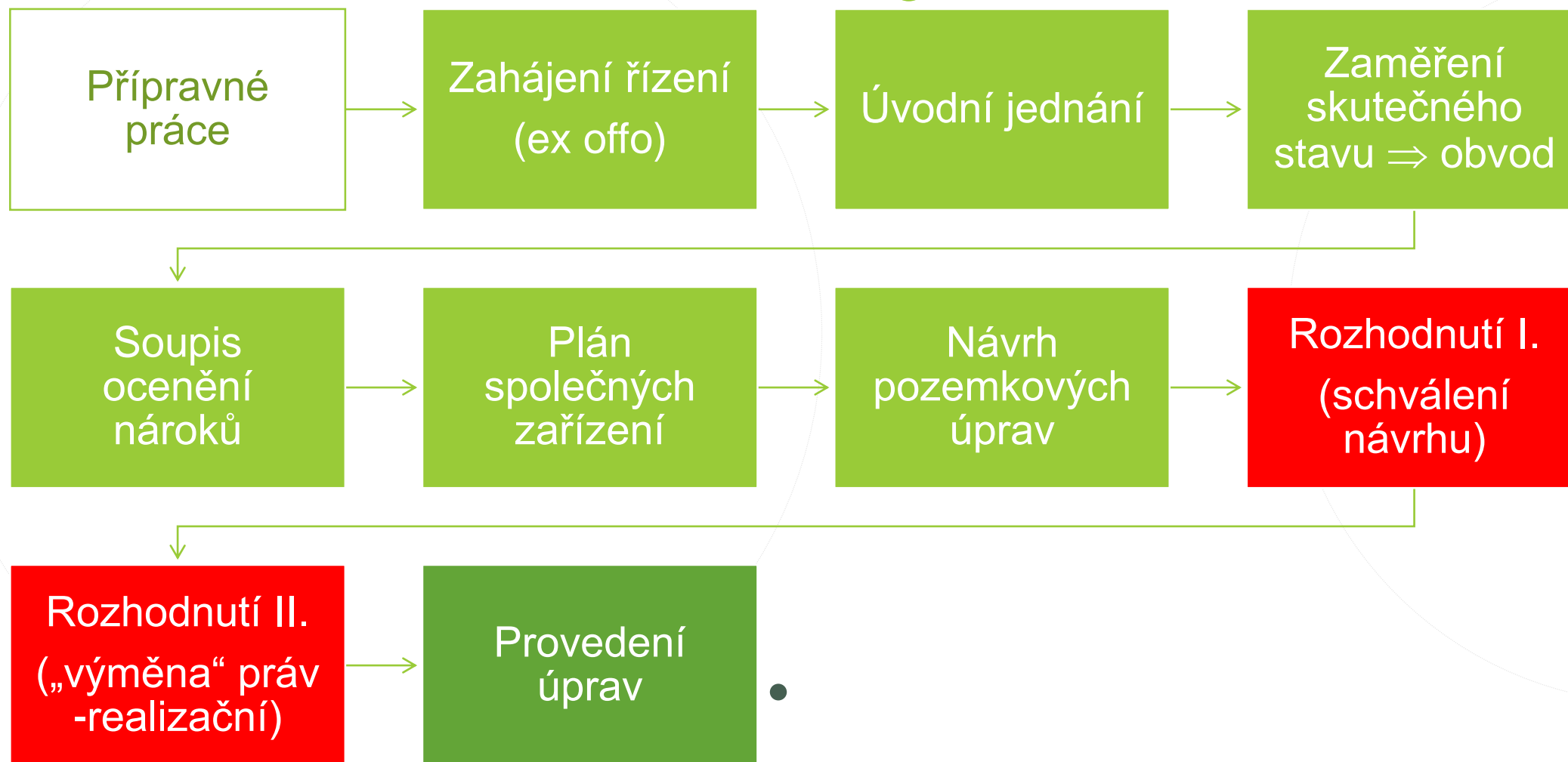
- **vlastníci** pozemků, které jsou dotčeny řešením v pozemkových úpravách podle § 2 a osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům mohou být řešením pozemkových úprav přímo dotčena
- **stavebník**, je-li provedení pozemkových úprav vyvoláno stavební činností (potenciál u liniových staveb)
- **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-li jako účastníci do 30 dnů od výzvy úřadu

# Sbor zástupců

- **volí se** po zahájení řízení 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



# Průběh řízení



# Příklad průběhu řízení

- únor 2015 – zahájení řízení o pozemkových úpravách
- listopad 2015 – úvodní jednání
- duben 2017 – schválení plánu společných zařízení zastupitelstvem obce
- červen 2018 – návrh pozemkových úprav
- říjen 2018 – rozhodnutí o schválení návrhu (R1)
- leden 2019 – rozhodnutí o výměně práv (R2)
- 2019 a dále – provádění pozemkových úprav

# Úvodní jednání

- pozvání 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

- 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
- **souhlas s řešením pozemků** dle §3 odst. 3 (snímek č. 17)

# Oceňování v řízení o PÚ

- 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**



BN507K - Základy pozemkového práva I - podzim 2019 -  
KONCEPT





# Společná zařízení (2)

- **majetkový režim** - 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 směřovaných pozemků

# Plán společných zařízení

- 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

- 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 zpracování **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

- 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 námítky 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 60 %** výměry pozemků, které jsou řešeny

# Rozhodování (2)

## Rozhodnutí I.

- o návrhu PÚ
- lze se odvolat
- lze soudní přezkum
  
- závazný podklad pro rozhodnutí II.
- bezodkladně (do 6 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

- ... 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.
  - Konf 32/2007-6



# Nedobrovolná směna

- „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 kriteriem 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

- „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 přiměřenosti lze provést jen se souhlasem vlastníka

# Provádění pozemkových úprav

## ▪ 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 (2)

- **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

- **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
- **nájemní vztahy** – zanikají k 1. 10. po rozhodnutí o výměně práv (R2)
- **předmětem dědictví** - pozemky v souladu se schváleným návrhem (R1), namísto původních pozemků zůstavitele

# Majetkoprávní režim: duplicitní zápis

38

- 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
- úřad navrhne řešení dohodou
- rozhodne pozemkový úřad
- civilní soud → pozemky přesunuty mezi neřešené