



# Zvláštnosti pozemkového vlastnictví II: Pozemkové úpravy

MP705Zk Pozemkové právo

Podzim 2022

Ivana Průchová

# Osnova:

- ▶ Prameny
- ▶ Cíl pozemkových úprav, pozemkové úpravy v systému nástrojů k uspořádání vztahů v území
- ▶ Státní pozemkový úřad: působnost v oblasti pozemkových úprav
- ▶ Odborná způsobilost k projektování pozemkových úprav
- ▶ Formy pozemkových úprav
- ▶ Předmět pozemkových úprav
- ▶ Obvod pozemkových úprav
- ▶ Řízení o pozemkových úpravách (účastníci řízení, sbor zástupců, příprava a průběh řízení o pozemkových úpravách, úvodní jednání, soupis nároků, kritéria přiměřenosti, oceňování, společná zařízení/ pojem, plán společných zařízení, realizace/, rozhodnutí o schválení pozemkového úřadu (rozhodnutí I), rozhodnutí o výměně a přechodu vlastnických práv (rozhodnutí II), vztah rozhodnutí I. a II., opravné prostředky proti rozhodnutí pozemkového úřadu, majetkoprávní vztahy)
- ▶ Provádění/realizace pozemkových úprav
- ▶ Vytyčení pozemků
- ▶ Náklady pozemkových úprav
- ▶ Pozemkové úpravy a katastr nemovitostí (při přípravě a v průběhu pozemkových úprav, výsledek pozemkových úprav a katastr nemovitostí, realizace výsledků pozemkových úprav a katastr nemovitostí)

# Prameny

4

- § 19 zákona č. 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů o půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
- **zák.č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech..., ve znění pozdějších předpisů**
  - Vyhl.č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhů pozemkových úprav
  - Metodický návod k provádění pozemkových úprav
  - [https://www.spucr.cz/uzemkovy-urad/uzemkovy-urad/metodicky-navod-k-provadeni-pozemkovych-uprav-a-technicky-standart-planu-spolecnych-zarizeni](https://www.spucr.cz/uzemkovy-urad/uzemkovy-urad/uzemkovy-urad/metodicky-navod-k-provadeni-pozemkovych-uprav-a-technicky-standart-planu-spolecnych-zarizeni)
- Zák.č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- Vyhl.č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí(katastrální vyhláška)
  - Resortní předpisy ČÚZK
  - K PÚ:
    - **Pokyny č. 43 ze dne 2. prosince 2013** pro zápis změn v katastru nemovitostí a stanovení některých souvisejících postupů KU v důsledku probíhajících pozemkových úprav podle zák.č. 139/2002 Sb., ve znění dodatku
- 
- Související předpisy:
  - Stavební zákon
  - Speciální předpisy (např. zákon o ochraně přírody a krajiny, vodní zákon),
  - Procesní předpisy

# Cíl pozemkových úprav

- 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.
  - **původní pozemky zanikají a zároveň se vytvářejí pozemky nové**, k nimž se **uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena** v rozsahu rozhodnutí podle § 11 odst. 8. zákona o pozemkových úpravách
  - **Zajištění podmínek pro zlepšení kvality života** ve venkovských oblastech včetně
    - *napomáhání diverzifikace hospodářské činnosti a zlepšování konkurenceschopnosti zemědělství,*
    - *zlepšení životního prostředí,*
    - *ochranu a zúrodnění půdního fondu, lesní hospodářství, vodní hospodářství zejména v oblasti snižování nepříznivých účinků povodní a sucha a řešení odtokových poměrů v krajině*
    - *zvýšení ekologické stability krajiny.*
  - výsledky pozemkových úprav slouží **pro obnovu katastrálního operátu**
  - výsledky pozemkových úprav slouží jako **neopomenutelný podklad pro územní plánování**
- § 2 ZoPÚ

# Veřejný zájem na pozemkových úpravách: z judikatury:

- *Veřejný zájem je dán kvalitativní rovinou vymezenou účelem pozemkových úprav v §2 zákona.*
- *•Veřejný zájem podle zákona nachází kvantitativní odraz v tom, (A) že pozemkové úpravy musí být provedeny (řízení zahájeno), požadují-li to vlastníci pozemků nadpoloviční výměry zemědělské půdy řešeného katastrálního území (§6 odst. 3 zákona o pozemkových úpravách), (B) a jejich návrh může být schválen, souhlasí-li s navrhovanou úpravou vlastníci (nyní) alespoň 60 % výměry pozemků dotčených pozemkovou úpravou.*
- *• dle NSS 2 As 203/2018 -37*

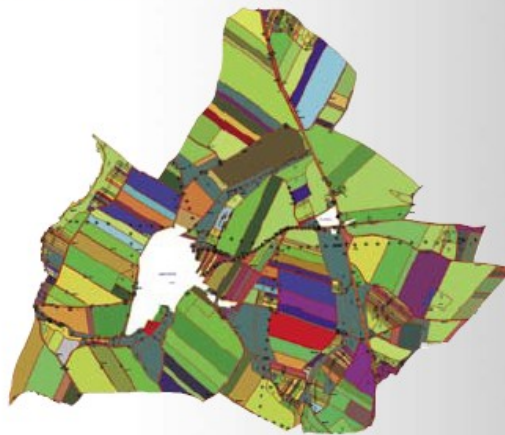
Pozemkové úpravy: stav „před“ a „po“ pozemkových úpravách  
zdroj: [https://eagri.cz/public/web/file/103179/Pozemkove\\_upravy\\_2\\_vyd.pdf](https://eagri.cz/public/web/file/103179/Pozemkove_upravy_2_vyd.pdf)

7

Stav půdní držby před pozemkovou úpravou



Stav půdní držby po pozemkové úpravě







# Státní pozemkový úřad

- ▶ Státní pozemkový úřad:
  - ▶ **ústředí** Státního pozemkového úřadu (dále jen „ústředí“)
  - ▶ **krajské pozemkové úřady**
    - ▶ vykonávají činnost v rámci vyšších územních samosprávných celků
      - ▶ **pobočky krajských pozemkových úřadů**
        - ▶ jejich územní působnost odpovídá území jednoho nebo více okresů.



## Státní pozemkový úřad: působnost/základní agenda v oblasti pozemkových úprav (§ 19 ZoPÚ ve spoj. s 1 Zo SPÚ)

- rozhoduje o pozemkových úpravách a organizuje jejich provádění, v případě potřeby nezbytnou projektovou činnost sám provádí,
- zajišťuje vytyčení pozemků a vyhotovení geometrických plánů osobami s odbornou způsobilostí podle zvláštního právního předpisu,
- **koordinuje** v součinnosti s orgány územního plánování a s dalšími dotčenými orgány vazbu návrhů pozemkových úprav na sídelní struktury a územně plánovací dokumentaci a tvorbu a ochranu životního prostředí a krajiny; uplatňuje stanoviska k územním plánům a regulačním plánům,
- **předkládá příslušnému katastrálnímu úřadu listiny, na jejichž základě dochází ke změně vlastnických práv k pozemkům,**
- zabezpečuje **uložení a zpřístupnění veškeré dokumentace pozemkových úprav,**
- **soustřeďuje a poskytuje informační údaje z oblasti pozemkových úprav,**
- zabezpečuje v dohodě s krajským úřadem **vazbu pozemkových úprav na zásady územního rozvoje,**
- **po vyznačení poznámky o schválení návrhu pozemkových úprav do katastru nemovitostí uděluje souhlas se zatížením nebo zcizením pozemků nebo jejich částí zahrnutých do obvodu pozemkových úprav, a to až do vydání rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv,**
- **uděluje a popřípadě odnímá úřední oprávnění o odborné způsobilosti k projektování pozemkových úprav,**
- **podílí se na obnově katastrálního operátu,**
- **stanovuje priority pro realizaci společných zařízení.**

# Zpracování návrhu pozemkových úprav (§ 9 ve spoj. § 18 ZoPÚ)

- **Zpracovatel návrhu**
  - vždy držitel úředního oprávnění k projektování pozemkových úprav
- **Pozemkový úřad zajistí**
  - odborné zpracování návrhu pozemkových úprav nebo
  - návrh, popřípadě jeho část v nezbytných případech zpracuje pozemkový úřad
- **Odborná způsobilost k projektování pozemkových úprav (§ 18 ZoPÚ)**
  - Odbornou způsobilost k projektování pozemkových úprav prokazují fyzické osoby oprávněním o odborné způsobilosti k projektování pozemkových úprav (dále jen "úřední oprávnění").
  - Úřední oprávnění uděluje ústředí na základě písemné žádosti
- **Podmínky na straně žadatele:**
  - Viz blíže ust. § 18 odst. 3 a násl. ZoPÚ

# Formy pozemkových úprav

**Komplexní pozemkové úpravy**

**Jednoduché pozemkové úpravy**

Specifika: pozemkové úpravy v územích s nedokončeným scelováním

# Formy pozemkových úprav

## Komplexní pozemkové úpravy

- Řešení všech cílů pozemkových úprav
- **Zpravidla v jednom katastrálním území**
- **Více katastrálních území**
  - *Se souhlasem Ústředí SPÚ*
  - **Důvody:**
    - Obecné vymezení:
      - Je-li to potřebné k dosažení cílů pozemkových úprav
    - Jmenovitý důvod/novela zák.č.481/2020:
      - V případě řešení vodohospodářských opatření.
- Součástí KPÚ je vždy plán společných zařízení

## Jednoduché pozemkové úpravy

- Specifika a účel JPÚ
- pozemkové úpravy se **týkají jen části katastrálního území**
  - mohou být provedeny i bez výměny nebo přechodu vlastnických práv
  - lze upustit od zpracování plánu společných zařízení
  - Není-li součástí jednoduchých pozemkových úprav plán společných zařízení, vyhotoví se **soupis změn druhů pozemků z důvodu zjištěných nesouladů**, ke kterému se ve lhůtě 30 dnů vyjádří dotčené orgány.
- Umístění a realizace společných zařízení na pozemcích státu a obce
  - Součástí těchto jednoduchých pozemkových úprav je vždy plán společných zařízení.
- **Upřesnění nebo rekonstrukce přidělů půdy v rámci „pozemkové reformy“ po roce 1945**

# KPÚ – přehled (zahájené, ukončené, k zahájení)

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

The screenshot displays the eAGRI Pozemkové úpravy (Land Improvement) web application. The interface includes a top navigation bar with links for 'Veřejné zakázky', 'Úřední desky', 'Tiskový servis', 'Kalendář akcí', 'Právní předpisy', 'Kontakty', and 'E-podatelna'. The main header features the eAGRI logo and the title 'Pozemkové úpravy'. Below the header, there is a search bar with the text 'Hledaný výraz' and buttons for 'Hledej' and 'Podrobné hledání'. The main content area shows a map of the Czech Republic with a legend on the left. The legend defines the colors used on the map: green for 'Zahájené KPU', blue for 'Ukončené KPU', yellow for 'KPU k zahájení', cyan for 'Zahájené JPU', and purple for 'Ukončené JPU'. There are also dropdown menus for selecting 'Kraj' (Region), 'Okres' (District), and 'KU' (Land Improvement Project), along with a 'Potvrdit a zobrazit' button. The map itself shows the outline of the Czech Republic with various colored dots scattered across it, representing the locations of land improvement projects. The footer contains links for 'Mapa webu', 'Registrovaný uživatel', 'RSS', 'Přístupnost', 'Webmaster', 'O portálu', 'Upravit cookies', and the logo of the Ministry of Agriculture (Ministerstvo zemědělství) with the copyright notice '© 2009-2022'.

# JPÚ – přehled (ukončené, zahájené)

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

The screenshot displays the eAGRI Pozemkové úpravy (Land Consolidation) web application. The interface includes a top navigation bar with links for 'Veřejné zakázky', 'Úřední desky', 'Tiskový servis', 'Kalendář akcí', 'Právní předpisy', 'Kontakty', and 'E-podatelna'. A search bar is present with the text 'Hledaný výraz' and a 'Hledej' button. The main content area features a map of the Czech Republic with land parcels color-coded according to their status. A legend on the left side of the map provides the following information:

- Zahájené KPU  (Green square)
- Ukončené KPU  (Blue square)
- KPU k zahájení  (Yellow square)
- Zahájené JPU  (Cyan square)
- Ukončené JPU  (Purple square)

Below the legend, there are dropdown menus for 'Kraj' (Region), 'Okres' (District), and 'KU' (Land Consolidation Unit), each with a '---vyberte---' option. A 'Potvrdit a zobrazit' button is located below the dropdowns. The map shows various regions labeled, including Karlovarský, Ústecký, Liberecký, Královéhradecký, Středočeský, Pardubický, Jihočeský, Jihomoravský, Olomoucký, Zlínský, Vysočina, a Moravskoslezský. The capital, Hlavní město Praha, is also labeled. The footer of the page contains links for 'Mapa webu', 'Registrovaný přístup', 'RSS', 'Přístupnost', 'Webmaster', 'O portálu', and 'Upravit cookies', along with the logo of the Ministry of Agriculture and the copyright notice '© 2009-2022 Ministerstvo zemědělství'.

# Předmět pozemkových úprav

- ▶ **Výchozí princip:**
  - ▶ všechny pozemky v obvodu pozemkových úprav bez ohledu na dosavadní způsob využívání a vlastnické a užívací vztahy k nim
- ▶ **Specifika:**
- ▶ **Se souhlasem vlastníka a příslušného správního úřadu lze řešit v pozemkových úpravách**
  - ▶ Pozemky určené pro těžbu vyhrazených nerostů na základě stanoveného dobývacího prostoru
  - ▶ Pozemky určené pro obranu státu
  - ▶ Pozemky zastavěné stavbou ve vlastnictví státu
- ▶ **Se souhlasem příslušného správního úřadu**
  - ▶ Pozemky zařazené do rezervy státních pozemků k uskutečnění rozvojových programů státu schválených vládou lze řešit v pozemkových úpravách
- ▶ **Se souhlasem vlastníka**
  - ▶ pozemky zastavěné stavbou, která není ve vlastnictví státu, pozemek funkčně související s touto stavbou včetně přístupové cesty,
  - ▶ zahrady,
  - ▶ pozemky v zastavěném území,
  - ▶ pozemky v zastavitelných plochách
  - ▶ pozemky, na nichž se nacházejí veřejná nebo neveřejná pohřebiště,
- ▶ **Pokud se vlastníci ve lhůtě stanovené pozemkovým úřadem nevyjádří, má se za to, že s řešením v pozemkových úpravách souhlasí.**
- ▶ Souhlas s řešením pozemků se nevyžaduje u pozemků, které jsou v obvodu pozemkových úprav v katastru nemovitostí evidovány se způsobem využití pozemku jako ostatní komunikace.



# Obvod pozemkových úprav

- Obvod pozemkových úprav
- **základní princip:**
  - **území dotčené pozemkovými úpravami, které je tvořeno jedním nebo více celky v jednom katastrálním území.**
- **do obvodu pozemkových úprav lze též zahrnout:**
  - pozemky, které **nevyžadují řešení ve smyslu ustanovení § 2 ZPÚ, ale je u nich třeba obnovit soubor geodetických informací**
  - pozemky v **navazující části sousedícího katastrálního území**
  - v případě potřeby **řešení vodohospodářských opatření může, se souhlasem ústředí, obvod pozemkových úprav tvořit více na sebe navazujících katastrálních území**
  - obvod pozemkových úprav může, se souhlasem ústředí, tvořit rovněž **více katastrálních území v rámci jedné obce.**

# Řízení o pozemkových úpravách

- **Speciální správní řízení**
  - Zákon o pozemkových úpravách + správní řád
- **Zahájení řízení o pozemkových úpravách (§ 6 ZoPÚ)**
  - z moci úřední/z podnětu pozemkového úřadu
  - pozemkový úřad zahájí řízení o pozemkových úpravách vždy, pokud se pro to vysloví vlastníci pozemků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v dotčeném katastrálním území
- **Subjekty**
  - Účastníci řízení
  - Sbor zástupců
  - Dotčené orgány
  - Ostatní subjekty

# Účastníci řízení o pozemkových úpravách

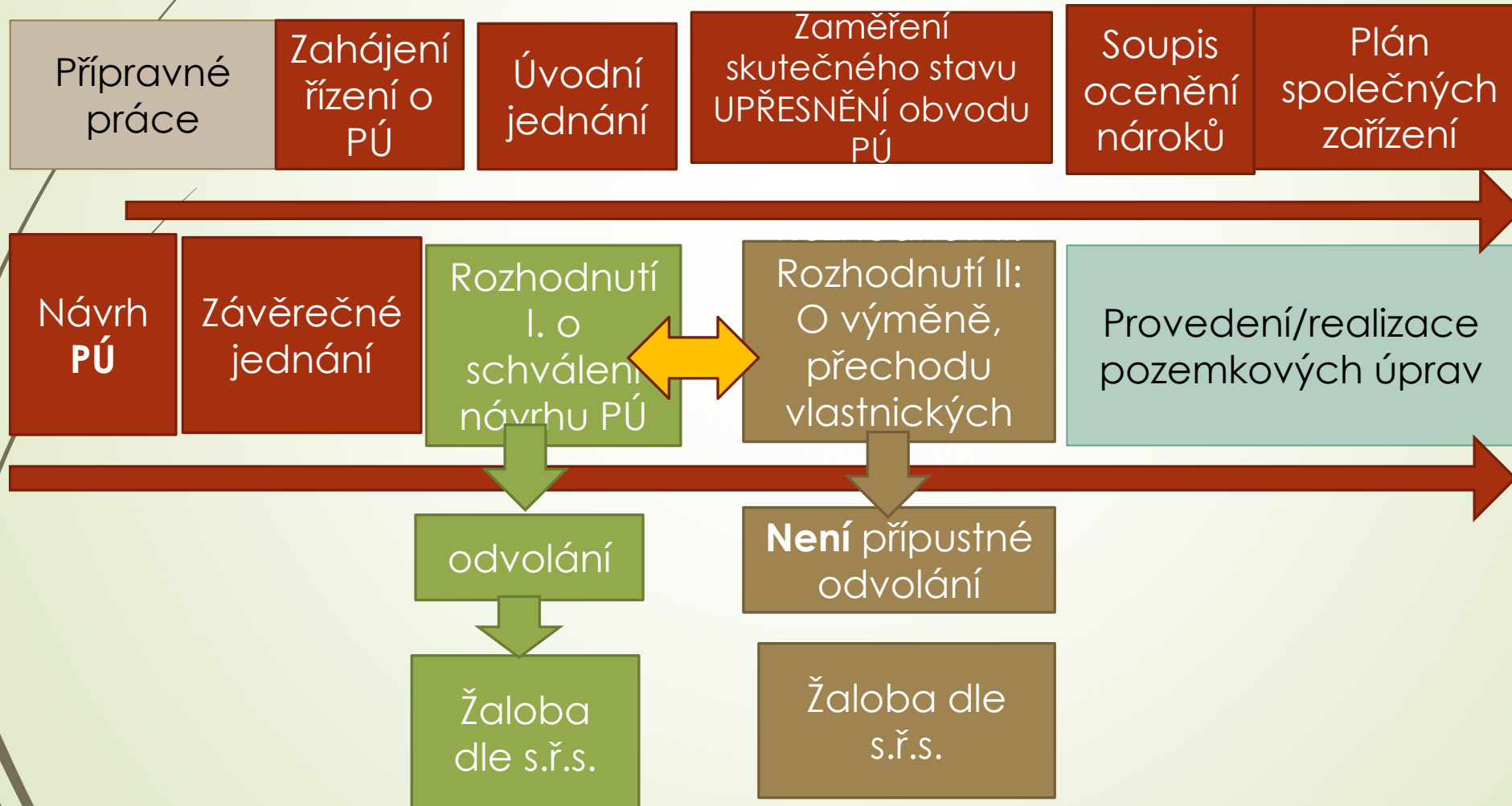
- ▶ **Vlastníci pozemků**, které jsou dotčeny řešením v PÚ
- ▶ **Fyzické a právnické osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům** mohou být řešením pozemkových úprav přímo dotčena
- ▶ **Stavebník**, je-li provedení pozemkových úprav vyvoláno v důsledku stavební činnosti
- ▶ **Obce**, v jejichž územním obvodu jsou pozemky zahrnuté do obvodu pozemkových úprav
- ▶ **Jiné obce**, s jejichž územním obvodem sousedí pozemky zahrnuté do obvodu pozemkových úprav, pokud do 30 dnů od výzvy příslušného pozemkového úřadu přistoupí jako účastníci k řízení o pozemkových úpravách
  - ▶ Účastníka řízení, který není znám nebo jehož pobyt není znám, zastupuje v řízení o pozemkových úpravách opatrovník
  - ▶ Zemřel-li vlastník pozemku, který je předmětem pozemkových úprav, a soud pravomocně usnesením ještě nerozhodl, jsou účastníky řízení o PÚ osoby podle sdělení soudu nebo soudního komisaře

# Sbor zástupců

- **Vlastníci pozemků řešených v PÚ si zvolí na úvodním jednání** na dobu provádění PÚ sbor zástupců, pro účely volby připadá spoluvlastníkům 1 hlas, sbor je zvolen nadpoloviční většinou přítomných vlastníků. Nepodaří-li se sbor při komplexních pozemkových úpravách ani opakovaně zvolit a trvá-li potřeba těchto úprav, lze od volby sboru upustit
- **Při jednoduchých PÚ lze od sboru upustit**
- Sbor zástupců zastupuje vlastníky v rozsahu činností uvedených v zákoně popř. jedná za vlastníky na základě a v rozsahu jejich zplnomocnění
- Počet členů sboru, který musí být lichý, stanoví pozemkový úřad v rozsahu **5 až 15 členů** podle celkového počtu vlastníků a podle rozsahu řešeného území
- Činnost sboru:
  - **Spolupracuje při zpracování návrhu PÚ**
  - **Posuzuje jednotlivé varianty návrhu a navrhovaná opatření**
  - **Vyjadřuje se ke společným zařízením**
  - **Vyjadřuje se k podaným připomínkám**
  - **Vyjadřuje se k návrhu PÚ**
  - **Spolupracuje při realizaci schválených PÚ**

## Příprava a průběh KPÚ:

- ve všech fázích součinnost mezi SPÚ a KÚ
- řízení o PÚ = speciální správní řízení



# Úvodní jednání

- Svolává pozemkový úřad
  
- Program úvodního jednání:
  - seznámení s účelem, formou a předpokládaným obvodem PÚ
  - volba sboru zástupců
  - projednání postupu při stanovení nároku vlastníků
  - projednání potřeby aktualizace BPEJ
  - projednání dalších otázek

# Soupis a ocenění nároků vlastníků

- vypracování soupisu nároků zabezpečí pozemkový úřad
- kritéria pro vypracování:
  - Cena
  - Výměra
  - Vzdálenost
  - Druh pozemku
  - Omezení vyplývající ze zástavního práva, předkupního práva, věcného břemene a nájemního vztahu na dobu určitou
- Pozemky, které nebudou směřovány – soupis nároků podle výměry
- Se soupisem nároků seznámí pozemkový úřad sbor zástupců
- Upravený soupis nároků:
  - Vyložení na 15 dnů na místě příslušném obecním úřadě
  - doručení vlastníkům, jejichž pobyt je znám
- Námitky vlastníků
  - Projednání se sborem zástupců, je-li zvolen, popř.s katastrálním úřadem
  - Vlastníci musí být o vyřízení námitek písemně vyrozuměni
  - Námitky podané k pozemkům, které nejsou v pozemkových úpravách řešeny, předá pozemkový úřad katastrálnímu úřadu k rozhodnutí





**Pozemky mimo obvod pozemkových úprav**

Parcela		Druh pozemku název	Způsob využ. nemov.	Způsob ochr. nemov.	Výměra	Poznámky
Ozna- čení	Číslo		kód	kód	m <sup>2</sup>	
<b>Celkem</b>						

Vysvětlivky:

ve sloupci „označení“ bude uvedeno KN, PK, GP apod.

ceník použitých kódů (Kč/m<sup>2</sup>):

ceny porostů (Kč/m<sup>2</sup>) (je-li tato část zařazena):

názvy věcných břemen a omezení:

kódy pro bližší určení pozemku odpovídají vyhlášce č. 357/2013 Sb., v případě BPEJ vyhlášce č. ....

(oceňovací vyhláška) – uvede se číslo novely oceňovací vyhlášky účinné ke dni vyložení soupisu nároků.

V případě, že je zaměřením skutečného stavu zjištěn nesoulad a změna odsouhlasena dotčeným orgánem, uvede se v kolonce poznámka druh pozemku podle stavu katastru nemovitostí.

Pozemky v obvodu pozemkových úprav neřešené a pozemky mimo obvod pozemkových úprav – tabulka se uvede pouze v případě existence těchto pozemků; pokud se takové pozemky v řešeném k.ú. nevyskytují, ponechá se pouze nadpis s uvedením slova „neexistují“.

Návrh rozdělení nebo sloučení spoluvlastnictví *)						
Převod podílu x/y (nebo „části podílu v m <sup>2</sup> “) vlastníka ...*)						z LV ...
Odpočet podílu x/y (nebo „části podílu v m <sup>2</sup> “) vlastníka ...*)						na LV ...
<b>Celkem po úpravě spoluvlastnictví</b>						
<b>Zaokrouhlení podle § 21 odst. 2 vyhlášky č. 13/2014 Sb.</b>						

\*) text se použije podle navrhovaného stavu

Vyjádření vlastníků:

Prohlašuji, že jsem byl seznámen s rozsahem vypočteného nároku pro účely pozemkových úprav.

Souhlasím s řešením pozemků podle § 3 odst. 3 zákona č. 139/2002 Sb. ve smyslu § 2 tohoto zákona v pozemkových úpravách. (Uvede se pouze v případě, že vlastník má v obvodu pozemky, na které se vztahuje § 3 odst. 3 zákona).

Jméno vlastníka ..... datum ..... podpis .....

Pozemky v obvodu pozemkových úprav – neřešené podle § 2 zákona

Stav podle KN						Stav podle nového zaměření						
Parcela		Druh pozemku	Způsob využ. nemov.	Způsob ochr. nemov.	Výměra	Parcela		Druh pozemku	Způsob využ. nemov.	Způsob ochr. nemov.	Výměra	Pozn.
Ozna- čení	Číslo		kód	kód	m <sup>2</sup>	Ozna- čení	Číslo		kód	kód		
<b>Celkem</b>						<b>Celkem</b>						

# Kriteria přiměřenosti

## ► Přiměřenost ceny

- Pokud není ve srovnání s původní cenou vyšší nebo nižší o více než **4%**.

- Překročení kriteria ve prospěch vlastníka jen za předpokladu, že vlastník souhlasí s úhradou ceny přesahující toto kritérium

## ► Přiměřenost výměry

- Pokud rozdíl výměry původních a navrhovaných pozemků nepřekračuje **10% výměry původních pozemků**

## ► Přiměřenost vzdálenosti

- Pokud rozdíl ve vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků **není vyšší než 20%**

- Snížení nebo zvýšení ceny, výměry a vzdálenosti nově navrhovaných pozemků oproti původním **nad rámec stanovených kritérií lze provést jen se souhlasem vlastníka.**

# Oceňování v pozemkových úpravách

- ▶ **pro oceňování se postupuje podle zákona o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky k němu platných ke dni vyložení soupisu nároků**
- ▶ Ocenění provádí
  - ▶ pozemkový úřad
  - ▶ zpracovatel pozemkových úprav
  - ▶ znalec
- ▶ **Základem pro ocenění jsou BPEJ**
- ▶ U chmelnic, vinic, zahrad a pozemků s lesním porostem se v nárocích uvede cena pozemku a porostu odděleně a v členěním podle druhu porostu
- ▶ **Cena porostu**
  - ▶ **Násobek výměry parcely nebo její části a průměrné ceny porostu za 1m<sup>2</sup>, pokud mezi vlastníky pozemků a porostů nedojde k jiné dohodě**
- ▶ **Oceňování věcných břemen**
  - ▶ **Zřídí-li pozemkový úřad podle schváleného návrhu věcné břemeno k pozemku, poskytne vlastníku takto zatíženého pozemku náhradu stanovenou podle oceňovacího právního předpisu, pokud vlastník neobdržel náhradu v jiném pozemku**

# Společná zařízení

- Osnova:
  - pojem
  - plán společných zařízení
    - návrh společných zařízení
  - majetkoprávní režim
    - Pozemky pro realizaci společných zařízení
    - Majetkoprávní režim společných zařízení
  - realizace společných zařízení
  - společná zařízení a katastr nemovitostí

# Společná zařízení

29

- Společnými zařízeními jsou **zejména**:
  - opatření sloužící ke **zpřístupnění pozemků** jako polní nebo lesní cesty, mostky, propustky, brody, železniční přejezdy a podobně,
  - **protierozní opatření pro ochranu půdního fondu** jako protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, větrolamy, zatravnění, zalesnění a podobně,
  - **vodohospodářská opatření** sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod, ochraně území před záplavami, suchem a k zadržení vody v krajině včetně podzemních vod jako vodní nádrže, rybníky, úpravy koryt vodních toků, odvodnění, ochranné hráze, poldry a podobně,
  - **opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí**, podpoře biodiverzity a zvýšení ekologické stability prostřednictvím územního systému ekologické stability, založení, doplnění nebo obnovy trvalé vegetace, terénních úprav a podobně.
- § 9/8 ZoPÚ



## Společná zařízení

zdroj: : [https://eagri.cz/public/web/file/103179/Pozemkove\\_upravy\\_2\\_vyd.pdf](https://eagri.cz/public/web/file/103179/Pozemkove_upravy_2_vyd.pdf)



# Plán společných zařízení

- Postup pozemkového úřadu:
  - Zpracování plánu společných zařízení
  - Předložení plánu společných zařízení
    - dotčeným orgánům
      - Stanoviska dotčených orgánů/souhlasná stanoviska nahrazují akty dle zvláštních předpisů
    - sboru zástupců nebo vlastníků, není-li sbor zástupců zvolen
    - zastupitelstvu obce ke schválení
  - Návrh pozemkových úprav
    - *Námítky a připomínky, které mají vliv na změnu plánu společných zařízení*
      - Postup: **Opakované předložení** dotčeným orgánům, sboru zástupců, zastupitelstvu obce

# Majetkoprávní režim pozemků pro společná zařízení

- ▶ Je-li nutno **pro společná zařízení vyčlenit nezbytnou výměru půdního fondu**, použijí se
  - ▶ nejprve pozemky ve vlastnictví státu
  - ▶ nejsou-li: pozemky ve vlastnictví obce
  - ▶ pokud nelze pro společná zařízení použít tyto pozemky,
    - ▶ podílejí se na vyčlenění potřebné výměry půdního fondu ostatní vlastníci pozemků poměrnou částí podle celkové výměry jejich směřovaných pozemků.
    - ▶ nároky vlastníků vstupujících do PÚ poměrně snižují (§ 9/17 ZoPÚ)

# Vlastnické právo k realizovaným společným zařízením

## Obec/ZÁKLADNÍ PRINCIP

- ▶ pokud jsou společná zařízení navržena na pozemku, který je ve vlastnictví státu, převede jej stát po dokončení realizace navržených společných zařízení bezúplatně do vlastnictví obce
  - ▶ takto získaný pozemek nesmí obec zcizit bez souhlasu ústředí.
  - ▶ současně s podáním návrhu na vklad vlastnického práva na základě smlouvy o bezúplatném převodu pozemku na obec požádá ústředí o zápis poznámky zákazu zcizení.

## Jiná osoba než obec

- ▶ pokud to **vyplývá z rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav**
- ▶ vlastníkem vodních nádrží, rybníků, ochranných hrází a poldrů, jejichž realizace je hrazena z prostředků státu, může být **i jiná osoba než obec pouze se souhlasem ústředí.**
- ▶ společné zařízení, které je návrhem umístěno na pozemku jiné osoby, může být do jejího vlastnictví převedeno **bezúplatně pouze v případě, že toto společné zařízení slouží veřejnému zájmu.**



# Majetkoprávní režim vybraných pozemků v průběhu pozemkových úprav

- Pozemkový úřad může
- ve prospěch státu:
  - **vykupovat** (pokud je to potřebné k dosažení cíle pozemkových úprav) se souhlasem vlastníka ve prospěch státu pozemky nebo spoluvlastnické podíly k nim v ceně nejvýše podle zvláštního předpisu
  - **přijmout dar** pozemku
- **reálně rozdělit spoluvlastnické podíly (s výjimkou SJM, lesů a vlastnictví spolků, společnosti nebo družstva)**
- Pozemky, jejichž vlastník není znám:
  - Navýšení nároku státu
    - **Přihlásí-li se do 3let od právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv k pozemku osoba, která prokáže, že byla k uvedenému dni vlastníkem předmětného pozemku nebo jiného spoluvlastnického podílu k němu, poskytne jí pozemkový úřad finanční náhradu v ceně podle oceňovacího předpisu platného v době přechodu pozemku nebo spoluvlastnického podílu k tomuto pozemku na stát**

# Návrh pozemkových úprav

- Následuje do zpracovní plánu společných zařízení zařízení
- zpracovatel návrhu je povinen v průběhu zpracovávání návrhu PÚ **projednávat nové uspořádání pozemků s dotčenými vlastníky pozemků.**
  - **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.

# Rozhodnutí o schválení návrhu PÚ (rozhodnutí I.)

## ■ Postup:

- Publikace zpracovaného návrhu
- Nahlížení do zpracovaného návrhu
- Námitky a připomínky
- **Rozhodnutí o schválení návrhu**
  - **Souhlas: vlastníci alespoň 60% výměry půdy pozemků, které jsou v pozemkových úpravách řešeny**
- Oznámení rozhodnutí o schváleném návrhu
  - Veřejnou vyhláškou
  - Doručení všem známým účastníkům
- Opravný prostředek:
  - Odvolání proti rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav
- Předání pravomocného rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav katastrálnímu úřadu k vyznačení do katastru nemovitostí



## Rozhodnutí „navazující“ na rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav (rozhodnutí II.) (§ 11/8-10 ZoPÚ)

- rozhodnutí o výměně vlastnických práv
- rozhodnutí o přechodu vlastnického práva
- rozhodnutí o zřízení nebo zrušení věcného břemene
- rozhodnutí o určení výše úhrady podle § 10 odst. 2 zákona o PÚ (překročení kritéria přiměřenosti ceny ve prospěch vlastníka)
- rozhodnutí o přechodu vlastnických práv k pozemkům, na nichž se nacházejí společná zařízení

# Opravné prostředky proti rozhodnutí pozemkového úřadu (shrnutí)

Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav (I. Rozhodnutí“)

- Odvolání
- Žaloba proti rozhodnutí pozemkového úřadu
  - § 65 a násl. S.ř.s.

Rozhodnutí o výměně a přechodu vlastnického práva (II. Rozhodnutí)

- Není přípustné odvolání
- Žaloba proti rozhodnutí pozemkového úřadu
  - § 65 a násl. S.ř.s.

# Majetkoprávní vztahy



# Zcizení a zatížení pozemků v průběhu pozemkových úprav

- ▶ před rozhodnutím o schválení návrhu PÚ
  - ▶ bez omezení z důvodu probíhajícího řízení o pozemkových úpravách
- ▶ po nabytí právní moci rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav (§ 11/13 ZoPU)
  - ▶ Jednotlivé pozemky nebo jejich části nemůže jejich vlastník po schválení návrhu bez souhlasu pozemkového úřadu zatížit nebo zcizit.
  - ▶ ve všech listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí a v nichž jsou uvedeny pozemky, které jsou předmětem řízení o pozemkových úpravách, se uvedou kromě dosavadních pozemků i jim odpovídající pozemky podle schváleného návrhu; údaje o nich poskytuje pozemkový úřad.

## Právní osud práv zřízených k pozemku, který je předmětem pozemkových úprav (§ 11/14 ZoPÚ)

- ▶ **Zástavní právo, které vázne na pozemku zahrnutém do pozemkových úprav**
  - ▶ **přechází podle tohoto zákona na pozemek, který přešel do vlastnictví zástavce podle schváleného návrhu.**
- ▶ **Obdobně:** pokud k pozemku, na kterém se provádí pozemkové úpravy:
  - a) bylo zřízeno předkupní právo jako věcné právo,
  - b) byla zřízena výhrada vlastnického práva jako věcné právo,
  - c) byla zřízena výhrada práva zpětné koupě jako věcné právo,
  - d) byla zřízena výhrada práva zpětného prodeje jako věcné právo,
  - e) byl zřízen zákaz zcizení nebo zatížení jako věcné právo,
  - f) byla zřízena výhrada práva lepšího kupce jako věcné právo,
  - g) bylo zřízeno vzdání se předkupního práva spoluvlastníka s účinky pro právní nástupce,
  - h) bylo zřízeno svěřenské nástupnictví,
  - i) byla zřízena výhrada přednostního pořadí pro jiné právo,
  - j) bylo zřízeno přednostní právo ke zřízení věcného práva pro jinou osobu,
  - k) k) byl zřízen odklad zrušení spoluvlastnictví,
  - l) l) byl zřízen odklad oddělení ze spoluvlastnictví nebo omezení při hospodaření a nakládání s nemovitostí v souvislosti s poskytnutím podpory z veřejných prostředků,
  - m) m) bylo zřízeno právo koupě na zkoušku sjednané jako věcné právo nebo vzdání se práva na náhradu škody na pozemku s účinky pro právní nástupce.

# Věcná břemena

- **Pozemky zatížené stávajícími věcnými břemeny**
  - lze směřovat jen se souhlasem dotčených vlastníků
  - pokud se vlastníci ve lhůtě stanovené pozemkovým úřadem nevyjádří, má se za to, že se směnou souhlasí
  - (§ 9/18 ZoPÚ)
- Stávající **věcná břemena související s inženýrskými sítěmi, vrty, důlními díly a stavbami nebo dočasnými stavbami** se neoceňují a **nejsou pozemkovými úpravami dotčena** (§ 9/18 ZoPÚ)
- **Stávající osobní věcné břemeno**, které vázne na pozemku zahrnutém do pozemkových úprav, a **jehož povaha to umožňuje**
  - přechází podle tohoto zákona na pozemek, který přešel do vlastnictví povinné osoby podle schváleného návrhu.
  - *Nepřihlásí-li se osoba oprávněná z osobního věcného břemene, která byla vyzvána podle § 8 odst. 1, pozemkovému úřadu ve stanovené lhůtě, věcné břemeno do nově navrhovaného stavu nepřechází.*
  - Stávající osobní věcná břemena se pro účely pozemkových úprav neoceňují.
  - (§ 11/15 ZoPÚ)

## „Stará“ věcná břemena (§ 8/1 ve spoj. § 11/15 ZoPÚ)

43

Pozemkový úřad vyzve současně s vyložení soupisu nároků veřejnou vyhláškou, vyvěšenou na úřední desce pozemkového úřadu po dobu 1 roku:

- ▶ **osoby oprávněné z věcných břemen, jejichž zápis byl do katastru nemovitostí převzat z pozemkové knihy, zemských desek nebo železniční knihy, které jsou v katastru nemovitostí zapsány s údaji neumožňujícími jejich dostatečnou identifikaci**, aby se pozemkovému úřadu přihlásily nejpozději do jednoho roku od zveřejnění výzvy.
- ▶ nepřihlásí-li se osoba oprávněná z osobního věcného břemene, která byla vyzvána podle § 8 odst. 1, pozemkovému úřadu ve stanovené lhůtě, věcné břemeno do nově navrhovaného stavu nepřechází. (§ 11/ 15 ZoPÚ)



## Věcná břemena – zřízená podle schváleného návrhu pozemkových úprav (§ 9/18 ZoPÚ)

- **Pozemkový úřad je oprávněn zřídit nová věcná břemena**
- zřídil-li pozemkový úřad podle schváleného návrhu věcné břemeno k pozemku, poskytne vlastníku takto zatíženého pozemku **náhradu** stanovenou podle zvláštního právního předpisu, pokud tento vlastník již neobdržel náhradu v jiném pozemku

# Pozemky zatížené právem stavby

- ▶ Pozemky zatížené právem stavby jsou v obvodu pozemkových úprav neřešené

# Uživací vztahy a pozemkové úpravy

- ▶ Dosavadní
  - ▶ nájemní vztahy,
  - ▶ zatímní bezúplatné užívání a
  - ▶ časově omezený nájem k předmětným pozemkům,

kterých se rozhodnutí dle § 11/8 ZoPÚ týká („navazující rozhodnutí“),  
**zanikají ex lege k 1. říjnu běžného roku.**

- ▶ Diskuse, judikatura

## Z judikatury:

- **Řízení o pozemkových úpravách tedy není čistě procesním postupem směřujícím k vydání rozhodnutí, nýbrž *komplexním postupem s bezprostředními dopady do věcných práv účastníků řízení*. Takovým dopadem řízení projevujícím se v rovině hmotněprávní je i zánik nájemních vztahů v důsledku vydání rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv ve smyslu §11 odst. 8 zákona.**

- Dle NSS 9 As 153/2018 -45

## Duplicitní zápis vlastnictví v rámci pozemkových úprav (§ 8a ZoPÚ)

- Pojem "duplicitní zápis vlastnictví"
- Zjistí-li pozemkový 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 (dále jen "duplicitní zápis vlastnictví"), **zařadí tyto pozemky mezi pozemky v obvodu pozemkových úprav neřešené**

# Provádění/realizace pozemkových úprav (§ 12 ZoPÚ)

- Postup při realizaci není speciálním správním řízením
- Probíhá na základě schváleného návrhu
- Priority pro realizaci společných zařízení
  - stanoví pozemkový úřad stanoví s přihlédnutím
    - k veřejnému zájmu,
    - finančnímu zajištění,
    - potřebám obce,
- Po nabytí právní moci rozhodnutí II. (o výměně a přechodu vlastnictví) pozemkový úřad seznámí s prioritami realizace společných zařízení obec.

## Změna plánu společných zařízení PO ukončení řízení o pozemkových úpravách

- Bude-li před realizací společného zařízení zjištěno, že opatření, které bylo předmětem rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav, již **neodpovídá skutečným potřebám dotčeného území**, pozemkový úřad z moci úřední nebo na základě požadavku obce zahájí řízení o změně plánu společných zařízení, pokud tento požadavek posoudí jako účelný.
- Pozemkový úřad zajistí v potřebném rozsahu **přepracování** schváleného návrhu v části týkající se plánu společných zařízení.
- **Přepracovaný návrh schválí zastupitelstvo obce.**
- **Pozemkový úřad vydá o změně plánu společných zařízení rozhodnutí.** Tímto rozhodnutím nedojde ke změně umístění společných zařízení, a tedy jím nebudou dotčena vlastnická práva k pozemkům.
- Dojde-li změnou plánu společných zařízení **ke změnám druhů pozemků**, ohlásí pozemkový úřad tyto změny k zápisu do katastru nemovitostí, ohlášení doloží rozhodnutím o změně plánu společných zařízení.



# Vytyčení nového uspořádání pozemků

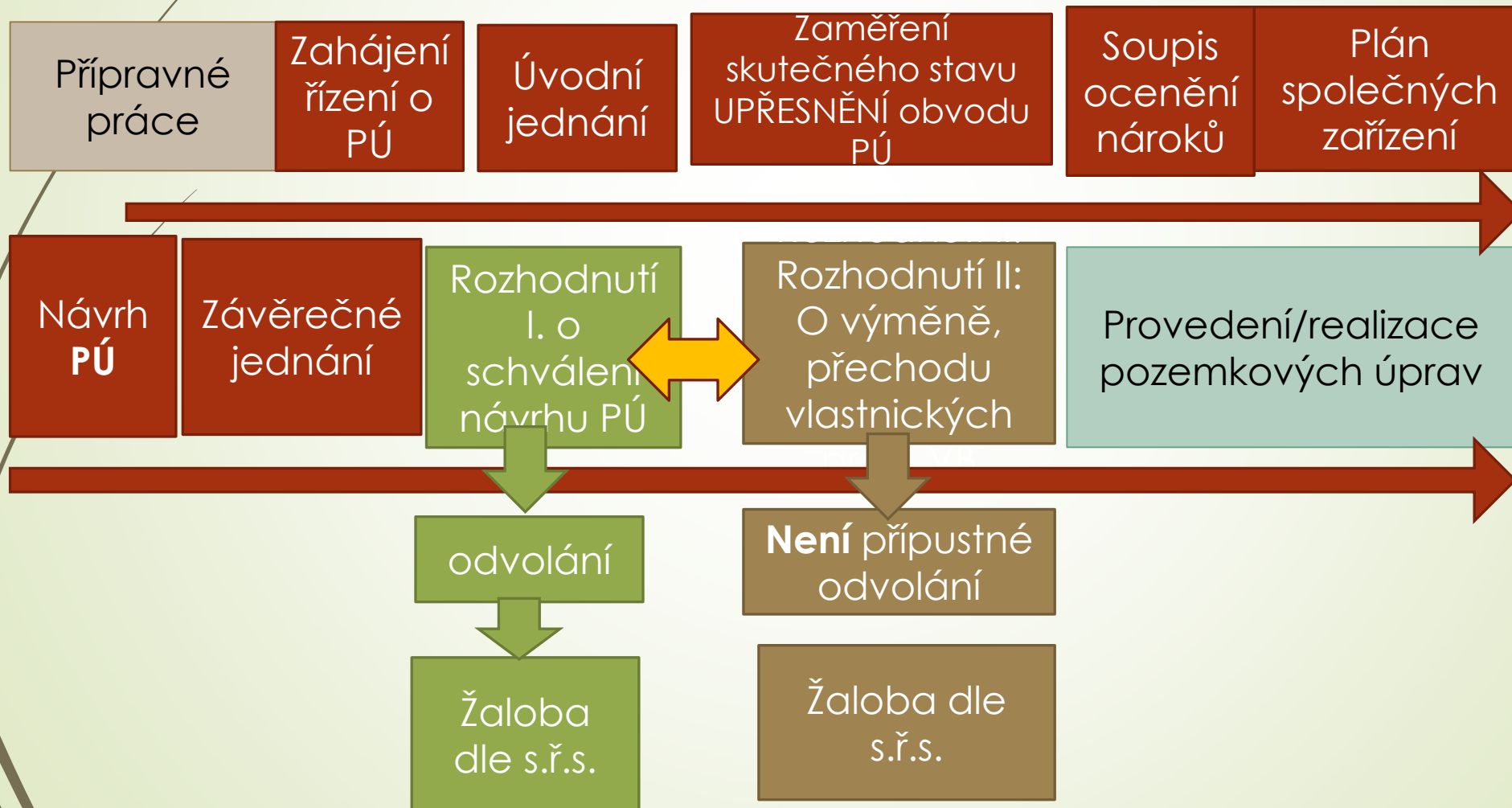
- Pozemkový úřad zabezpečí, aby nové uspořádání pozemků bylo vytyčeno a označeno v terénu podle potřeby vlastníků, a to nejdříve po nabytí právní moci rozhodnutí II (o výměně a přechodu vlastnictví)
- vytyčení hranic pozemků se provádí podle katastrálního zákona
- Náklady:
  - Nese stát
  - Opakované vytyčení: nelze je opakovaně hradit z prostředků státu.

# Náklady pozemkových úprav (§ 17 ZoPÚ)

- Náklady na pozemkové úpravy
  - **Základní princip:**
    - **náklady pozemkových úprav hradí stát.**
  - **Specifické situace:**
    - na úhradě nákladů se mohou podílet i účastníci pozemkových úprav, popřípadě i jiné fyzické a právnické osoby, mají-li zájem na provedení pozemkových úprav; stát jim může poskytnout subvence nebo dotace podle zvláštních právních předpisů.
    - v případě, že provedení pozemkových úprav je vyvoláno v důsledku stavební činnosti, náklady hradí stavebník v závislosti na rozsahu území dotčeného stavbou.

## Příprava a průběh KPÚ:

- ve všech fázích součinnost mezi SPÚ a KÚ
- řízení o PÚ = speciální správní řízení



# Pozemkové úpravy a katastr nemovitostí

# Pozemkové úpravy a katastr nemovitostí

- **Zahájení řízení o pozemkových úpravách**
  - Pozemkový úřad písemně vyrozumí o zahájení řízení též příslušný katastrální úřad (§ 6/6 ZoPÚ)
- **Obvod pozemkových úprav (§ 9/7 ZoPÚ)**
  - Pozemkový úřad ohlásí obvod pozemkových úprav katastrálnímu úřadu k zápisu do katastru nemovitostí a přiloží geometrický plán
- **Seznam parcel (§ 9/7 ZoPÚ ve spoj. § 23/1 písm. I) KZ))**
  - Neprodleně po zápisu obvodu pozemkových úprav do katastru nemovitostí předloží pozemkový úřad katastrálnímu úřadu **seznam parcel, které jsou dotčeny pozemkovými úpravami, za účelem vyznačení poznámky o zahájení pozemkových úprav v katastru nemovitostí.**
  - Ode dne vyznačení této poznámky v katastru nemovitostí sděluje katastrální úřad průběžně pozemkovému úřadu všechny změny, a to až do vydání rozhodnutí podle § 11 odst. 8.

# Pozemkové úpravy a katastr nemovitostí

- **Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav**
  - Doručí pozemkový úřad katastrálnímu úřadu
  - Poznámka o schválení návrhu pozemkových úprav § 23/1 písm. m) KZ
- **Pravomocné rozhodnutí o výměně nebo přechodu práv... "navazující" (§ 11/8 ZoPÚ) (dle § 11/8 ZoPÚ)**
  - Doručí pozemkový úřad katastrálnímu úřadu
  - Zápis do KN: PÚ, kdy výsledek slouží jako obnovený katastrální operát x PÚ, kdy výsledek neslouží jako obnovený katastrální operát
- **Pozemkové úpravy a obnova katastrálního operátu**
  - V případech, kdy výsledek pozemkových úprav slouží i jako obnovený katastrální operát, stává se tento obnovený katastrální operát platným dnem nabytí právní moci rozhodnutí podle § 11/8 ZoPÚ

# Pozemkové úpravy a katastr nemovitostí

## ► Pozemky určené pro realizaci společných zařízení a KN

- společná zařízení navržena na pozemku, který je ve vlastnictví státu: pozemek převede stát po dokončení realizace navržených společných zařízení bezúplatně do vlastnictví obce. Takto získaný pozemek **nesmí obec zcizit** bez souhlasu ústředí. **Současně s podáním návrhu na vklad vlastnického práva na základě smlouvy o bezúplatném převodu pozemku na obec požádá ústředí o zápis **poznámky zákazu zcizení (§ 9/12 ZoPÚ)****
- V soupisu nových pozemků bude u pozemků podle odstavce 12 věty první (§ 9/12 ZoPÚ) uvedena poznámka „**pozemek je určen pro realizaci společných zařízení podle zákona č. 139/2002 Sb.**“. Tato poznámka bude zapsána do katastru nemovitostí **na základě rozhodnutí podle § 11 odst. 8.** Pokud pominuly důvody pro vyznačení poznámky, katastrální úřad zruší poznámku na základě návrhu pozemkového úřadu. Převod těchto pozemků je možný pouze na základě vydání kladného stanoviska pozemkovým úřadem. V případě bezúplatného převodu do vlastnictví obce se stanovisko nevydává (§ 9/13 ZoPÚ)
  - + § 23/2 písm.i) KZ: poznámka o společném zařízení ve veřejném zájmu



# Pozemkové úpravy a katastr nemovitostí

- ▶ ! Pozor
- ▶ Výsledek pozemkových úprav/stav podle rozhodnutí pozemkového úřadu
  - ▶ SPI i SGI KN zachycuje NOVÝ STAV
  - ▶ **Obnova katastrálního operátu na základě výsledků pozemkových úprav**
    - ▶ **Nový katastrální operát platný ke dni právní moci rozhodnutí č. II (o výměně, přechodu vlastnictví)**
      - ▶ § 11/10 ZoPÚ
  - ▶ Stav v terénu až do realizace výsledků pozemkových úprav **NEODPOVÍDÁ** údajům v KN
    - ▶ Postupná realizace v terénu – průběžné sladění údajů KN a stavu v terénu
  - ▶ diskuse

# PÚ a zjednodušená evidence pozemků

- ▶ vztah k PÚ:
  - ▶ pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků, se do doby jejich zobrazení v katastrální mapě, **nejpozději však do doby ukončení pozemkových úprav** podle jiného právního předpisu (zákona o pozemkových úpravách), v katastru evidují zjednodušeným způsobem s využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení a evidence nemovitostí.
    - ▶ §62 odst. 1 katastrálního zákona
    - ▶ ! v důsledku digitalizace je území ČR BEZ POZEMKŮ VE ZJEDNODUŠENÉ EVIDENCI (výjimky – např. přiděly)
      - ▶ Blíže viz též prezentace Katastr nemovitostí

# Děkuji za pozornost!

- ▶ [Ivana.Pruchova@law.muni.cz](mailto:Ivana.Pruchova@law.muni.cz)
- ▶ Katedra práva životního prostředí a pozemkového práva