



PRÁVNICKÁ
FAKULTA
Univerzita Karlova

Univerzita Karlova, Právnická fakulta

nám. Curieových 901/7, 116 40 Praha 1

Pozemkové úpravy

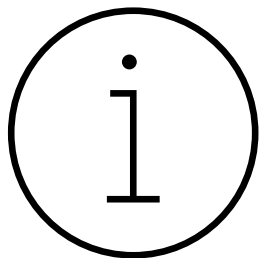
Jakub Hanák



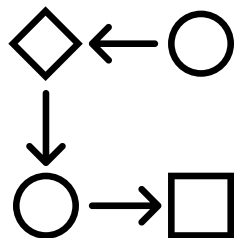
**PRÁVNICKÁ
FAKULTA**
Univerzita Karlova

Juridikum: květen 2025

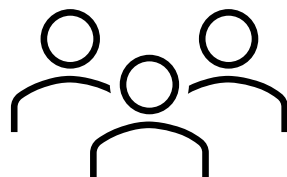
Obsah



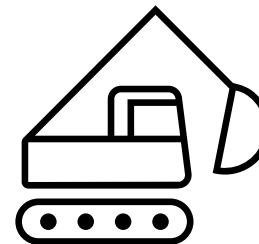
Institut



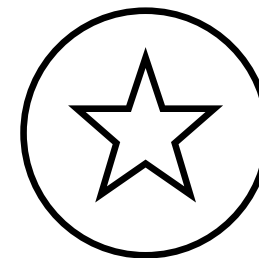
Proces



Majetkoprávní
režim



Realizace
společných zařízení



Přínosy & diskuze



Pozemkové úpravy: institut



Majetkoprávní pohled



- pozemek o výměře 3 715 m²
- hranice v terénu?
- přístup?
- možnost samostatného využití?

Pozemkové úpravy: pojem (§ 2)

- 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



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: novela č. 452/2021 Sb.
- zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu



Klimatická novela č. 48 I/2020 Sb.

- zákon v současné době **neodpovídá aktuálním potřebám**, a je tedy nutné jej novelizovat tak, aby umožnil efektivní průběh pozemkových úprav za současného zajištění práv všech účastníků a mohl reagovat prostřednictvím pozemkových úprav na probíhající klimatické změny.
- Stávající právní úprava neumožňuje efektivní řešení vodohospodářských, půdoochranných a ekologických opatření za účelem snížení negativních dopadů klimatických změn
- ... na základě praktických zkušeností SPÚ shledána jako nevyhovující s ohledem na nedostatečné možnosti reagovat **na nutnost snižování dopadů klimatických změn**



Další novelizace

- č. 284/2021 Sb.: **nový stavební zákon** → adaptace na sloučení územní a stavebního řízení
 - vydání rozhodnutí o umístění stavby, rozhodnutí o změně využití území a rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků nahrazeny "a nevyžaduje se vydání rozhodnutí o povolení záměru"
- č. 152/2023 Sb.: **změna stavebního zákona** → posuzování plánu společných zařízení
- č. 36/2025 Sb.: **řešení pozemků ve ZCHÚ**
- [návrh novely zákona o SPÚ](#): vstupy na pozemky při aktualizaci BPEJ; optimalizace struktury SPÚ; vyjasnění povolování společných zařízení (PN)



Pozemkové úpravy: pojem (§ 2)

- zajišťují se jimi dále podmínky 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 a vodní hospodářství zejména v oblasti snižování nepříznivých účinků povodní a sucha, řešení odtokových poměrů v krajině
 - zvýšení ekologické stability krajiny
- výsledky pozemkových úprav slouží:
 - **pro obnovu katastrálního operátu**
 - **jako neopomenutelný podklad pro územní plánování**



Společná zařízení: nové prvky v krajině



Srov. také: <https://zitkrajinou.spucr.cz/> a § 9 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách



Přínosy pozemkových úprav



Veřejný zájem na pozemkových úpravách

- 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. [NSS 2 As 203/2018 – 37]
- veřejný zájem nespočívá pouze v plánu společných zařízení [NSS 3 As 150/2023]

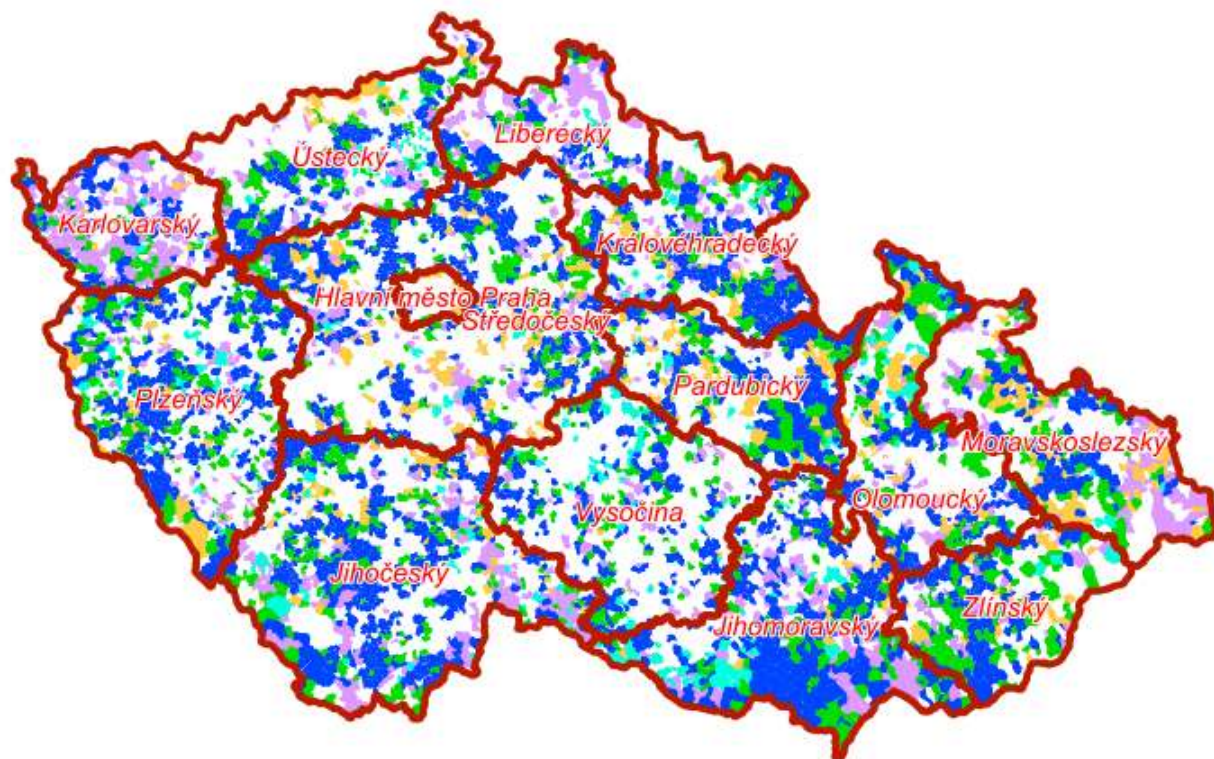


Organizační zabezpečení

- Státní pozemkový úřad
 - ústředí SPÚ
 - I. stupeň: pobočky krajských pozemkových úřadů (území jednoho nebo více okresů: viz § 2 odst. 6 ZSPÚ)
 - návrh novely: „není-li zřízena pobočka, rozhoduje krajský pozemkový úřad“
- zpracovatel pozemkových úprav
 - osoba s odbornou způsobilostí k projektování PÚ
 - výběrové řízení v režimu veřejných zakázek
 - též pozemkový úřad



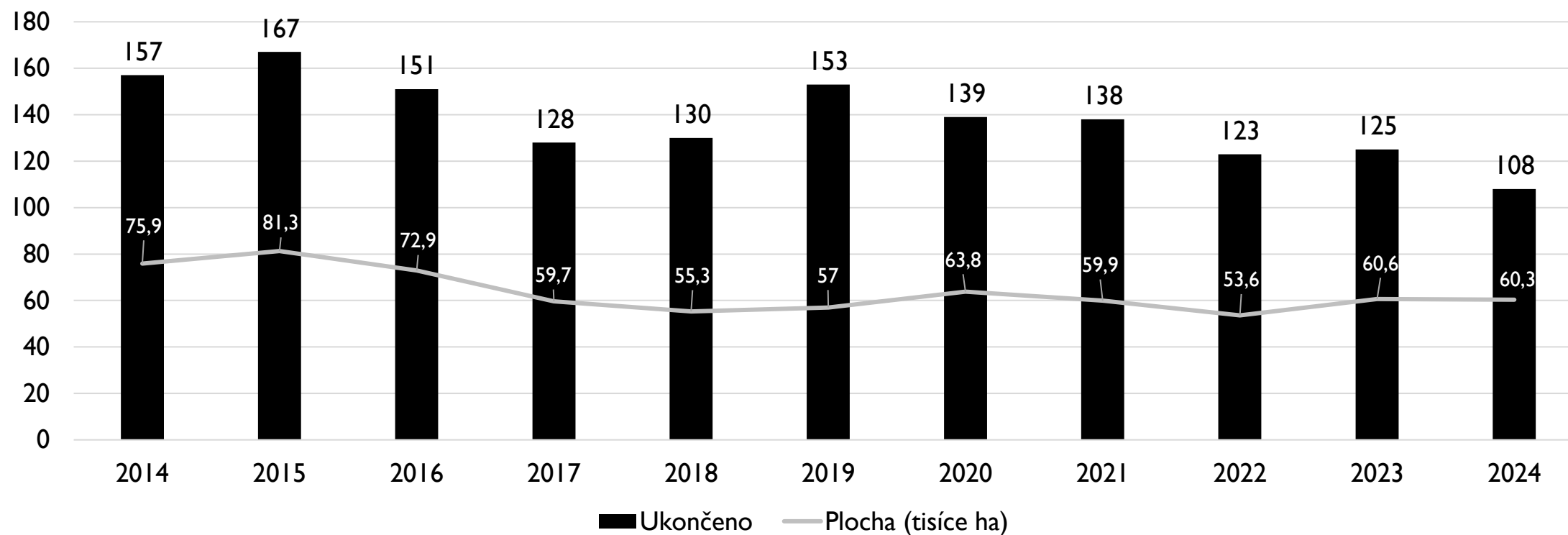
Stav provádění pozemkových úprav



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

Podle NKÚ při stávajícím tempu
a financování ještě 50 let.

Počet ukončených KPÚ a řešené plochy

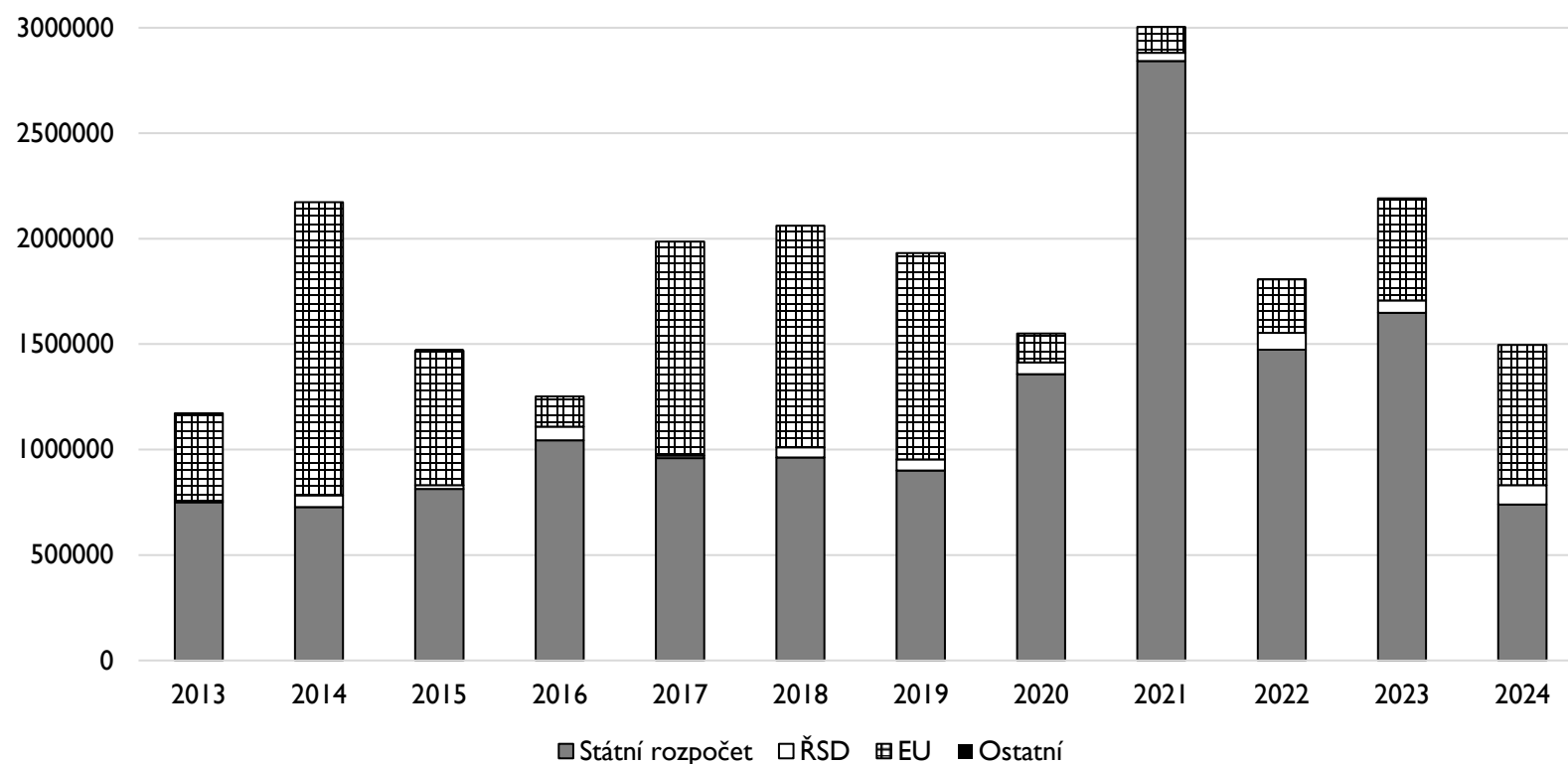


Financování pozemkových úprav (§ 17)

- náklady hradí **stát**
 - na přípravu zahájení PÚ včetně potřebných vodohospodářských studií, identifikaci parcel, místní šetření, zaměření skutečného stavu, vypracování návrhu, vytyčení pozemků, vyhotovení GP & ZPMZ
 - peněžité náhrady poskytované SPÚ, zřízení věcných břemen a realizaci společných zařízení
 - nezbytné náklady spojené s oceněním věci, identifikací parcel a vyměřením pozemků
 - z prostředků státního rozpočtu, rozpočtovaných v kapitole MZe a případně z rozpočtů MŽP nebo MMR či Všeobecné pokladní správy.
- mohou se **podílet i účastníci pozemkových úprav**, popřípadě i jiné osoby, mají-li zájem na provedení pozemkových úprav
 - stát jim může poskytnout subvence nebo dotace podle zvláštních právních předpisů.
- jsou-li PÚ vyvolány v důsledku stavební činnosti, náklady hradí **stavebník** v závislosti na rozsahu území dotčeného stavbou
- příslušné finanční prostředky lze sdružovat



Financování pozemkových úprav

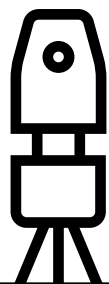


Programové prohlášení vlády P. Fialy

Podpoříme KPÚ, abychom zpomalili erozi, zadrželi v krajině vodu a usnadnili přístup majitelů k jejich pozemkům. Ročně na to vyčleníme nejméně 3 mld. Kč a zajistíme víceletý stabilní finanční rámec.



Etapy řízení o pozemkových úpravách



Přípravné práce

- Zjištění informací o území
- Ocenění nároků vlastníků



Plánování

- Plán společných zařízení
- Návrh pozemkových úprav



Realizace

- Vytyčení nových pozemků
- Realizace společných zařízení

Pozemkové úpravy: řízení



Formy pozemkových úprav

Do 2021

- Pozemkové úpravy se provádějí **zpravidla** formou komplexních pozemkových úprav.
- Pokud je nutné vyřešit **pouze některé** hospodářské potřeby (například urychlené scelení pozemků, zpřístupnění pozemků) nebo ekologické potřeby v krajině (například lokální protierozní nebo protipovodňové opatření) nebo když se pozemkové úpravy mají týkat jen části katastrálního území, provádějí se formou jednoduchých pozemkových úprav.

Od 2021

- Pozemkové úpravy se provádějí formou **komplexních a jednoduchých** pozemkových úprav.
- Pokud se pozemkové úpravy týkají **jen části katastrálního území**, provádějí se formou jednoduchých pozemkových úprav.



Formy pozemkových úprav: jednoduché

Bez společných zařízení

- V případě jednoduchých pozemkových úprav 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.

Pouze pro společná zařízení

- Jednoduché pozemkové úpravy mohou být provedeny i bez výměny nebo přechodu vlastnických práv, **za účelem umístění a realizace (§ 12) společných zařízení (§ 9 odst. 8) na pozemcích státu nebo obce**. Součástí těchto jednoduchých pozemkových úprav je vždy plán společných zařízení.
 - souhlasná stanoviska DO
 - souhlas zastupitelstva obce



Komplexní postup

- 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. [NSS 9 As 153/2018 – 45]
- komplexní úprava řízení v zákona č. 139/2002 Sb.
 - subsidiárně se použije správní řád (§ 24)



Zahájení řízení o pozemkových úpravách

- vždy se považuje za řízení zahájené z podnětu úřadu
- 1) povinnost zahájit, pokud se pro to vysloví vlastníci pozemků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v dotčeném katastrálním území (může být i jeden vlastník: NSS 4 As 84/2024-43)
 - 2) na základě požadavků na zahájení (shledá-li úřad důvody, naléhavost a účelnost provedení pozemkových úprav za opodstatněné)
 - 3) v odůvodněných případech lze zahájit řízení i bez podaných požadavků

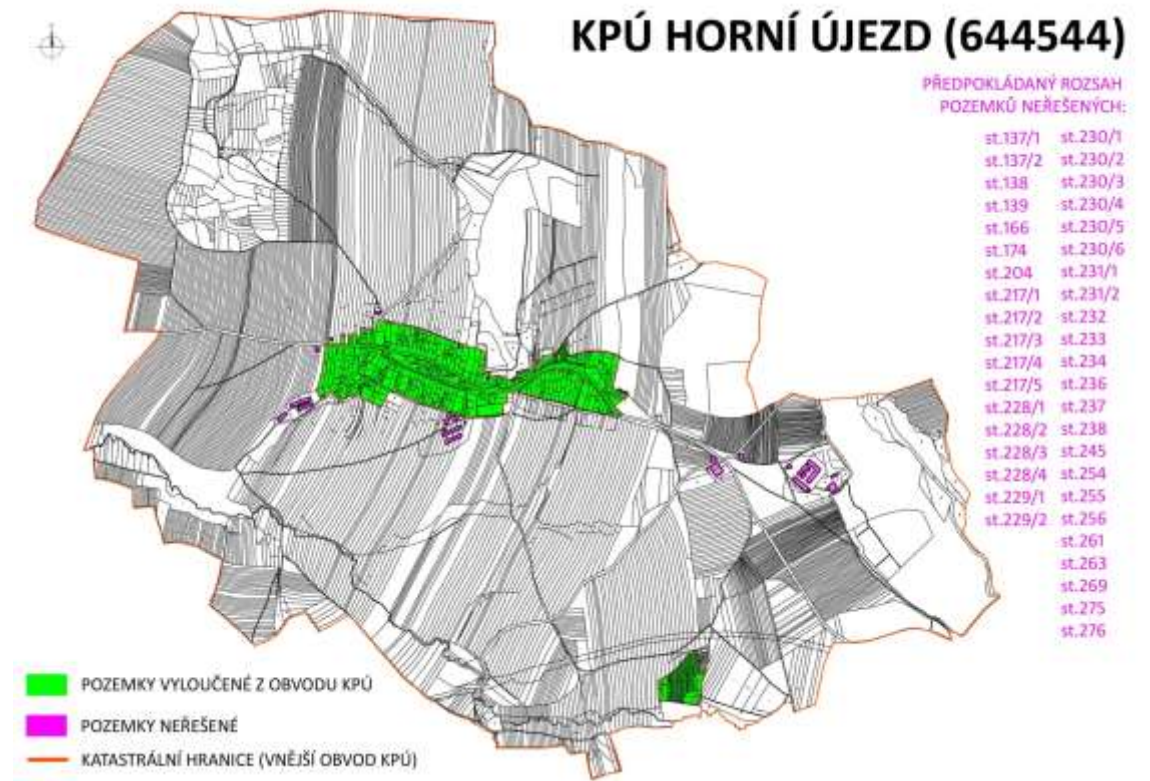
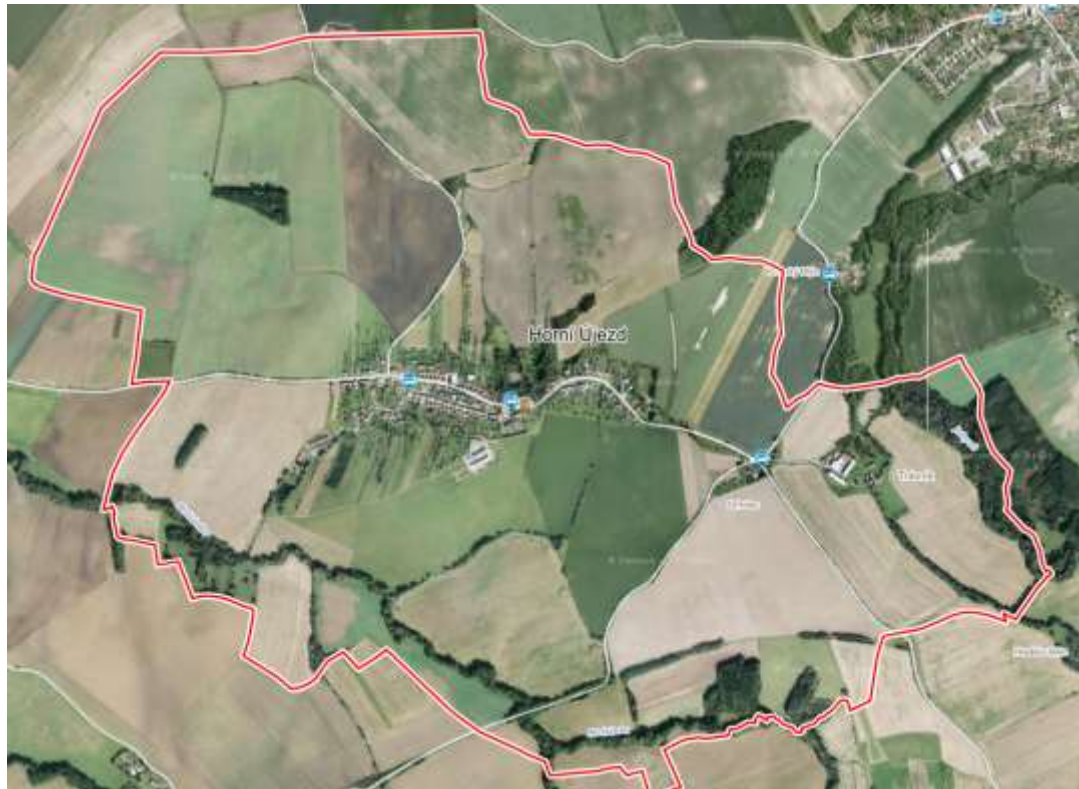


Obvod a předmět pozemkových úprav

- 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
- **předmětem jsou všechny pozemky v obvodu pozemkových úprav bez ohledu na dosavadní způsob využívání a existující vlastnické a užívací vztahy k nim**



Obvod a předmět pozemkových úprav



Pozemkové úpravy ve více kat. územích

Do 2021 pouze

- Je-li to k dosažení cílů pozemkových úprav vhodné, lze do obvodu pozemkových úprav zahrnout rovněž pozemky **v navazující části sousedícího katastrálního území.**

od 2021 také

- + V případě **potřeby řešení vodohospodářských opatření** [§ 9 odst. 8 písm. c)] 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.

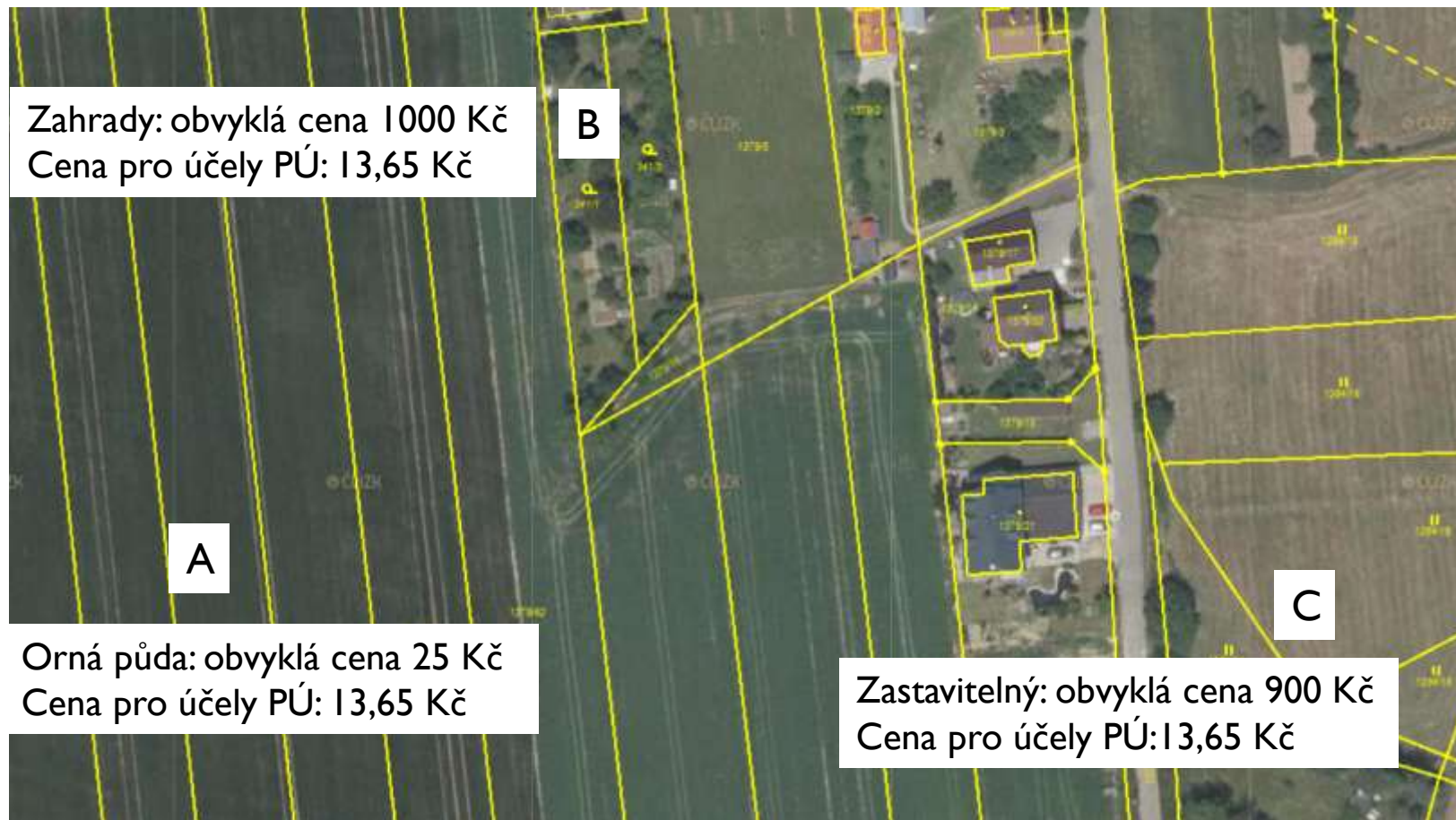


Pozemky řešené se souhlasem vlastníka

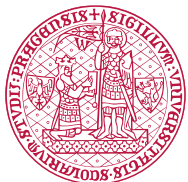
- ☝ nevyjádření = souhlas
- pozemky zastavěné stavbou a pozemky funkčně související s touto stavbou včetně přístupové cesty
- zahrady
- pozemky v zastavěném území
- pozemky v zastavitelných plochách
- veřejná i neveřejná pohřebiště



Ilustrace



* všechny zemědělské pozemky
na snímku mají stejné BPEJ



Pozemky řešené se souhlasem úřadů

- úřad + souhlas vlastníka
 - pozemky určené pro těžbu vyhrazených nerostů na základě stanoveného dobývacího prostoru (i nestátní!)
 - pozemky určené pro obranu státu (i nestátní!)
 - pozemky zastavěné stavbou ve vlastnictví státu jen se souhlasem jejich vlastníka a příslušného správního úřadu.
- pozemky ve zvláště chráněných územích (mimo CHKO) ve vlastnictví státu: souhlas MŽP
- (státní) pozemky zařazené do rezervy státních pozemků k uskutečnění rozvojových programů státu schválených vládou: souhlas příslušného správního úřadu
 - zařazen do rezervy až od momentu, kdy bude prostorově vymezen na pozemku: nejčastěji zřejmě územním plánem. Ten je přitom jedním z podkladů pro návrh pozemkové úpravy
 - § 6 ZPSÚ: nelze převádět z vlastnictví státu na jiné osoby pozemky tvořící rezervu státních pozemků podle § 3 odst. 1 písm. b).
- DOSS do 45 dnů od doručení výzvy pozemkového úřadu (+15 dnů, jde-li o zvláště složitý případ)



Pozemky řešené bez souhlasu vlastníka

- do 2020: ~~pozemky vodních toků a pozemky chráněné podle zvláštních předpisů⁶⁾~~ lze řešit v pozemkových úpravách (§ 2) jen se souhlasem jejich vlastníka a příslušného správního úřadu
 - tj.: pozemky ve ZCHÚ, památková ochrana (!?), CHLÚ (!?)
- důvod: neúčelnost a ochrana zájmů prostřednictvím DOSS
- ale nižší ochrana vlastníků
 - § 10: „podle možnost i druhem pozemku“
 - rozdílná cena zemědělského pozemku ve ZCHÚ se však v ocenění pro účely PÚ nezohlední
 - praxe v případě pozemků s ochrannými pásmy?



Pozemky komunikací

- 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 a pozemky, na nichž se nacházejí veřejná nebo neveřejná pohřebiště, lze řešit v pozemkových úpravách jen se souhlasem jejich vlastníka.
- ↓↑?
- 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**.
 - zvláštní pravidlo?
 - § 11 odst. 14: Pozemky zatížené právem stavby jsou v obvodu pozemkových úprav neřešené.



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

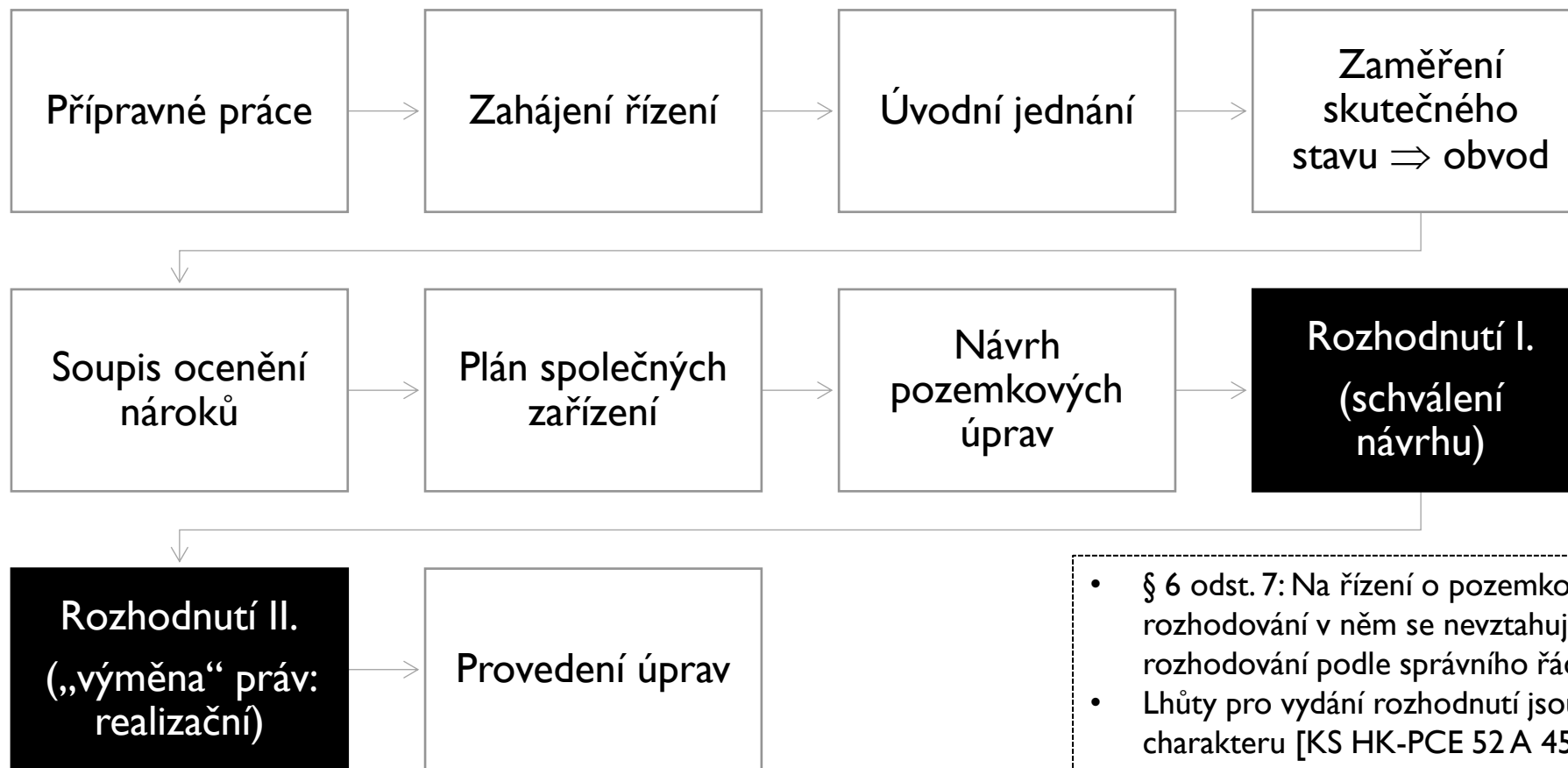


Sbor zástupců

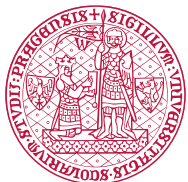
- volí se po zahájení řízení o pozemkových úpravách na úvodním jednání
 - nevolení členové: vlastník s pozemky zahrnující alespoň 10 % z výměry pozemků, na kterých budou prováděny PÚ; ředitel pozemkového úřadu nebo jím pověřený pracovník pozemkového úřadu; zástupce obce
- činnost a oprávnění:
 - spolupracuje při zpracování návrhu pozemkových úprav
 - vyjadřuje se k plánu společných zařízení, k podaným připomínkám, k návrhu pozemkových úprav (rozsah oprávnění se de iure postupně snižuje)
 - uděluje souhlas s ustoupením od požadavku na uhrazení rozdílu ceny



Průběh řízení



- § 6 odst. 7: Na řízení o pozemkových úpravách a rozhodování v něm se nevztahují lhůty pro rozhodování podle správního řádu.
- Lhůty pro vydání rozhodnutí jsou pořádkového charakteru [KS HK-PCE 52 A 45/2023-93]



Průběh řízení: příklad

- březen 2023: zahájení řízení o pozemkových úpravách
- listopad 2023: uzavření smlouvy se zpracovatelem návrhu
- listopad 2024: úvodní jednání
- květen 2025: soupis nároků a ocenění
- duben 2026: schválení plánu společných zařízení zastupitelstvem obce
- červen 2027: návrh pozemkových úprav
- říjen 2027: rozhodnutí o schválení návrhu (R1)
- leden 2028: rozhodnutí o výměně práv (R2)
- 2028 a dále: provádění pozemkových úprav



Informace v katastru nemovitostí

- § 9 odst. 6 ↔ § 9 odst. 7: zápis obvodu pozemkových úprav a poznámky k pozemkům v něm
- § 11 odst. 5: vyznačení schválení návrhu pozemkových úprav
- § 9 odst. 13: označení pozemků určených pro společná zařízení
- § 3 odst. 4 označení původního majetku církví



Úvodní jednání

- 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.
- různě podrobné zápisy: viz [úřední deska SPÚ](#) (byť metodika)



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 $\Rightarrow$ projedná je úřad se sborem, je-li zvolen, popřípadě s katastrálním úřadem $\Rightarrow$ o vyřízení námitek jsou písemně vyrozuměni
- souhlas s řešením pozemků dle § 3 odst. 3



Soupis nároků

Název a forma pozemkových úprav:
katastrální území:
obec:

Stav katastru nemovitostí ke dni:

Vlastníci zapsaní na listu vlastnictví (LV) č.....

zpracováno dne:

Příjmení, jméno, titul/název	Rodné číslo/IČO	Místo trvalého pobytu – ulice, číslo, PSČ, obec	Podíl	Poznámka

Pozemky v obvodu pozemkových úprav - řešené podle § 2 zákona

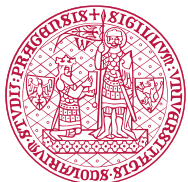
Parcela		Druh pozemku název	Způsob využ. nemov. kód	Způsob ochr. nemov. kód	Výměra m ²	Ocenění pozemku			Ocenění porostu			Vzdále- nost m	Další údaje § 3 odst. 3 a § 8 odst. 1 zákona (zást. právo, věcné břemeno aj.)	Poznámka (*)
Označení	Číslo					BPEJ kód	Výměra m ²	Cena Kč	Druh	Výměra m ²	Cena Kč			
Celkem														
Upraveno podle zaměření skuteč. stavu koeficientem... (uvede se hodnota oprav. koef.)														
Upraveno pro plán společných zařízení... (uvede se hodnota oprav. koef.) *)														
Celkem včetně ceny porostu														
Součet výměr podle druhů pozemků v m ² :														

Vyjádření vlastníků:

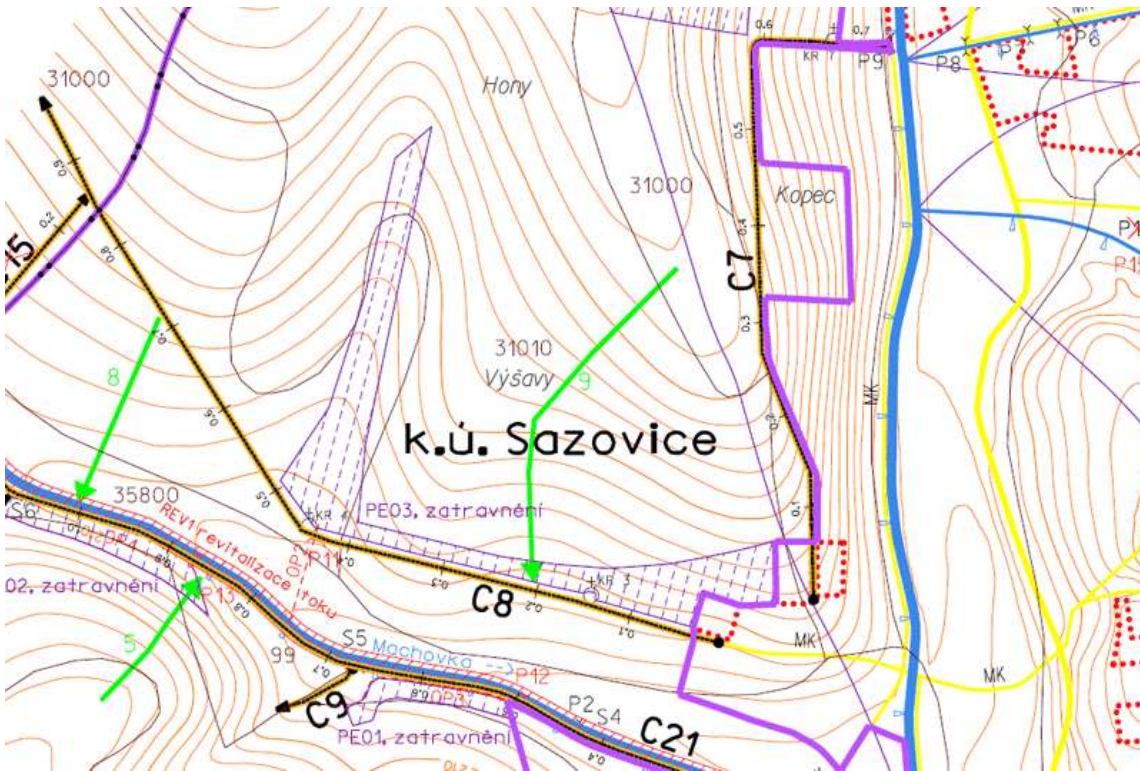
Prohlašuji, že jsem byl seznámen s rozsahem vypočteného nároku pro účely pozemkových úprav.

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



Plán společných zařízení



- předchází návrhu nového uspořádání pozemků vlastníků
- schvaluje zastupitelstvo obce
- pozemkový úřad před předložením plánu společných zařízení zastupitelstvu obce prokazatelně seznámí s tímto plánem sbor zástupců nebo vlastníky, není-li sbor zvolen

Návrh pozemkových úprav

- 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
- úřad rozhodne o schválení návrhu pozemkových úprav tehdy, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň 60 % výměry pozemků, které jsou řešeny



Rozhodování: návrh pozemkových úprav

- 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



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: příslušnost

- ... 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]



Majetkoprávní rovina



Důvody nesouhlasu vlastníků



Ztráta půdy

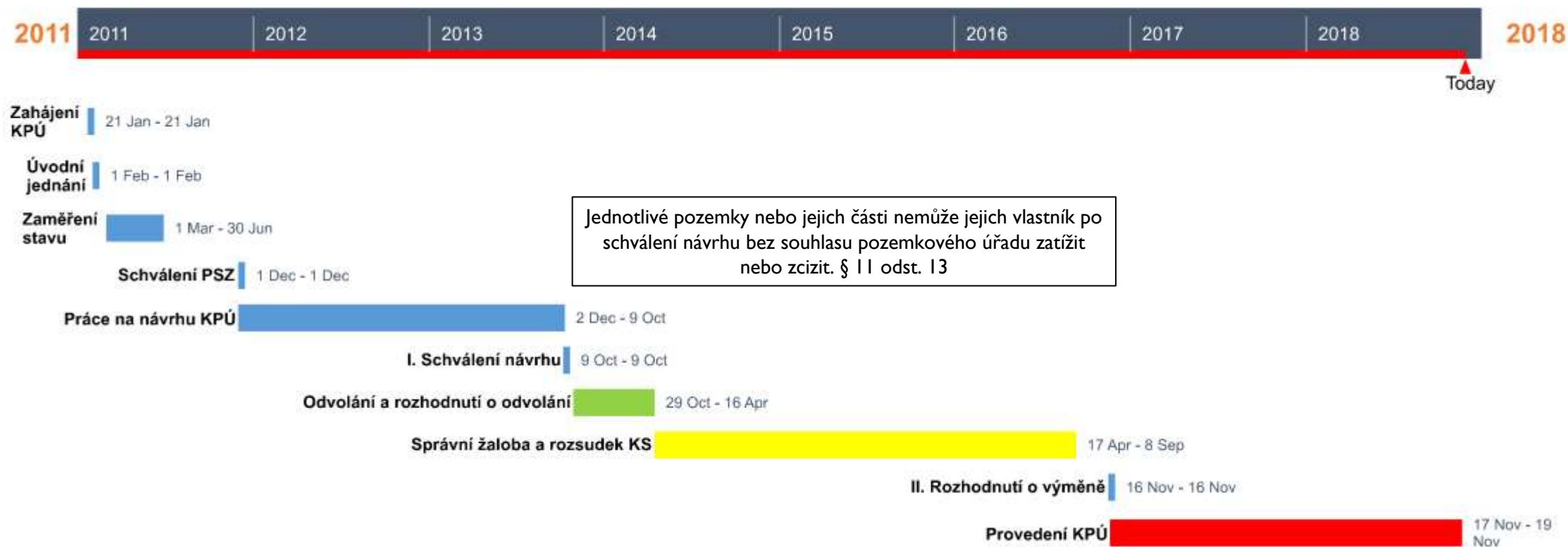


Nespokojenost s
novými pozemky



Zánik uživatelských
vztahů

Časová osa: opakování



Oceňování v pozemkových úpravách

- oceňuje se podle cenového předpisu: ve znění ke dni vyložení soupisu nároků
- i pozemky vymezené v § 3 odst. 3 ZPÚ, které jsou řešeny v PÚ se oceňují jako zemědělské
 - oceňují se pouze dle BPEJ bez úpravy přírážkami a srážkami v příloze č. 5 OV
- odděleně se uvádí cena porostu a pozemku pouze u pozemků zahrad, chmelnic, vinic, sadů a pozemků s lesním porostem; u ostatních na žádost vlastníka



Oceňování nezemědělských pozemků

- oceňování lesních pozemků → § 7 OV
- oceňování pozemků vodních ploch → § 8 OV
 - včetně oceňování močálů, mokřadů a bažin
 - dle [Metodiky 2024](#) se neupravují přírážkou za sousední obce oceňování pozemků jiných ploch (vs. § 8 odst. 6 OV)
 - často však oceněny jako zemědělské (viz pravidlo výše): zastavitelné, zastavěné stavbou, v zastavěném území
- polní cesty oceněny jako zemědělské (viz Metodika)
- oceňují se také omezení (tj. zejména věcná břemena evidovaná v katastru)



Srovnání ocenění: princip

Zjištěná cena podle oceňovací vyhlášky		Kritéria přiměřenosti
Sousední obce (pol. 1): přírážka	=	Všechny pozemky v téže obci
Vzdálenost od zastavěné části obce (pol. 2): srážka	=	Kritérium vzdálenosti od společného bodu
Zvýšená balvanitost či více pevných překážek (pol. 3): srážka	-	#
Lokalizace ve ZCHÚ atd. (pol. 3.4): srážka	-	Už není nutný souhlas vlastníka pozemku s řešením v PÚ
Nerozlišuje se louka, zahrada, orná půda ...	+	Nutnost zohlednit také výměru a druh pozemku



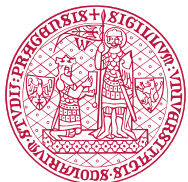
Srovnání ocenění: princip: výpočet

Zjištěná cena

BPEJ	83424
Základní cena - Kč	2,42
Přirážka dle přílohy č. 5 – 1.6.2	+60 %
Srážka dle přílohy č. 5 – 3.4	-5%
Upravená cena - Kč	3,75
Výměra m ²	1333
Cena	4998,75

Cena pro účely pozemkových úprav

BPEJ	83424
Základní cena - Kč	2,42
Přirážka dle přílohy č. 5 – 1.6.2	#
Srážka dle přílohy č. 5 – 3.4	#
Upravená cena - Kč	2,42
Výměra m ²	1333
Cena	3222,86



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 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]

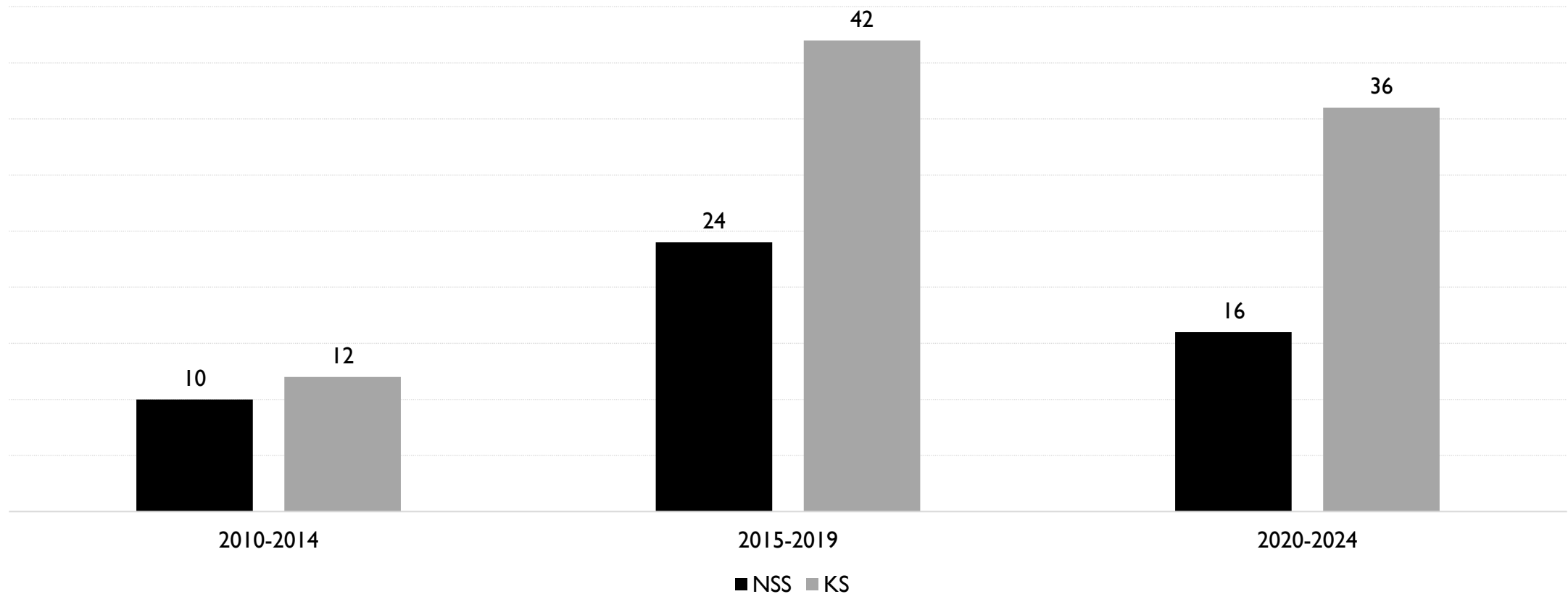


Nedobrovolná směna: přiměřenost

- „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
- změny nad rámec přiměřenosti lze provést jen se souhlasem vlastníka
- vždy za všechny pozemky po jednotlivých listech vlastnictví



Soudní přezkum (září 2009 až září 2024)



Posuzování výsledků úprav soudem

- Jinými slovy vyjádřeno, nesouhlas vlastníka pozemků dotčených pozemkovou úpravou s věcným uspořádáním nemovitostí ve schváleném návrhu pozemkové úpravy nemůže vést k závěru o nezákonnosti rozhodnutí o jeho schválení, neopírá-li se o tvrzení o porušení shora uvedených zákonných požadavků. Kritérium vhodnosti zde tedy nehraje roli, namítají-li vlastníci, že by jiné uspořádání pozemků bylo vhodnější, například z důvodu dostupnosti, nelze se těmito námitkami zabývat, bylo-li konsenzu většiny vlastníků dotčených pozemků dosaženo zákonným způsobem.



Posuzování výsledků úprav soudem (2)

- Soud chápe roztrpčení žalobců nad výsledkem návrhu plánu komplexních pozemkových úprav, který považují za nespravedlivý či neúčelný. ... posuzuje se návrh pozemkových úprav celkově, tedy zda celkový výsledek vedl k lepšímu a efektivnějšímu využití pozemků a zda s ním souhlasila kvalifikovaná většina vlastníků výměry půdy. Pokud došlo k přijetí návrhu pozemkových úprav zákonným způsobem, nemá soud pravomoc do tohoto návrhu zasáhnout, byť by jednotlivým vlastníkům mohly pozemkové úpravy ztížit hospodaření na některých jejich pozemcích nebo by došlo k odejmutí některých pozemků proti jejich vůli. [KS v Brně 30 A 214/2017 – 362; obdobně i v jiných případech]



Posuzování výsledků úprav soudem (3)

- nové pozemky nemusí tvořit jeden hospodářský celek: není zákonné kritérium [KS v Ostravě – pobočka Olomouc 65 A 7/2024-32]
- lze přidělit pozemky v jiné lokalitě než původní, resp. na hranici obvodu [NSS 8 As 286/2023-52]



Pozemky pro nová společná zařízení

- 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 (= krácení nároků)



Získávání pozemků státem

- § 9 odst. 1 6: Pozemkový úřad může, pokud to je s ohledem na dosažení cíle pozemkových úprav potřebné, v průběhu pozemkových úprav vykupovat se souhlasem vlastníka ve prospěch státu pozemky nebo spoluvlastnické podíly k nim nejvýše za cenu obvyklou⁵⁹⁾, popřípadě přijmout dar.

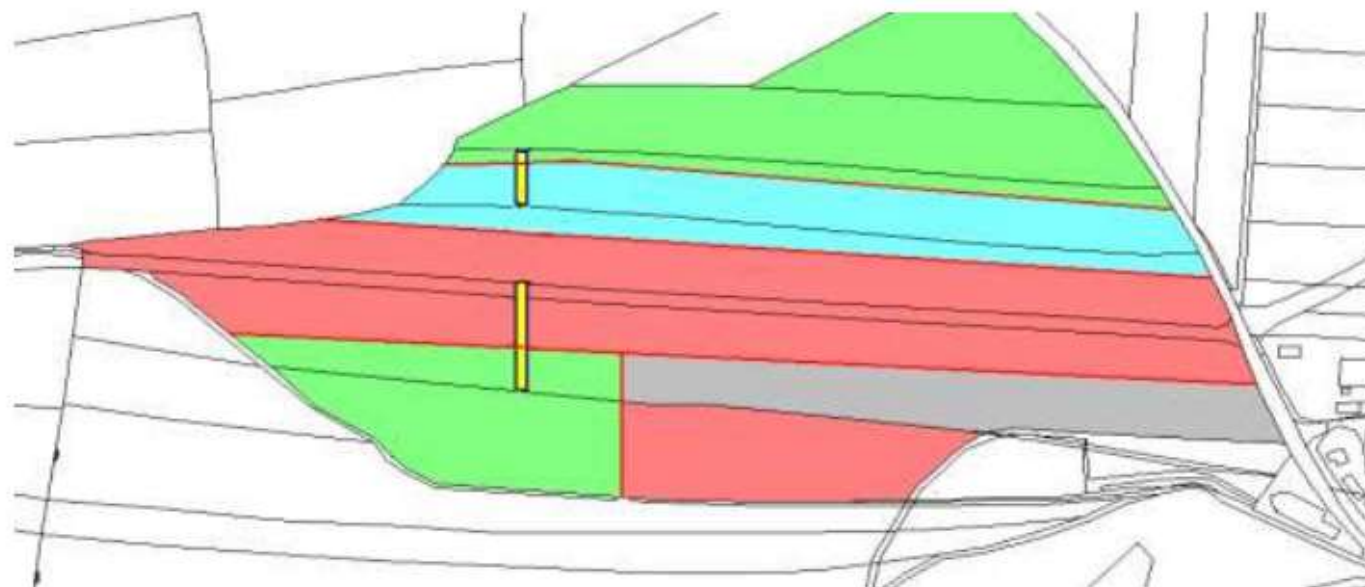


Práva třetích osob

- dosavadní nájemní vztahy zanikají k 1. říjnu běžného roku
- zástavní právo → přechází na pozemek, který přešel do vlastnictví zástavce podle schváleného návrhu.
- obdobně, pokud k pozemku, na kterém se provádí pozemkové úpravy,
 - bylo zřízeno předkupní právo jako věcné právo, (dosud zanikalo)
 - byla zřízena výhrada vlastnického práva jako věcné právo,
 - atd.
- pozemky zatížené právem stavby jsou v obvodu pozemkových úprav neřešené.



Práva třetích osob: věcná břemena



□ původní stav

■ navržený stav

■ rozsah a umístění VB před vstupem do PÚ i po zpracování návrhu PÚ

Stávající VB zůstávají na původním místě, a to i přes návrh změny tvaru původního pozemku nebo při změně vlastníka.

Realizace společných zařízení



Pozemkové úpravy & územní plánování

1993	2002	2007	2013	2022	2024
PÚ jsou závazným podkladem pro ÚPD	PÚ jsou závazným podkladem pro ÚP	PSZ může být návrhem změny územního plánu, jinak musí být dohodnut	PSZ musí být v souladu s ÚPD	metodika: akceptace, že PSZ i KPÚ mohou být schváleny i přes nesoulad	PSZ musí být v souladu s PSZ, ale může být spolu s KPÚ schválen i přes nesoulad; schválením PSZ povinně zahájeno pořizování změny územního plánu



Vnitřní kontrola

- § 9 odst. 10: Pozemkový úřad předloží zpracovaný plán společných zařízení dotčeným orgánům, které vyzve k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení výzvy. K později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží. Souhlasné stanovisko nahrazuje opatření (rozhodnutí, souhlas, povolení výjimky) podle zvláštních právních předpisů.
- již při zahájení řízení: Pozemkový úřad písemně vyrozumí o zahájení řízení též příslušný katastrální úřad, orgán územního plánování, stavební úřad, orgán ochrany ZPF, orgán ochrany přírody, vodohospodářský orgán a orgán státní správy lesů. ... Tyto orgány stanoví do 30 dnů po obdržení vyrozumění podmínky k ochraně zájmů podle zvláštních právních předpisů.



Současná právní úprava

- Plán společných zařízení musí být v souladu s územně plánovací dokumentací.
- Není-li návrh plánu společných zařízení ze závažných důvodů v souladu s územně plánovací dokumentací, je jeho schválení zároveň rozhodnutím o změně územního plánu podle § 109 odst. 1 StZ přijímaným z vlastního podnětu. Obsahem změny je požadavek na uvedení plánu společných zařízení a územního plánu do souladu.
- Tento postup není překážkou pro vydání rozhodnutí o pozemkových úpravách.

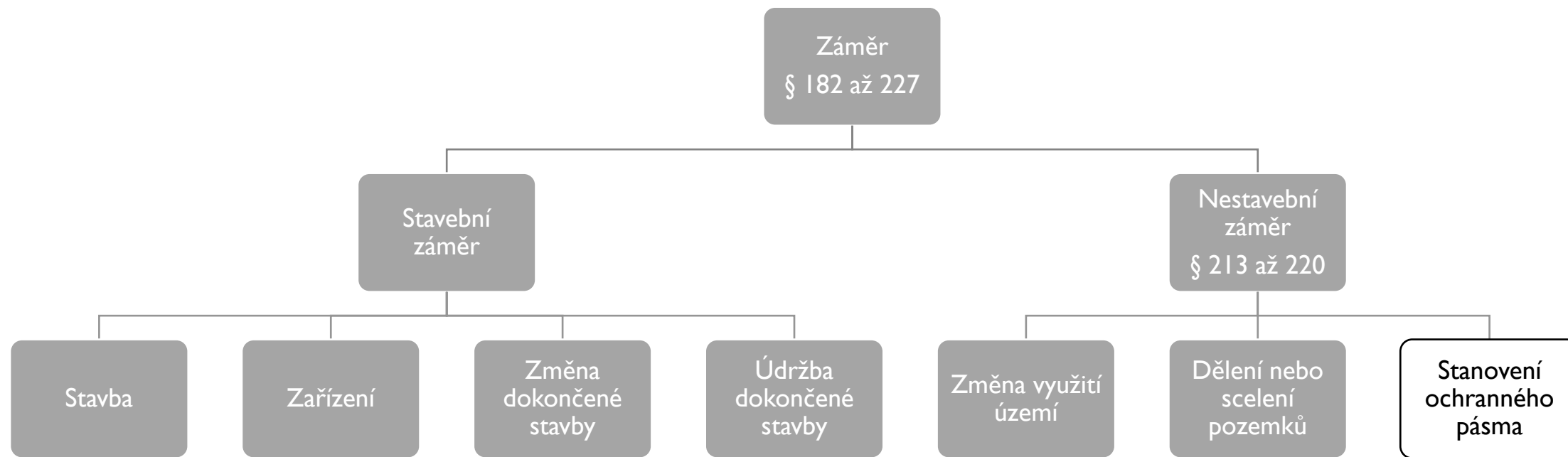


Posuzování změn v území

- stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu mj. s
 - územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,
 - cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán
- § 197 StZ: ve výrokové části povolení záměru stavební úřad
 - povolí záměr,
 - vymezí pozemky pro realizaci záměru, popřípadě stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, a stanoví podmínky pro jeho **[1] umístění a [2] provedení**, a pokud je to třeba, i pro jeho užívání.



Povolování staveb a změn využití území



Schválený návrh pozemkových úprav

- **Zákon o pozemkových úpravách**

- Je-li to v souladu s územním plánem, pro změny druhů pozemků, schválených dotčeným orgánem (§ 9 odst. 10), výstavbu polních a lesních cest, ochranu a zúrodňování půdního fondu a další společná zařízení zahrnutá do schváleného návrhu pozemkových úprav upouští se od souhlasu s vynětím ze ZPF a nevyžaduje se vydání rozhodnutí o povolení záměru.

- **Stavební zákon**

- § 213: Povolení změny využití území vyžaduje změna druhu pozemku, nebo způsobu využití pozemku, pokud podmínky nejsou stanoveny schválenými pozemkovými úpravami.
- § 216: Povolení dělení nebo scelování pozemků se nevydává, pokud je dělení nebo scelování schváleno pozemkovými úpravami.



Historický výklad

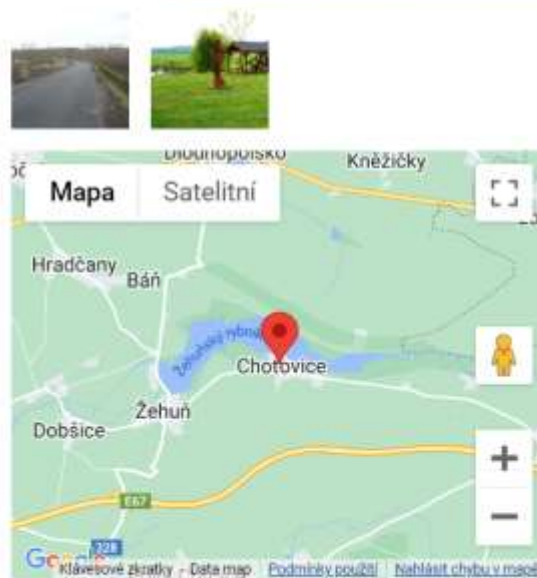
- do 2007: se upouští od vydání územního rozhodnutí o [1] umístění stavby a od [2] rozhodnutí o využití území.
- do 2024: se upouští od souhlasu s vynětím ze zemědělského půdního fondu, vydání územního rozhodnutí [1] o umístění stavby, [2] rozhodnutí o změně využití území stavby a [3] od rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků.
 - [1]: StZ s nahrazením schválenými pozemkovými úpravami nepočítá (!)
 - § 213 StZ: [2] Povolení změny využití území vyžadují změna druhu pozemku, nebo způsobu využití pozemku, pokud podmínky nejsou stanoveny schválenými pozemkovými úpravami,
 - § 216 StZ: [3] Povolení dělení nebo scelování pozemků se nevydává, pokud je dělení nebo scelování schváleno pozemkovými úpravami.



Realizace polní cesty HPC49 Choťovice

Programové období:	2014-2020
Region:	Středočeský kraj
Evropský fond:	EAFRD
Operační program:	Program rozvoje venkova
Příjemce:	Obec Choťovice
Registrační číslo:	19/000/0431b/120/000049
Zahájení projektu:	12. 6. 2019
Ukončení projektu:	23. 7. 2020

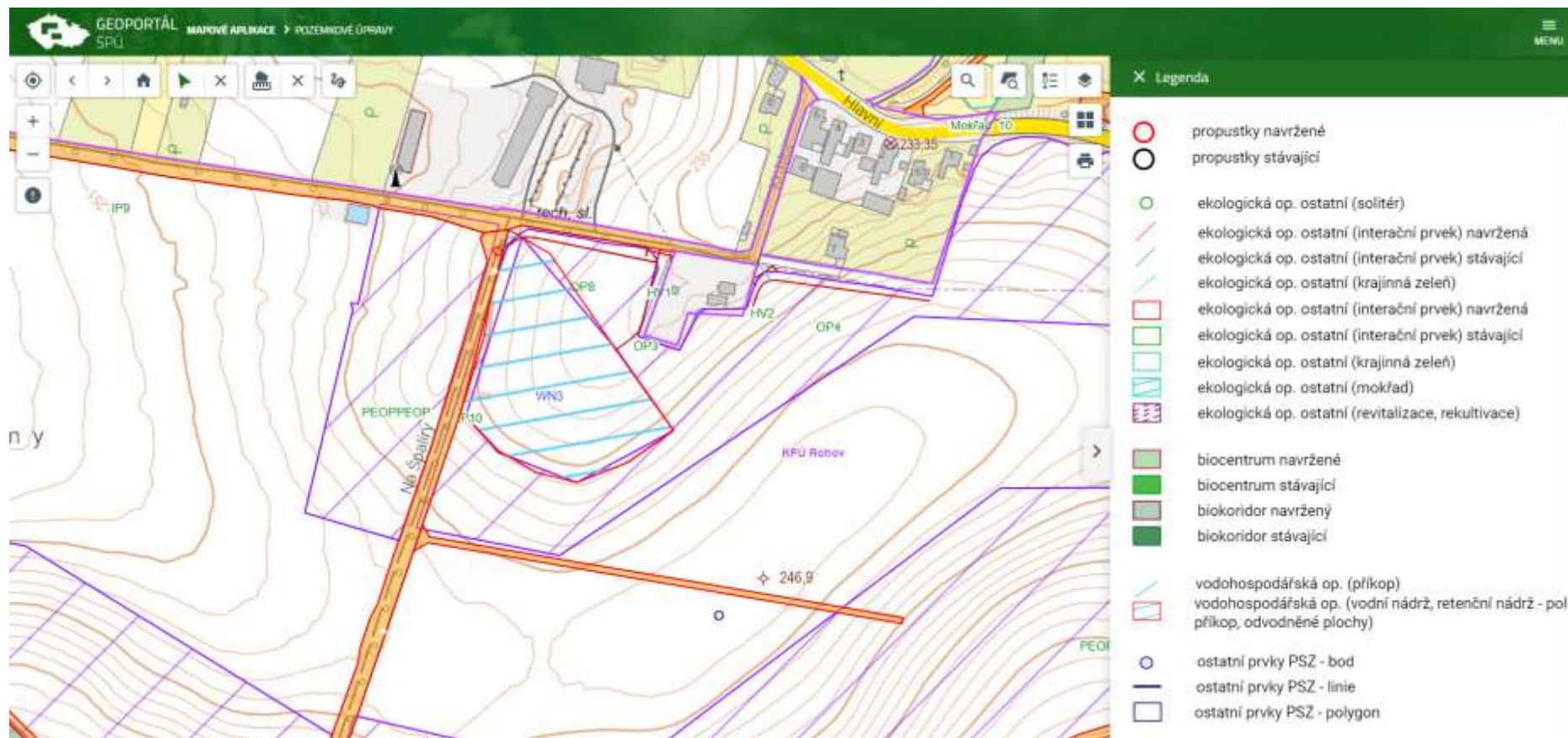
Díky této pozemkové úpravě byla vyřešena úprava polní cesty ze zemědělského podniku, která navázala na upravenou síť polních cest. Pomohla nejenom zemědělskému podniku s bioplynovou stanicí zkrátit si cestu za svými pozemky, ale i obyvatelům obce Choťovice (okr. Nymburk). Až dosud museli zemědělci zejména v deštivém období projíždět centrem obce se všemi negativními dopady - hluk, nečistota na silnici a zejména větší riziko z pohledu bezpečnosti. V rámci společných opatření vzniklo díky této pozemkové úpravě na břehu rybníka podél cesty příjemné místo pro odpočinek místních obyvatel i cykloturistů.



Zpracování návrhu komplexní pozemkové úpravy se uskutečnilo v letech 2003 až 2007.



Příklad (I)



Příklad (2)



Parcelní číslo:	826/1
Obec:	Rohov [568376] -f
Katastrální území:	Rohov [740438]
Číslo LV:	335
Výměra (m ²):	11282
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	vodní nádrž umělá
Druh pozemku:	vodní plocha

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo:

Obec Rohov, Hlavní 180, 74725 Rohov

Způsob ochrany nemovitosti

Název

chráněná ložisková území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

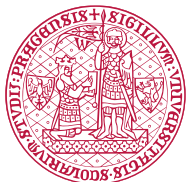
Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Pozemek určen pro realizaci spol. zař.dle zák.č. 139/2002Sb.



Provádění pozemkových úprav

- náklady hradí stát (viz výše)
- pozemkový úřad stanoví s přihlédnutím k veřejnému zájmu, finančnímu zajištění, potřebám obce, případně potřebám vlastníků pozemků, priority pro realizaci společných zařízení. Po nabytí právní moci rozhodnutí (§ 11 odst. 8) pozemkový úřad seznámí s prioritami realizace společných zařízení obec.
- úřad zabezpečí, aby nové uspořádání pozemků bylo vytyčeno a označeno v terénu podle potřeby vlastníků, a to nejdříve po nabytí právní moci rozhodnutí (II.)



Vlastníci společných zařízení

- Vlastníkem společného zařízení (§ 9 odst. 8) může být i jiná osoba než obec, pokud to vyplývá z rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav.
- Vlastníkem vodních nádrží, rybníků, ochranných hrází a poldrů [§ 9 odst. 8 písm. c)], jejichž realizace je hrazena z prostředků státu, může být i jiná osoba než obec pouze se souhlasem ústředí.



Převod pozemků státu

- § 9 odst. 12: 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 [§ 5 odst. 1 písm. c)]. 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 o zákazu zcizení.
- § 12 odst. 5: Pozemky ve vlastnictví státu (§ 9 odst. 12), na kterých je návrhem umístěno společné zařízení, se bezúplatně převedou do vlastnictví obce. 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.



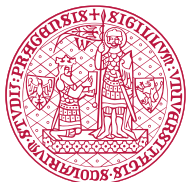
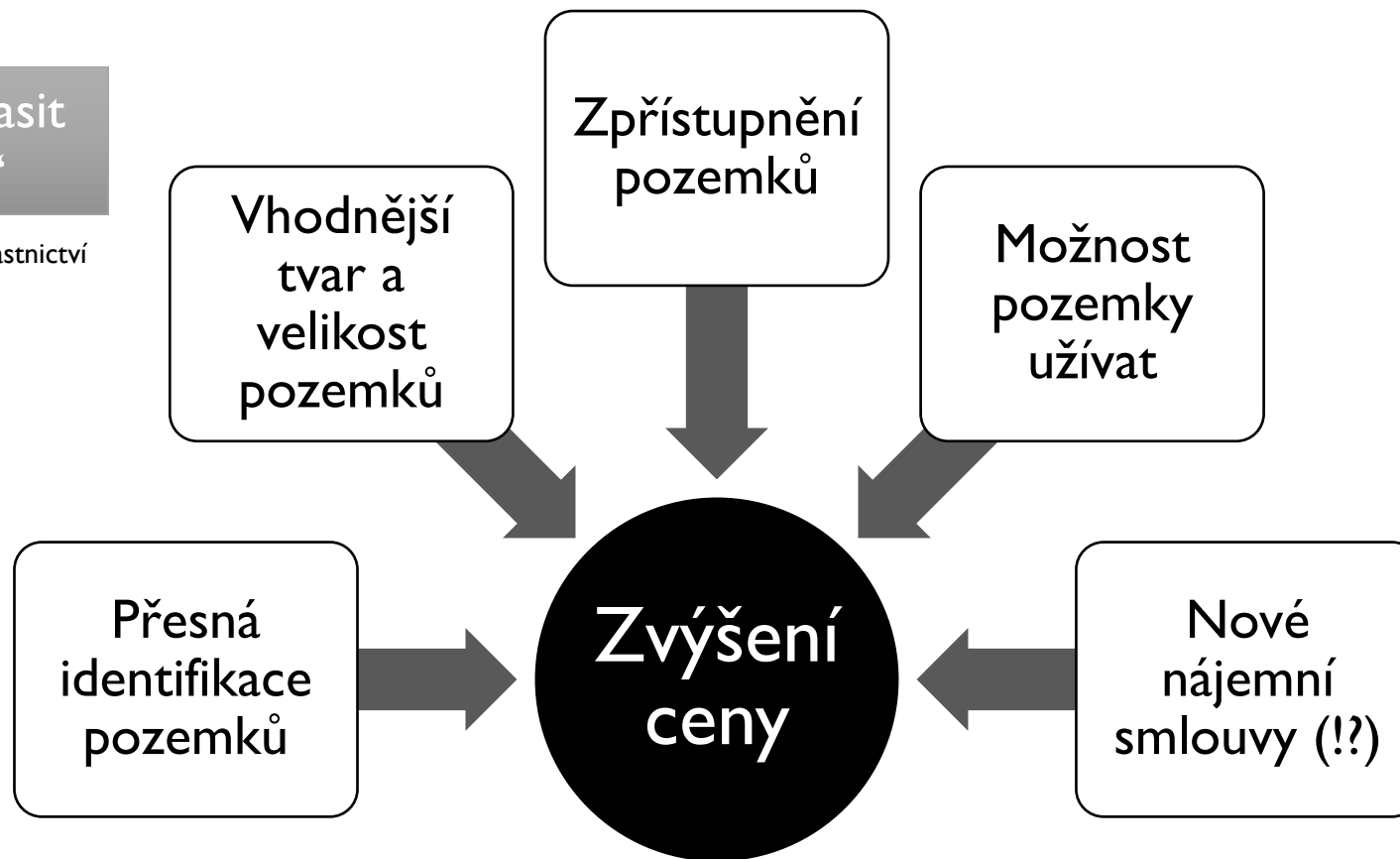
Přínosy pozemkových úprav: diskuze



Přínosy pro vlastníky pozemků

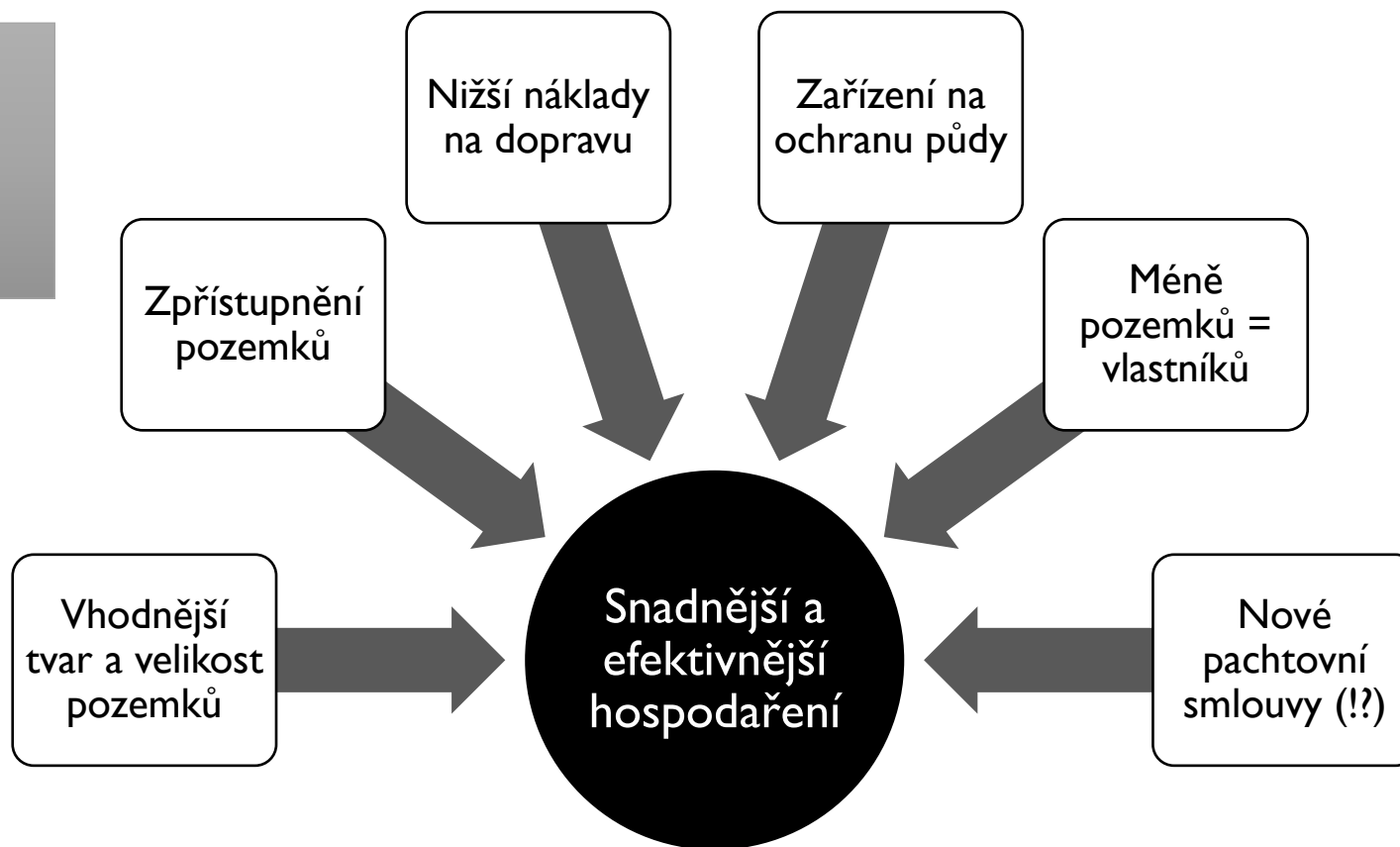
- 60 % z nich musí souhlasit
- mohou si je „objednat“

* Od roku 2021 již nelze řešit duplicitní zápis vlastnictví k pozemkům v rámci PÚ: srov. § 8a.



Přínosy pro zemědělce

- Nejsou účastníky řízení
- Překryv s vlastníky
- Problematická vymahatelnost způsobu hospodaření



Přínosy pro obce

- Soulad s územním plánem
- Plán společných zařízení schvalován obcí
- Závazek péče o společná zařízení
- Spolufinancování (!?)



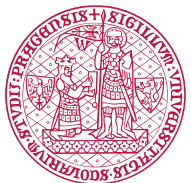
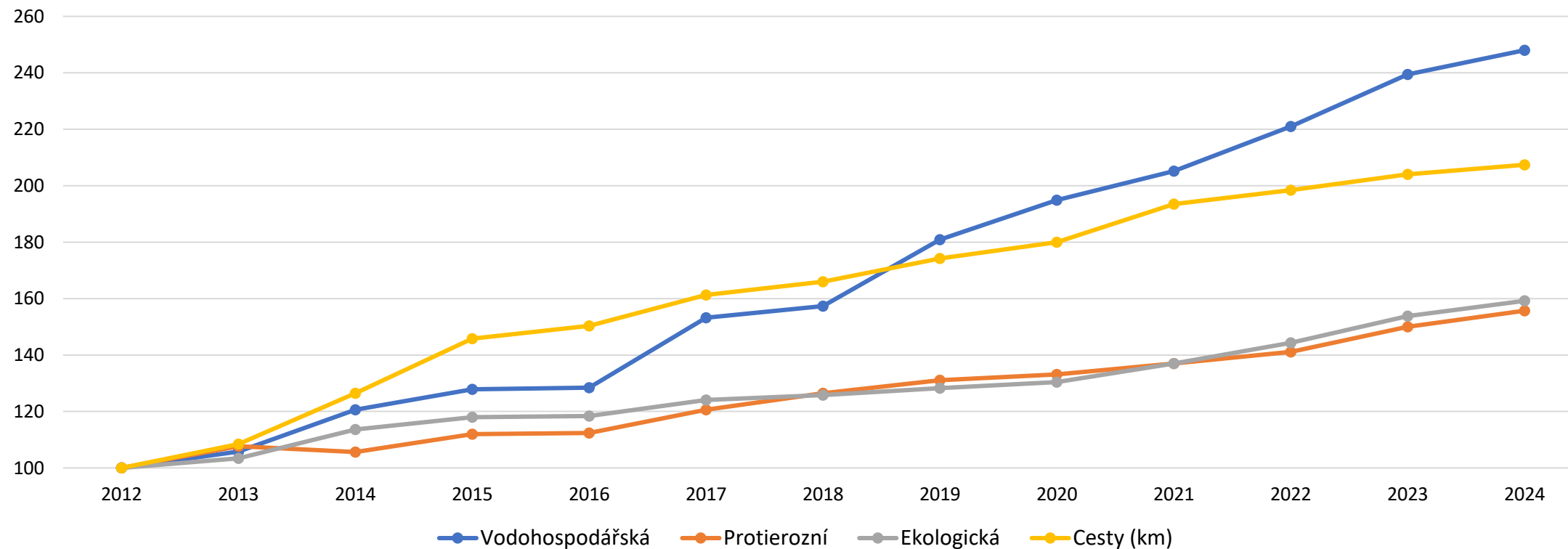
Nové principy pozemkových úprav

- 1) Veškerá opatření v rámci PÚ navrhovat a dimenzovat na klimatické podmínky projektované pro období 2050+ s cílem maximálně v krajině využít vodu z přívalových srážek.
- 2) Oproti předchozím obdobím, kdy byla prioritou retence vody, bude prioritou akumulace vody (její dlouhodobé zadržení) a její další efektivní využití v krajině.
- 3) Součástí řešení PÚ bude i návrh a realizace závlah s ohledem na potřeby a požadavky hospodařících subjektů, resp. vlastníků půdy.
- 4) Součástí řešení PÚ bude i návrh zabezpečení zdroje závlahové vody.
- 5) PÚ v daném k. ú. budou řešeny v kontextu dalších k. ú. s ohledem na zdroje vody, jakož i celé vodohospodářské řešení (úroveň povodí). V některých lokalitách tak bude vhodné řešit PÚ v několika na sebe navazujících k. ú. najednou.
- 6) Opatření realizovaná v PÚ v rámci plánu společných zařízení budou vytvářet komplexní a vzájemně propojený systém převážně polyfunkčních prvků, využívající synergii při ochraně krajiny před suchem, povodněmi a erozí.
- 7) Při zahájení a následném provádění PÚ budou mít prioritu k. ú. v oblastech postižených suchem.



Celospolečenské přínosy

Počet plochy realizovaných zařízení ve srovnání se stavem k 31. 12. 2012



Tabulka č. 1: Přehled opatření navržených a realizovaných v ČR od roku 2013

Druh opatření	Navržená opatření celkem (km/ha)	Realizovaná opatření (km/ha)	Podíl realizovaných opatření na navržených opatřeních (%)	Výdaje na realizovaná opatření (Kč)	Podíl výdajů na realizovaná opatření na celkových výdajích (%)
Opatření ke zpřístupnění pozemků (polní cesty)	30 698,71 km	2 068,97 km	6,74	11 993 363 939,51	78,39
Protierozní opatření (nezahrnuje organizační a agrotechnická opatření)	23 823,19 ha	313,53 ha	1,31	549 126 910,47	3,59
Vodohospodářská opatření	6 140,20 ha	500,41 ha	8,15	2 242 113 537,50	14,65
Opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí	45 302,56 ha	694,63 ha	1,53	515 450 519,40	3,37
Celkem	–	–	–	15 300 054 906,88	100,00

Zdroj: data SPÚ zjištěná ke dni 15. 4. 2024; vypracoval NKÚ.



Další cíle (!?)

- ministerstvo dopravy: **racionalizace počtu železničních přejezdů**
- poslanecký návrh: V městských i venkovských oblastech se pozemkové úpravy vykonávají rovněž **ve prospěch zahrádkářské činnosti** a s ohledem na ni.
 - Zahrádkářskou činností je, stejně jako v návrhu zahrádkářského zákona, i v tomto pozměňovacím návrhu míněna veřejně prospěšná činnost. Nesmíme zapomínat na ekologický přínos zahrádkaření a důležitá je i jeho funkce udržitelnosti vody v krajině. Pozitivní je také role zahrádek při regulaci teploty. To platí hlavně v létě, kdy rozpálená města mohou být částečně ochlazovaná rostlinami porostlými plochami. Velmi důležité je tedy také vhodné umístění zahrádek pro účely zahrádkářské činnosti v plánech měst a obcí.



**Děkuji za
pozornost
&
dotazy**

