

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Královéhradecký kraj,
Pobočka Hradec Králové
Haškova ul. 357
500 02 Hradec Králové

Pozemkové úpravy

Řízení o pozemkových úpravách upravuje z. č. **139/2002 Sb.**, o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně z.č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku; prováděcí vyhl. č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav

Formy pozemkových úprav

KoPÚ = Komplexní pozemkové úpravy

Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech původní pozemky zanikají a zároveň se vytvářejí pozemky nové, k nimž se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Současně je cílem pozemkových úprav zajištění podmínek pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech, včetně napomáhání diverzifikace hospodářské činnosti a zlepšení 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 a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako neopomenutelný podklad pro územní plánování.

JPÚ = Jednoduché pozemkové úpravy – bez výměna nebo přechodu vl. práv za účelem umístění

a realizaci společných zařízení; upřesnění a rekonstrukce přidělů.

Zahájení pozemkových úprav (PÚ)

Řízení o pozemkových úpravách zahajuje pozemkový úřad na základě těchto skutečností:

- Požádají-li o zahájení PÚ vlastníci nadpoloviční výměry zemědělské půdy v katastrálním území. V tomto případě musí pozemkový úřad zahájit vždy.
- Podle posouzení pozemkového úřadu na základě udaných důvodů, naléhavosti a účelnosti KoPÚ.
- Jsou-li pozemkové úpravy vyvolány v důsledku stavební činnosti.

Státní pozemkový úřad (SPÚ)

Zřízen zákonem č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, jedná se o správní úřad s celostátní působností, je organizační složkou státu a účetní jednotkou, sídlo SPÚ je v Praze, je podřízen ministerstvu zemědělství. SPÚ tvoří ústřední a krajské pozemkové úřady (KPÚ). SPÚ zřizuje pro řízení o pozemkových úpravách dle z.č. 139/2002 Sb., pobočky krajských pozemkových úřadů. Pobočky rozhodují v řízení o pozemkových úpravách.

Pozemkové úpravy se zahajují veřejnou vyhláškou. Pobočka stanoví ve spolupráci s obcí a katastrálním úřadem předpokládaný obvod řešeného území a zpracuje podklady pro zadání veřejné zakázky. Po výběru zpracovatele návrhu pozemkových úprav na základě výběrového řízení dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek je uzavřena smlouva o dílo se zpracovatelem a je **svoláno úvodní jednání**. Na úvodním jednání je volen sbor zástupců a účastníci řízení jsou seznámeni s účelem, formou a postupem prací při pozemkových úpravách.

Plán společných zařízení

Součástí pozemkových úprav je tzv. plán společných zařízení, který tvoří budoucí kostru

uspořádání zemědělské krajiny. Jde zejména o: **opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků** - polní nebo lesní cesty, mostky, propustky, brody, apod; **protierozní opatření pro ochranu půdního fondu** - protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, větrolamy, zatravnění, zalesnění; **vodohospodářská opatření** sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod, ochraně území před záplavami a suchem a k zadržení vody v krajině včetně podzemních vod - nádrže, rybníky, úpravy koryt vodních toků, odvodnění, ochranné hráze, poldry; **opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí**, podpoře biodiverzity a zvýšení ekologické stability území prostřednictvím územního systému ekologické stability, založení, doplnění nebo obnovy trvalé vegetace, terénních úprav apod.

Na společná zařízení se **nejprve použijí pozemky ve vlastnictví státu a potom obce**. Případně se na vyčlenění potřebné výměry půdního fondu podílejí i ostatní vlastníci pozemků poměrnou částí podle celkové výměry jejich směřovaných pozemků. Pozemkové úpravy jsou tak jedinečným nástrojem, který vytváří prostorové a vlastnické předpoklady pro realizace uvedených opatření.

Účastníci řízení o pozemkových úpravách

- vlastníci pozemků, které jsou dotčeny řešením v pozemkových úpravách a fyzické a právnické osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům mohou být řešením pozemkových úprav přímo dotčena
- stavebník, je-li pozemková úprava vyvolána stavební činností
- obec, na jejímž území jsou pozemky zahrnuté do pozemkové úpravy, dále obce, které přistoupí k řízení
- v případě zemřelých vlastníků – osoby podle sdělení soudu nebo soudního komisaře; v případě nesdělení - opatrovník

Sbor zástupců

Je volen na úvodním jednání vlastníky pozemků. Sbor spolupracuje při zpracování návrhu pozemkových úprav a pobočkou při zpracování

návrhu KoPÚ, posuzuje jeho jednotlivé varianty a navrhovaná opatření, vyjadřuje se plánu společných zařízení, k podaným připomínkám v průběhu pozemkových úprav, k návrhu PÚ a uděluje souhlas s ustoupením od požadavku na uhrazení rozdílu ceny podle § 10 odst. 2.

Dalším nevoleným členem sboru je vedoucí pozemkového úřadu nebo jím pověřený pracovník pozemkového úřadu a zástupce obce. Zvoleného člena sboru nemůže zastoupit ve sboru jiná osoba.

Nároky vlastníků

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

Soupis nároků tvoří tři tabulky:

- *Pozemky v obvodu pozemkových úprav* řešené dle § 2 zákona č. 139/2002 Sb.
- v této tabulce se uvádí kromě výměry pozemků také jejich ocenění, vzdálenost od zvoleného vztažného bodu a skutečný druh pozemku
- *Pozemky v obvodu pozemkových úprav* neřešené dle § 2 zákona č. 139/2002 Sb.
- tabulka obsahuje soupis nároku jen podle výměry pozemků
- *Pozemky mimo obvod pozemkových úprav*

Vypracovaný soupis nároků vyloží SPÚ po dobu 15 dnů na místně příslušném obecním úřadu a zároveň doručí vlastníkům na doručenkou do vlastních rukou. K tomuto soupisu mohou vlastníci uplatnit námitky ve lhůtě stanovené SPÚ. Námitky projedná SPÚ se sborem.

Návrh nového uspořádání pozemků

Podkladem pro návrh PÚ je zaměření skutečného stavu v terénu (předměty, které jsou obsahem souboru geodetických informací katastru nemovitostí a polohopisné prvky) a zjišťování průběhu hranic pozemků, zejména na obvodu pozemkových úprav.

Návrh nového uspořádání pozemků je zpracován na základě požadavků a připomínek

vlastníků při projednání nároků. Doporučujeme se těchto jednání účastnit. Návrh nového uspořádání pozemků rozesílá zpracovatel, který je povinen projednat návrh s dotčenými vlastníky. Svůj souhlas, případně nesouhlas, vlastníci vyjádří podpisem na soupisu nových pozemků. Pokud se vlastníci k návrhu nevyjádří, vyzve jej pozemkový úřad, aby tak učinil ve lhůtě 15 dnů, pokud se vlastníci v této lhůtě nevyjádří, má se za to, že s novým uspořádáním pozemků souhlasí.

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

Přiměřenost kvality, výměry a vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků

Cena – je přiměřená, pokud není ve srovnání s původní cenou vyšší nebo nižší o více než 4 %. Překročení kritéria ve prospěch vlastníka lze za předpokladu, že vlastníci souhlasí s uhrazením rozdílu ceny přesahující toto kritérium.

Výměra – nově navrhované pozemky jsou v přiměřené výměře, pokud rozdíl výměry původních a navrhovaných pozemků nepřesahuje 10 % výměry původních pozemků.

Vzdálenost – nově navrhované pozemky jsou v přiměřené vzdálenosti, pokud rozdíl ve vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků není vyšší nebo nižší než 20 %. Vzdálenost se měří od bodu dohodnutého na úvodním jednání.

Dokončený návrh je vystaven po dobu 30-ti dnů na pozemkovém úřadu a dotčené obci a jsou vyzkoušeni známí účastníci řízení o poslední možnosti uplatnit k návrhu své námitky a připomínky u pozemkového úřadu. K později

podaným námitkám a připomínkám se nepřihlíží. Jestliže dojde na základě námitek a připomínek ke změnám návrhu, je pozemkový úřad povinen si vyžádat nové vyjádření od dotčených účastníků.

Po uplynutí lhůty 30 dnů SPÚ svolá **závěrečné jednání**, na kterém zhodnotí výsledky pozemkových úprav a účastníky seznámí s návrhem, o kterém bude rozhodnuto.

Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu

SPÚ vydává **první rozhodnutí o schválení návrhu PÚ, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň 60 % výměry, pozemků, které jsou řešeny dle § 2.** Rozhodnutí o schválení návrhu, které nabylo právní moci, je předáno katastrálnímu úřadu k vyznačení do katastru nemovitostí. Následně zpracovatel vypracuje mapu DKM a pozemkový úřad vydá tzv. **druhé rozhodnutí o výměně a přechodu vlastnických práv**, které je podkladem pro zápis obnoveného operátu do katastru nemovitostí. Následuje realizace společných zařízení.

Vytyčení pozemků – pozemkový úřad zajistí, aby nové uspořádání pozemků bylo vytyčeno a označeno v terénu podle potřeby vlastníků, a to nejdříve po právní moci druhého rozhodnutí.

Význam pozemkových úprav pro samotné vlastníky pozemků

- upřesnění vlastnictví pozemků co do výměry, polohy a druhu pozemků
- dle možnosti scelení pozemků, reálné rozdělení spoluvlastnictví
- vytyčení nových pozemků v terénu zdarma
- zpřístupnění pozemků vytvořením sítě polních cest
- řešení ohrožení půdy erozí
- zlepšení stavu krajiny a životního prostředí následnými realizacemi společných zařízení
- uzavření nových pachtovních smluv na již přesnou výměru jednotlivých parcel