

Informace k pozemkovým úpravám

Státní pozemkový úřad (dále jen „pozemkový úřad“) rozhoduje o pozemkových úpravách a organizuje jejich provádění. Pozemkové úpravy se provádějí podle zákona 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 (dále jen „zákon“), vyhlášky č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav a dalších souvisejících právních předpisů (např. zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, předpisy na úseku katastru nemovitostí – katastrální zákon, katastrální vyhláška).

Co jsou pozemkové úpravy:

Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu pozemky prostorově a funkčně uspořádávají, scelují nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků (nájemců) půdy. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech, zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství zejména v oblasti snižování nepříznivých účinků povodní a 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.

Předmět a obvod pozemkových úprav:

Předmětem pozemkových úprav jsou všechny pozemky v obvodu pozemkových úprav. Obvod pozemkových úprav je území dotčené pozemkovými úpravami. Do obvodu pozemkových úprav jsou zahrnuty pozemky, které jsou nezbytné pro dosažení cílů pozemkových úprav a obnovy katastrálního operátu. Obvod stanoví pozemkový úřad s přihlédnutím k požadavkům vlastníků, příslušné obce a katastrálního úřadu. Hranice obvodu pozemkových úprav se zjišťují za přítomnosti vlastníků a komise pro zjišťování průběhu hranic pozemků jmenované ředitelem pozemkového úřadu.

Účastníci řízení:

- vlastníci řešených pozemků
- osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva mohou být řešením pozemkových úprav přímo dotčena (např. oprávnění z věcného břemene, zástavního práva)
- obce, v jejichž územním obvodu jsou pozemky zahrnuté do obvodu pozemkových úprav
- obce, s jejichž územním obvodem sousedí pozemky zahrnuté do obvodu pozemkových úprav, pokud na vyzvu pozemkového úřadu přistoupí jako účastníci řízení o pozemkových úpravách

Zpracování pozemkových úprav:

Pozemkový úřad zajistí odborné zpracování návrhu pozemkových úprav (osobou s odbornou způsobilostí k projektování pozemkových úprav) nebo návrh, popřípadě jeho část sám zpracuje.

Postup pozemkových úprav:

1. zahájení řízení, přípravné práce
2. zpracování návrhu pozemkových úprav
3. schválení návrhu pozemkových úprav
4. realizace pozemkových úprav

1. Zahájení řízení, přípravné práce

Zahájení řízení o pozemkových úpravách oznamuje pozemkový úřad veřejnou vyhláškou; písemně jsou o zahájení řízení vyrozuměny dotčené organizace a orgány státní správy stanovené zákonem. Po zahájení řízení pozemkový úřad svolá **úvodní jednání**, na němž jsou účastníci řízení seznámeni s účelem a formou pozemkových úprav, s jejich obvodem a s průběhem řízení o pozemkových úpravách. Na úvodním jednání pozemkový úřad projedná postup při stanovení nároků vlastníků, popřípadě další otázky významné pro řízení o pozemkových úpravách. Vlastníci pozemků řešených v pozemkových úpravách si na úvodním jednání zvolí **sbor zástupců**, který vlastníky zastupuje v rozsahu činností dle § 5 odst. 8 zákona. Počet členů sboru stanoví pozemkový úřad (5 až 15 - musí být lichý). Členství ve sboru zástupců nesmí být odmítnuto vlastníkem, jehož pozemky zahrnují alespoň 10 % z výměry pozemků, na kterých budou prováděny pozemkové úpravy, pokud o to požádá nejpozději v den volby sboru. Kromě volených členů je ve sboru zástupců dále ředitel pozemkového úřadu (resp. jím pověřený pracovník pozemkového úřadu) a zástupce obce.

V rámci přípravných prací dochází k vyhodnocení současného stavu území z hlediska přírodních podmínek, hospodářského využití území, dopravních systémů, erozní ohroženosti, stavu ekologické stability apod., včetně získání podkladů a stanovisek od všech orgánů státní správy a dotčených organizací. Současně dochází k podrobnému zaměření všech prvků polohopisu v obvodu pozemkových úprav (polní a lesní cesty, meze, nadzemní a podzemní vedení, dřeviny rostoucí mimo les, rozhraní druhů pozemků, dráhy soustředěného odtoku povrchové vody apod.).

Pozemkový úřad zabezpečí vypracování **soupisů nároků vlastníků pozemků** podle jejich ceny, výměry, vzdálenosti a druhu, a to včetně uvedení omezení vyplývajících ze zástavního práva, předkupního práva a věcného břemene. Soupis nároků pozemkový úřad vyloží na místně příslušném obecním úřadě a zašle vlastníkům, jejichž pobyt je znám. K soupisu nároků mohou vlastníci uplatnit námitky ve lhůtě určené pozemkovým úřadem. O vyřízení námitek musí být vlastníci písemně vyrozuměni.

2. Zpracování návrhu pozemkových úprav

Návrhu nového uspořádání pozemků předchází zpracování **plánu společných zařízení**, kterými jsou zejména:

- opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků (polní nebo lesní cesty, mostky, propustky, brody apod.)
- protierozní opatření pro ochranu půdního fondu (meze, průlehy, záchytné příkopy, zatravnění apod.)
- vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami (odvodnění, nádrže, ochranné hráze, suché poldry apod.)
- opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí, zvýšení ekologické stability krajiny (územní systémy ekologické stability - biocentra, biokoridory apod.)

Plán společných zařízení posoudí sbor zástupců, odsouhlasí dotčené orgány státní správy a schválí zastupitelstvo obce.

Návrh nového uspořádání pozemků - zpracovatel návrhu je povinen v průběhu jeho zpracování projednávat nové uspořádání pozemků s dotčenými vlastníky pozemků. Svůj souhlas, případně nesouhlas vlastníci potvrdí podpisem na soupisu nových pozemků. Nové pozemky musí být navrženy tak, aby odpovídaly jejich původním pozemkům přiměřeně cenou, výměrou, vzdáleností a podle možností i druhem pozemku (dle kritérií přiměřenosti uvedených v § 10 zákona; pokud budou nové pozemky navrženy nad rámec těchto kritérií, je nutný souhlas vlastníka).

3. Schválení návrhu pozemkových úprav

Zpracovaný návrh pozemkových úprav je vystaven po dobu **30 dnů** k veřejnému nahlédnutí; během této doby mají účastníci řízení poslední možnost uplatnit k návrhu své námitky a připomínky. Po uplynutí uvedené doby pozemkový úřad svolá **závěrečné jednání**, na kterém zhodnotí výsledky pozemkových úprav a účastníky seznámí s návrhem, o kterém bude rozhodnuto. Pozemkový úřad rozhodne o schválení návrhu pozemkových úprav, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň 60 % výměry pozemků, které jsou řešeny ve smyslu ustanovení § 2 zákona v pozemkových úpravách.

Pozemkový úřad vydává postupně dvě rozhodnutí:

- 1. rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav** – oznámí pozemkový úřad veřejnou vyhláškou a písemné vyhotovení doručí všem známým účastníkům řízení. Lze proti němu podat opravný prostředek (odvolání). Je závazným podkladem pro vydání 2. rozhodnutí pozemkového úřadu
- 2. rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv (příp. určení výše úhrady a lhůty podle § 10 odst. 2 zákona, popř. o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům)** – je možné ho vydat až po nabytí právní moci 1. rozhodnutí. Rozhodnutí pozemkový úřad doručí veřejnou vyhláškou a písemné vyhotovení doručí všem známým vlastníkům pozemků a osobám dotčeným zřízením nebo zrušením věcného břemene nebo změnou zástavního práva. Nelze proti němu podat opravný prostředek. Rozhodnutí nabývá právní moci dnem doručení veřejnou vyhláškou, současně nabývá platnosti nový katastrální operát (vlastníci nabývají nově navržené pozemky do vlastnictví).

Právní stav podle schváleného návrhu je závazný i pro právní nástupce vlastníků pozemků. V době od schválení návrhu pozemkových úprav (nabytí právní moci 1. rozhodnutí) do vydání 2. rozhodnutí nemůže vlastník bez souhlasu pozemkového úřadu jednotlivé pozemky řešené v pozemkových nebo jejich části zatížit ani zcizit.

4. Realizace pozemkových úprav

vytyčení pozemků – pozemkový úřad zabezpečí, aby nové uspořádání pozemků bylo vytyčeno a označeno v terénu podle potřeby vlastníků; vytyčení pozemků není časově omezeno, nelze je však opakovaně hradit z prostředků státu

realizace společných zařízení – na základě schváleného návrhu pozemkových úprav pozemkový úřad, po projednání se zastupitelstvem obce a se sborem zástupců, stanoví s ohledem na potřeby vlastníků pozemků a se zřetelem na finanční zajištění postup realizace společných zařízení a dalších opatření vyplývajících ze schváleného návrhu (pozemkový úřad zabezpečí organizačně i finančně zajištění zpracování projektové dokumentace, stavební i vodoprávní řízení, zajištění dodavatele stavby, její realizaci, včetně kolaudačního řízení).

Společná zařízení realizovaná podle schváleného návrhu pozemkových úprav vlastní obec, v jejímž obvodu se nacházejí, nevyplyvá-li něco jiného z rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav (jiná osoba než obec se může stát bezúplatně vlastníkem společného zařízení pouze v případě, že společné zařízení má sloužit veřejnému zájmu).