

**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 přídělů.

#### **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.
- Je-li pozemková úprava vyvolána 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
- 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 námitkám 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 vztahného 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.** Zpracovatel návrhu je povinen v průběhu jeho zpracovávání projednávat nové uspořádání pozemků s dotčenými vlastníky pozemků. Svůj souhlas, případně nesouhlas, vlastníci potvrdí podpisem na soupisu nových pozemků. Pokud se vlastník k návrhu nevyjádří, vyzve jej pozemkový úřad, aby tak učinil ve lhůtě 15 dnů, pokud se vlastník 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 vlastník 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 vyrozuměni 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**. 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. Poté pozemkový úřad po projednání se zastupitelstvem obce připraví a zajistí realizaci 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