

Pozemkové úpravy

Aktualizováno k právnímu stavu 1. 1. 2013

V průběhu let se pozemky mezi vlastníky prodávají, pronajímají nebo dědí a v důsledku takového dlouhodobého užívání se může stát, že pozemky nejsou vhodně uspořádané, nejsou jasné hranice mezi nimi a k některým pozemkům může také chybět přístupová cesta nebo na sebe pozemky jednoho majitele nenavazují a jsou rozdělené na menší vzdálené plochy.

Proto existují pozemkové úpravy jako **komplexní proces**, během kterého se ve veřejném zájmu upravuje uspořádání pozemků různých vlastníků tak, aby se vytvořily vhodné podmínky pro hospodaření vlastníků půdy. Pozemkové úpravy by ale měly směřovat také k zajištění lepších podmínek pro ochranu životního prostředí, zemědělského půdního fondu nebo pro zlepšení ekologické stability krajiny.

Vzhledem k tomu, že během pozemkových úprav **může dojít ke změnám ve vlastnictví půdy**, je vhodné, aby se dotčení majitelé pozemků o proces pozemkových úprav zajímali a včas vznesli připomínky a snažili se vyřešit vzniklé problémy.

Právní úprava

Pozemkové úpravy jsou upraveny v **zákoně č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách**. Obvodem pozemkových úprav je území dotčené pozemkovými úpravami, které je tvořeno jedním nebo více celky v jednom katastrálním území. Je-li to k dosažení cílů pozemkových úprav vhodné, lze do obvodu pozemkových úprav zahrnout rovněž pozemky v navazující části sousedícího katastrálního území (§ 3 odst. 2 daného zákona).

Tento zákon také v § 6 a násl. upravuje řízení. Pozemkový úřad posuzuje podané požadavky na zahájení pozemkových úprav. K těmto požadavkům se vyjádří v písemném sdělení do 30 dnů. Shledá-li důvody, naléhavost a účelnost provedení pozemkových úprav za opodstatněné, zahájí řízení o pozemkových úpravách. Pozemkový úřad může v odůvodněných případech zahájit řízení i bez podaných požadavků.

Zahájení řízení o pozemkových úpravách oznamuje pozemkový úřad veřejnou vyhláškou. Oznámení o zahájení pozemkových úprav se vyvěsí po dobu 15 dnů na úřední desce pozemkového úřadu a obcí, v jejichž územních obvodech jsou pozemky zahrnuté do pozemkových úprav. Poslední den této lhůty je dnem zahájení pozemkových úprav. To znamená, že Vám nebude nic doručeno do vlastních rukou poštou, je třeba sledovat úřední desku! Na řízení o pozemkových úpravách a rozhodování v něm se nevztahují lhůty pro rozhodování podle správního řádu. Zákon o pozemkových úpravách stanoví vlastní postup.

V rámci pozemkových úprav také mohou osoby písemně pověřené pozemkovým úřadem po předchozím oznámení na úřední desce vstupovat a vjíždět na pozemky ve stanovené době a vykonávat činnosti v nezbytně nutném rozsahu podle zákona o pozemkových úpravách. Vznikla-li vlastníkově nebo oprávněnému uživateli pozemku újma na jejich majetku v důsledku výkonu činnosti pro pozemkové úpravy, mají právo na náhradu této újmy v penězích.

Právo na náhradu újmy musí být uplatněno u pozemkového úřadu, který řízení o pozemkových úpravách zahájil, jde-li o porosty, nejpozději do 30 dnů ode dne jejího vzniku, v ostatních případech do 1 roku ode dne jejího vzniku, jinak právo zaniká.

Jak probíhá jednání v rámci pozemkových úprav?

Účastníky (§ 5 zákona) řízení o pozemkových úpravách jsou

- 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; za takové osoby se nepovažují vlastníci, pro jejichž pozemky se v pozemkových úpravách pouze obnovuje soubor geodetických informací
- stavebník, je-li provedení pozemkových úprav vyvoláno v důsledku stavební činnosti,
- obce, v jejichž územním obvodu jsou pozemky zahrnuté do obvodu pozemkových úprav; účastníky mohou být i obce, s jejichž územním obvodem sousedí pozemky zahrnuté do obvodu pozemkových úprav.

Vlastníci pozemků řešených v pozemkových úpravách si zvolí na dobu provádění pozemkových úprav sbor zástupců (dále jen "sbor"), který zastupuje vlastníky, popřípadě jedná za vlastníky na základě a v rozsahu jejich zmocnění. Sbor se volí po zahájení řízení o pozemkových úpravách na úvodním jednání.

Pro účely volby sboru připadá spoluvlastníkům jen 1 hlas. Sbor je zvolen nadpoloviční většinou přítomných vlastníků. Při jednoduchých pozemkových úpravách lze od volby sboru upustit. Nepodaří-li se sbor při komplexních pozemkových úpravách ani opakovaně zvolit a trvá-li potřeba těchto úprav, lze od volby sboru upustit.

Pozemkový úřad svolá úvodní jednání, na které pozve účastníky a další vlastníky pozemků v předpokládaném obvodu pozemkových úprav a seznámí je s účelem, formou a předpokládaným obvodem pozemkových úprav. Na tomto jednání pozemkový úřad projedná postup při stanovení nároků vlastníků a popřípadě další otázky významné pro řízení o pozemkových úpravách (§ 7 zákona č. 139/2002 Sb.).

Pozemkový úřad zabezpečí vypracování soupisu nároků vlastníků pozemků podle jejich ceny, výměry, vzdálenosti a druhu, a to včetně omezení vyplývajících ze zástavního práva, předkupního práva a věcného břemene. Tento soupis nároků pozemkový úřad vyloží po dobu 15 dnů na místně příslušném obecním úřadě a zároveň doručí vlastníkům, jejichž pobyt je znám.

K tomuto soupisu nároků mohou vlastníci uplatnit námitky ve lhůtě určené pozemkovým úřadem. Námitky projedná pozemkový úřad se sborem vlastníků, je-li zvolen, popřípadě s katastrálním úřadem. Vlastníci musí být o vyřízení námitek písemně vyrozuměni. Na jejich projednání a vyřízení se nevztahuje správní řád. Námitky podané k pozemkům neřešeným v pozemkových úpravách předá pozemkový úřad katastrálnímu úřadu k rozhodnutí podle zvláštního právního předpisu. (§ 8 zákona č. 139/2002 Sb.)

Následně pozemkový úřad navrhne vlastníkům pozemků nové pozemky tak, aby odpovídaly jejich původním pozemkům přiměřeně 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. (§ 10 odst. 1 zákona č. 139/2002 Sb.)

Cena je přiměřená, pokud není ve srovnání s původní cenou vyšší nebo nižší o více než 4 %. Překročení kritéria ve prospěch vlastníka lze jen za předpokladu, že vlastník souhlasí s uhrazením rozdílu ceny přesahující toto kritérium, tato částka však nesmí být vyšší než 10 000 Kč. V případě, že do pozemkových úprav vstupuje vlastník pouze s jedním pozemkem, který nelze z technických důvodů umístit tak, aby nebylo překročeno toto kritérium ve prospěch vlastníka, může pozemkový úřad se souhlasem sboru, je-li zvolen, od požadavku na uhrazení rozdílu ceny ustoupit.

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

Nově navrhované pozemky jsou v přiměřené vzdálenosti, pokud rozdíl ve vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků není vyšší nebo nižší než 20 %. Snížení nebo zvýšení ceny, výměry a vzdálenosti nově navrhovaných pozemků oproti původním pozemkům nad rámec stanovených kritérií přiměřenosti lze provést jen se souhlasem vlastníka.

Následně pozemkový úřad oznámí na úřední desce, kde je možno po dobu 30 dnů nahlédnout do zpracovaného návrhu pozemkových úprav; návrh musí být vystaven též v obci. O vystavení návrhu pozemkový úřad vyrozumí známé účastníky a současně jim sdělí, že v této době mají poslední možnost uplatnit k návrhu své námitky a připomínky u pozemkového úřadu. K později podaným námitkám a připomínkám se nepřihlíží. Pokud jsou na základě námitek a připomínek provedeny úpravy návrhu, je pozemkový úřad povinen vyžádat si nové vyjádření od dotčených účastníků.

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

Rozhodnutí o pozemkových úpravách

Pozemkový úřad rozhodne o schválení návrhu pozemkových úprav tehdy, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň tří čtvrtin výměry půdy pozemků, které jsou řešeny v pozemkových úpravách. Váha hlasu podílového spoluvlastníka odpovídá jeho podílu na celkové výměře pozemků.

Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkový úřad oznamuje veřejnou vyhláškou a doručí všem známým účastníkům.

Proti rozhodnutí o schválení návrhu je možné podat odvolání. Odvolání je třeba podat do 15 dnů od oznámení rozhodnutí (doručení). Pokud je rozhodnutí správního orgánu účastníku řízení doručeno např. ve čtvrtek 10.4., začíná 15 denní lhůta běžet v pátek 11.4. a skončí v pátek 25.4. Protože se jedná o procesní lhůtu, musí být do půlnoci 25.4. odvolání podáno na poště nebo zasláno na úřad se zaručeným elektronickým podpisem.

V případě odvolání proti rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav vyrozumí pozemkový úřad, který napadené rozhodnutí vydal, ostatní účastníky řízení o obsahu podaných odvolání veřejnou vyhláškou, a to se současným upozorněním na možnost vyjádřit se k předmětu odvolání do 7 dnů ode dne doručení veřejnou vyhláškou.

Pokud odvolací orgán rozhodnutí pozemkového úřadu potvrdí, doručí jej jen odvolateli a ostatním účastníkům řízení oznámí rozhodnutí o odvolání veřejnou vyhláškou. Jestliže odvolací orgán rozhodnutí pozemkového úřadu změni nebo zruší, oznámí rozhodnutí všem odvolatelům a účastníkům řízení podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (§ 11 zákona č. 139/2002 Sb.).

Obdobně se doručuje v případě použití mimořádného opravného prostředku. Pozemkový úřad, který napadené rozhodnutí vydal, může o odvolání sám rozhodnout, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví a jestliže s tím souhlasí účastníci řízení, jichž se změna bezprostředně týká. V takovém případě pozemkový úřad oznámí rozhodnutí všem účastníkům řízení veřejnou vyhláškou a doručí těm, jichž se změna týká.

Proti rozhodnutí je případně možné užít také tzv. mimořádné opravné prostředky – obnovu řízení a přezkumné řízení. Ty se stejně jako odvolání řídí správním řádem, zákonem č. 500/2004 Sb.

Jako další možný obranný prostředek přichází v úvahu správní žaloba, pokud by odvolání nebylo úspěšné. Žalobu je nutné podat do dvou měsíců ode dne doručení rozhodnutí o zamítnutí odvolání.

Schválený návrh je závazným podkladem pro rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady a lhůty, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům a pro zpracování obnoveného souboru geodetických informací. Rovněž je závazným podkladem pro rozhodnutí o přechodu vlastnických práv k pozemkům, na nichž se nacházejí společná zařízení.

Proti rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene vydanému na základě schváleného návrhu se nelze odvolat. Je tedy třeba se odvolat už proti rozhodnutí o schválení návrhu, ne až proti navazujícím rozhodnutím.

Na základě schváleného návrhu pozemkový úřad po projednání se sborem a za jeho průběžné spolupráce stanoví s ohledem na potřeby vlastníků pozemků a se zřetelem na finanční zajištění postup realizace společných zařízení a dalších opatření vyplývajících ze schváleného návrhu.

Shrnutí možných kroků

Fáze & Jak & Do kdy

Soupis nároků vlastníků & Námitky a připomínky & Lhůta určená úřadem

Návrh pozemkových úprav & Námitky a připomínky & 30 dnů po dobu vystavení návrhu

Rozhodnutí o návrhu & Odvolání (příp. obnova řízení a přezkum) & 15 dnů od doručení

Rozhodnutí o odvolání & Správní žaloba & 2 měsíce od oznámení rozhodnutí o odvolání