

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
FAKULTA APLIKOVANÝCH VĚD
KATEDRA GEOMATIKY

DIPLOMOVÁ PRÁCE

**POZEMKOVÉ ÚPRAVY A JEJICH ZÁPIS DO KATASTRU
NEMOVITOSTÍ**

Plzeň, 2017

Petr Adámek

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
Fakulta aplikovaných věd
Akademický rok: 2016/2017

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Ing. Petr ADÁMEK**
Osobní číslo: **A10N0044K**
Studijní program: **N3602 Geomatika**
Studijní obor: **Geomatika**
Název tématu: **Pozemkové úpravy a jejich zápis do katastru nemovitostí**
Zadávající katedra: **Katedra geomatiky**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

1. Charakteristika pozemkových úprav
 2. Vzájemný vztah pozemkových úprav a katastru nemovitostí
 3. Problematika zápisu pozemkových úprav do katastru nemovitostí:
 - věcná břemena (břemena rušená z rozhodnutí Státního pozemkového úřadu),
 - přechod vlastnických nebo jiných věcných práv v katastru nemovitostí,
 - zápis kódů ochrany nemovitostí,
 - zápis stavebních parcel.
-

Rozsah grafických prací: dle potřeby

Rozsah kvalifikační práce: cca 45 stran

Forma zpracování diplomové práce: tištěná

Seznam odborné literatury:

- BURIAN, Z., VÁCHAL, J., NĚMEC, J., HLADÍK, J. Pozemkové úpravy. Praha: Consult, 2011, 207 s. ISBN 978-80-903482-8-8. Státní pozemkový úřad. Metodický návod k provádění pozemkových úprav (aktualizovaná verze k 1. 1. 2016: Praha: Ministerstvo zemědělství. č.j.: SPU 541013/2015.
- PEKÁREK, M., BLÁHOVÁ I., PRŮCHOVÁ, I. Pozemkové právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010, 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0.
- VLASÁK, J., BARTOŠKOVÁ, K. Pozemkové úpravy. 1. vydání, ČVUT 2009. 168 s. ISBN 978-80-0103-6099-10.
- Vyhláška č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav
- Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)
- Zákon 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
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Vedoucí diplomové práce: Ing. Radek Fiala, Ph.D.

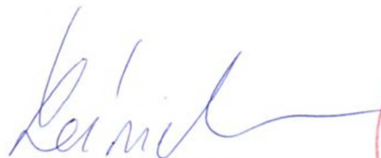
Katedra geomatiky

Konzultant diplomové práce: Ing. Jaroslav Tměj


Agroprojekt Litomyšl, s. r. o.

Datum zadání diplomové práce: 3. října 2016

Termín odevzdání diplomové práce: 19. května 2017


Doc. RNDr. Miroslav Lávička, Ph.D.
děkan




Doc. Ing. Václav Čada, CSc.
vedoucí katedry

V Plzni dne 3. října 2016

Abstrakt

Práce se zabývá některými problémy vznikajícími při projektování pozemkových úprav. V teoretické části jsou popsány dějiny pozemkových úprav a pozemkových reforem na území naší republiky. Tato část je důležitá pro pochopení současného stavu půdní držby, v němž se odráží dřívější reformy a úpravy. V další kapitole je popsán proces řízení o pozemkových úpravách v současné době a vyjmenována nejdůležitější legislativa, která tento proces ovlivňuje. V praktické části jsou popsány některé nejasné situace objevující se v pozemkových úpravách a návrh řešení těchto situací. Jedná se o určení druhu stabilizace bodů při šetření řešených lesních pozemků a při šetření průběhu liniových staveb. Dále jsou řešena věcná břemena evidovaná v katastru nemovitostí a věcná břemena v katastru nemovitostí neexistující. Dalším problémem je přebírání kódů způsobu ochrany nemovitostí, které nejsou vyjmenovány ve stávající katastrální vyhlášce. Navržen je postup pro případ, kdy během odvolání proti rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav dojde ke změnám vlastnictví u pozemků řešených v pozemkové úpravě. Posledním bodem je úprava příloh k rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv.

klíčová slova: pozemkové úpravy, katastr nemovitostí, pozemkové úřady

Abstract

The thesis deals with some problems arising from planning land consolidation. In the theoretical part, the history of the land consolidation and land reforms in our country is described. This part is important for understanding the current status of land owning in connection with former reforms and changes. The next part describes the proceeding process of the current land consolidation and lists the most important legislation which affects this process. The practical part describes some unclear situations appearing in the land consolidation process and a suggestion how to solve them. It is about the type determination of the monumented points, when forest land and linear buildings are researched. What is more, easements registered and not registered in the cadastre of real estate are discussed. The following part concentrates on the overtaking of real estate protection codes, which are not listed in the current cadastral regulation. A process has

been designed, in a case a cancelation of approval decision for land consolidation happens to change ownership within land solved in land consolidation. The last point is an adjustment of the supplements for the decision or a changeover of property rights.

keywords: land consolidation, cadastre of real estates, land office

Prohlášení

Prohlašuji tímto, že jsem zadanou diplomovou práci vypracoval samostatně pod vedením Ing. Radka Fialy, Ph.D. A v seznamu literatury uvedl veškerou použitou literaturu a další zdroje.

V Plzni dne:

podpis autora:

Poděkování

Děkuji vedoucímu práce Ing. Radku Fialovi, Ph.D. za ochotu a cenné rady, které mi poskytoval během zpracování této práce. Dále bych chtěl poděkovat Ing. Jaroslavu Tmějovi za připomínky k této práci. Poděkování patří také rodině za pomoc a trpělivost při psaní diplomové práce.

Obsah

1	Proč právě pozemkové úpravy?.....	12
2	Historie pozemkových úprav	14
2.1	Pozemkové úpravy ve starověku	14
2.2	Prvotní pozemkové úpravy v českých zemích.....	14
2.3	Pozemkové reformy v 18. století	15
2.4	Pozemkové reformy v 19. století a počátku 20. století.....	16
2.4.1	Dobrovolné scelování	16
2.4.2	Úřední scelování - komasace.....	17
2.5	Pozemkové reformy v Československu	18
2.6	Období po II. světové válce	19
2.7	Pozemkové úpravy mezi lety 1950 a 1989	20
2.7.1	Přípravná fáze	21
2.7.2	Konsolidační fáze	21
2.7.3	Fáze komplexního přetváření	22
2.8	Období po roce 1989.....	22
2.8.1	Restituční řízení.....	23
2.8.2	Jednoduché pozemkové úpravy.....	23
2.8.3	Komplexní pozemkové úpravy.....	24
2.9	Shrnutí historického vývoje půdní držby a pozemkových úprav	24
3	Pozemkové úpravy v současnosti	25
3.1	Legislativní rámec pozemkových úprav	25
3.2	Formy pozemkových úprav	26
3.3	Průběh procesu pozemkových úprav	27
3.3.1	Příprava řízení o pozemkových úpravách	28
3.3.2	Účastníci řízení o pozemkových úpravách.....	28
3.3.3	Úvodní jednání	28
3.3.4	Revize bodového pole a doplnění podrobného polohového bodového pole a podrobné zaměření polohopisu.....	29
3.3.5	Obvod pozemkových úprav.....	29
3.3.6	Podrobný průzkum terénu	30
3.3.7	Soupis nároků	30
3.3.8	Plán společných zařízení	31

3.3.9	Návrh nového uspořádání pozemků	31
3.3.10	Vystavení návrhu pozemkových úprav	31
3.3.11	Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav	32
3.3.12	Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv	32
3.3.13	Vytyčení nových pozemků	32
3.3.14	Realizace a financování společných zařízení	33
4	Materiál a metody	34
4.1	Podrobné zaměření polohopisu v obvodu pozemkové úpravy	34
4.1.1	Zaměřování liniových staveb.....	34
4.1.2	Určování hranic řešených lesních pozemků	35
4.2	Druhy pozemků.....	38
4.2.1	Určení druhů pozemků	38
4.3	Soupisy nároků	41
4.3.1	Rozdělení spoluvlastnictví.....	41
4.4	Věcná břemena v pozemkových úpravách	42
4.4.1	Stávající věcná břemena	42
4.4.2	Věcné břemeno neexistující v katastru nemovitostí	43
4.5	Způsob ochrany nemovitosti.....	45
4.5.1	Číselník způsobů ochrany a příloha 7 katastrální vyhlášky	46
4.5.2	Rozsáhlé chráněné území	47
4.6	Budova na lesním pozemku	50
4.7	Odvolání proti rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav	51
4.8	Přílohy rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv	55
5	Výsledky a diskuse	58
5.1	Zaměřování liniových staveb.....	58
5.2	Určování hranic šetřených lesních pozemků	58
5.3	Druhy pozemků.....	59
5.4	Soupisy nároků	59
5.5	Stávající věcná břemena	59
5.6	Věcné břemeno neexistující v katastru nemovitostí	60
5.7	Způsob ochrany nemovitosti.....	60
5.8	Přílohy rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv	61
6	Závěr.....	62

7	Seznam použité literatury	63
	Seznam obrázků.....	66
	Seznam tabulek.....	66
	Seznam příloh.....	67
	Obsah přiloženého CD	74

Seznam použitých zkratk

- AOPK ČR – Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky
BPEJ – bonitované půdně-ekologické jednotky
Bpv – výškový systém Balt po vyrovnání
ČÚZK – Český úřad zeměměřický a katastrální
DKM – digitální katastrální mapa
GP – geometrický plán
GPÚ – generel pozemkových úprav
HTÚP – hospodářsko-technické úpravy pozemků
CHKO – chráněná krajinná oblast
CHOPAV – chráněná oblast přirozené akumulace vod
JPÚ – jednoduché pozemkové úpravy
JZD – jednotné zemědělské družstvo
KN – katastr nemovitostí
KP – katastrální pracoviště
KoPÚ - komplexní pozemkové úpravy
k.ú. – katastrální území
LV – list vlastnictví
ObPÚ – obvod pozemkových úprav
OMŘPÚ – Odbor metodiky a řízení pozemkových úprav
ORP – obec s rozšířenou působností
PPBP – podrobné polohové bodové pole
PSZ – plán společných zařízení
PÚ – pozemkové úpravy
RDK – regionální dokumentační komise
SPÚ – Státní pozemkový úřad
SŽDC – Správa železniční dopravní cesty
ÚSES – územní systémy ekologické stability
ÚZSVM – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
VFP – výměnný formát pozemkových úprav
VB – věcné břemeno
ZPF – zemědělský půdní fond
ZPH – zjišťování průběhu hranic
1. rozhodnutí – rozhodnutí o schválení návrhu
2. rozhodnutí – rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv

1 Proč právě pozemkové úpravy?

Všeobecné povědomí o pozemkových úpravách je poměrně mizivé. Pokud lidé nevlastní zemědělskou půdu v území, kde pozemkové úpravy proběhly nebo probíhají, tak toho ve většině případů o tomto oboru mnoho neslyšeli. A co jsou vlastně ty pozemkové úpravy? Dle zákona č. 139/2002 Sb. v platném znění se pozemkovými úpravami 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. Pozemkovou úpravou původní pozemky zanikají a zároveň se vytvářejí pozemky nové, k nimž se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena.

V následujících kapitolách je stručně nastíněna historie pozemkových úprav, zejména se zaměřením na vývoj tohoto oboru v českých zemích. Přehled historického vývoje má význam pro lepší pochopení současného stavu provádění pozemkových úprav. V další části práce je podrobněji popsán průběh řízení o pozemkových úpravách a legislativa upravující jednotlivé fáze pozemkových úprav. Důležitý je také vztah pozemkových úprav a katastru nemovitostí, neboť výsledky pozemkových úprav jsou podkladem pro novou digitální katastrální mapu.

Cílem této práce je nastínění řešení některých problémů, které se mohou vyskytnout v průběhu řízení o pozemkových úpravách (PÚ) a při zápisu výsledků pozemkových úprav do katastru nemovitostí. Kromě navržených řešení uvedených problémů jsou v práci popsány některé méně časté situace objevující se v průběhu řízení o PÚ a způsoby jejich řešení. Vzhledem ke složitosti celého procesu a k tomu, že takřka každé území řešené v pozemkových úpravách má svá specifika, může docházet při provádění pozemkových úprav k problémům většího či menšího rozsahu.

Průběh procesu PÚ je poměrně podrobně popsán v Metodickém návodu pro provádění pozemkových úprav. Přesto lze nalézt některé situace, kdy je jejich správné řešení nedefinované a nejednoznačné. Při zpracování komplexních pozemkových úprav jsem narazil na některé situace v různých fázích procesu, které mají více řešení a mezi pobočkami Státního pozemkového úřadu (SPÚ) nepanuje jednota. To přináší problémy při zpracování pozemkových úprav a následném zápisu jejich výsledků do katastru nemovitostí. Není snahou této práce poukázat na veškeré možné nevyjasněné problémy, které se mohou v průběhu PÚ vyskytnout (ty vždy dokonale odhalí až praxe), ale popsat

některé reálné situace, s nimiž se setkává více zpracovatelů PÚ. Takové situace jsou popsány ve čtvrté kapitole, kde jsou popsány i možnosti jejich řešení.

Popis problematických řešení v rámci PÚ a návrh jejich řešení byl konzultován s SPÚ (konkrétně s Odborem metodiky a řízení pozemkových úprav). Komentáře SPÚ k popisovaným situacím jsou součástí kapitoly Výsledky a diskuze. V ideálním případě budou některé návrhy z této práce zpracovány do Informací vydávaných SPÚ a využity při projektování pozemkových úprav. Tyto Informace jsou interním dokumentem a slouží pro sjednocení postupů v rámci PÚ. Zkrácená verze Informací (tzv. výňatky z Informací) je dostupná pro odbornou i laickou veřejnost na internetových stránkách SPÚ.

2 Historie pozemkových úprav

Tato část práce pojednává o tom, jak se vyvíjelo projektování pozemkových úprav především na území naší republiky takřka od počátků našeho státu až do dnešní doby. Snahou je popsat významné změny v půdní držbě a různé etapy nahlížení a řešení úprav pozemků.

2.1 Pozemkové úpravy ve starověku

První historické prameny o rozsáhlém a technicky jednotném uspořádání půdy pro zemědělské účely a způsobech provádění prací s tím spojených máme ze starověkého Říma. Ze všeobecně historických pramenů se dá usuzovat, že už v 5. století př. n. l. ve starém Římě bylo propracované pozemkové právo a pozemková politika. V 1. století našeho letopočtu už byly sepsány ucelené traktáty o činnosti římských agrimensorů. Tak byli latinsky nazýváni tehdejší zeměměřiči. (Maršíková, Maršík, 2007, s. 161)

2.2 Prvotní pozemkové úpravy v českých zemích

Počátek pozemkových úprav u nás můžeme spatřovat již v plánovitě zakládáných zemědělských sídlištích při osidlování a kolonizaci od počátku vzniku našeho státu. Až do 12. století probíhala u nás tzv. vnitřní kolonizace, která se děla na úkor vnitrozemských lesů a pastvin. (Toman, 2006, s. 17)

S růstem domácí populace i zájmů feudálů však dosud existující půdní fond nestačil. Vzniká potřeba jeho rozšíření, ale domácí pracovní síly poddaných již nestačily. Feudálové, kteří půdu vlastnili, mohli pokračovat v jejím rozšiřování jen s využitím cizí pracovní síly. Aby mohli přijít noví kolonisté, musely být vyřešeny nové právní podmínky i technická stránka osidlování. Teprve potom může začít období, které nazýváme velkou (též německou) kolonizací. (Vaňous, 2013a, s. 10)

Hlavně v období tzv. velké kolonizace (12. až 14. století) přicházejí němečtí a holandské kolonisté. Zakládání nových vesnic a organizace k nim patřícího půdního fondu byla svěřena tzv. lokátorovi. (Toman, 2006, s. 17)

Úkolem lokátora bylo určení místa a způsobu zastavění vsi, vyměření a rozvržení půdního fondu na jednotlivé lány, určení hranic mýcení lesa, rozmístění půdy orné, pastvin, zahrad a zpřístupnění pozemků sítí cest apod. Noví kolonisté zavádějí užívání pluhu, a proto vzniká i nový protáhlý tvar pozemků. Hodnotíme-li tehdejší organizaci

půdního fondu, řešení cestní sítě, tvarů pozemků, vodohospodářských opatření, delimitaci kultur, okamžité vytyčování a realizační práce, docházíme k závěru, že tyto úpravy byly nejdůležitější etapou vývoje pozemkových úprav v časovém rozpětí od 12. do 19. století. (Burian et al., 2011, s. 24)

2.3 Pozemkové reformy v 18. století

Nejvýznamnějším návrhem na pozemkové reformy v 18. století byl nepochybně návrh Františka Antonína Raaba z Korutanska. Ten podal v roce 1775 návrh na odstranění roboty a dělení půdy velkostatků. Tento návrh císařovna Marie Terezie přijala a pozemkové úpravy podle Raabova návrhu u nás prováděné se nazývají raabizace. Podstatou raabizace bylo dělení půdního fondu velkostatků a jeho přidělování drobným uchazečům, přičemž roboty se převáděly na stálé každoroční platby peněžní nebo naturální. Raabizace byla promyšlená pozemková reforma, která byla administrativně, organizačně i technicky dobře připravena. Provádět raabizaci bylo nařízeno na panstvích komorních (císařských) a církevních. Na soukromých panstvích se raabizace uskutečňovala jen tam, kde s tím souhlasila vrchnost a dvě třetiny poddaných. Na území Čech bylo raabizováno 147 panství, na Moravě 69. (Maršíková, Maršík, 2007, s. 168) Rozdělením dvorů velkostatků vzniklo v Čechách 128 nových vesnic a na Moravě asi 117 vesnic. (Toman, 2006, s. 17)

Mapovým podkladem pro projekční práce byla raabizační mapa starého stavu. Nové návrhy se vyznačovaly buď přímo v této mapě, nebo v její kopii, která vznikla propíchnutím originálu. V novém stavu se vyznačovaly projektované hranice nových pozemků, hranice nově upravovaných silnic, nových cest, nových stavení apod. Pozemkové tratě se číslovaly, do parcel se vpisovala čísla domů nových držitelů, písmena malé abecedy a jejich výměra.

Přístup k pozemkům orné půdy musel být zajištěn z veřejných komunikací, cest nebo alespoň bezprostředně z usedlosti. U luk tomu bylo jinak, k nejbližším loukám se často jezdilo přes celý luční komplex. (Švehla, 1998, s. 21)

Na raabizaci v Čechách a na Moravě se přestalo pracovat v polovině roku 1785, tj. po deseti letech od jejího zahájení. (Němčenko, 1972, s. 18)

Hodnotíme-li raabizační práce, musíme konstatovat, že tyto práce byly řízeny úředními orgány na základě právních, hospodářských a technických instrukcí a návodů, vyškoleným odborným personálem, který byl vybaven měřickými přístroji. Výsledné

realizované pozemkové úpravy byly vyobrazeny v raabizačních mapách a byly založeny písemné operáty – tzv. geometrické tabely, což jsou první pozemkové knihy. (Vaňous, 2013a, s. 11)

2.4 Pozemkové reformy v 19. století a počátku 20. století

Základní změny v pozemkových poměrech přinesl teprve rok 1848, kdy byl vydán císařský patent o zrušení poddanství a roboty. Tím se bývalý poddaný stává majitelem dosud jím obdělávaných pozemků, ovšem převzetí pozemků do vlastnictví bylo spojeno se značnými finančními potížemi. Vznikla zadluženost rolníků, která jim byla knihována jako dluh na jejich usedlostech, který měl být umořen ve splátkách.

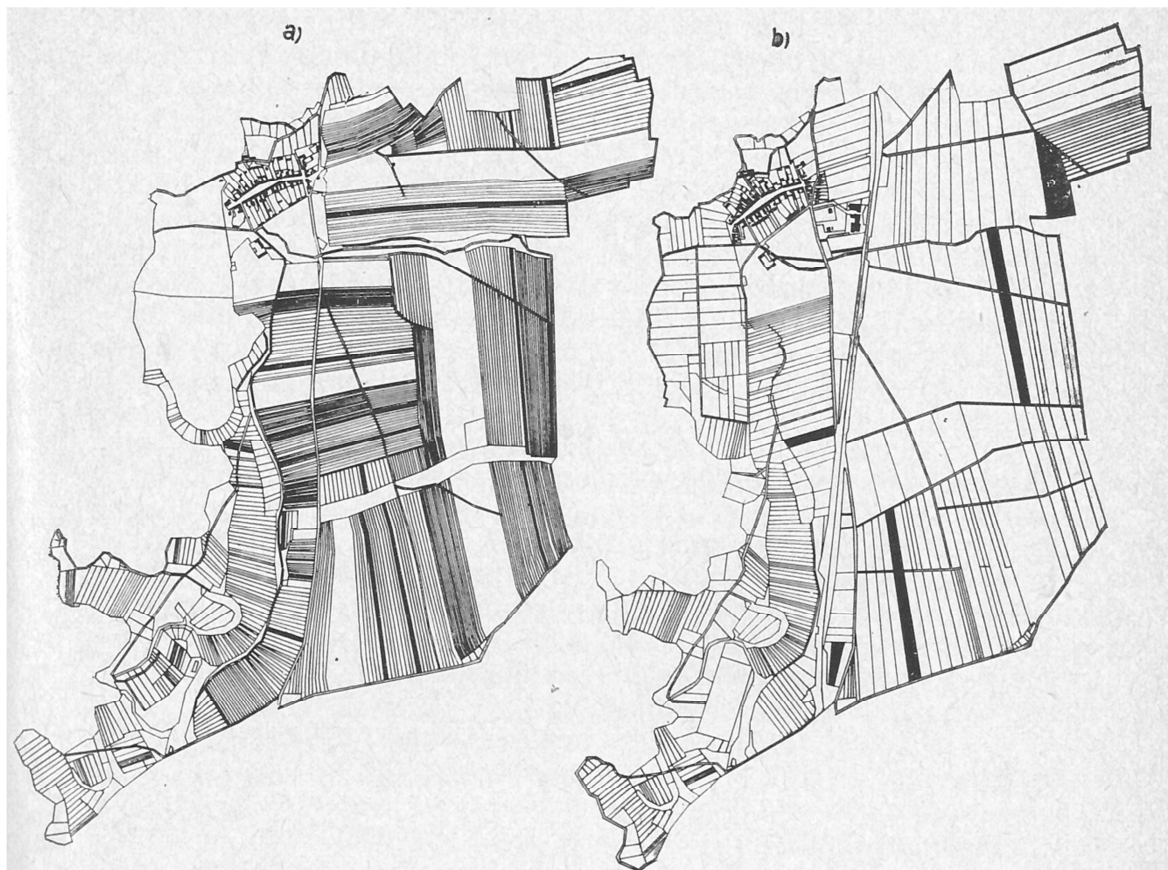
Kromě toho měly pozemky řadu právních a hospodářsko-technických závad jako je rozdrobenost, rozptýlenost pozemků, jejich nevhodný tvar a nepřístupnost z polních cest. To si rolníci začínají brzo uvědomovat a objevují se snahy tento stav zlepšit. (Vaňous, 2013a, s. 11)

2.4.1 Dobrovolné scelování

V roce 1849 se první rakouský hospodářský kongres, zásluhou Vlastenecké společnosti, usnáší na tom, aby rozvoj zemědělství byl řešen scelováním pozemků. V roce 1855 byl vypracován návrh 1. scelovacího zákona, který však nebyl realizován. Protože se potřeba scelování pozemků ukazovala stále naléhavější, docházelo ke scelovacím akcím dobrovolným. (Toman, 2006, s. 18)

Průkopníkem a propagátorem dobrovolného scelování byl František Skopalík (1822-1891), samouk, který v rodných Záhlinicích na Hané roku 1856 navrhl první scelování. Pozemky pro každou ze čtyř skupin vlastníků (podle výměr) po projednání rozdělil do čtyř tratí podle některé ze tří bonitních tříd a podle vzdálenosti. Vídeňské ministerstvo vnitřní záležitostí roku 1858 vydalo schvalovací dekret, projekt byl okamžitě realizován pomocí losovacích lístků, obsahujících po jednom vhodně vybraném pozemku z každé ze čtyř tratí. Úspěch byl nesporný: velikost pozemků se zvětšila 5-9 krát, průměrný počet parcel jednoho vlastníka klesl z 28 na 4, dopravní vzdálenost se snížila o 30-40 % a zlepšila se přístupnost cest. (Burian et al., 2011, s. 26) Do roku 1883 bylo na Moravě, díky iniciativě Františka Skopalíka, sceleno na základě uvedených principů dalších 16 obcí. (Maršíková, Maršík, 2007, s. 169)

Přes částečné úspěchy zejména na Moravě bylo stále jasnější, že dobrovolné scelování není správným řešením, a že je nutné vydat zákon s použitím principu majority. (Vaňous, 2013a, s. 11)



Obrázek 1: Scelování pozemků v Záhlavčích – a) stav před scelováním, b) stav po scelování
zdroj: Jůva et al., 1978, s. 13

2.4.2 Úřední scelování - komasace

Teprve v roce 1866 byl vydán nejprve říšský arondační zákon, který umožňoval dobrovolné směny pozemků, a později říšský zákon o scelování, přijatý v roce 1883 a doplněný prováděcími zákony zemskými (na Moravě a ve Slezsku v roce 1887). (Jůva et al., 1978, s. 12)

V roce 1888 je zřízena v Brně Zemská komise pro agrární operace, která řídila scelovací práce na Moravě. Na Moravě a ve Slezsku bylo od roku 1890 do roku 1940 provedeno scelení pozemků na území 323 obcí s výměrou scelovacích obvodů 151 500 ha a s 50 500 účastníky scelování. Lze říci, že tyto provedené scelovací práce se mohly stát po roce 1945 na Moravě a ve Slezsku základem pro rychlý přechod zemědělství na moderní formy tak, jak je nyní známe z vyspělých západoevropských států. Avšak nástup kolektivizace po roce 1950 tento příznivý vývoj na dlouho přerušil. (Vaňous, 2013a, s. 11)

V Čechách zemský zákon nebyl vydán a scelování se nemohlo provádět na základě principu majority, nýbrž jen za souhlasu všech dotčených vlastníků pozemků, což se ukázalo jako velká brzda scelování. (Jůva et al., 1978, s. 12) Proto se od roku 1890 do roku 1940 podařilo na území Čech provést scelovací práce jen na území dvou obcí (Červený Újezd u Nýřan a Lhota u Lomnice nad Lužnicí). (Burian et al., 2011, s. 27) V obci Uhřetice na Plzeňsku blokoval jeden zemědělec úsilí všech ostatních zájemců o scelování celých 25 let. Teprve po příchodu Němců byla v roce 1940 okamžitě rozšířena působnost moravských zemských scelovacích zákonů i na Čechy. (Vaňous, 2013a, s. 11)

2.5 Pozemkové reformy v Československu

První pozemková reforma byla vyhlášena brzy po vzniku Československa v roce 1918. Jejím principem byla konfiskace velkých zemědělských majetků a jejich rozdělení a přidělení drobným zemědělcům. (Vlasák, Bartošková, 2007, s. 32)

První pozemková reforma se v naší zemi uskutečnila vydáním:

- zákona záborového č. 215/1919 Sb. o zabrání velkého majetku,
- zákona přidělového č. 81/1920 Sb., o přidělu zabrané půdy a o úpravě právních poměrů k ní,
- zákona náhradového č. 329/1920 Sb., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový. (Toman, 2006, s. 18)

Podle záborového zákona měly být zabráný pozemky jednotlivých vlastníků přesahující 150 ha zemědělské půdy a 250 ha veškeré půdy pro účely pozemkové reformy. Zákon přidělový stanovil zásady přidělování pozemků drobným zemědělcům a jiným zájemcům. Zákon náhradový stanovil zásady pro výpočet náhrad vlastníkům za zabrané pozemky. K zajišťování a provádění pozemkové reformy byl zřízen Úřad pozemkový. Tato první pozemková reforma však nebyla provedena důsledně. Praxe byla taková, že se vytvořily tzv. zbytkové velkostatky o mnohahektarové výměře, zatímco 630 000 přidělců dostalo půdu o průměrné výměře 1 ha. (Maršíková, Maršík, 2007, s. 171)

První pozemková reforma se podle výše uvedených zákonů a příslušných nařízení prováděla od roku 1919 do roku 1935, kdy byl vládním nařízením ze dne 25. 1. 1935, čís. 22 Sb., zrušen Státní pozemkový úřad (SPÚ). (Němčenko, 1976, s. 10)

Výsledky první pozemkové reformy, které se podařilo uskutečnit k roku 1935, představoval pohyb vlastnictví asi u 1,8 milionu ha půdy, přičemž zemědělská půda z ní tvořila zhruba polovinu – 868 tisíc ha.

Pozemková reforma napomohla k zásadní úpravě vlastnických poměrů v zemědělství. K jejím kladům patří, že odstranila latifundia a umožnila malorolníkům, domkářům a kvozemědělcům získat půdu nebo aspoň rozšířit její výměru. Ve srovnání s podobnými akcemi ve střední a východní Evropě patřila naše pozemková reforma mezi nejrozsáhlejší a nejdemokratičtější včetně jejího zákonodárství. (Kubačák, 2011, s. IV)

Scelování pozemků v rámci pozemkové reformy se prakticky nejen neprovádělo, ale naopak rozptýlenost pozemků se jejím provedením ještě zvýšila (v jednotlivých oblastech o 1,5 až 4,2 %). (Němčenko, 1976, s. 11)

2.6 Období po II. světové válce

Bezprostředně po skončení II. světové války v roce 1945 stálo zemědělství před naléhavými úkoly. Především bylo třeba řešit otázky spojené s obnovou poválečného zemědělství a jeho dalším rozvojem. Toto období je spojeno s tzv. druhou pozemkovou reformou probíhající od skončení války do počátku 50. let minulého století. Tato reforma probíhala ve třech etapách, které se lišily v příčinách a cílech mocenských zásahů do pozemkového majetku v důsledku změn politického vývoje, přičemž každá z etap byla vymezena samostatnou legislativou.

V její první etapě byl vydán dekret č. 5/1945 Sb., o neplatnosti některých majetkově právních ujednání z doby nesvobody a o národní správě majetkových hodnot Němců, Maďarů, zrádců a kolaborantů a některých organizací a ústavů. Tento dekret vytvořil předpoklad pro obnovení majetkových poměrů z doby před Mnichovskou dohodou a zavedením institutu národní správy předpoklad pro zajištění majetkových hodnot určených ke konfiskaci. (Kubačák, 2011, s. IV)

Následoval dekret č. 12/1945 o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa byl vydán již 21. 6. 1945 a byl podle něj s okamžitou platností a bez náhrady zabrán zemědělský majetek uvedených osob. (Vlasák, Bartošková, 2007, s. 33)

Na tento dekret navazoval další dekret č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy Němců Maďarů a jiných nepřátel českého a slovenského národa. Uvedená konfiskace byla provedena bez náhrady, avšak za pozemky a jiný majetek odevzdaný přidělcům byla

požadována náhrada ve formě přidělové ceny. V českých zemích bylo takto získáno více než 2,3 milionu ha půdy, z toho bylo 62 % zemědělské půdy a zbytek lesní. (Kubačák, 2011, s. IV-V)

Správcem konfiskovaného majetku se stal nově ustanovený Národní pozemkový fond (NPF) při ministerstvu zemědělství. Dále byly ustanoveny místní a okresní rolnické komise, které byly doplněny o technické pomocné síly. Jejich úkolem bylo vypracování přidělových plánů. (Vlasák, Bartošková, 2007, s. 33)

Druhou etapu reformy představovala revize první pozemkové reformy. Právním základem k revizi se stal zákon č. 142/1947 Sb., o revizi první pozemkové reformy, který byl po únoru 1948 novelizován zákonem č. 44/1948 Sb. Revize se vztahovala na všechny majetek, který spadal pod první pozemkovou reformu, ale byl z ní vypuštěn vyloučením nebo propuštěním ze záboru, dále na majetek, o němž nebylo vydáno dosud rozhodnuto a na tzv. zbytkové statky. Při této revizi bylo možné jít v naléhavých případech až na výměru 50 ha u jednoho vlastníka nebo až na celou výměru u zbytkových velkostatků.

Základem třetí etapy byl zákon č. 46/1948 Sb., o trvalé úpravě vlastnictví k zemědělské a lesní půdě, obecně známý pod názvem o nové pozemkové reformě. V něm se uplatnila tehdy pověstná zásada, že „půda patří těm, kdo na ní pracují“, a to tak, že maximální hranice pozemkového vlastnictví u jedné osoby představovala 50 ha veškeré půdy. Pro zachování této hranice ovšem byla stanovena podmínka, že vlastník musí sám na půdě hospodařit-pracovat. Pokud tuto podmínku nesplňoval, podléhala záboru veškerá jeho půda, na které nehospodařil. Podobně jako v první pozemkové reformě a při její revizi měl stát podle zákona o nové pozemkové reformě půdu od vlastníků vykupovat. Výše náhrady měla být stanovena vyhláškou, což se ovšem nestalo a vlastníci takto vykoupené půdy tudíž ani žádnou finanční náhradu neobdrželi, vlastně byli podvedeni. (Kubačák, 2011, s. V)

2.7 Pozemkové úpravy mezi lety 1950 a 1989

Pozemkové úpravy v období 1950-1989 mají tři typické fáze související se strategií přebudování zemědělství na velkovýrobní formy zemědělství socialistického. Jsou to fáze přípravná, konsolidační a hlavní fáze tzv. komplexního přetváření. Tyto tři fáze však musely být doplněny ještě čtvrtou, vynucenou korekční fází, která měla alespoň částečně zmírnit negativní a často až katastrofické dopady realizovaných zásahů na krajinu. (Vaňous, 2013b, s. 21)

2.7.1 Přípravná fáze

První etapa spadá do období let 1950-1960, kdy vznikala jednotná zemědělská družstva (JZD), avšak jejich členská a půdní základna nebyla ještě ustálená a často se měnila. Úpravy prováděné v této době se ještě řídily scelovacím zákonem č. 47/1948 Sb. Aby však byl zvýrazněn přesun důrazu z otázek technických a organizačních na otázky a problémy politicko-hospodářské, jsou projekty přejmenovány na „hospodářsko-technické úpravy pozemků“ (projekty HTÚP). Jednoduchý projekt HTÚP (JHTÚP) řešil jednoduchými způsoby scelení roztržštěných pozemků zemědělců tvořících družstvo do půdních celků v rámci stávající sítě polních cest, vodohospodářských zařízení a trvalých hranic jiných kultur.

V roce 1955 byl scelovací zákon nahrazen vládním nařízením č.47/1955 Sb., „O opatření v oboru hospodářsko-technických úprav pozemků“ a poté i prováděcí vyhláškou č. 27 z roku 1958. Na tuto vyhlášku navazovala jednotná metodika pro zpracování projektů JHTÚP, která byla vydaná v roce 1958. Do roku 1960 byla socializace vesnice v podstatě dokončena. (Burian et al., 2011, s. 27)

Hodnotíme-li nyní s odstupem let tyto jednoduché projekty, je nutno konstatovat, že:

- se spolupodílely na těžkých morálních a ekonomických újmách dlouhodobého vlivu způsobených jednotlivým zemědělcům a na negativním vývoji zemědělského půdního fondu v důsledku neschopnosti obdělávat veškerou půdu do družstva vnesenou,
- scelováním roztržštěných pozemků vznikl zárodek potencionálního ohrožení zemědělské krajiny, neboť do půdních celků byly zahrnuty i zatím nezrušené vysoké meze, roztroušená zeleň, některé menší remízky či polní sady,
- jako částečně pozitivní lze hodnotit rychlé odstranění nevýhodného uspořádání půdního fondu (roztržštěnost, nevhodné tvary), které by při normálním průběhu scelovacích prací bylo podstatně pomalejší. (Vaňous, 2013b, s. 21)

2.7.2 Konsolidační fáze

Druhá etapa socialistických pozemkových úprav probíhala od roku 1960 do roku 1972. Je to etapa, kdy družstva jsou organizačně a hospodářsky stabilizována. Dochází k prvnímu slučování malých družstev ve větší celky s výměrou do 1000 ha. Pro tato JZD se začínají zpracovávat projekty vyšší úrovně. V roce 1962 byla proto vydána metodika pro

zpracování tzv. Souhrnných projektů HTÚP a k jejich provádění byly postupně vydány návody ve formě „Příruček pozemkových úprav“ díl I. - IV.

Souhrnný projekt HTÚP (SHTÚP) uplatňovaný v tomto období řešil další scelování pozemků do větších celků, ale současně obsahoval i návrhy na reorganizaci sítě společných zařízení, na nové uspořádání dopravních, vodohospodářských, rekultivačních či půdoochranných opatření. Cílem bylo maximální využití půdního fondu pro zemědělskou výrobu. (Mazín, 2014, s. 100)

2.7.3 Fáze komplexního přetváření

Třetí etapa začíná po roce 1974 a počítalo se, že bude dokončena v první polovině devadesátých let. Po zastavení prací na projektech pozemkových úprav se zpracovaly pouze tzv. Generely pozemkových úprav (GPÚ), jejichž neblahým důsledkem bylo vytvoření „pozemkových bloků“, nekoordinovaného a násilného vytvoření půdních celků neodbornými zásahy do krajiny. Toto období vyústilo v násilné slučování podniků do seskupení o výměře několika tisíc hektarů. Pro ně se začínají dělat projekty souhrnných pozemkových úprav, které se prováděly podle metodiky vydané Ministerstvem zemědělství a výživy ČSR v roce 1976. (Toman, 2006, s. 19)

Souhrnné projekty PÚ, kde podle platné metodiky byla předmětem řešení zhruba stejná problematika jako v projektech SHTÚP s tím, že byla zejména v závěrečné fázi věnována výrazně větší pozornost otázkám životního prostředí a ochrany půdy, ovšem podobně jako u projektů SHTÚP byla kamenem úrazu skutečná realizace těchto návrhů. Souhrnné projekty PÚ byly posledním druhem socialistických projektů, které se tak rozporuplně a z hlediska ekologie a životního prostředí člověka tak tragicky podílely na vytvoření současné zemědělské krajiny. (Vaňous, 2013b, s. 22)

2.8 Období po roce 1989

Původní pozemky, které byly v soukromém vlastnictví a byly před rokem 1950 soukromě obhospodařovány, již v přírodě neexistovaly. Byly v letech 1950-1989 při různých pozemkových úpravách sceleny. Bylo tedy nutno přijmout zákonná opatření, která by umožňovala soukromé hospodaření na pozemcích o nárokované výměře. V roce 1991 byl přijat zákon č. 284/1991 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech. (Maršíková, Maršík, 2007, s. 174)

2.8.1 Restituční řízení

V roce 1991 bylo nutno urychleně vybudovat pozemkové úřady, protože celá společnost očekávala urychlenou činnost zejména na úseku restitucí. Je třeba říci, že otázkami vlastnictví se běžně zabývají soudní orgány, nikoliv správní úřady. S ohledem na výjimečný rozsah restitucí však bylo základní rozhodování o otázkách vlastnictví svěřeno nově založeným pozemkovým úřadům, neboť kapacita, postupy a běžné zvyklosti soudů prakticky vylučovaly angažovanost soudů v základním rozhodování v restitučních případech. (Burian et al., 2011, s. 44)

Přesto po deseti letech bylo možné konstatovat, že bylo vydáno 97,5% půdy restituentům. Byl to pro zasvěcené odborníky obdivuhodný výkon vzhledem k původním prognózám, kdy jedna z variant uvažovala, že soudy by tyto restituce prováděly 20 – 30 let. (Mazín, 2014, s. 102)

2.8.2 Jednoduché pozemkové úpravy

V rámci České republiky bylo v období 1991-2001 provedeno celkem cca 21 000 jednoduchých pozemkových úprav (JPÚ), převážně formou bezúplatného zatímního užívání nebo časově omezeného nájmu podle § 8 zákona č. 218/1997 Sb. Tyto JPÚ byly vlastně organizačními a agrotechnickými opatřeními, která měnila velikost, tvar a směr obhospodařování, především orné půdy velkých hospodářských bloků. (Burian et al., 2011, s. 36)

Tyto JPÚ bez přechodu vlastnických práv byly prováděny jen do roku 2002 a od té doby se již nezačínají. Tímto způsobem bylo dočasně vyřešeno užívání pozemků, ale ne vlastnická práva. Ta jsou v současné době řešena při dalších, tentokrát komplexních pozemkových úpravách. (Vlasák, Bartošková, 2007, s. 23)

V roce 2002 byl při velké novele zákona o pozemkových úpravách tento institut zrušen a nahrazen pouze tzv. „technickou pomocí“ při vytyčování pozemků, na kterých se soukromě hospodařící rolník a velkoplošný uživatel dohodli. Pokud se nedohodli, nemohl pozemkový úřad jakkoliv do jejich vztahu vstupovat a žadateli pomoci. (Burian et al., 2011, s. 37)

2.8.3 Komplexní pozemkové úpravy

Proces komplexních pozemkových úprav probíhal odlišně na Moravě a odlišně v Čechách, což bylo dáno geomorfologickými podmínkami, ale také připraveností katastrálních a pozemkových úřadů. Už v roce 1994 byly dokončeny první komplexní pozemkové úpravy, a to v Kutné Hoře (Přítoky) a Plzni – jih (Olešná). Na Moravě první komplexní pozemková úprava proběhla v Břeclavi v roce 2000 a v Hodoníně (Dobré Pole a Žeraviny). Do této doby na Moravě byla využívána tzv. bloková metoda, kde se formou geometrických plánů zapisovaly do katastru nemovitostí části katastrálních území o velikosti do 100 nebo 150 ha. (Mazín, 2011, s. X)

Teprve komplexními pozemkovými úpravami se začaly postupně naplňovat strategické cíle pozemkových úprav. Vytvářely se podmínky pro stavby nových polních cest, pro výsadby biokoridorů a biocenter územních systémů ekologické stability, pro vybudování mezí, půdoochranných opatření a ostatních prvků, které v krajině z různých důvodů chyběly. Také se začala tato společná zařízení budovat, napřed z finančních prostředků na pozemkové úpravy, ale později i z finančních prostředků ministerstva životního prostředí, které pochopilo, že ty nejvíce potřebné zásahy do krajiny jdou mnohdy realizovat jedině pomocí pozemkové úpravy. (Burian et al., 2011, s. 39)

2.9 Shrnutí historického vývoje půdní držby a pozemkových úprav

Z uvedeného stručného popisu zásadních událostí ovlivňujících půdní držbu a různých reforem a snah o pozemkové úpravy lze konstatovat, že na území naší země docházelo v průběhu staletí k velkým změnám ve vlastnictví půdy z důvodů politických změn a státních nařízení (např. pozemkové reformy v období tzv. první republiky či poválečné Benešovy dekrety). Jelikož byla půdní držba rozdrobená, docházelo k různým snahám o nápravu tohoto stavu, ne vždy se však tyto snahy týkaly celého území našich zemí (např. zemský scelovací zákon pro Moravu). Z uvedených důvodů lze dnes při provádění pozemkových úprav narazit na různé druhy mapových podkladů a různé typy půdní držby v jednotlivých katastrálních územích.

3 Pozemkové úpravy v současnosti

Pozemkové úpravy v dnešní době nemají z hlediska scelování pozemků pro většinu současných vlastníků zemědělské půdy takový význam jako dříve. V dřívějších dobách takřka všichni vlastníci hospodařili na svých pozemcích. Dnes většina vlastníků pozemky pronajímá a často ani neví, kde své pozemky mají. Odlišný vztah k půdě dokumentuje i financování pozemkových úprav – v minulosti se vlastníci sami finančně podíleli na pozemkových úpravách. Pokud by tomu mělo být tak i dnes, prováděly by se pozemkové úpravy v daleko menším rozsahu. V současné době jsou náklady na pozemkové úpravy hrazeny státem.

Hlavní význam pozemkových úprav spočívá ve zpřístupnění všech zemědělských pozemků, navrhování vodohospodářských a protierozních opatření. Neméně významnou částí návrhu jsou krajinnotvorná opatření, která mají za cíl napravit nevhodné úpravy v krajině prováděné především ve druhé polovině minulého století. Důležitým výsledkem pozemkových úprav je obnovený katastrální operát.

3.1 Legislativní rámec pozemkových úprav

Základním právním předpisem, podle kterého jsou prováděny pozemkové úpravy v naší zemi je zákon č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon stanovuje definici, formy, předmět a obvod pozemkových úprav a také stanovuje, kdo je účastníkem řízení o pozemkových úpravách. Dále zákon popisuje průběh řízení o pozemkových úpravách a určuje, jak jsou náklady na pozemkové úpravy hrazeny.

Dalším důležitým dokumentem upravujícím průběh procesu pozemkových úprav je vyhláška č. 13/2014 o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav.

Podrobný postup provádění pozemkových úprav je popsán v Metodickém návodu k provádění pozemkových úprav vydaném Státním pozemkovým úřadem, jehož poslední verze je platná od 1. 1. 2016. Kromě Metodického návodu jsou na internetových stránkách SPÚ (www.spucr.cz) k dispozici Výňatky z Informací vydaných Odborem metodiky a řízení pozemkových úprav (OMŘPÚ).

Při zpracování plánu společných zařízení (PSZ) je závazným dokumentem Technický standard dokumentace PSZ v pozemkových úpravách. SPÚ vydal v roce 2016 aktualizovanou verzi Technického standardu. Jak je uvedeno v úvodu Technického standardu, je standard nástrojem kontroly obsahu a technických parametrů dokumentace PSZ.

Pro sjednocení kvality přebíraných dat od zpracovatelů byl vytvořen výměnný formát pozemkových úprav (VFP). „Automatizované přebírání údajů komplexních a jednoduchých pozemkových úprav pro kontrolu správním orgánem se vykonává prostřednictvím výměnného formátu pro výměnu grafických a popisných informací (VFP). Cílem VFP je přenos digitálních dat mezi zhotoviteli pozemkových úprav a SPÚ bez závislosti na programu, ve kterém byla data pořízena.“ (Definice struktury výměnného formátu, SPÚ, 2016, s. 6) Ve formátu VFP je odevzdávána každá etapa prací prováděných v PÚ. VFP umožňuje automatické odhalení některých věcných chyb a rychlejší kontrolu odevzdaného díla. Díky VFP jsou také sjednoceny výstupy z jednotlivých částí PÚ (např. výkres ze zaměření polohopisu).

Při zeměměřických činnostech v rámci PÚ jsou závaznými právními předpisy zákon 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, vyhláška 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí Návod pro obnovu katastrálního operátu a převod.

3.2 Formy pozemkových úprav

Pozemkové úpravy jsou prováděny jako komplexní nebo jednoduché. Ve většině případů jsou zpracovávány komplexní pozemkové úpravy (KoPÚ). Případy, kdy jsou prováděny jednoduché pozemkové úpravy (JPÚ) stanovuje § 4 zákona o pozemkových úpravách: 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. Zákon dále říká, že v případě jednoduchých pozemkových úprav lze upustit od zpracování plánu společných zařízení. Jednoduchými pozemkovými úpravami lze provést i upřesnění nebo rekonstrukci přidělů půdy (§ 13) přidělené ve smyslu dekretů prezidenta republiky č. 12/1945 Sb. a č. 28/1945 Sb. a zákonů č. 142/1947 Sb. a č. 46/1948 Sb., a to v případech, kdy nelze použít jiný postup.

3.3 Průběh procesu pozemkových úprav

V následujících odstavcích je stručně popsán průběh procesu pozemkových úprav. Tento popis je důležitý pro lepší pochopení popisovaných problémů a jejich zařazení do jednotlivých fází uvedeného procesu. Přehled etap PÚ je obsažen v následující tabulce:

Tabulka 1: Schéma průběhu pozemkové úpravy

etapa	fáze	zhotovitel
příprava řízení	předpřípravná fáze	SPÚ
úvodní jednání	přípravná fáze	zpracovatel
revize bodového pole a doplnění PPBP		
zaměření polohopisu		
podrobný průzkum		
zjišťování průběhu hranic - ObPÚ		
stanovení nároků vlastníků		
plán společných zařízení	návrhová fáze	zpracovatel
návrh nového uspořádání pozemků		
vystavení návrhu nového uspořádání		
závěrečné jednání		
rozhodnutí o schválení návrhu		
rozhodnutí o výměně a přechodu vlastnických práv + mapové dílo		
vytyčení nových pozemků		
realizace prvků PSZ	realizační fáze	SPÚ

3.3.1 Příprava řízení o pozemkových úpravách

Tato fáze je plně v kompetenci SPÚ. Pobočka SPÚ zahájí řízení o PÚ a dotáže se orgánů státní správy, správců vodních toků, správců inženýrských sítí apod., zda mají v obvodu PÚ své zájmy či sítě. Dále je stanoven předběžný obvod pozemkové úpravy a je vyhotovena zadávací dokumentace pro výběrové řízení.

SPÚ vypíše výběrové řízení na zpracování projektu PÚ. Ve výběrovém řízení je vybrán zpracovatel PÚ, s nímž je následně uzavřena smlouva o dílo.

3.3.2 Účastníci řízení o pozemkových úpravách

Účastníky řízení o pozemkových úpravách definuje § 5 zákona 139/2002 Sb. a jsou jimi:

- a) vlastníci pozemků, které jsou dotčeny řešením v pozemkových úpravách podle § 2 (dále jen "vlastníci pozemků") 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 (§ 3 odst. 2),
- b) stavebník, je-li provedení pozemkových úprav vyvoláno v důsledku stavební činnosti,
- c) 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, pokud do 30 dnů od výzvy příslušného pozemkového úřadu přistoupí jako účastníci k řízení o pozemkových úpravách.

3.3.3 Úvodní jednání

Úvodní jednání svolává SPÚ a zve všechny účastníky řízení o PÚ. Na úvodním jednání jsou účastníci seznámeni s formou a předpokládaným obvodem pozemkové úpravy a je jim vysvětlen celý proces řízení o pozemkových úpravách. Důležitou součástí je odsouhlasení bodu pro výpočet vzdáleností pozemků a způsobu oceňování pozemků pro potřeby pozemkových úprav. Vlastníkům může být také sdělena informace o oceňování porostů mimo les – tyto porosty jsou oceňovány pouze na jejich žádost. Dále je zvolen sbor zástupců (v JPÚ nemusí být volen).

Z úvodního jednání je vytvořen zápis, jež je doručen všem známým účastníkům řízení o pozemkových úpravách.

3.3.4 Revize bodového pole a doplnění podrobného polohového bodového pole a podrobné zaměření polohopisu

První etapa prací, jež je vykonávána zpracovatelem vzešlým z výběrového řízení. Nejprve je rekognoskováno stávající bodové pole a následně je předložen KP návrh na doplnění bodového pole. Po schválení návrhu doplnění jsou stabilizovány navržené body podrobného polohového bodového pole (PPBP).

Tato část zeměměřických činností v rámci pozemkových úprav zahrnuje podrobné zaměření polohopisu tj. předmětů stanovených v § 10 odst. 7 vyhlášky č. 13/2014 Sb. a předmětů stanovených v § 5 vyhlášky č. 357/2013 Sb. mimo trvalé porosty a v trvalých porostech. Smlouvy o dílo dále specifikují, že body polohopisu budou zaměřeny včetně nadmořské výšky (výškový systém baltský po vyrovnání – Bpv). Kvalitní zaměření polohopisu je důležitým podkladem pro zpracování návrhu nového uspořádání pozemků.

3.3.5 Obvod pozemkových úprav

Stanovení obvodu pozemkových úprav (ObPÚ) je v kompetenci pobočky SPÚ. Zpravidla je ObPÚ navrhován po katastrální hranici území dotčeného pozemkovými úpravami. Do ObPÚ může být také přibrána část sousedních katastrálních území, jestliže je to účelné pro naplnění cílů pozemkových úprav. Naopak vyjmutým územím z řešení je zastavěné a někdy i zastavitelné území obce. Do ObPÚ nejsou zařazovány také velké bloky lesních pozemků.

Hranice ObPÚ je zjišťována v terénu a trvale stabilizována (nehrozí-li zničení stabilizace zemědělskou činností). Na toto šetření hranic jsou zváni dotčení vlastníci a také komise jmenovaná SPÚ.

Proběhne-li zjišťování průběhu hranic a je-li zpracovaná dokumentace převzata KP, může být vypočítán opravný koeficient výměr. Ten je vypočítán jako podíl výměry řešeného území vypočtené ze souřadnic lomových bodů a součtu výměr parcel řešených v PÚ evidovaných v KN.

3.3.6 Podrobný průzkum terénu

Podrobný průzkum terénu je součástí přípravných prací a je podkladem pro zpracování rozboru současného stavu a následně také plánu společných zařízení a návrhu nového uspořádání pozemků.

Při podrobném průzkumu terénu je zjišťován především stav cestní sítě, krajinné zeleně, projevy eroze půdy apod. Krom toho je porovnáván současný stav využití pozemků a stav vedený v KN. Nesoulady musí být projednány s orgány ochrany přírody.

3.3.7 Soupis nároků

Soupis nároků je vyhotovován pro jednotlivé LV a obsahuje rozdělení pozemků na pozemky zahrnuté do PÚ, které mohou být řešené či neřešené a pozemky mimo obvod pozemkové úpravy.

U pozemků řešených je uveden druh pozemku dle zaměření skutečného stavu a v poznámce je uveden druh pozemku evidovaný v KN (v případě nesouladu druhů pozemků, jež musí být odsouhlasen dotčeným orgánem státní správy (DOSS). Celková výměra řešených pozemků je upravena opravným koeficientem.

Řešené pozemky jsou oceněny způsobem, jaký se odsouhlasí na úvodním jednání. Nejčastěji je využito základní ocenění zemědělských půd dle map bonitovaných půdně-ekologických jednotek (BPEJ). Metodický návod (2015) upřesňuje, že ocenění pozemků pro pozemkové úpravy se řídí zvláštními předpisy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláškou č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku) platnými ke dni vyložení nároků a vyhláškou č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků.

Důležitým údajem je také vzdálenost jednotlivých parcel od bodu, který je dohodnut na úvodním jednání.

U pozemků neřešených zahrnutých do ObPÚ nedochází k žádným změnám, pouze na základě zaměření je upřesněna výměra těchto pozemků. O pozemcích neřešených se v PÚ nerozhoduje.

Pozemky mimo obvod jsou uvedeny pouze informativně, těchto pozemků se řízení o PÚ vůbec netýká. Obsah a forma soupisu nároků je dána přílohou č. 2 vyhlášky 13/2014 Sb.

3.3.8 Plán společných zařízení

Plán společných zařízení (PSZ) obsahuje návrh cestní sítě, protierozní a protipovodňová opatření a opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí. Návrh PSZ je projednáván se sborem zástupců, následně je předložen DOSS. Po kontrole Regionální dokumentační komisí (RDK) zřizovanou SPÚ je PSZ předložen na veřejném zasedání zastupitelstva ke schválení. PSZ je jednou z nejdůležitějších částí pozemkové úpravy.

Obsah a forma PSZ je stanoven v Technickém standardu PSZ v pozemkových úpravách. Při návrhu prvků PSZ je nezbytné dodržení příslušných norem (např. ČSN 73 6109 projektování polních cest, ČSN 75 2410 Malé vodní nádrže atd.) a metodik (např. Ochrana zemědělské půdy před erozí, Metodické postupy projektování lokálního ÚSES atd.)

Podle § 9 odst. 15 zákona o pozemkových úpravách musí být PSZ v souladu s územně plánovací dokumentací. Není-li návrh PSZ ze závažných důvodů v souladu s územně plánovací dokumentací, je návrhem na její aktualizaci nebo změnu. V ostatních případech musí být PSZ dohodnut s úřadem územního plánování.

3.3.9 Návrh nového uspořádání pozemků

Návrh nového uspořádání pozemků je zpracováván do kostry parcel, kterou tvoří prvky PSZ. Návrh musí splňovat přiměřenost kvality, výměry a vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků podle § 10 zákona č. 139/2002 Sb.

Cena je přiměřená, pokud není ve srovnání s původní cenou vyšší nebo nižší o více než 4 %. 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.

3.3.10 Vystavení návrhu pozemkových úprav

Po získání souhlasu vlastníků od více než 60 % výměry řešeného území může být návrh nového uspořádání pozemků vystaven na dobu 30 dní. O této skutečnosti jsou účastníci řízení o PÚ informováni. Do vystaveného návrhu je možno nahlédnout na

příslušné pobočce SPÚ a také na obecním úřadě. Doba vystavení návrhu je zároveň poslední možností vlastníků podat k návrhu nového uspořádání pozemků připomínky.

Po vyřešení případných připomínek k vystavenému návrhu je svoláno závěrečné jednání. Na tomto jednání je shrnut průběh pozemkové úpravy a účastníci řízení jsou informováni o následujícím postupu (vydání rozhodnutí, realizační fáze). Zároveň jsou vlastníci upozorněni na nutnost podání nového přiznání k dani z nemovitostí a také na ukončení stávajících nájemních smluv.

3.3.11 Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav

Specifikem rozhodování o pozemkových úpravách je, že se vydávají dvě na sebe navazující rozhodnutí. Prvním je rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav. Stane-li se toto rozhodnutí pravomocným, je závazným podkladem pro druhé, kterým je rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv a o dalších navazujících skutečnostech, plynoucích ze schváleného návrhu. (Drobník, 2010, s. 117)

Metodický návod (2015) udává, že po závěrečném jednání musí pobočka SPÚ bez zbytečného odkladu, nejpozději však do tří měsíců vydat rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav.

3.3.12 Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv

Schválený návrh a zpracovaná digitální katastrální mapa jsou závazným podkladem pro 2. rozhodnutí. Rozhodnutí může být vydáno až po oznámení KP o převzetí výsledků zeměměřických činností. (Homoláčová, 2015, s. 127)

Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv musí být vydáno do 4 měsíců od nabytí právní moci 1. rozhodnutí.

Rozhodnutí vydá pobočka SPÚ po prověření, zda nebyla u příslušného soudu uplatněna žaloba proti rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav. Proti rozhodnutí se nelze odvolat. Proti pravomocnému rozhodnutí je možné podat žalobu ve správním soudnictví. (Pekárek, 2010, s. 176)

3.3.13 Vytyčení nových pozemků

Každý vlastník má právo na jedno bezplatné vytyčení svých pozemků vzešlých z návrhu nového uspořádání pozemků. Podle § 12 odst. 2 zákona 139/2002 Sb. zabezpečí toto vytyčení pozemkový úřad a to nejdříve po nabytí právní moci rozhodnutí o výměně

nebo přechodu vlastnických práv. Vytyčení pozemků popisuje § 49 zákona 256/2013 Sb. a podrobněji § 87-92 vyhlášky 356/2013 Sb.

Žádost o vytyčení pozemků bývá vlastníkům zpravidla zasílána společně s rozhodnutím o výměně nebo přechodu vlastnických práv. Součástí žádosti je i dopis s vysvětlením kdy a jak o vytyčení žádat. Zároveň se nedoporučuje vytyčení pozemků, které budou pronajaty zemědělcům a nadále zůstanou v jednom velkém bloku zemědělské půdy (vlastník si vyčerpá možnost bezplatného vytyčení a mezníky budou velmi brzy zničeny zemědělskou činností).

3.3.14 Realizace a financování společných zařízení

Sbor zástupců na svém posledním jednání (zaniká nabytím právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv) odsouhlasí postup realizace prvků PSZ. Tento postup je také projednán zastupitelstvem obce. K realizaci prvků PSZ dochází po skončení procesu pozemkových úprav.

Pro vybrané prvky PSZ je zpracována projektová dokumentace pro stavební povolení. Projektová dokumentace pro územní rozhodnutí není nutná, neboť § 12 odst. 3 zákona o pozemkových úpravách stanoví, že pro změny druhů pozemků, výstavbu polních a lesních cest, ochranu a zúrodnování půdního fondu a další společná zařízení zahrnutá do schváleného návrhu pozemkových úprav se upouští od vydání územního rozhodnutí o umístění stavby a od rozhodnutí o využití území.

Financování realizací prvků PSZ je možné pomocí dotací z Programu rozvoje venkova (PRV). Jedná se o opatření 4: Investice do hmotného majetku, podopatření: 4.3 Podpora na investice do infrastruktury souvisejících s rozvojem, modernizací nebo přizpůsobením se zemědělství a lesnictví a operaci 4.3.1 Pozemkové úpravy. Jediným možným příjemcem je SPÚ – konkrétně pobočky krajských pozemkových úřadů.

4 Materiál a metody

V následujících kapitolách jsou popsány některé problémy, k nimž dochází v průběhu pozemkových úprav. Příčinou těchto problémů jsou jednak nejednota v požadavcích zadavatelů prací a jednak drobné mezery v legislativě ošetřující celý proces řízení o PÚ. U jednotlivých problematických částí procesu PÚ jsou popsána jejich možná řešení.

Jednotlivé dílčí problémy v procesu řízení pozemkových úprav jsou získány z osobních zkušeností při zpracovávání pozemkových úprav.

4.1 Podrobné zaměření polohopisu v obvodu pozemkové úpravy

Výstupem ze zaměření polohopisu je výkres, jehož struktura je dána Přílohou 6 výměnného formátu pozemkových úprav. Tato část je přesně specifikovaná a při její realizaci v praxi nedochází k žádným problémům. K nejasnostem dochází u dílčích součástí této etapy prací a to sice u zaměřování liniových staveb a určování hranic řešených lesních pozemků.

4.1.1 Zaměřování liniových staveb

Dílčí etapou podrobného měření polohopisu je zaměřování hranic liniových staveb, které má být prováděno za účasti pozvaných vlastníků nebo správců těchto staveb. Jedná se především o vodní toky, silnice I. - III. tříd a železnice. V praxi jsou zváni správci uvedených staveb, kteří si v terénu určí lomové body budoucí parcely stavby silnice nebo koryta vodního toku. Tyto body jsou většinou dočasně označeny kolíky a následně zaměřeny. V případě šetření hranice drážního tělesa bývá geodetickou složkou Správy železniční dopravní cesty (SŽDC) předvytyčen průběh parcely dráhy. Při následném šetření je průběh předvytyčené parcely odsouhlasen či mírně upraven podle požadavků dalších organizačních složek SŽDC. Toto zaměření slouží jako podklad pro návrh nového uspořádání pozemků uvedených liniových staveb.

Na některých pobočkách SPÚ je zvykem, že na šetření hranic liniových staveb je zvána komise ustanovená pro zjišťování průběhu hranic pro účely pozemkových úprav. Tuto komisi jmenuje po dohodě s katastrálním úřadem vedoucí pobočky SPÚ. V případě liniových staveb však není šetřena stávající hranice současných pozemků, ale budoucí stav, v němž parcela koresponduje se stavbou či korytem vodního toku. Některé pobočky

požadují již při této činnosti stabilizovat lomové body mezníky. Důvodem stabilizace je dle mínění některých pracovníků SPÚ to, že při návrhu nového uspořádání pozemků jsou jasně dané hranice těchto liniových staveb. S tímto tvrzením však nelze plně souhlasit. Při projektování návrhu nového uspořádání pozemků je podkladem pro parcely liniových staveb stejné zaměření, jen u lomových bodů chybí označení mezníky (v případě dočasné stabilizace).

Praxe trvalého stabilizování je značně problematická, neboť tyto lomové body se dostanou do evidence KN až po zápisu výsledků pozemkových úprav do KN. Což znamená minimálně po dvou letech od provedení této stabilizace. V případě problémů s prováděním pozemkových úprav a následným zastavením řízení, nemusí k tomuto zápisu dojít nikdy. Případy zastavení řízení jsou ojedinělé, ale v praxi se s nimi lze setkat. Poté se v terénu nachází mezníky, k nimž není v KN vedena žádná dokumentace a nekorespondují s platným stavem KN.

Pro sjednocení zaměřování liniových staveb by stačilo vydat vnitřní předpis SPÚ, který by stanovil typ stabilizace a blíže popsal proces zaměření. Stabilizace lomových bodů parcel liniových staveb v ObPÚ by měla být prováděna pouze dočasná. Trvalá stabilizace takových bodů je totiž v rozporu s § 88 katastrální vyhlášky. Dále by mělo být jasně specifikováno, kdo se má zúčastnit určování hranic liniových staveb. Dle mého názoru není účast komise ustanovené pro zjišťování hranic pozemků nutná. Při zjišťování průběhu hranic liniových staveb je dostačující účast zástupce SPÚ (zadavatel prací), geodeta a zpracovatele návrhu (zhotovitel prací) a vlastníka či správce liniové stavby.

4.1.2 Určování hranic řešených lesních pozemků

Při zpracování KoPÚ Vyskeř byly určovány hranice řešených lesních pozemků, odsouhlasené vlastnické hranice byly stabilizovány plastovými mezníky. Tato činnost byla provedena poměrně necitlivě (viz obrázek č. 2), který ukazuje stabilizaci hranice lesní parcely až daleko do obhospodařovaného pole (bod č. 126). Protože se jednalo o lesní pozemky řešené v KoPÚ byl návrh nového uspořádání vytvořen podle skutečné hranice lesa. Body 126, 127 a 132 nebyly vůbec využity jako lomové body parcel.

Při projednávání návrhu nového uspořádání pozemků byla vlastníkem odsouhlasena hranice lesního pozemku dle skutečného stavu v terénu a zobrazený mezník nebyl vůbec použit jako lomový bod v nové DKM. Nutno podotknout, že se jedná již o starší projekt

KoPÚ (zaměření polohopisu proběhlo v roce 2009-2010), a že s vyšetřováním řešených lesních pozemků nebylo příliš mnoho zkušeností.



Obrázek 2: Ukázka stabilizace řešených lesních pozemků v rámci KoPÚ Vyskeř

Pokud se v obvodu pozemkové úpravy nacházejí řešené pozemky s lesním porostem či pozemky zastavěné stavbami, tak je nutné provést zjišťování průběhu hranic uvedených pozemků při místním šetření v terénu. Na místní šetření musí být prokazatelně pozváni vlastníci těchto pozemků. V Metodickém návodu (2015) je dále psáno, že protokol o výsledku odsouhlasení hranic včetně podrobného měření slouží jako podklad pro návrh nového uspořádání těchto pozemků. Není zde však již zmínka o tom, jak odsouhlasené hranice stabilizovat. V tom panuje nejednoznačnost mezi jednotlivými pobočkami Státního pozemkového úřadu, které jsou zadavateli těchto prací. Některé pobočky požadují označit odsouhlasené hranice dočasně pouze kolíky, jiné pobočky zase vyžadují po zpracovatelích označit tyto body plastovými mezníky.

První varianta se zdá být správnější, neboť ve většině případů mají lomové body odsouhlasených hranic kód charakteristiky kvality bodu 8. Důvodem označování lomových bodů mezníky je snaha ušetřit za další vytyčování odsouhlasených hranic. Ovšem správný postup by měl být, že hranice řešených parcel v pozemkové úpravě by měly být vytyčeny

až po zapsání výsledků pozemkových úprav do katastru nemovitostí – tedy až po zplatnění nové digitální katastrální mapy (DKM).

Tato část by měla být přesněji specifikována, tak aby panoval jednotný postup na všech pobočkách SPÚ. Myslím že, prováděné práce by měly být v souladu s katastrální vyhláškou – konkrétně s § 88 odstavcem 2. V § 88 odstavci 2 je uvedeno, že vytyčené lomové body hranice se v terénu označí trvalým způsobem, pokud z protokolu o vytyčení hranice pozemků nevyplývá nesouhlas vlastníka, který je přítomný na ústním jednání, s průběhem a označením vytyčené hranice pozemků. V ostatních případech se lomové body označí dočasným způsobem, nejsou-li již označeny. Dále se domnívám, že by měla být vytvořena dokumentace o vytyčení hranice pozemků, tzn. vytyčovací náčrt se seznamem souřadnic vytyčených lomových bodů hranice pozemků a protokol o vytyčení hranice pozemků. Otázkou zůstává, zda je nutné postupovat dle § 90 odst. 2, a zasílat vlastníkům dotčených pozemků stejnopis dokumentace, když vytyčené body jsou podkladem pro návrh nového uspořádání pozemků a následně pro tvorbu DKM.

Jestliže nejsou nutné změny vlastnictví u lesních pozemků, jeví se jako lepší řešení tyto pozemky vůbec do obvodu pozemkových úprav nezařazovat. Pokud by vyloučením lesních pozemků v mapě vznikly ostrovy s analogovou mapou či mapou KMD, mohou být pozemky zařazeny jako neřešené. U neřešených pozemků je při zjišťování průběhu hranic (ZPH) přítomna komise a je vyhotovena příslušná dokumentace pro zapsání zpřesněných hranic do KN.

Výše uvedené řešení však platí u katastrů, kde není potřebné navrhovat či vypořádávat stávající lesní cesty nebo navrhovat žádné další prvky PSZ.

Pokud je nezbytné zahrnutí lesní pozemků do ObPÚ a dochází k šetření vlastnických hranic, měla by být stanovena pravidla pro stabilizaci vyšetřených hranic. Vezmeme-li v úvahu, že pozemkové úpravy jsou jedním ze způsobů obnovy katastrálního operátu, lze připustit stabilizaci vyšetřených lesních pozemků trvalou stabilizací. Nicméně k tomuto druhu stabilizace bych se přikláněl, jen pokud je hranice při místním šetření odsouhlasena všemi vlastníky. Pravdou je, že zastavení řízení o PÚ není častým jevem, ale v ojedinělých případech k němu dochází. Rovněž u pozemkových úprav, jejichž řízení se z různých důvodů protahuje, může být trvalá stabilizace problematická. Čím déle proces pozemkových úprav trvá, tím pravděpodobnější jsou změny vlastníků pozemků a nový vlastník si může nechat vytyčit získané lesní pozemky.

4.2 Druhy pozemků

Po zaměření skutečného stavu a provedeném terénním průzkumu následuje tvorba nesouladů v druzích pozemků. Tento elaborát je předkládán odboru životního prostředí příslušné obce s rozšířenou působností (ORP). Odsouhlasené změny druhů pozemků jsou podkladem pro zhotovení soupisu nároků vlastníků pozemků a také podkladem pro návrh nového uspořádání pozemků.

4.2.1 Určení druhů pozemků

Jedním z cílů pozemkových úprav je uvést v soulad skutečný stav využívání pozemků a stav vedený v katastru nemovitostí. Na základě zaměření skutečného stavu jsou navrhovány pozemky s odpovídajícím druhem pozemku a také jeho způsobem využití. U většiny pozemků je určení jejich druhu a způsobu využití poměrně jasnou záležitostí (např. orná půda, trvalé travní porosty, vodní plochy). Ne vždy je, ale správné určení druhu pozemku zcela jednoznačné, jak by se na první pohled mohlo zdát.

Po zaměření skutečného stavu je vypracován podklad s nesoulady druhů pozemků mezi skutečností a stavem vedeným v KN. Tento podklad je projednáván s orgánem ochrany přírody, který se ke zjištěným nesouladům vyjádří. Toto vyjádření je podkladem pro tvorbu návrhu nového uspořádání pozemků. Při projednávání návrhu je však důležité vyjádření vlastníků – mohou říci, že louku s nálety budou využívat jako les nebo také, že nálety odstraní a pozemek navrátí do zemědělského půdního fondu (ZPF).

Při stanovení druhů pozemků jsou největší problémy s lesními pozemky a také se zařazením zarostlých mezí, bývalých úvozových cest apod. V některých katastrálních územích se nachází rozsáhlé plochy zemědělsky nevyužívaných pozemků, které jsou zarostlé náletovými dřevinami. Při projednávání nesouladů s příslušným odborem životního prostředí dochází ke konfliktu názorů. Podle názoru pracovníků odborů ŽP není žádoucí převádět větší plochy do druhu pozemku ostatní plocha – tento druh pozemku totiž nemá žádný typ ochrany. Pokud by vlastník tyto plochy chtěl převést do druhu pozemku ostatní plocha, musel by též zaplatit za vynětí půdy ze zemědělského půdního fondu. I pro vlastníky je výhodnější ponechat pozemky ležící již několik let či desetiletí ladem v ZPF, neboť daňové zatížení je tak výrazně nižší. Od daně z nemovitosti jsou osvobozeny pouze plochy remízků na orné půdě či na trvalých travních porostech.

Novelizovaná katastrální vyhláška umožňuje nový způsob využití s kódem 30 – mez, stráň. Tento způsob využití je přípustný pro všechny druhy pozemků. Uvedený

způsob využití lze použít pro meze, stráně, úvozy či příkopy. Teprve praxe ukáže, jak často bude tento způsob využití používán, domnívám se, že jedná o vhodné doplnění katastrální vyhlášky.

Lesní pozemky

Problémy mohou nastat například při určování rozhraní lesních porostů a zemědělské půdy. Stává se, že mezi uvedenými druhy pozemků není ostré rozhraní, ale přechodové pásmo s náletovými dřevinami. Správné zařazení je nutné konzultovat s vlastníky pozemků s přihlédnutím ke stavu a kvalitě porostů v přechodovém pásmu. Vlastní-li v řešeném k.ú. větší výměru lesů státní podnik Lesy ČR, je dobré konzultovat stav a zařazení porostů v přechodovém pásmu s jejich pracovníky, neboť mají velmi dobrý přehled o stavu lesních porostů.

Pokud vlastník stávajícího lesa vlastní také přiléhající zemědělské pozemky s přerosty lesa, tak nebývá problém upravit parcely dle skutečného stavu, čímž dojde k rozšíření výměry lesních pozemků a uvedení skutečného stavu do souladu s katastrální mapou.

Pokud jsou vlastníci lesa a sousedního zemědělského pozemku rozdílní, je řešení nastalé situace obtížnější. Pokud by byla vytvořena parcela lesního pozemku pro původního vlastníka, tak by často měla nevhodný tvar a velikost. Dle orgánů ochrany lesa není vhodné vytvářet parcely lesa užší než 30 m a menší než 400 m². Úzké a malé parcely není možné racionálně obhospodařovat jako lesní pozemek. Proto je dobré pokusit se navrhnout ty přerosty vlastníku navazujícího lesa. Jestliže vlastník lesa nemá v ObPÚ žádné řešené pozemky, nelze výše uvedený postup aplikovat. V nastalé situaci je asi nejlepším řešením zachování pásma přerostů v původním druhu pozemku se zachováním původních vlastníků.

Ostatní plochy

Nejednoznačnost panuje u určení druhu pozemku například u remízků nacházejících se uprostřed lánů orné půdy, pastvin či luk. Pokud je porost v remízku tvořen stromovým a keřovým patrem a je patrné, že není vychován jako lesní porost, přichází v úvahu druh pozemku – ostatní plocha. Druh pozemku ostatní plocha může mít několik způsobů využití. Pokud mají stávající remízky svoji parcelu, tak mají ve většině případů druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda. Při návrhu nových pozemků se tedy nabízí ponechat původní druh i způsob využití. Další možností je u remízků zvolit způsob využití zeleň. Způsob využití zeleň zahrnuje dle katastrální

vyhlášky následující plochy: okrasná zahrada, uliční sídlištní zeleň, park a jiná plocha funkční a rekreační zeleň. Rozptýlenou zeleň v krajině lze jistě chápat jako plochu funkční zeleň.

Při navrhování nových pozemků, na nichž se nachází remízky případně plochy s náletovými porosty, bývá těmto plochám přiřazován způsob využití zeleň. S navrženými druhy pozemků musí souhlasit vlastník při projednávání návrhu nového uspořádání pozemků a také příslušný orgán ochrany přírody.

V případě souhlasu dostatečného počtu vlastníků s návrhem nového uspořádání pozemků a souhlasu orgánu ochrany přírody se změnami druhů pozemků dochází k vystavení návrhu pozemkových úprav. Po vyřešení připomínek k vystavenému návrhu vydá pozemkový úřad rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav. Po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí je zpracovávána digitální katastrální mapa a rozhodnutí o výměně a přechodu vlastnických práv k nemovitostem (2. rozhodnutí). Koncept DKM a přílohy ke 2. rozhodnutí jsou předány ke kontrole katastrálnímu pracovišti. Při této kontrole může na některých katastrálních pracovištích (KP) dojít k problému se zápisem způsobu využití zeleň u ploch remízků. Některá KP si vykládají, že způsob využití zeleň, je určen pouze pro plochy ležící v intravilánu. Naopak jiná KP s tímto nemají problém. Při nesouhlasu KP se způsobem využití zeleň, je následně nutné provést úpravu návrhu a změnit druh pozemku – nejčastěji na trvalý travní porost. Touto změnou dojde k nesouladu druhů pozemků v prvním a druhém rozhodnutí.

Při zpracování KoPÚ v k.ú. Stolín (okres Náchod) byl u některých pozemků (zarostlé a obtížně přístupné svahy údolíček nad intravilánem) navržen druh pozemku ostatní plocha a způsob využití zeleň. Při projednávání návrhu nového uspořádání s vlastníky byl tento návrh odsouhlasen. Při kontrole konceptu DKM na KP byla požadována změna způsobu využití zeleň s odůvodněním, že tento způsob využití nemůže být použit u parcel mimo intravilán. KP požadovalo úpravu a touto úpravou podmiňovalo zplatnění DKM. Po konzultaci s příslušnou pobočkou byla dohodnuta změna druhů pozemků u parcel se způsobem využití zeleň na trvalý travní porost. Tato změna byla provedena v přílohách pro druhé rozhodnutí a dotčení vlastníci byli o této změně informováni.

Aby nedocházelo k problémům se způsobem využití zeleň u druhů pozemků ostatní plocha, lze doporučit tři varianty. První variantou je vznesení dotazu před zahájením prací na návrhu nového uspořádání pozemků na KP, v jehož územním obvodu se nachází ObPÚ,

zda akceptují způsob využití zeleň u krajinné zeleně. Na základě odpovědi z KP přizpůsobit navrhované druhy pozemků. Druhou variantou je vznést tentýž dotaz na Český úřad zeměměřický a katastrální (ČÚZK), odbor řízení územních orgánů, který vydává stanoviska k aplikaci katastrální vyhlášky. Druhá varianta je správnější. Třetí a zřejmě nejlepší variantou je nepřirázování způsobu využití zeleň žádným navrženým pozemkům. Namísto toho využít způsob využití s kódem 30 (mez, stráž), který je nově uveden v aktualizované katastrální vyhlášce. Tento způsob využití lze přiřadit ke všem druhům pozemků.

4.3 Soupisy nároků

Formát soupisu nároků je definován v příloze č. 2 vyhlášky č. 13/2014 Sb., přesto lze nalézt různé požadavky na jednotlivých pobočkách SPU. Dle mého názoru by tento výstup měl být jednotný pro všechny pobočky. Příkladem odlišností jsou různé poznámky a vysvětlivky u parcel, které vyžadují souhlas s řešením parcely v pozemkových úpravách dle § 3 odst. 3 zákona 139/2002 Sb. Další různorodou poznámkou je souhlas s neoceňováním porostů rostoucích mimo les (např. náletové dřeviny, remízky). Tato poznámky by nemusela být uváděna, může být zmíněno v pozvánce na projednávání soupisu nároků nebo může být pouze zmíněno na úvodním jednání.

Některé pobočky vyžadují doplnit u parcel zatížených věcným břemenem nebo jiným věcným právem souhlas se směňováním takových parcel s odkazem na § 9 zákona. Tento postup je však zřejmě chybný – uvedený odstavec zákona č. 139/2002 Sb. se totiž týká návrhu nového uspořádání pozemků.

Uvedená doplnění stěžují zpracování nárokových listů a současně je činí méně srozumitelnými pro vlastníky pozemků.

4.3.1 Rozdělení spoluvlastnictví

Podle §9 odst. 16 může pozemkový úřad na základě dohody uzavřené mezi spoluvlastníky reálně rozdělit spoluvlastnické podíly. Metodika však uvádí, že reálné dělení pozemků musí být v souladu s cíli pozemkových úprav a jeho provedení musí být řádně zdůvodněno v odůvodnění rozhodnutí o schválení návrhu. Pokud k reálnému rozdělení pozemků v rámci řízení o pozemkových úpravách dojde, musí tak být učiněno na základě písemně uzavřené dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, a to za výslovného souhlasu všech spoluvlastníků.

Právě forma dohody o vypořádání spoluvlastnictví v rámci pozemkových úprav je mezi jednotlivými pobočkami SPU nejednotná. Obsah dohody je předepsán Metodikou následovně: přesně specifikovaný předmět dohody, jména spoluvlastníků, u fyzických osob datum narození a adresu místa trvalého pobytu, u právnických osob název, adresu sídla a dále datum a podpisy všech spoluvlastníků. Nejednota panuje ve výkladu přesně specifikovaného předmětu dohody – někde postačuje uvést číslo LV (viz příloha č. 1), zatímco někde musí být vypsány všechny parcely, jichž se rozdělení týká (viz příloha č. 2). V případě, že se dělí všechny pozemky evidované na daném LV, myslím, že není nutné v dohodě vypisovat všechny parcely. Jedná-li se o LV s mnoha parcelami, může být vypisování všech parcel pouze zdrojem chyb.

Poslední Metodika se také staví poměrně odmítavě k rozdělování spoluvlastnictví. Jestliže však spoluvlastníci splní zákonné požadavky (podepíšíou zmíněnou dohodu) a dohodnou se na umístění budoucích parcel, není důvod takovéto rozdělení spoluvlastnictví neprovést. Samozřejmě může dojít k problému s rozdílnou cenou pozemků na nově vzniklých LV a poté není možné úplně přesně splnit přání spoluvlastníků. Tyto problémy se poté řeší při projednávání návrhu nového uspořádání pozemků. Ačkoliv realizace rozdělení spoluvlastnictví v rámci pozemkových úprav téměř vždy zvyšuje náročnost prací, tak je dobré ji provádět. Pro vlastníky se jedná o významnou pomoc při uspořádání majetkových poměrů a navíc posiluje pozitivní vnímání celých pozemkových úprav. Pro část vlastníků může být právě rozdělení spoluvlastnictví největším přínosem pozemkové úpravy.

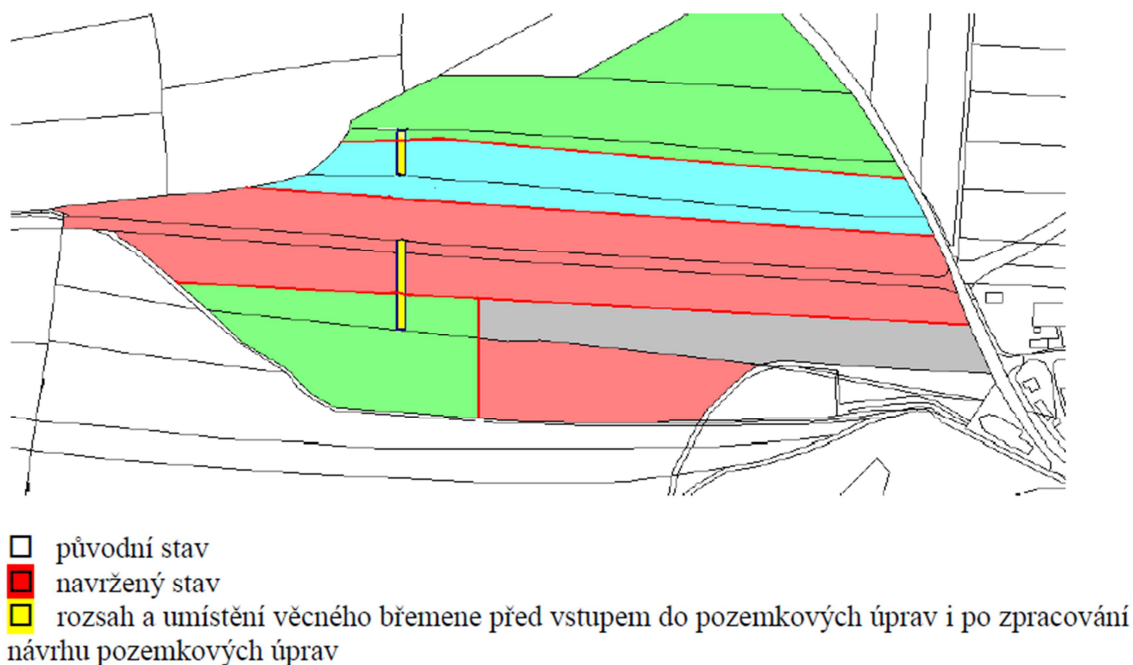
Rozdělení spoluvlastnictví však není účelné provádět, pokud by výměra na nově vzniklých listech vlastnictví byla příliš malá. Stanovení minimální velikosti pozemků na nových LV je však poměrně obtížné. Na základě zkušeností bych se přikláněl k mezní hranici 0,5 ha. Avšak nelze tuto hranici plně zobecňovat, vždy je nutné přihlédnout ke stávající velikosti výměry v řešeném k.ú.

4.4 Věcná břemena v pozemkových úpravách

4.4.1 Stávající věcná břemena

Stávající věcná břemena jsou ve většině případů přebírána a převáděna na nově navržené pozemky. Při převodu na nové pozemky je důležité dodržet geometrické a polohové určení břemene (viz obrázek 3). Pokud dojde k zatížení pozemků věcným

břemenem u dalších vlastníků než u původních, musí s tím tito vlastníci vyslovit písemný souhlas (na bilanci nového uspořádání pozemků). Součástí bilance nového uspořádání pozemků musí být i grafické znázornění návrhu. Podle smluv o dílo uzavíraných v posledních letech musí být grafická část návrhu připojena k textové bilanci neoddělitelně, jinak musí grafická část podepsána zvlášť. V případě stávajících věcných břemen by bylo dobré do mapy návrhu zakreslit i tato VB, aby vlastníci věděli, jak velká část jejich pozemku je zatížena VB. V současném Metodickém návodu o tom však není žádná zmínka. Doplnění zakreslu VB do grafické části návrhu by zpracovatelům PÚ nepřineslo větší obtíže, neboť při zpracování návrhu nového uspořádání pozemků musí mít tuto mapu k dispozici.



Obrázek 3: Příklad umístění věcného břemene před pozemkovou úpravou a po pozemkové úpravě

zdroj: Metodický návod k provádění pozemkových úprav, 2015, s. 73

4.4.2 Věcné břemeno neexistující v katastru nemovitostí

V praxi se lze setkat s případy, které nejsou nijak ošetřeny metodikou. Příkladem může být následující situace, která nastala při zpracování KoPÚ Kohoutov. Obec si nechala zaměřit při rekonstrukci trasy vodovodu, jež je v jejím majetku. Na trasu vodovodu si nechala zhotovit geometrický plán (GP) pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku. Vodovod vede přes pozemky soukromých vlastníků, ale i přes pozemky v majetku obce. S vlastníky soukromých pozemků se obec domluvila a na základě uvedeného GP došlo k zápisu věcného břemene pro přístup k vodovodnímu

potrubí. Na obecních pozemcích se stavbou vodovodu věcné břemeno zřízeno nebylo, jelikož povinný by byl totožný s oprávněným z věcného břemene. Při následném provádění pozemkových úprav došlo k zařazení obecních pozemků se stavbou vodovodu mezi pozemky řešené v ObPÚ. Soukromý vlastník projevil zájem o směnu části pozemku, na němž se nachází stavba vodovodu. Při projednávání návrhu nového uspořádání pozemků se na této směně dohodl s obcí. Podmínkou obce však bylo zřízení věcného břemene souvisejícího s vodovodem. Se zřízením uvedeného věcného břemene souhlasily obě strany prováděné směny, jelikož byla výhodná pro obě zainteresované strany.

Zde se však dostáváme do konfliktu s Metodickým návodem (2015), který říká následující: „Ke zřízení věcného břemene PÚ přistupuje pouze ve výjimečných případech, kdy není možné z důvodu stavu terénu, řešit přístup návrhem přístupové cesty.“ Dále Metodika uvádí toto: „Pokud ke zřízení věcného břemene návrhem pozemkových úprav dojde, musí být zřizované věcné břemeno oceněno a náhradu za něj vlastník obdrží prioritně v jiném pozemku (resp. v navýšení nároku). V případě, že v řešeném ObPÚ není jiný vhodný pozemek, poskytne PÚ vlastníku za takto zřízené věcné břemeno finanční náhradu. Způsob náhrady za věcné břemeno, případně její výše musí, být uveden v soupisu nových pozemků a v odůvodnění rozhodnutí o schválení návrhu. V případě náhrady v pozemku se nejedná o navýšení kritérií. O nově zřizovaném věcném břemenu rozhoduje podle potřeby PÚ a zákonem není vyžadován souhlas oprávněného ani vlastníka služebného pozemku.“

Uvedený postup je běžný při zřízení věcného břemene chůze a jízdy v případech, kdy nelze navrhnout zpřístupnění po obecních či státních cestách. V našem specifickém případě by jeho užití bylo problematické. Soukromý vlastník mající o zájem o směnu části pozemku se stavbou vodovodu by za břemeno dostal náhradu.

Metodický návod také upravuje existující věcná břemena nezapsaná v KN. Věcnými břemeny, která nejsou zapsaná v KN se PÚ ani zpracovatel nezabývá, neboť se při zpracování návrhu nového uspořádání pozemků bere v úvahu aktualizovaný stav údajů katastru nemovitosti (§ 17 odst. 3 vyhlášky 13/2014).

Při striktním postupu dle Metodického návodu by nebylo možné popsanou situaci v rámci KoPÚ vyřešit. Pouze připravit parcely pro následnou směnu pozemků včetně zápisu věcného břemene. Složitější variantou by bylo navrhnout nové pozemky dle dohody vlastníků a na věcné břemeno sepsat smlouvu o smlouvě budoucí.

Myslím, že nejlepším řešením popsaného problému s neexistujícím věcným břemenem, je zřízení VB rozhodnutím o výměně nebo přechodu vlastnických práv. Ačkoli se nejedná o VB přístupu, který pozemkové úpravy primárně řeší. Aby nemuselo být VB oceněno, jak stanovuje metodický návod, je potřebný protokol vlastníka nově zatíženého pozemku, že nepožaduje za zřízení VB náhradu (finanční nebo v pozemku). Takový protokol by měl být vlastníkem podepsán před úředně oprávněnou osobou. Pozemkové úpravy by měly být přínosem především pro vlastníky půdy a toto řešení je vstřícným krokem směrem k nim. Díky takovýmto vstřícným krokům se zvyšuje důvěra vlastníků v pozemkové úpravy.

Nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.) upravuje novým způsobem také věcná břemena a služebnosti. Dle § 1257 odst. 2 může vlastník zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku. Možnost zřídit služebnost ke své nemovitosti je označována jako tzv. vlastníková služebnost. V důvodové zprávě je uvedeno k § 1257 odst. 2 následující: „Konstrukce tzv. vlastníkovy služebnosti má značný praktický význam pro předběžnou úpravu poměrů mezi jednotlivými pozemky, než některé z nich přejdou do cizích rukou. Odpadnou tak obtíže jednání mezi stranami sledující následnou úpravu těchto poměrů poté, co se zřízení již uskutečnilo. Tato úprava se může týkat cest, vodovodů, kanalizace, zákazu zastavění nebo podniků souseda obtěžujících apod.“

Domnívám se, že pro popisovaný případ nelze zřídit tzv. vlastníkovu služebnost, neboť pozemek s vedením vodovodu je pouze jeden. Není tedy možné zřizovat takovou služebnost pro jiný obecní pozemek, který neexistuje.

Popisovaný případ byl v rámci KoPÚ Kohoutov vyřešen tak, že došlo ke směně a rozhodnutím o výměně a přechodu vlastnických nebo jiných práv došlo ke vzniku věcného břemena. Povinný z tohoto věcného břemena s tímto souhlasil, což stvrdil podpisem na návrhu nového uspořádání pozemků.

4.5 Způsob ochrany nemovitosti

Podle § 10 odstavce 1 bodu k) katastrální vyhlášky se v katastru eviduje typ a způsob ochrany nemovitosti podle bodu 7 přílohy uvedené vyhlášky. Ve velké části případů se kód způsobu ochrany nemovitosti přebírá z původních dat, pokud je to možné. V praxi existují parcely evidované v KN, které mají i jiný způsob ochrany, než který je

uveden v katastrální vyhlášce. Při návrhu nových pozemků v rámci KoPÚ vyvstává otázka, jaký způsob ochrany zvolit.

4.5.1 Číselník způsobů ochrany a příloha 7 katastrální vyhlášky

Na internetových stránkách ČÚZK je ke stažení číselník způsobů ochrany nemovitostí (viz tabulka č. 2).

Tabulka 2: Číselník způsobů ochrany nemovitosti

Kód	Název	TYP_OCHN_KOD
1	menší chráněné území	0
2	rozsáhlé chráněné území	0
3	vnitřní lázeňské území, ložiska slatin a rašeliny, ochranné pásmo 1. stupně	0
4	památkově chráněné území	0
5	značka geodetického bodu a její chráněné území	0
6	národní park - I. zóna	1
7	národní park - II. zóna	1
8	národní park - III. zóna	1
9	ochranné pásmo národního parku	1
10	chráněná krajinná oblast - I. zóna	1
11	chráněná krajinná oblast - II.-IV. zóna	1
12	národní přírodní rezervace nebo národní přírodní památka	1
13	přírodní rezervace nebo přírodní památka	1
14	ochranné pásmo jiného zvlášť chráněného území nebo památného stromu	1
15	nemovitá národní kulturní památka	2
16	památková rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci	2
17	památková zóna - budova, pozemek v památkové zóně	2
18	nemovitá kulturní památka	2
19	ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovité národní kulturní památky	2
20	vnitřní území lázeňského místa	3
21	přírodní léčivý zdroj nebo zdroj přírodní minerální vody	3
22	ochranné pásmo přírodního léčivého zdroje nebo zdroje přírodní minerální vody	3
23	chráněné ložiskové území, chráněné území pro zvláštní zásahy do zemské kůry	4
24	chráněná značka geodetického bodu	5
25	chráněné území značky geodetického bodu	5
26	pozemek určený k plnění funkcí lesa	6
27	zemědělský půdní fond	6
28	ochranné pásmo vodního díla	7
29	ochranné pásmo vodního zdroje	8
30	ochranné pásmo vodního díla 1. stupně	7

31	ochranné pásmo vodního díla 2. stupně	7
32	ochranné pásmo vodního zdroje 1. stupně	8
33	ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně	8
34	evropsky významná lokalita	1
35	ptačí oblast	1
36	pozemek určený k plnění funkce lesa – dočasně odňato	6
37	zemědělský půdní fond – dočasně odňato	6

Číselník obsahuje všechny kódy ochrany nemovitosti, které jsou v KN evidovány. Při porovnání s Přílohou 7 katastrální vyhlášky je patrné, že kódy 1-5 a 30-31 ve vyhlášce uvedeny již nejsou.

Kód 1 – menší chráněné území – pokud se vyskytuje na pozemcích řešených v KoPÚ, tak by měl být nahrazen kódem 12 (národní přírodní rezervace nebo národní přírodní památka) nebo kódem 13 (přírodní rezervace nebo přírodní památka).

Kód 2 – rozsáhlé chráněné území – náhrada kódem 6-8, jedná-li se o pozemky ležící v národním parku. Jestliže leží pozemky v chráněné krajinné oblasti, nahrazuje se způsob ochrany nemovitosti kódem 10 či 11 (v závislosti na typu zóny). Podrobný popis v následující kapitole.

Kód 3 – vnitřní lázeňské území, ložisko slatin a rašeliny, ochranné pásmo 1. stupně. Tento kód se týká malého území a v KoPÚ se s ním lze setkat zřídka.

Kód 4 – památkově chráněné území – nahrazení kódy 15-19. Ve většině případů je kód využit u pozemků v intravilánu obcí, které jsou v KoPÚ řešeny výjimečně.

Kód 5 – značka geodetického bodu a její chráněné území – tento kód byl využíván v období 1. 1. 1993 – 31. 12. 1999.

Kód 30 – ochranné pásmo vodního díla 1. stupně.

Kód 31 – ochranné pásmo vodního díla 2. stupně

Platnost kódů 30-31 způsobu ochrany nemovitosti byla pouze v období 22. 4. 2002 – 13. 2. 2006.

4.5.2 Rozsáhlé chráněné území

V internetových poradnách můžeme nalézt dotazy vlastníků nemovitostí se způsobem ochrany nemovitosti rozsáhlé chráněné území na to, jak jsou touto ochranou limitovány jejich nemovitosti. Termín rozsáhlé chráněné území totiž není v české legislativě definován.

V případech provádění pozemkových úprav v katastrálních územích ležících v chráněných krajinných oblastech (CHKO) se můžeme setkat s kódem ochrany nemovitosti 2. Tento kód způsobu ochrany nemovitosti byl určen pro rozsáhlé chráněné území. V platné katastrální vyhlášce konkrétně její příloze 7 však tento kód již uveden není. Pro pozemky ležící v CHKO jsou však uvedeny kódy 10 a 11 pro I. resp. II. - IV. zónu. Informace o zonaci CHKO spravuje Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky (AOPK ČR). Na základě poskytnutých dat o zonaci CHKO lze již snadno přiřadit správné kódy ochrany jednotlivým nově navrhovaným parcelám. Obdobným způsob lze řešit i kódy ochrany nemovitosti i pro pozemky ležící v národních parcích (NP) či jejich ochranných pásmech. Kód 2 je tedy nahrazen příslušným kódem podle zonace a typu území – řešení je tedy poměrně jednoduché.

V praxi lze také nalézt pozemky, které mají kód ochrany 2, ale neleží v žádném z výše uvedených velkoplošných chráněných území. Při zpracování návrhu KoPÚ jsem se s tímto případem setkal v k.ú. Kohoutov a k.ú. Kladruby u Kohoutova (okres Trutnov). Po podrobnějším hledání příčiny uvedení tohoto způsobu ochrany bylo zjištěno, že se jedná o pozemky ležící v Chráněných oblastech přirozené akumulace vod (CHOPAV).

CHOPAV jsou definovány v § 28 zákona 254/2001 Sb. o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon) jako oblasti, které pro své přírodní podmínky tvoří významnou přirozenou akumulaci vod. Z hlediska ochrany vodních zdrojů se tedy jedná o důležitá území. Tyto oblasti vyhláší za CHOPAV vláda svými nařízeními. Celkem 19 oblastí CHOPAV bylo vyhlášeno postupně ve třech nařízeních: nařízení vlády č. 40/1978, nařízení vlády č. 10/1979 a nařízení vlády č. 85/1981. Celková plocha všech CHOPAV činí 18 250 km², což představuje 23 % rozlohy naší republiky. Rozloha jednotlivých oblastí se pohybuje v rozmezí od 147 km² (Jablunkovsko) do 3 702 km² (Severočeská křída). Mapka se zákresem CHOPAV v naší zemi je na obrázku č. 4.

Vodní zákon stanovuje činnosti, které jsou v chráněných oblastech přirozené akumulace vod se v rozsahu stanoveném nařízením vlády zakázány:

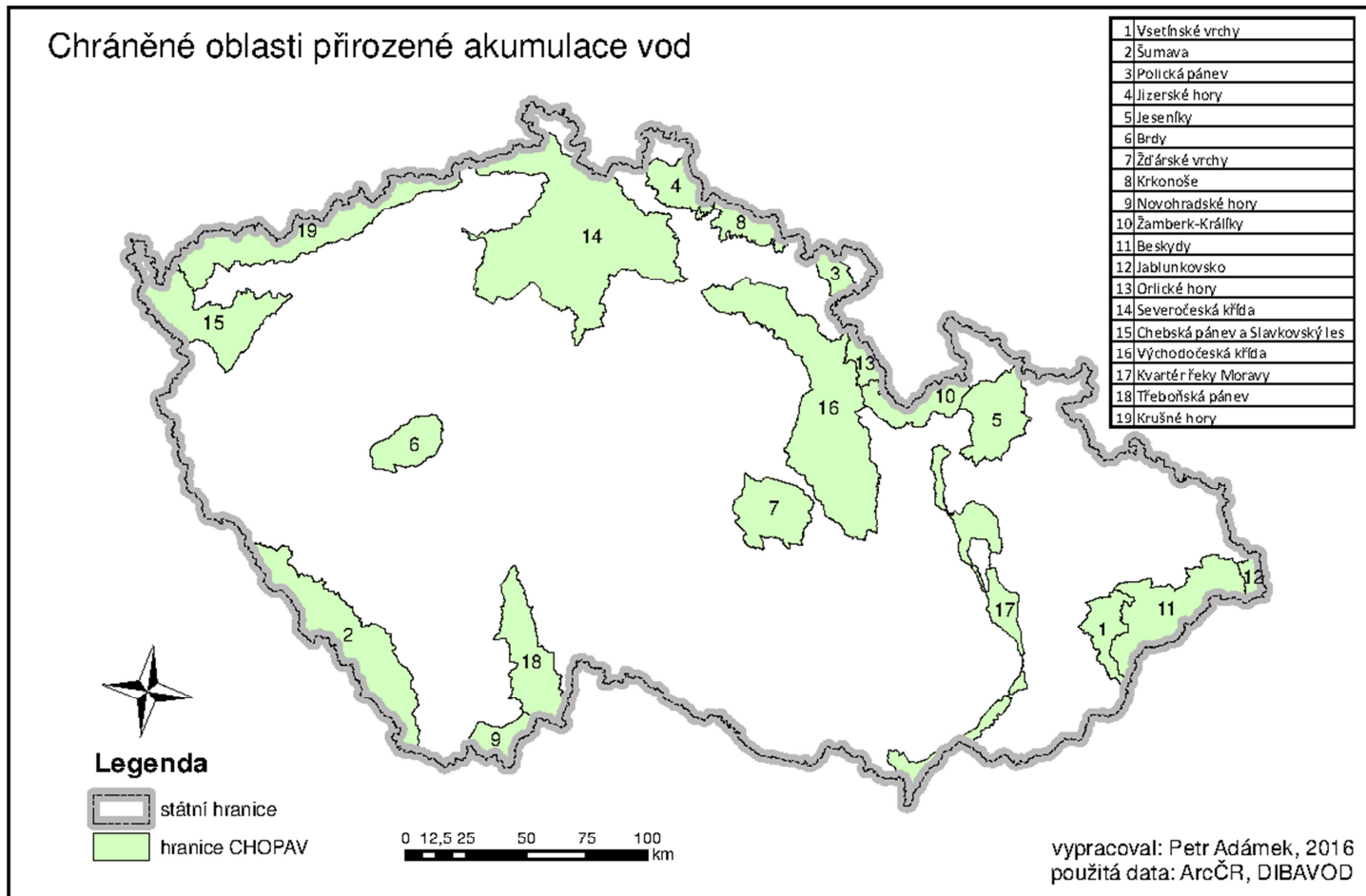
- a) zmenšovat rozsah lesních pozemků,
- b) odvodňovat lesní pozemky,
- c) odvodňovat zemědělské pozemky,
- d) těžít rašelinu,
- e) těžít nerosty povrchovým způsobem nebo provádět jiné zemní práce, které by vedly k odkrytí souvislé hladiny podzemních vod,

- f) těžit a zpracovávat radioaktivní suroviny,
- g) ukládat radioaktivní odpady,
- h) ukládat oxid uhličitý do hydrogeologických struktur s využitelnými nebo využívanými zásobami podzemních vod.

Bohužel pro CHOPAV neexistuje vlastní kód způsobu ochrany, ačkoli by v katastrální vyhlášce neměl chybět. Při tvorbě DKM na základě výsledků pozemkových úprav můžeme pro CHOPAV přebrat původní kód 2, což však odporuje předpisům, neboť nově vytvářená DKM by měla odpovídat platné katastrální vyhlášce. Zrušit způsob ochrany ovšem nelze bez písemných podkladů vydaných státním orgánem (podrobný výpis uvádí § 38 katastrální vyhlášky). Tím se dostáváme do pozice, kdy ani jedna varianta není dobrá a je nutné volit menší zlo. Pro zrušení ochrany nelze získat písemný podklad, proto se musí přebrat původní kód, který však není v katastrální vyhlášce.

Jedním z řešení je vytvoření nového kódu způsobu ochrany pro CHOPAV a jeho implementace do katastrální vyhlášky. Jak je uvedeno výše, rozprostírají se CHOPAV na poměrně velké části naší země a tím pádem se dotýkají i velkého počtu vlastníků nemovitostí. To však znamená úpravu katastrální vyhlášky, což je náročný proces.

Údaje o způsobu ochrany nemovitostí nejsou nejdůležitějšími informacemi o nemovitostech evidovaných v KN, avšak mají svůj význam. Lze konstatovat, že v KN je v této oblasti zmatek. Příkladem je uvedený kód 2 – rozsáhlé chráněné území. Takový pojem není v našem právním řádu nikde uveden a vlastníci nemovitostí s tímto způsobem ochrany neví, o jaké chráněné území se jedná a jakým způsobem je to omezuje nakládání s takovouto nemovitostí.



Obrázek 4: Rozmístění CHOPAV v ČR

4.6 Budova na lesním pozemku

Druh pozemku lesní pozemek může mít následující způsoby využití: skleník, pařeniště, školka, plantáž dřevin, les jiný než hospodářský, lesní pozemek, na kterém je budova, ostatní komunikace, sportoviště a rekreační plocha, dobývací prostor či fotovoltaická elektrárna. Pro zápis jakéhokoliv uvedeného způsobu využití je třeba rozhodnutí příslušného orgánu státní správy.

Při návrhu pozemkových úprav je nutné i pro nově vzniklé parcely použít stávající evidovaný způsob využití pokud odpovídá realitě v terénu.

Při zpracování KoPÚ lze narazit na parcely lesních pozemků s budovou, která nemá číslo popisné ani evidenční. Proto nemusí mít taková budova svoji vlastní parcelu.

Jestliže se na lesním pozemku budova již nenachází, tak máme více možností, jak takovou změnu při pozemkových úpravách zavést do KN.

První možností je prohlášení vlastníka pozemku s evidovanou budovou na lesním pozemku, že se budova na tomto pozemku již nenachází. Takové prohlášení musí vlastník doručit na místně příslušný stavební úřad. Stavební úřad na základě prohlášení vlastníky vydá rozhodnutí o neexistenci budovy. Toto rozhodnutí je podkladem při zápisu nové DKM.

Druhou variantou je prohlášení obce, v jejímž správním obvodu se lesní pozemky s neexistujícími budovami nacházejí, že se na vyjmenovaných lesních pozemcích žádné budovy nenacházejí.

Vždy je nutné informovat vlastníka o variantách řešení. Nejlepší způsob je probrat možnosti řešení při projednávání návrhu nového uspořádání pozemků. Druhá varianta je lepší, pokud je v obvodu pozemkových úprav více takových případů. Výhodou druhé varianty pro vlastníky je také to, že se sami nemusí o nic starat.

S budovami na lesním pozemku se v rámci PÚ lze setkat poměrně zřídka. Jedním z důvodů je to, že velké lesní celky jsou z ObPÚ vyjímány. Dalším je pak to, že takovýchto pozemků není příliš mnoho. Při projektování PÚ je třeba věnovat řešeným lesním pozemkům pozornost. V případě, že je na nich evidována budova, jež nebyla při zaměření polohopisu zaměřena a nebyla ani zjištěna při terénním průzkumu, projednat tuto skutečnost s vlastníkem již při projednávání nároků.

Myslím, že případy s neexistujícími budovami na lesním pozemku jsou málo časté a proto je dobré na ně upozornit. Při projektování lze lehce přehlédnout kód způsobu využití u lesního pozemku. Poté může být taková budova zapomenuta a problém nastane až při kontrole příloh 2. rozhodnutí na KP. Poté je nutné rychle situaci řešit, aby nedocházelo ke zbytečnému zdržení vydání 2. rozhodnutí.

4.7 Odvolání proti rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav

V okamžiku, kdy je dle § 11 zákona 139/2002 Sb. zajištěn souhlas vlastníků alespoň 60 % výměry řešených pozemků, vydá pozemkový úřad rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav (tzv. první rozhodnutí). Toto rozhodnutí je doručeno všem známým účastníkům řízení o pozemkových úpravách. Proti tomuto rozhodnutí mohou účastníci řízení podat odvolání.

V případě, že žádný vlastník nepodá odvolání tak rozhodnutí o schválení návrhu, které nabyde právní moci, předá pozemkový úřad katastrálnímu úřadu k vyznačení do

katastru nemovitostí. V praxi je předáván seznam řešených parcel ve formátu csv. U těchto parcel je následně zapsána poznámka: „Schválené pozemkové úpravy“. V době existence této poznámky je u parcel omezená možnost změn vlastnictví. Před podáním návrhu na vklad vlastnického práva u parcel s uvedenou poznámkou se dotáže navrhovatel vkladu příslušné pobočky SPÚ na to, zda je možné tento vklad provést. Pokud pobočka SPÚ uzná, že navrhovanou změnou vlastnictví by bylo ohroženo dokončení PÚ, vydá doporučení k zamítnutí návrhu na vklad.

Pokud dojde k odvolání vlastníka, dochází ke komplikaci a výraznému prodloužení procesu pozemkové úpravy. Vlastník podává odvolání proti rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav k příslušné pobočce SPÚ, která odvolání postoupí k posouzení na ústředí SPÚ v Praze. Při přezkumu rozhodnutí není kontrolováno pouze odůvodnění vlastníka, ale celý proces pozemkových úprav od jejich počátku. Z tohoto důvodu je přezkum časově náročný. Během této doby může docházet ke změnám ve vlastnictví řešených pozemků, jelikož v KN je evidována pouze poznámka „Zahájeny pozemkové úpravy“. Případné větší změny vlastnictví mají následně nepříznivý vliv na dokončení pozemkové úpravy.

Pokud je odvolání vlastníka zamítnuto a je potvrzeno původní rozhodnutí o schválení návrhu pozemkové úpravy je nutné po dvou měsících od nabytí právní moci prvního rozhodnutí vznést dotaz na soud, zda nebyla podána žaloba. Jestliže žaloba podána nebyla, může řízení o PÚ probíhat dále a zpracovatel obdrží výzvu k vytvoření konceptu DKM a příloh 2. rozhodnutí.

V případě, že došlo k majetkovým přesunům, je nutné aktualizovat návrh nového uspořádání pozemků. Pokud se jednalo o změnu vlastníka všech pozemků zapsaných na LV, nedochází zpravidla ke komplikacím.

K těm dochází v případě, že se změna vlastnictví týkala pouze části tohoto vlastnictví. Původní parcely mohou být v návrhu nového uspořádání pozemků sceleny či přesunuty a neodpovídají výměrou ani umístěním původním pozemkům.

Pro zamezení větších přesunů vlastnických práv v době, kdy probíhá odvolací proces, by bylo dobré zapisovat poznámku „Schválené pozemkové úpravy“ již po vydání prvního rozhodnutí, což však není možné. Je-li zapsána výše uvedená poznámka u řešených parcel dle § 2 zákona o PÚ je nutné se řídit Pokyny ČÚZK č. 43 ze dne 2. prosince 2013 – konkrétně článkem 2, odstavcem 2: „ Katastrální úřad v případě

vkladového řízení, jímž jsou dotčeny pozemky (nebo jejich části) se zapsanou poznámkou „Schválené pozemkové úpravy“, zkoumá (§ 11 odst. 12 zákona), zda

- a) jsou ve vkladové listině uvedeny jak dosavadní pozemky v souladu s údaji katastru, tak i jim odpovídající pozemky podle schváleného návrhu pozemkových úprav a
- b) byl k předmětnému právnímu jednání udělen souhlas pozemkového úřadu.

V případech, kdy listiny, které byly ke vkladovému řízení předloženy, nesplňují (případně neprokazují) uvedené skutečnosti, katastrální úřad návrh na vklad zamítne (§ 18 odst. 1 katastrálního zákona)“. Poznámka by nebyla pravdivá (první rozhodnutí nenabylo právní moci) a také by bylo omezeno právo vlastníků nakládat se svým majetkem na dlouhou dobu, což by odporovalo Listině základních práv a svobod.

Proto je v této fázi PÚ velmi důležitá úzká spolupráce mezi KP a pobočkou SPÚ. Pobočka SPÚ by měla informovat příslušné KP o odvolacím řízení, aby při podání návrhu na vklad vlastnického práva u pozemků řešených v ObPÚ mohlo KP informovat navrhovatele o probíhajících PÚ a případně ho odkázat na pobočku SPÚ. Na pobočce SPÚ se může kupující informovat o návrhu nového uspořádání pozemků (pokud s ním nebyl do té doby již seznámen). Kupující by měl být informován o probíhajících PÚ již prodávajícím, ale nemusí tomu tak vždy být. Jestliže prodávající o prováděných PÚ kupujícího neinformuje, tak i přesto by to kupující měl zjistit z poznámky „Zahájeny pozemkové úpravy“, jež je zapsána u pozemků řešených v ObPÚ. Bohužel velká část veřejnosti nemá správné informace o tom, co pozemkové úpravy znamenají. Proto je ideální, pokud jsou v kupní smlouvě uvedeny jak stávající parcelní čísla pozemků, tak parcelní čísla pozemků navržených v novém uspořádání pozemků.

Odvolání proti rozhodnutí o schválení návrhu je nepříjemnou komplikací řízení o PÚ. Někdy se mu však ani při vší snaze nelze vyhnout z důvodu nereálných požadavků odvolatele. Pokud k odvolání dojde, je třeba pokusit se minimalizovat případné škody a následné průtahy řízení, jež mohou způsobit majetkové přesuny.

Praktický příklad odvolání a změn vlastnictví

V rámci KoPÚ Písečná u Jeseníka bylo dne 19. 10. 2015 vydáno rozhodnutí o schválení návrhu. Proti tomuto rozhodnutí bylo jedním vlastníkem podáno odvolání. Odvolání bylo přezkoumáno SPÚ konkrétně Odborem metodiky a řízení pozemkových úprav. Jmenovaný odbor svým rozhodnutím ze dne 26. 2. 2016 odvolání zamítl a napadené

rozhodnutí potvrdil. V čase přezkoumávání rozhodnutí a jemu předcházejícímu průběhu řízení o pozemkových úpravách došlo k výrazným majetkovým změnám pozemků řešených v KoPÚ. Celkem se vlastnické změny dotkly 15 listů vlastnictví (LV) z celkového počtu 119 LV. Kromě prodejů nemovitostí zahrnutých v ObPÚ došlo také k vrácení majetku jednomu církevnímu subjektu. V řešeném k.ú. však vlastnily pozemky dva církevní subjekty. V původním návrhu nového uspořádání pozemků byly na LV povinných k vydání církevních majetků (SPÚ, Lesů ČR a Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, ÚZSVM) vyčleněny pozemky celkově pro církve a nikoliv pro jednotlivé církevní subjekty. Což při vydání nemovitostí jednomu církevnímu subjektu přináší nutnost úpravy návrhu nového uspořádání pozemků.

Kvůli provedeným majetkovým změnám je nutné upravit návrh nového uspořádání pozemků, čímž se také změní obsah rozhodnutí o schválení pozemkových úprav.

Na takový případ, kdy dojde ke změnám vlastnictví v průběhu odvolacího řízení, není v Metodickém návodu ani ve Výňatcích z Informací pamatováno. Vyhláška č. 13/2014 stanovuje poslední možnost aktualizace soupisu nároků ke dni vystavení návrhu. Dojde-li v době mezi vystavením návrhu a vydáním rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv v katastru nemovitostí ke změnám v nárocích, jsou tyto změny uvedeny v přílohách rozhodnutí a aktualizace nároků se již neprovádí.

O aktualizaci návrhu nového uspořádání však v platné legislativě není žádná zmínka. Myslím, že novým vlastníkům (případně vlastníkům dotčeným změnou) by měl být zaslán návrh nového uspořádání pozemků a mělo by se postupovat dle § 9 odst. 21 zákona 139/2002 Sb. V případě souhlasu nových vlastníků či nevyjádření se ve stanovené lhůtě lze následně vydat opravné rozhodnutí o schválení návrhu. I noví vlastníci by měli mít právo vyjádřit se k návrhu nového uspořádání pozemků, případně se odvolat proti rozhodnutí o schválení návrhu. Bohužel opravné rozhodnutí o schválení návrhu dle stávající legislativy vydat nelze.

Jestliže dojde ke změně vlastnictví v průběhu odvolacího řízení, ale týká se pouze části parcel na dotčeném LV, tak může dojít k situaci, že návrh na původním a nově vzniklém LV nesplňuje kritéria přiměřenosti. V dané situaci si myslím, že je nutné upravit návrh nového uspořádání pozemků pro LV dotčené změnou vlastnictví. Jedná se o velice specifickou situaci, která však může nastat.

4.8 Přílohy rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv

Metodický návod - jeho příloha č. 4 určuje vzorové přílohy rozhodnutí. Příloha č. 1 se týká pozemků pozbývajících a nabývajících v pozemkové úpravě. Přílohy č. 2 jsou pro věcná břemena nebo jiná věcná práva, přičemž příloha č. 2a je pro stávající VB nebo jiná věcná práva přecházející na nové pozemky. Příloha č. 2b slouží pro uvedení rušených VB a příloha č. 2c naopak pro nově vznikající VB. Poslední přílohou č. 3 se stanovuje výše úhrady z rozdílu cen stávajících a nových pozemků (jen když cena nově navržených pozemků překračuje o více než 4 % cenu stávajících pozemků a současně je tento rozdíl větší než 100 Kč). Vzory příloh č. 2a, 2b, 2c a 3 jsou názornost uvedeny v přílohách této práce.

Výňatky z Informace č. 5/2014 (vydal OMŘPÚ SPÚ, 16. 12. 2014) uvádějí, že přílohy č. 1, 2b, 2c a 3 jsou závazné, neboť obsahují skutečnosti, o kterých je rozhodováno podle ustanovení § 11 odst. 8 zákona. Obsah těchto příloh je možné podle potřeby doplnit, nikoliv krátit. Výjimku tvoří příloha 2a, jejímž obsahem jsou stávající věcná břemena nebo jiná věcná práva dosud zapsaná v KN. V tomto případě se nejedná o předmět rozhodování a je možné tuto přílohu podle potřeby upravovat. U velkého počtu věcných břemen lze zvolit formu přehledné tabulky, upravit obsah podle požadavku katastrálního úřadu apod. Příloha 2a je doporučena.

U přílohy č. 1 je často KP, které tyto přílohy kontrolují, požadováno doplnění VB nebo jiných věcných práv u nových pozemků. VB jsou uvedena pouze u rušených pozemků a dále v přílohách č. 2a, případně 2b, což stěžuje pracovníkům KP prováděnou kontrolu, neboť musí hledat v dalších přílohách. I pro vlastníky je důležité vědět, které z nově nabývaných pozemků jsou zatíženy věcnými břemeny. Díky doplnění uvedených informací je příloha č. 1 také přehlednější pro vlastníky pozemků.

Dále se domnívám, že by bylo vhodné doplnit u pozbývaných pozemků způsob ochrany nemovitosti. Vlastníci tak mohou lépe porovnat, zda došlo k nějakým změnám a zda budou jejich nové pozemky nějakým způsobem limitovány (např. může dojít k přesunu některých pozemků do CHKO, leží-li v něm část katastru a část ne). Návrh doplnění údajů do přílohy je znázorněn červeně na obrázku č. 5.

Ve většině případů jsou přílohy 2. rozhodnutí připraveny zpracovatelem KoPÚ a předkládány KP ke kontrole. Po provedené kontrole a odstranění nedostatků může vydat PÚ rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv. Některé pobočky SPÚ však

požadují vygenerování příloh a následně si je připravují samy. Vždy je třeba ručně připravit přílohy týkající se VB, které nejsou generovány automaticky. Ačkoliv jsou vzory příloh závazné, tak na některých pobočkách SPÚ, kde si tyto přílohy samy dotvářejí, používají přílohu jednu s uvedením všech náležitostí. Takto byly přílohy vytvářeny dříve, než došlo k vydání doporučených vzorů.

Myslím, že přílohy vytvářené dříve, byly přehlednější, jak pro vlastníky pozemků, tak pro kontrolování těchto příloh.

Příloha č. 1

k výroku č. ... rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro
..... kraj, Pobočky č. j.

Vlastník/ci pozemku/ů zapsaného/ých na LV č..... v katastrálním území.....,

(*uvede se příjmení, jméno, titul, RČ, adresa místa trvalého pobytu fyz. osoby, popř. název, IČO, adresa sídla práv. osoby, příp. spoluvlastnický podíl*)

p o z b ý v á / a j í v l a s t n i c k é p r á v o k pozemku/ům zahrnutému/ým do

pozemkových úprav a řešenému/ým podle ust. § 2 zákona č.139/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a evidovanému/ým v katastru nemovitostí jako parcela/y:

parcelní číslo	výměra m ²	druh pozemku	zp. ochrany	břemeno/jiné věcné právo
..... *)
..... *)

*) *uvede se dle situace odkaz na přílohu 2a, popř. 2b („viz příl. 2a“)*

Výše jmenovaná/né osoba/osoby

n a b ý v á / a j í v l a s t n i c k é p r á v o

podle schváleného návrhu pozemkových úprav v katastrálním území k pozemku/ům:

parcelní číslo	výměra m ²	druh pozemku	zp. využití	zp. ochrany	VB/JVP	kód BPEJ – výměra**)
.....
.....

V případě reálného dělení je možno dopsat jednotlivé podíly a doplnit větou: „Z důvodu reálného dělení převedeno na LV“

U pozemku č. parc. bude v katastru nemovitostí zapsána poznámka:

(*např. v souvislosti s § 3 odst. 4, § 9 odst. 13 zákona*)

***) *kód BPEJ se uvede pouze u druhů pozemků, u nichž se uvádí v KN*

Obrázek 5: Doplněná příloha č. 1

5 Výsledky a diskuse

V následujících kapitolách jsou shrnuty návrhy řešení jednotlivých popsaných problematických situací a komentář Odboru metodiky a řízení pozemkových úprav SPÚ.

5.1 Zaměřování liniových staveb

Domněnka, že na vyšetření hranic liniových staveb, není třeba zvát komisi stanovenou pro ZPH, byla ze strany SPÚ potvrzena. Účast komise je nutná pouze v případě, že liniová stavba tvoří hranici obvodu pozemkové úpravy. V ostatních případech je postačující přítomnost vlastníka či správce liniové stavby. Postup, kdy je na určení hranic liniových staveb zvána komise, lze tedy považovat za neúčelný a neměl by být prováděn.

5.2 Určování hranic šetřených lesních pozemků

SPÚ si je vědom rozdílného přístupu stabilizace lomových bodů řešených lesních pozemků. Do loňského roku bylo snahou lesní pozemky spíše vylučovat z ObPÚ a problému se stabilizací lesních pozemků se vyhnout tímto způsobem.

V novele platné od 1. 8. 2016 však v §2 přibyla formulace, že pozemkovými úpravami se zajišťují 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. Zejména v souvislosti s navrhovanými vodohospodářskými opatřeními lze řešit v ObPÚ i lesní pozemky. Jestliže však budou na lesních pozemcích navrhovány jakékoli prvky PSZ, nebude nutné určovat hranice všech řešených lesních pozemků, neboť se budou v rámci návrhu nového uspořádání pozemků měnit. Případné směny soukromých lesů však budou s ohledem na různý stav lesních porostů velmi obtížné. O něco jednodušší by mohl být návrh prvků PSZ na lesních pozemcích ve vlastnictví státu či obcí.

Na základě výše uvedené novely si je SPÚ vědom nutnosti upřesnění postupu měření a s tím související stabilizace v lesních komplexech. Doposud však SPÚ nezaujal pevné stanovisko v oblasti stabilizace řešených lesních pozemků.

Domnívám se, že při určování hranic šetřených lesních pozemků, by se mělo postupovat dle katastrální vyhlášky (dle § 88 – 90). Novelizovaná vyhláška platná od 1. 4. 2017 umožňuje trvale stabilizovat vytyčené lomové body bez ohledu na kód

charakteristiky kvality souřadnic. Pouze v případě nesouhlasu vlastníka přítomného na ústním jednání se body nemohou označovat trvalým způsobem. Jestliže jsou na ústním jednání přítomni všichni vlastníci sporné hranice a nejsou schopni a ochotni se shodnout na průběhu hranice, tak se nabízí krajní možnost vyloučení z ObPÚ. Vyloučení je však poslední možností pokud se vlastníci nemohou dohodnout ani po podrobném vysvětlení situace.

5.3 Druhy pozemků

Popsanému problému s druhem pozemku ostatní plocha a způsobem využití zeleň je od 1. 4. 2017 možné se vyhnout a pro půdy ležící ladem použít např. druh pozemku trvalý travní porost a způsob využití mez, stráž. Toto řešení je výhodné pro vlastníky – výše daně z nemovitosti je totiž nejvyšší u ostatních ploch. Dále je řešení výhodné z hlediska orgánů ochrany přírody, neboť v současnosti zemědělsky nevyužívané plochy zůstanou v zemědělském půdním fondu a budou mít nadále patřičnou ochranu.

5.4 Soupisy nároků

Vyžadování souhlasu vlastníků parcel zatížených věcným břemenem v soupisu nároků je dle SPÚ chybné. Odkazovaný § 9 zákona 139/2002 Sb. totiž vyžaduje souhlas vlastníků s návrhem nového uspořádání pozemků v případě, že jejich nově navržené pozemky jsou zatíženy věcným břemenem evidovaným v KN a původní pozemky takto zatíženy nebyly.

5.5 Stávající věcná břemena

Průběh stávajících věcných břemen evidovaných v KN navrhuji zakreslit do grafické přílohy návrhu nového uspořádání pozemků. S tímto bodem SPÚ souhlasí a při přípravě další novely vyhlášky č. 13/2014 Sb. se pokusí návrh prosadit. Dle informací z SPÚ proběhla na toto téma již širší diskuze a proti návrhu se zvedla vlna nevole zpracovatelů pozemkových úprav. Tuto nevoli úplně nechápu, neboť pro zpracování návrhu pozemkové úpravy je nutné mít zákresy VB k dispozici. Další drobnou výhodou je, že i podle zákresu VB, by se někteří vlastníci mohli lépe zorientovat v mapě nových pozemků. Například podle průběhu inženýrské sítě, který vedou vlastníci v patrnosti.

5.6 Věcné břemeno neexistující v katastru nemovitostí

Na nezapsaná věcná břemena, na jejichž průběh byl vypracován GP, je názor SPÚ striktní a vůbec by se jimi nezabývali. Svůj postoj zdůvodňuje SPÚ následovně: „Pozemkové úpravy nemohou suplovat občanskoprávní řízení a nelze za všech okolností navozovat situaci bezmezného vyhovování vlastníkům resp. účastníkům řízení. Zohledňovat je třeba hospodárnost řízení, nakládání s finančními prostředky státu a kromě toho je důležité i psychologické hledisko. Za léta praxe je již vyzkoušeno, že pokud uděláme třeba jen malý ústupek směrem k občanskoprávnímu řízení, začne se okamžitě rozbíhat mašinérie požadavků fyzických i právnických osob na řešení nepřehledného množství sporů a nesouladů prostřednictvím pozemkových úprav.“

Jistě nelze vyhovovat vlastníkům v jejich požadavcích bezmezně, zejména pokud jsou jejich požadavky neopodstatněné a znevýhodňující ostatní vlastníky. V daném případě s nezapsaným VB si myslím, že se nejedná o nějaký velký ústupek. Musíme přihlídnout i k tomu, že stávající vlastník pozemku i vodovodu nemá možnost si VB nechat zapsat do KN. Existovala-li by taková možnost, již by to provedl a uvedený problém by se nemusel vůbec řešit.

Z hlediska hospodárnosti probíhá celá věc v rámci zpracování nového uspořádání pozemků a největší časovou náročnost nese zpracovatel. Přímé finanční náklady jsou dány smlouvou o dílo a nelze je nijak měnit. Nejsou tedy přímo závislé na tom, zda se rámci KoPÚ řeší speciální problémy či řízení probíhá standardním způsobem.

5.7 Způsob ochrany nemovitosti

SPÚ má informace o potížích s převody způsobů ochrany nemovitostí při pozemkových úpravách. Při řešení takových obtíží postupuje SPÚ individuálně. U sporných nebo nejasných kódů ochrany se SPÚ či zpracovatel domlouvá o použití vhodného kódu s dotčeným orgánem státní správy i s KÚ. Druhou variantou je volba způsobu ochrany podle uvážení zpracovatele.

Dojde-li ke shodě v určení způsobu ochrany mezi dotčeným orgánem státní správy a KÚ, jedná se o akceptovatelné řešení. Není to však naprosto optimální, neboť ten samý problém se řeší opakovaně v rámci různých řízení o KoPÚ.

Dle rozboru stávajících způsobů ochrany je problematický pouze způsob ochrany rozsáhlé chráněné území. Nejlepším řešením by proto bylo znovuzařazení tohoto způsobu ochrany do katastrální vyhlášky.

5.8 Přílohy rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv

Dle sdělení SPÚ byly přílohy byly tvořeny v úzké spolupráci s ČÚZK a projednávány i aktualizovány na pracovní skupině zřízené při ČÚZK, jejímiž členy jsou jak zástupci SPÚ (všech úrovní), tak i zástupci ČÚZK (rovněž všech úrovní). Ze žádných jednání nemá SPÚ signály, že by takto nastavené přílohy činily katastrálním pracovištím problémy. Kromě toho přílohy jsou rozděleny tak, aby korespondovaly s jednotlivými body výroku rozhodnutí. Náležitosti rozhodnutí vycházejí ze správního řádu.

A k informovanosti vlastníků SPÚ sděluje, že pokud se jedná o pozemky dotčené např. CHKO – pak se na ně vztahuje ustanovení § 3 odst. 3 zákona a jejich řešení musí být projednáno s vlastníky už v době etapy soupisu nároků. Kromě toho tyto informace jsou v rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv pro vlastníky již neovlivnitelné, neboť se proti uvedenému rozhodnutí není možné odvolat. Vlastníci si musí tyto skutečnosti ohlídat v příloze k rozhodnutí o schválení návrhu. Proti tomuto rozhodnutí je odvolání přípustné.

I když jsou doplňující informace o zatížení nemovitostí věcným břemenem nově nabývaných pozemků již neovlivnitelné, jedná se o nabývací titul a domnívám se, že by tyto informace v příloze rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv být měly. Dle zkušeností při zpracování příloh usnadňuje uvedení informací o věcném břemeni pracovníkům KP kontrolu těchto příloh.

6 Závěr

Tato práce poukazuje a snaží se nalézt řešení pro některé problémy vznikající v průběhu procesu pozemkových úprav. Pozemkovými úpravami se zabývám více než 7 let a za tu dobu jsem již narazil na problémy, jejichž řešení není nikde jasně definováno. Diplomová práce na některé z těchto problémů poukazuje a snaží se pro ně nalézt vhodné řešení.

V úvodu práce je popsána historie pozemkových úprav a pozemkových reforem na území naší republiky od doby středověku do současnosti. Pro pochopení řešených problémů a jejich zařazení do jednotlivých etap PÚ je popsán současný průběh řízení o PÚ. Současné pozemkové úpravy jsou z hlediska historie mladým oborem a neustále se vyvíjí, proto se lze stále setkat s různými problémy při jejich řešení.

Již na počátku prováděných prací při zaměření skutečného stavu – konkrétně při zaměření liniových staveb a neřešených lesních pozemků dochází k nejednotnému postupu poboček Státního pozemkového úřadu. V některých případech může docházet ke kolizi prováděných prací a katastrální vyhlášky. Z důvodu úspory finančních nákladů za vytyčení nových pozemků dochází k trvalé stabilizaci hranic liniových staveb. Přičemž při šetření hranic liniových staveb se nehledí na současný stav hranic, ale určuje se budoucí stav, který je podkladem pro návrh nového uspořádání pozemků. Sjednocení postupu ve všech prováděných KoPÚ je možné vydáním interního předpisu SPÚ (tzv. Informací). Sjednocení postupů a jednoznačné definované řešení by usnadnilo práci, jak zpracovatelům PÚ, tak pracovníkům SPÚ.

Jeden z dalších problémů je přebírání způsobu ochrany nemovitostí u nových pozemků, kde lze nalézt nemovitosti evidované v katastru nemovitostí s kódem ochrany nemovitosti, který již není uveden v platné katastrální vyhlášce. Nejlepším řešením by byla úprava katastrální vyhlášky, což je úkol na delší časový horizont.

Popis situací a návrh na jejich řešení byl konzultován s SPÚ. Některé návrhy řešení byly SPÚ schváleny, ale např. popsáný postup s nezapsaným VB v KN byl zamítnut. Pokud se díky této práci podaří sjednotit postupy SPÚ a využít některých navržených řešení, lze konstatovat, že tato práce přinesla užitek.

Práce popsala důležité nevyjasněné situace a navrhla jejich jednoznačné řešení. I v případě, že bude SPÚ využito jiné řešení, pojmenovala tato práce problémy, jež byly v průběhu řízení o PÚ přehlíženy.

7 Seznam použité literatury

Tištěná literatura

BURIAN, Z. et al. *Pozemkové úpravy*. Praha: Consult, 2011, 207 s. ISBN 978-80-903482-8-8.

DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 3. vyd., Praha: nakl. Eva Rozkotová, 2010, 200 s. ISBN 978-80-904209-8-4

JŮVA, K. et al. *Pozemkové úpravy* 1. vyd., Praha: Státní zemědělské nakladatelství, 1978.

KUBAČÁK, A. 2011. Historie vlastnických vztahů k půdě a pozemkových úprav. *Sborník - XVI. konference Pozemkové úpravy – příloha časopisu Pozemkové úpravy*, 76 (III-V). ISSN 1214-5815.

MARŠÍKOVÁ, M., MARŠÍK, Z. *Dějiny zeměměřičství a pozemkových úprav v Čechách a na Moravě v kontextu světového vývoje*. Praha: Libri, 2007. 182 s. ISBN 978-80-7277-318-3

MAZÍN, V. A. 2011. Novodobá historie pozemkových úradů v období 1991-2010. *Sborník - XVI. konference Pozemkové úpravy – příloha časopisu Pozemkové úpravy*, 76 (IX-XI). ISSN 1214-5815.

MAZÍN, V. A. *Pozemkové úpravy v kulturní krajině*. Plzeň, 2014.

NĚMČENKO, N. *Dějiny pozemkových úprav III*. Praha, ČVUT, 1972. 38 s.

NĚMČENKO, N. *Dějiny pozemkových úprav IV*. Praha, ČVUT, 1976. 58 s.

PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010, 331 s. ISBN 978-80-7380-253-0.

ŠVEHLA, F., 1998. Z dějin pozemkových úprav (raabizace). *Pozemkové úpravy*. 24. s. 20-21. MZE ČR - Ústřední pozemkový úřad.

TOMAN, F., 2006. Historický vývoj pozemkových úprav v českých zemích. *Pozemkové úpravy*. 58. s. 17-19. ISSN 1214-5815

VAŇOUS, M. 2013a. Pozemkové úpravy v naší historii. *Pozemkové úpravy*. r. 21, č. 2, s. 10-11. ISSN 1214-5815

VAŇOUS, M. 2013b. Pozemkové úpravy v letech 1959 až 1989. *Pozemkové úpravy*. r. 21, č. 4. s. 21-22. ISSN 1214-5815

VLASÁK, J., BARTOŠKOVÁ, K. *Pozemkové úpravy*. 1. vydání, ČVUT 2007. 168 s. ISBN 978-80-0103-6099-10.

Zákony a vyhlášky

Vyhláška č. 13/2014 o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav

Vyhláška č. 357/2013 o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

Zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon)

Zákon 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

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 256/2013 o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Elektronické dokumenty

Definice struktury výměnného formátu (Příloha č. 1 k Metodickému postupu pro práci s VFP) Praha: Státní pozemkový úřad, 2016, 79 s. [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: <http://spucr.cz/frontend/webroot/uploads/files/2016/01/priloha1-definicestrukturyvymennehoformatu_verze_31410.21410.pdf>

Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku ze dne 3. 2. 2012. [on-line]. [cit. 2016-05-18]. Dostupné z: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>

HOMOLÁČOVÁ, Jitka. (zpracovatel) *Metodický návod k provádění pozemkových úprav*. [on-line]. Praha: Státní pozemkový úřad, 2015, 127 s. [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: <<http://spucr.cz/frontend/webroot/uploads/files/2015/12/metodickynavodkprovidenipozemkovychuprav1327.pdf>>

Pokyny č. 43 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 2. prosince 2013, č.j. ČÚZK-12990/2013-22. [on-line]. Praha: ČÚZK, 2013, 7 s. [cit. 2016-04-28]. Dostupné z: <http://cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Pokyny-CUZK-31-42/Pokyny_43.aspx>

Technický standard dokumentace plánu společných zařízení v pozemkových úpravách (aktualizovaná verze 2016). [on-line]. Praha: Státní pozemkový úřad, 2016, 66 s. [cit. 2016-04-21]. Dostupné z: <http://spucr.cz/frontend/webroot/uploads/files/2016/02/technicky_standard_psz_20161721.pdf>

Výňatky z Informace č. 5/2014 vydané Odborem metodiky a řízení pozemkových úprav
Státního pozemkového úřadu ze dne 16. 12. 2014 pod č.j. SPU 629148/2014. 4 s. [cit.
2016-04-16]. Dostupné z:
<http://spucr.cz/frontend/webroot/uploads/files/2014/12/vynatky_info_5_2014558.pdf>

Seznam obrázků

Obrázek 1: Scelování pozemků v Záhlinicích – a) stav před scelováním, b) stav po scelování	17
Obrázek 2: Ukázka stabilizace řešených lesních pozemků v rámci KoPÚ Vyskeř	36
Obrázek 3: Příklad umístění věcného břemene před pozemkovou úpravou a po pozemkové úpravě	43
Obrázek 4: Rozmístění CHOPAV v ČR	50
Obrázek 5: Doplněná příloha č. 1	57

Seznam tabulek

Tabulka 1: Schéma průběhu pozemkové úpravy.....	27
Tabulka 2: Číselník způsobů ochrany nemovitosti.....	46

Seznam příloh

Příloha 1: Dohoda o vypořádání spoluvlastnictví - kratší verze.....	67
Příloha 2: Dohoda o vypořádání spoluvlastnictví - delší verze	69
Příloha 3: Příloha č. 2a rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv	70
Příloha 4: Příloha č. 2b rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv	71
Příloha 5: Příloha č. 2c rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv	72
Příloha 6: Příloha č. 3 rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv	73

DOHODA

O VYPOŘÁDÁNÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

V souladu s ustanovením § 9 odst. 16 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, se níže uvedení vlastníci dohodli, že u pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. pro obec, katastrální území, které jsou předmětem komplexních pozemkových úprav v katastrálním území dojde k vypořádání podílového spoluvlastnictví tak, že část odpovídající jejich spoluvlastnickému podílu k předmětnému pozemku bude připočtena k jejich nároku na příslušném listu vlastnictví, jestliže spoluvlastník kromě spoluvlastnického podílu nevládní jiný pozemek, tvoří tento spoluvlastnický podíl samostatný nárok.

Vlastník	Bydliště	Podíl m ²	LV, ke kterému bude připočten nárok	Podpis

V dne

V dne

V dne

Příloha 1: Dohoda o vypořádání spoluvlastnictví - kratší verze

DOHODA
o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví
v rámci řízení o KoPÚ

I.

Strany dohody

Pan/Paní
trvalým pobytem:
datum narození:

Pan/Paní
trvalým pobytem:
datum narození:

uzavírají v souladu s § 9 odst. 16 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“) a v souladu s § 19 odst. 2 vyhlášky č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav (dále jen „vyhláška“), tuto

dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

II.

V článku I. této dohody uvedené strany dohody jsou podílovými spoluvlastníky nemovitostí zapsaných na **LV** pro katastrální území u Katastrálního úřadu pro kraj, Katastrálního pracoviště, a to:

p. p. č.	výměra (m ²)	druh pozemku
.....
.....

v následujících spoluvlastnických podílech:

podílový spoluvlastník	spoluvlastnický podíl
.....
.....

III.

V článku I. této dohody uvedené strany prohlašují, že souhlasí s vypořádáním spoluvlastnictví k pozemkům uvedeným v článku II. této dohody, a to postupem dle právní úpravy obsažené v zákoně a ve vyhlášce, tzn. včetně ustanovení o přiměřenosti kvality, výměry a vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků i ustanovení o způsobu projednání návrhu pozemkové úpravy.

IV.

Strany dohody dále tímto žádají SPÚ, KPÚ pro kraj, Pobočku, aby tuto jejich dohodu uskutečnila v rámci komplexní pozemkové úpravy

V.

Strany dohody prohlašují, že při vypořádání spoluvlastnictví způsobem dle článku IV. této dohody nebudou vůči sobě vznášet žádné další pohledávky a požadavky vyplývající z vypořádání spoluvlastnictví.

VI.

Strany dohody prohlašují, že tento právní akt činí svobodně, bez nátlaku a s vědomím, že tento souhlas mohou vzít vlastníci pozemků, popř. jejich právní nástupci v souladu s § 9 odst. 23 zákona zpět pouze se souhlasem pozemkového úřadu.

Vdne.....

.....
podpis

.....
úřední ověření

.....
podpis

.....
úřední ověření

Příloha č. 2a

**k rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro kraj,
Pobočky č. j.**

věcné břemeno nebo jiné věcné právo nebo omezení (uvede se typ a znění
stávajícího věcného břemene nebo jiného věcného práva dosud zapsaného v KN) evidované na LV
č., v katastrálním území, k pozemku/kům p. č. na základě
..... (uvede se listina, na jejímž základě je věcné břemeno nebo jiné věcné právo v KN
evidováno), číslo řízení, přechází na pozemek/ky č. evidované na LV č...*)

*) v daném případě se jedná o postup podle § 9 odst. 18 a § 11 odst. 13 zákona

Příloha č. 2a je pouze doporučená. Uvedené náležitosti jsou závazné. Další údaje i forma vyhotovení této přílohy jsou volitelné s ohledem na uváděné skutečnosti. Lze tedy podle potřeby uspořádat např. do tabulky.

Příloha 3: Příloha č. 2a rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv

Příloha č. 2b

k výroku č. rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu
pro kraj, Pobočky č. j.

Výše uvedeným rozhodnutím se

z r u š u j e v ě c n é b ř e m e n o

na pozemku/cích, evidovaném/ných na LV č....., v katastrálním území, zahrnutém/ých do
pozemkových úprav a řešeném/ých podle § 2 zákona č.139/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a
evidovaném/ých v katastru nemovitostí jako parcela/ly

1. parcelní číslo..... o výměře ve vlastnictví/spoluvlastnictví

2.....

3.....

*(uvede se příjmení, jméno, titul, RČ, adresa místa trvalého pobytu fyz. osoby, popř. název, IČO, adresa
sídla práv. osoby) spočívající v..... (popíše se obsah zrušeného
věcného břemene a titul, na základě kterého je právo zapsáno v katastru včetně čísla jednacího).*

Příloha 4: Příloha č. 2b rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv

Příloha č. 2c

k výroku č. rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro kraj, Pobočky č. j.

V ýše uvedeným rozhodnutím se

z ř i z u j e v ě c n é b ř e m e n o

na pozemku/cích, vedeném/ých na LV č..... v katastrálním území

1. parcelní číslo o výměře,

2.....

3..... ,

který/které nabývá do vlastnictví/spoluvlastnictví (*uvede se příjmení, jméno, titul, RČ, adresa místa trvalého pobytu fyz. osoby, popř. název, IČO, adresa sídla práv. osoby*)

Věcné břemeno..... (*popsat druh a rozsah věcného břemene – v čem spočívá a v čí prospěch bylo zřízeno*) je vyznačeno..... (*uvede se dle okolností případu*)

a) v katastrální mapě vyhotovené..... (*kým*) dne..... č. zak.....,

b) v geometrickém plánu vyhotoveném..... (*kým*) dne... .č. zak.....

Příloha 5: Příloha č. 2c rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv

Příloha č. 3

**k výroku č. rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro
..... kraj, Pobočky č. j.**

Výše uvedeným rozhodnutím se určuje výše úhrady a lhůta podle § 10 odst. 2 zákona č. 139/2002 Sb.
ve znění pozdějších předpisů, takto:

Vlastník vedený na LV, v katastrálním území

*(uvede se příjmení, jméno, titul, RČ, adresa místa trvalého pobytu fyz. osoby, popř. název, IČO, adresa
sídlá práv. osoby)*

uhradí Státnímu pozemkovému úřadu, Krajskému pozemkovému úřadu pro kraj částku
..... *) Kč představující rozdíl ceny nového a původního pozemku, a to ve lhůtě do

Úhrada bude provedena převodem na účet u České národní banky číslo účtu, variabilní
symbol

Variabilní symbol pro identifikaci plátce přiděluje odbor ekonomický SPÚ.

**) uvede se celková částka představující rozdíl ceny nového a původního pozemku, v případě, že je na
LV uvedeno více spoluvlastníků, uvede se kromě celkové částky ke každému ze spoluvlastníků
konkrétní výše úhrady vypočtená na základě rozsahu spoluvlastnického podílu*

Příloha 6: Příloha č. 3 rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv

Obsah přiloženého CD

Přiložený CD disk obsahuje následující soubory:

- DP_Adamek.pdf – text diplomové práce