STUDIJNÍ PODKLADY K ÚŘEDNICKÉ ZKOUŠCE

Pozemková správa a krajinotvorba
obor služby č. 47

Zpracoval: Státní pozemkový úřad

srpen 2020

Resumé

Cílem tohoto dokumentu je poskytnout základní orientaci v daném oboru. Cílem studijních podkladů není komplexní výklad jednotlivých otázek a ani nenahrazuje studium příslušných právních předpisů. Uchazeč musí také čerpat z vlastního studia dané problematiky.

Obsah

Doporučený studijní materiál: 2

Rozhodnutí a usnesení vydávaná v řízení o pozemkových úpravách. Na jakém právním základě může pobočka rozhodovat o pozemkových úpravách. V jakých fázích řízení o pozemkových úpravách jsou jednotlivá rozhodnutí a usnesení vydávána. 3

Opravné prostředky přípustné v řízení o pozemkových úpravách (řádné, mimořádné), postup spojený s řízením o řádném opravném prostředku v rámci pozemkových úprav. 5

V které fázi řízení o pozemkových úpravách lze začít s realizací navržených společných zařízení, co může být předmětem realizace, kdo hradí náklady na realizaci pozemkových úprav. 6

Postup při vydání rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav (od vystavení návrhu) a při vydání rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv. 7

Způsob nakládání s věcnými břemeny stávajícími, nově zřizovanými a rušenými v řízení o pozemkových úpravách. 9

Základní právní předpisy, vztahující se k řízení o pozemkových úpravách. 10

Účastníci řízení o pozemkových úpravách a postup v případě neznámých účastníků řízení. Sbor zástupců (volba, kdo je členem sboru, počet členů, činnosti a pravomoci). 11

Hlavní cíle pozemkových úprav a jejich předmět. 13

Jaký je význam jednotlivých čísel kódu bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). Který právní předpis stanoví charakteristiku BPEJ. Co je aktualizace BPEJ. 14

Postup pobočky při výkupu pozemků, darování pozemků a při reálném dělení ideálního spoluvlastnictví. Řešení duplicitního zápisu u pozemků. 16

Postup pobočky při schvalování návrhu pozemkových úprav a podmínky pro schválení návrhu. 17

Formy pozemkových úprav a rozdíly mezi jednotlivými formami. 19

Postup při upřesnění a rekonstrukci přídělů. 20

Z jakých důvodů a jakým způsobem může být řízení o pozemkových úpravách zahajováno, přerušováno a zastavováno. 21

Soupisy nových pozemků – postup při projednávání, získávání souhlasů od vlastníků a základní předmět kontroly při jejich přebírání pobočkou. 22

Postup při svolávání úvodního a závěrečného jednání, co je jejich předmětem. 24

Postup při provádění zeměměřických činností při pozemkových úpravách a spolupráce s katastrálním úřadem. 25

Soupisy nároků – náležitosti obsahu soupisu nároků, získávání potřebných souhlasů od vlastníků a základní předmět kontroly při jejich přebírání pobočkou. 27

Kritéria přiměřenosti, výměry a vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků. 29

Předmět plánu společných zařízení a postup při jeho schvalování. 31

Doporučený studijní materiál:

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)**
Vyhláška č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav **(vyhláška)**
Vyhláška č. 227/2018 Sb., o charakteristice bonitovaných půdně ekologických jednotek a postupu pro jejich vedení a aktualizaci
Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění vyhlášky č. 87/2017 Sb.
Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů
Metodický návod k provádění pozemkových úprav (SPÚ 1.1.2019) - ke stažení na https://www.spucr.cz/pozemkove-upravy/pravni-predpisy-a-metodiky/metodicky-navod-k-provadeni-pozemkovych-uprav-a-technicky-standard-planu-spolecnych-zarizeni
Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (**správní řád**)

Rozhodnutí a usnesení vydávaná v řízení o pozemkových úpravách. Na jakém právním základě může pobočka rozhodovat o pozemkových úpravách. V jakých fázích řízení o pozemkových úpravách jsou jednotlivá rozhodnutí a usnesení vydávána.

(§ 11 odst. 4 a 8, § 8a, § 12 odst. 5, § 13 zákona č. 139/2002 Sb., § 23 a 24 vyhlášky č. 13/2014 Sb., usnesení - § 76 správního řádu)

Obecně: rozhodovat lze na základě § 2 odst. 6 zákona č. 503/2012 Sb.; § 19 zákona č. 139/2002 Sb. a správního řádu

- Rozhodnutí na základě zákona č. 139/2002 Sb. (zákon)
  - **Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav** (R1) – vydává se na základě provedeného řízení o pozemkových úpravách, po závěrečném jednání *(postup dle § 11 odst. 4 a 5 zákona)*
    - *Pozemkový úřad rozhodne o schválení návrhu pozemkových úprav tehdy, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň 60 % výměry pozemků, které jsou řešeny ve smyslu ustanovení § 2 v pozemkových úpravách. Váha hlasu podílového spoluvlastníka odpovídá jeho podílu na celkové výměře pozemků.*
    - *Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkový úřad oznámí doručením veřejnou vyhláškou a doručí všem známým účastníkům.*
    - *Z náležitostí návrhu se k rozhodnutí doručovanému účastníkům řízení připojí jen ta písemná a grafická část návrhu, která se dotýká konkrétního účastníka řízení.*
    - *Návrh se všemi náležitostmi se ukládá u pozemkového úřadu a u příslušného obecního úřadu, kde lze do návrhu nahlédnout.*
    - *Pozemkový úřad předá po nabytí právní moci rozhodnutí část návrhu, týkající se plánu společných zařízení příslušnému obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností.*
    - *Rozhodnutí o schválení návrhu, které nabylo právní moci, pozemkový úřad předá katastrálnímu úřadu k vyznačení do katastru nemovitostí*
  - **Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady a lhůty, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene** (R2) – vydává se po nabytí právní moci rozhodnutí o schválení návrhu *(postup dle § 11 odst. 8 zákona)*
    - *Proti rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene vydanému na základě schváleného návrhu se nelze odvolat.*
    - *Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv musí být vydáno bezodkladně, nejpozději však do 6 měsíců po dni nabytí právní moci rozhodnutí o schválení návrhu (s výjimkou postupu podle § 11odst. 9 zákona)*
  - **Rozhodnutí o určení hranic *pozemků*** – vydává se v případě řešení přídělových lokalit – v případě JPÚ jako konečné rozhodnutí o JPÚ, v případě KoPÚ, jejichž součástí je upřesnění nebo rekonstrukce přídělů před vyložením soupisů nároků

(postup podle § 13 zákona), neboť výsledky z upřesnění nebo rekonstrukce přídělů jsou podkladem pro soupis nároků v KoPÚ.

- **Rozhodnutí o vlastnictví** (duplicita) – vydává se nejpozději před vystavením návrhu. Do rozhodnutí o duplicitě se nepodává odvolání ve správním řízení, ale vždy je nutno prověřit, zda nebyla podána žaloba proti tomuto rozhodnutí *(postup podle § 8a zákona),* pokud žaloba podána byla, je třeba pozemky dotčené duplicitním vlastnictvím převést mezi pozemky v obvodu pozemkových úprav neřešené.
  - *Zjistí-li pozemkový úřad při vypracování soupisu nároků, že u některých pozemků nebo jejich částí jsou zapsány v katastru nemovitostí jako vlastníci dvě nebo více osob a nejde-li o spoluvlastnictví (duplicitní zápis vlastnictví), navrhne na základě posouzení listin osvědčujících vlastnictví k pozemku dotčeným osobám způsob řešení stávajícího duplicitního zápisu vlastnictví dohodou.*
  - *V případě, že se rozpor, vyplývající z duplicitního zápisu vlastnictví, nevyřeší dohodou, rozhodne z moci úřední o vlastnictví pozemkový úřad.*
  - *Proti rozhodnutí pozemkového úřadu mohou osoby, kterých se rozhodnutí týká, podat žalobu k soudu.*
- **Rozhodnutí o změně PSZ** – vydává se po ukončení KoPÚ, na základě požadavku obce.
  (postup podle § 12 odst. 5 zákona)
  - *Bude-li před realizací společného zařízení zjištěno, že navržené opatření, které bylo předmětem rozhodnutí o schválení návrhu pozemkové úpravy, již neodpovídá skutečným potřebám dotčeného území, pozemkový úřad na základě požadavku obce zahájí řízení o změně plánu společných zařízení, pokud tento požadavek posoudí jako účelný.*
  - *Pozemkový úřad zajistí přepracování schváleného návrhu. Přepracovaný návrh schválí zastupitelstvo obce.*
  - *Pozemkový úřad vydá o změně plánu společných zařízení rozhodnutí. Tímto rozhodnutím nedojde ke změně umístění společných zařízení, a tedy jím nebudou dotčena vlastnická práva k pozemkům.*

➢ Usnesení podle správního řádu (§ 76 správního řádu)
Usnesení = procesní forma rozhodnutí

- **Usnesení o ustanovení opatrovníka** – *(§ 5 odst. 4 zákona + správní řád) - opatrovník se ustanovuje zpravidla osobám neznámého pobytu nebo sídla a osobám, jimž se prokazatelně nedaří doručovat*.
- **Usnesení o přerušení řízení** – *v případě podání žaloby proti R1 do konečného rozhodnutí soudu*
- **Usnesení o zastavení řízení** - *(§ 6 odst. 8 zákona*) - *kdykoli v průběhu řízení, pokud pro to existují opodstatněné důvody.*
- **Usnesení o tom, zda ta které osoba je či není účastníkem řízení**– *kdykoli v průběhu řízení do vydání R1, souvisí většinou se změnou obvodu pozemkových úprav.*

Opravné prostředky přípustné v řízení o pozemkových úpravách (řádné, mimořádné), postup spojený s řízením o řádném opravném prostředku v rámci pozemkových úprav.

(řádné – odvolání, mimořádné – obnova řízení, přezkumné řízení: § 11 odst. 8 zákona, § 81 a násl., § 94, § 100 správního řádu)

Řádným opravným prostředkem je: odvolání

Mimořádnými opravnými prostředky jsou: obnova řízení
přezkumné řízení

Řízení o řádném opravném prostředku v rámci pozemkových úprav:

- Státní pozemkový úřad (SPÚ) zřizuje pro výkon své působnosti pobočky krajských pozemkových úřadů (pobočka), které rozhodují v řízení o pozemkových jako orgány prvního stupně. O odvolání proti rozhodnutí pobočky rozhoduje ústředí.

- Odvolání se podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal (pobočka).

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

- Pobočka ve lhůtě stanovené správním řádem, tj. do 30 dnů (v případě řádného odvolání) a do 10 dnů (v případě nepřípustného nebo opožděného odvolání) předá spis se svým stanoviskem odvolacímu orgánu (ústředí SPÚ, Odbor metodiky pozemkových úprav), který bude odvolání řešit

- Pokud odvolací orgán rozhodnutí pozemkového úřadu potvrdí, doručí písemné vyhotovení rozhodnutí o odvolání jen odvolateli a ostatním účastníkům řízení jej doručí veřejnou vyhláškou. Jestliže odvolací orgán rozhodnutí pozemkového úřadu změní nebo zruší, postupuje v takovém případě při doručování podle správního řádu.

- V případě, že proběhlo odvolací řízení, prověří pozemkový úřad u příslušného soudu, zda nebyla podána žaloba. Pokud žaloba podána byla, pobočka vydá usnesení o přerušení řízení.

- Odvolací lhůta činí 15 dní od doručení rozhodnutí.

V které fázi řízení o pozemkových úpravách lze začít s realizací navržených společných zařízení, co může být předmětem realizace, kdo hradí náklady na realizaci pozemkových úprav.

(§ 12 a 17 zákona, § 25 vyhlášky)

- Do realizace pozemkových úprav náleží **navržená společná zařízení a vytyčení nového uspořádání pozemků** podle potřeb vlastníků.

- Pozemkový úřad zabezpečí, aby nové uspořádání pozemků bylo vytyčeno a označeno v terénu podle potřeby vlastníků, a to nejdříve po nabytí právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv (§ 11 odst. 8 zákona). Lomové body takto vytyčených pozemků se označují trvalou stabilizací a jejich **vytyčení nelze opakovaně hradit z prostředků státu**.

- Na základě schváleného návrhu pozemkových úprav pozemkový úřad po projednání se zastupitelstvem obce a se sborem (pokud ještě existuje), stanoví s ohledem na potřeby vlastníků pozemků a se zřetelem na finanční zajištění postup realizace společných zařízení a dalších **opatření vyplývajících ze schváleného návrhu pozemkových úprav.**

- Součástí realizace plánu společných zařízení je také **výsadba porostu a financování péče o něj** do doby předání obci nebo jinému účastníkovi řízení (§ 9 odst. 12 zákona). Vysazený porost, realizovaný podle schváleného plánu společných zařízení, předá pozemkový úřad obci nebo jinému účastníkovi nejdéle do 3 let od výsadby.

  Pro změny druhů pozemků, výstavbu polních a lesních cest, ochranu a zúrodňování 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.
- Náklady na pozemkové úpravy hradí stát.

- Na úhradě nákladů se mohou podílet i účastníci pozemkových úprav, popřípadě i jiné fyzické a právnické osoby, mají-li zájem na provedení pozemkových úprav; stát jim může poskytnout subvence nebo dotace podle zvláštních právních předpisů.

- V případě, že provedení pozemkových úprav je vyvoláno v důsledku stavební činnosti, náklady hradí stavebník v závislosti na rozsahu území dotčeného stavbou

- Vlastní realizaci předchází zpracování projektové dokumentace, na základě které vydává příslušný stavební úřad stavební povolení.

Postup při vydání rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav (od vystavení návrhu) a při vydání rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv.

(§ 11 zákona, § 22 vyhlášky)

Schvalování návrhu pozemkových úprav:

- **schvalovaný návrh musí splňovat náležitosti stanovené zákonem a vyhláškou**
- pozemkový úřad vyloží zpracovaný návrh pozemkových úprav na příslušném pozemkovém úřadě a na dotčené obci po dobu 30 dnů k nahlédnutí; podmínkou pro vystavení návrhu pozemkových úprav je získání souhlasu vlastníků alespoň 60 % výměry pozemků, které jsou řešeny ve smyslu § 2 zákona;
- na své úřední desce a zároveň na úředních deskách dotčených obcí pozemkový úřad oznámí, kde je možno po dobu 30 dnů nahlédnout do zpracovaného návrhu;
- o vystavení návrhu pozemkový úřad vyrozumí známé účastníky a současně jim sdělí, že v této době mají poslední možnost uplatnit k návrhu své námitky a připomínky u pozemkového úřadu; k později podaným námitkám a připomínkám se nepřihlíží;
- pokud jsou na základě námitek a připomínek provedeny úpravy návrhu, je pozemkový úřad povinen vyžádat si nové vyjádření od dotčených účastníků;
- následně pozemkový úřad svolá závěrečné jednání, na kterém zhodnotí výsledky pozemkových úprav a účastníky seznámí s návrhem, o kterém bude rozhodnuto;
- **pozemkový úřad vydá rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav (R1) tehdy, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň 60 % výměry pozemků, které jsou řešeny ve smyslu ustanovení § 2 v pozemkových úpravách**. Váha hlasu podílového spoluvlastníka odpovídá jeho podílu na celkové výměře pozemků;
- R1 pozemkový úřad oznámí doručením veřejnou vyhláškou a doručí všem známým účastníkům;
- z náležitostí návrhu se k rozhodnutí doručovanému účastníkům řízení připojí jen ta písemná a grafická část návrhu, která se dotýká konkrétního účastníka řízení;
- návrh se všemi náležitostmi se ukládá u pozemkového úřadu a u příslušného obecního úřadu, kde lze do návrhu nahlédnout;
- proti R1 je možné podat odvolání do 15 dnů od doručení rozhodnutí u pobočky, která rozhodnutí vydala;
- pozemkový úřad předá po nabytí právní moci rozhodnutí část návrhu, týkající se plánu společných zařízení příslušnému obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností;
- R1, které nabylo právní moci, pozemkový úřad předá katastrálnímu úřadu k vyznačení poznámky do katastru nemovitostí;
- schválený návrh je závazným podkladem pro rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady a lhůty, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene a pro zpracování obnoveného souboru geodetických informací – bez odvolání nebo po skončení odvolacího, případně

soudního řízení – příprava podkladů pro rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv.

Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv

- Z důvodu návaznosti listin musí být provedena kontrola aktuálního stavu KN;
- **rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady a lhůty, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene** (R2) musí být vydáno bezodkladně, nejpozději však do 6 měsíců po dni nabytí právní moci rozhodnutí o schválení návrhu (s výjimkou postupu podle § 11odst. 9 zákona);
- R2 pozemkový úřad doručí veřejnou vyhláškou a jeho písemné vyhotovení doručí všem vlastníkům pozemků a osobám dotčeným zřízením nebo zrušením věcného břemene nebo změnou zástavního práva, známým pozemkovému úřadu;
- osobám, kterým se rozhodnutí doručuje, se k rozhodnutí připojí jen ta část přílohy, která se dotýká konkrétní osoby;
- pozemkový úřad zabezpečí, aby příloha rozhodnutí, jejíž obsah stanoví prováděcí právní předpis (příloha č.1 vyhlášky), byla přístupná k veřejnému nahlédnutí na určeném místě u obecního úřadu a pozemkového úřadu;
- proti R2 vydanému na základě schváleného návrhu se nelze odvolat;
- R2 nabývá právní moci dnem doručení veřejnou vyhláškou;

R2, které nabylo právní moci, doručí pozemkový úřad katastrálnímu úřadu, v případech, kdy výsledek pozemkových úprav slouží i jako obnovený katastrální operát, stává se tento obnovený katastrální operát platným dnem nabytí právní moci R2.

Způsob nakládání s věcnými břemeny stávajícími, nově zřizovanými a rušenými v řízení o pozemkových úpravách.

(§ 9 odst. 18 zákona, § 20 vyhlášky)

- Zřídil-li pozemkový úřad podle schváleného návrhu věcné břemeno k pozemku, poskytne vlastníku zatíženého pozemku náhradu stanovenou podle zvláštního právního předpisu (§ 18 zákona č. 151/1997 Sb.), pokud tento vlastník již neobdržel náhradu v jiném pozemku.

- Stávající věcná břemena, založená smluvním vztahem a zapsaná v katastru nemovitostí, se neoceňují. Takto zatížené pozemky lze směňovat jen se souhlasem dotčených vlastníků.

- Je-li podle schváleného návrhu zřízeno věcné břemeno k pozemku, uvede se v soupisu nových pozemků způsob, případně výše náhrady.

- Účastníci řízení o pozemkových úpravách vyjádří svůj souhlas se zatížením navrhovaných pozemků existujícím věcným břemenem svým podpisem na soupisu nových pozemků.

- U věcných břemen, která pouze přecházejí a nedochází u takto zatíženého pozemku návrhem ke změně vlastníka, se souhlas nevyžaduje.

- Věcná břemena (v pozemkových úpravách se jedná o věcná břemena zajišťující přístupnost pozemků) se zřizují nebo ruší rozhodnutím pozemkového úřadu tj. rozhodnutím o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady a lhůty, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene.

Základní právní předpisy, vztahující se k řízení o pozemkových úpravách.

- Zákon č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

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

- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

- Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů včetně aktuální oceňovací vyhlášky

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

- Vyhláška č. 227/2018 Sb., o charakteristice bonitovaných půdně ekologických jednotek a postupu pro jejich vedení a aktualizaci

(Není třeba uvádět čísla zákonů a vyhlášek)

Účastníci řízení o pozemkových úpravách a postup v případě neznámých účastníků řízení. Sbor zástupců (volba, kdo je členem sboru, počet členů, činnosti a pravomoci).

(§ 5 zákona, § 32 správního řádu)

Účastníci řízení o pozemkových úpravách jsou:

- vlastníci pozemků, které jsou dotčeny řešením v pozemkových úpravách podle § 2 zákona, fyzické a právnické osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům mohou být řešením pozemkových úprav přímo dotčena. Za účastníky řízení se nepovažují vlastníci, pro jejichž pozemky se v pozemkových úpravách pouze obnovuje soubor geodetických informací (§ 3 odst. 2 zákona),
- stavebník, je-li provedení pozemkových úprav vyvoláno v důsledku stavební činnosti
- obce, v jejichž územním obvodu jsou pozemky zahrnuté do obvodu pozemkových úprav,
- účastníky řízení mohou být i obce sousedící, pokud do 30 dnů od výzvy pozemkového úřadu přistoupí jako účastníci k řízení o pozemkových úpravách
  - zemřel-li vlastník pozemku, který je předmětem pozemkových úprav, a soud o dědictví pravomocně usnesením ještě nerozhodl, jsou účastníky řízení o pozemkových úpravách osoby podle sdělení soudu nebo soudního komisaře; v případech, kdy soud nebo soudní komisař nepodá sdělení ve lhůtě stanovené pozemkovým úřadem, zastupuje tyto osoby v řízení o pozemkových úpravách opatrovník, kterým může být i obec
  - v případě, že není účastník řízení znám nebo se mu prokazatelně nedaří doručovat, postupuje pozemkový úřad podle správního řádu
  - o ustanovení opatrovníka rozhoduje správní orgán usnesením
  - usnesení o ustanovení opatrovníka se oznamuje pouze tomu, kdo je ustanovován opatrovníkem

Sbor zástupců

- vlastníci pozemků řešených v pozemkových úpravách si zvolí sbor zástupců
- sbor zástupců spolupracuje při zpracování návrhu pozemkových úprav, vyjadřuje se k podaným připomínkám k návrhu pozemkových úprav, vyjadřuje se k plánu společných zařízení, uděluje souhlas s ustoupením od požadavku na uhrazení rozdílu ceny podle § 10, odst. 2 zákona, může stanovit priority realizace plánu společných zařízení, sbor popřípadě jedná za vlastníky na základě a v rozsahu jejich zplnomocnění
- sbor volí vlastníci pozemků řešených pozemkovými úpravami
- sbor je volen po zahájení pozemkových úprav, na úvodním jednání

- počet členů sboru stanoví pozemkový úřad v rozsahu 5 – 15 členů, počet musí být vždy lichý, zároveň je volen 1 náhradník
- členství ve sboru nesmí být odmítnuto vlastníkovi, jehož pozemky zahrnují alespoň 10 % výměry pozemků řešených pozemkovými úpravami, pokud o to požádá nejpozději v den konání volby sboru
- nevolenými členy jsou vždy ředitel pozemkového úřadu, nebo jím pověřený pracovník pozemkového úřadu, a zástupce obce
- pro účely volby sboru připadá spoluvlastníkům jen 1 hlas
- sbor je zvolen nadpoloviční většinou přítomných vlastníků, o volbě sboru pozemkový úřad učiní zápis
- sbor zaniká dnem nabytí právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv
- při jednoduchých pozemkových úpravách lze od volby sboru upustit, nepodaří-li se sbor při komplexních pozemkových úpravách ani opakovaně zvolit a trvá-li potřeba těchto úprav, lze od volby sboru upustit.

Hlavní cíle pozemkových úprav a jejich předmět.

(§ 2 + § 3 odst. 1 zákona)

Cíle: ve veřejném zájmu

- Vytvoření podmínek pro racionální hospodaření vlastníků půdy
  - pozemky se prostorově a funkčně uspořádávají, scelují nebo dělí, zabezpečuje se přístupnost a využití pozemků, vyrovnávají se jejich hranice
  - původní pozemky zanikají a zároveň se vytvářejí pozemky nové, k nimž se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena
- zajištění podmínek pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech
- napomáhání diverzifikace hospodářské činnosti a zlepšování konkurenceschopnosti zemědělství
- zlepšení životního prostředí
- ochrana a zúrodnění půdního fondu
- vodní hospodářství – snižování nepříznivých účinků povodní a řešení odtokových poměrů v krajině
- zvýšení ekologické stability krajiny
- lesní hospodářství
- nepříznivé účinky sucha
- výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako neopomenutelný podklad pro územní plánování

Předmět:

- všechny pozemky v obvodu pozemkových úprav bez ohledu na dosavadní způsob využívání a existující vlastnické a užívací vztahy k nim
  - *obvod pozemkových úprav je území dotčené pozemkovými úpravami, které je tvořeno jedním nebo více celky v jednom katastrálním území*
  - *bude-li to třeba pro obnovu katastrálního operátu, lze do obvodu pozemkových úprav zahrnout i pozemky, které nevyžadují řešení ve smyslu ustanovení § 2, ale je u nich třeba obnovit soubor geodetických informací*
  - *je-li to k dosažení cílů pozemkových úprav vhodné, lze do obvodu pozemkových úprav zahrnout rovněž pozemky v navazující části sousedícího katastrálního území*
- pozemky určené pro těžbu vyhrazených nerostů na základě stanoveného dobývacího prostoru, pozemky určené pro obranu státu, pozemky zastavěné stavbou ve vlastnictví státu, pozemky vodních toků a pozemky chráněné podle zvláštních předpisů (např. zákon o státní památkové péči, o ochraně přírody a krajiny) lze řešit v pozemkových úpravách jen se souhlasem jejich vlastníka a příslušného správního úřadu.
- pozemky zastavěné stavbou, která není ve vlastnictví státu, pozemek funkčně související s touto stavbou včetně přístupové cesty, zahrady, pozemky v zastavěném území, pozemky v zastavitelných plochách (dle stavebního zákona) a pozemky, na nichž se nacházejí veřejná nebo neveřejná pohřebiště, lze řešit v pozemkových úpravách jen se souhlasem jejich vlastníka.

Jaký je význam jednotlivých čísel kódu bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). Který právní předpis stanoví charakteristiku BPEJ. Co je aktualizace BPEJ.

(Vyhláška č. 227/2018 Sb.)

Význam jednotlivých čísel kódu BPEJ.

- **První číslicí** pětimístného číselného kódu je vyjádřen klimatický region, který zahrnuje území s přibližně shodnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin. Klimatické regiony byly vyčleněny výhradně pro účely bonitace zemědělského půdního fondu. (10 klimatických regionů).
- **Druhou a třetí číslicí** pětimístného číselného kódu je vyjádřena hlavní půdní jednotka (HPJ), která je účelovým seskupením půdních forem příbuzných vlastností, jež jsou určovány genetickým půdním typem, subtypem, půdotvorným substrátem, zrnitostí, hloubkou půdy, stupněm hydromorfismu, reliéfem území a zúrodňovacím opatřením. (78 HPJ).
- **Čtvrtá číslice** číselného kódu je výsledkem vzájemné kombinace sklonitosti a expozice ke světovým stranám.
- **Pátá číslice** číselného kódu je výsledkem vzájemné kombinace skeletovitosti a hloubky půdy půdního profilu.

Zákonný poklad

Vyhláška č. 227/2018 Sb., o charakteristice bonitovaných půdně ekologických jednotek a postupu pro jejich vedení a aktualizaci
Dále rozvádí: Metodický pokyn pro aktualizaci BPEJ

Aktualizace bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ)

Aktualizací je obnova BPEJ dle skutečného stavu v terénu. Provádí se formou terénní pochůzky a posouzení sond (kopaných nebo vpichů)

- při aktualizaci bonitovaných půdně ekologických jednotek se zjišťují a vyhodnocují změny půdních a klimatických podmínek zemědělských pozemků terénním průzkumem oproti podmínkám, jež charakterizují dosud stanovenou bonitovanou půdně ekologickou jednotku, zejména pokud došlo ke zjevným a podstatným změnám v důsledku povodně, sesuvu půdy, výrazné degradaci a destrukci půdy erozí, zásadní změně hydromorfismu půdy nebo pokud byly bonitované půdně ekologické jednotky dříve zjevně nesprávně určeny.

- aktualizací bonitovaných půdně ekologických jednotek se ověřují a upřesňují, a tím vymezují, hranice rozdílných bonitovaných půdně ekologických jednotek, popřípadě se mění číselný kód bonitovaných půdně ekologických jednotek.

- při aktualizaci bonitovaných půdně ekologických jednotek se provádí

  a) aktualizace bonitovaných půdně ekologických jednotek celých katastrálních území, popřípadě na částech katastrálních území,

b) domapování, při kterém se doplňuje a upřesňuje celostátní databáze bonitovaných půdně ekologických jednotek[3)], a stanovení bonitovaných půdně ekologických jednotek na nově vzniklých zemědělských pozemcích, kde nebyly dříve určeny, a

c) aktualizace bonitovaných půdně ekologických jednotek na části katastrálního území.

- při aktualizaci bonitovaných půdně ekologických jednotek se neprovádí změny průběhu hranic bonitovaných půdně ekologických jednotek ovlivněné nepřesností zákresů a oprava chyb vzniklých při soutisku map.

- výsledkem aktualizace bonitovaných půdně ekologických jednotek jsou změněné mapy bonitovaných půdně ekologických jednotek.

- mapovými podklady pro aktualizaci bonitovaných půdně ekologických jednotek v digitální, popřípadě analogové formě jsou
  a. mapy bonitovaných půdně ekologických jednotek v digitální rastrové formě,
  b. katastrální mapy
  c. kopie map dřívější pozemkové evidence v měřítku katastrální mapy, na kterých jsou zobrazeny parcely evidované v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem.

Postup pobočky při výkupu pozemků, darování pozemků a při reálném dělení ideálního spoluvlastnictví. Řešení duplicitního zápisu u pozemků.

(§ 9 odst. 16 zákona, § 19 odst. 1 vyhlášky)

Pozemkový úřad **může** (nevzniká nárok ze zákona):

- v průběhu pozemkových úprav **vykupovat** se souhlasem vlastníka ve prospěch státu pozemky nebo spoluvlastnické podíly k nim v ceně nejvýše podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku – za úřední cenu) popřípadě **přijmout dar** pozemku
  - je nezbytné, aby vykupované (darované) pozemky byly zavkladovány do KN nejpozději ke dni začátku lhůty vystavení návrhu

- **vypořádat spoluvlastnictví** k pozemku tak, že spoluvlastníkům připočte k jejich nároku část odpovídající spoluvlastnickému podílu k předmětnému pozemku; jestliže spoluvlastník kromě spoluvlastnického podílu nevlastní jiný pozemek, tvoří tento spoluvlastnický podíl samostatný nárok
- na základě dohody uzavřené mezi spoluvlastníky reálně rozdělit spoluvlastnické podíly i v případě, že spoluvlastníci nevlastní v obvodu pozemkových úprav jiný pozemek
- předmětem reálného rozdělení nemohou být pozemky, které jsou výlučně ve společném jmění manželů
- předmět dohody o reálném dělení musí být jednoznačně specifikován a dohoda o reálném rozdělení podílového spoluvlastnictví se podepisuje před oprávněnou úřední osobou; není-li před ní podepsána, předkládá se pozemkovému úřadu s úředně ověřenými podpisy všech spoluvlastníků.

Řešení duplicitního zápisu k pozemkům
(§ 8a zákona)

- duplicitní zápis pozemků lze řešit v pozemkových úpravách
- zjistí-li pozemkový úřad při vypracování soupisu nároků duplicitní zápis vlastnictví, navrhne na základě posouzení listin osvědčujících vlastnictví k pozemku dotčeným osobám způsob řešení stávajícího duplicitního zápisu vlastnictví dohodou.
- v případě, že se duplicitní zápis vlastnictví nevyřeší dohodou, rozhodne z moci úřední o vlastnictví pozemkový úřad, proti rozhodnutí pozemkového úřadu mohou osoby, kterých se rozhodnutí týká, podat žalobu k soudu
- pozemkový úřad před vystavením návrhu prověří, zda nebyla u příslušného soudu podána žaloba proti jeho rozhodnutí o vlastnictví, pokud žaloba podána byla, pozemkový úřad pozemky dotčené duplicitním zápisem vlastnictví zařadí mezi pozemky neřešené

Postup pobočky při schvalování návrhu pozemkových úprav a podmínky pro schválení návrhu.

(§ 9, 10, 11 zákona, § 22 vyhlášky)

- Pozemkový úřad zajistí odborné zpracování návrhu pozemkových úprav (dále jen "návrh") nebo návrh, popřípadě jeho část v nezbytných případech sám zpracuje.

- Zpracovatel návrhu je povinen v průběhu jeho zpracovávání projednávat nové uspořádání pozemků s dotčenými vlastníky pozemků. Svůj souhlas, případně nesouhlas, vlastníci potvrdí podpisem na soupisu nových pozemků.
  - *vlastníkům pozemků navrhne nové pozemky tak, aby odpovídaly jejich původním pozemkům přiměřeně cenou, výměrou, vzdáleností a podle možností i druhem pozemku - cena je přiměřená, pokud není ve srovnání s původní cenou vyšší nebo nižší o více než 4 %, navrhované pozemky jsou v přiměřené výměře, pokud rozdíl výměry původních a navrhovaných pozemků nepřesahuje 10 % výměry původních pozemků, navrhované pozemky jsou v přiměřené vzdálenosti, pokud rozdíl ve vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků není vyšší nebo nižší než 20 % (vzdálenost se měří od bodu dohodnutého na úvodním jednán).*
  - *porovnání ceny, výměry a vzdálenosti navrhovaných pozemků s původními pozemky se provádí celkem za všechny pozemky vlastníka řešené v pozemkových úpravách*
  - *snížení nebo zvýšení ceny, výměry a vzdálenosti nově navrhovaných pozemků oproti původním pozemkům nad rámec stanovených kritérií přiměřenosti lze provést jen se souhlasem vlastníka.*

- V případě, kdy se vlastník pozemku k novému uspořádání pozemků v rámci projednávání nevyjádří, vyzve jej pozemkový úřad, aby tak učinil ve lhůtě 15 dnů. Pokud se vlastník ve lhůtě stanovené pozemkovým úřadem nevyjádří, má se za to, že s novým uspořádáním pozemků souhlasí.

- Souhlasy učiněné podle tohoto zákona mohou vlastníci pozemků, popřípadě jejich právní nástupci vzít zpět jen se souhlasem pozemkového úřadu; ten může dát souhlas, jestliže to dovolí stav rozpracovanosti návrhu.

- Zpracovaný návrh nového uspořádání pozemků Pozemkový úřad vystaví k nahlédnutí. Pozemkový úřad oznámí na své úřední desce a zároveň na úředních deskách dotčených obcí, kde je možno po dobu 30 dnů nahlédnout do zpracovaného návrhu; návrh musí být vystaven též v dotčené obci. O vystavení návrhu pozemkový úřad vyrozumí známé účastníky a současně jim sdělí, že v této době mají poslední možnost uplatnit k návrhu své námitky a připomínky u pozemkového úřadu. K později podaným námitkám a připomínkám se nepřihlíží.

- Pokud jsou na základě námitek a připomínek provedeny úpravy návrhu, je pozemkový úřad povinen vyžádat si nové vyjádření od dotčených účastníků.

- Po uplynutí doby k vystavení návrhu pozemkový úřad svolá závěrečné jednání, na

kterém zhodnotí výsledky pozemkových úprav a účastníky seznámí s návrhem, o kterém bude rozhodnuto.

- Pozemkový úřad rozhodne o schválení návrhu pozemkových úprav tehdy, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň 60 % výměry pozemků, které jsou řešeny ve smyslu ustanovení § 2 v pozemkových úpravách. Váha hlasu podílového spoluvlastníka odpovídá jeho podílu na celkové výměře pozemků.

- Pozemkový úřad vydá rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav

Formy pozemkových úprav a rozdíly mezi jednotlivými formami.

(§ 4 zákona)

➢ **Komplexní pozemkové úpravy**

- představují komplexní řešení zpravidla celého katastrálního území (mimo zastavěné území)
- součástí je vždy plán společných zařízení, který řeší území z hlediska
  - zpřístupnění pozemků
  - protierozní ochrany
  - vodohospodářských opatření
  - ekologické stability krajiny

➢ **Jednoduché pozemkové úpravy**

- řeší zpravidla jen vybraný problém v katastrálním území (např. urychlené scelení pozemků, zpřístupnění pozemků, lokální protierozní nebo protipovodňové opatření) nebo pokud se pozemkové úpravy provádějí jen na menší části katastrálního území
- v případě jednoduchých pozemkových úprav lze upustit od zpracování plánu společných zařízení
- jednoduchými pozemkovými úpravami lze provést i upřesnění nebo rekonstrukci přídělů půdy

Postup při upřesnění a rekonstrukci přídělů.

(§ 13 zákona, § 26 vyhlášky)

- **Upřesněním** přídělu je určení hranic přídělu v případech, kdy je příděl přibližně lokalizován, ale hranice přídělu nelze jednoznačně určit.

- **Rekonstrukcí** přídělu je určení hranic přídělu v případech, kdy existují pouze neúplné, poškozené nebo nečitelné podklady nebo se podklady o přídělech nedochovaly.

- V řízení o jednoduchých pozemkových úpravách, jejichž předmětem je upřesnění nebo rekonstrukce přídělu, postupuje pozemkový úřad po projednání s katastrálním úřadem podle tohoto zákona; ustanovení § 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11 a 12 se však použijí pouze přiměřeně. V těchto řízeních pozemkový úřad **rozhodne pouze o určení hranic pozemků.**

- V územích, kde jsou zahájeny komplexní pozemkové úpravy, jejichž součástí je upřesnění nebo rekonstrukce přídělů, se postupuje tak, že pozemkový úřad rozhodne o určení hranic přídělu (§ 13 zákona). Výsledky řízení o určení hranic přídělů jsou podkladem pro soupis nároků v řízení o komplexních pozemkových úpravách.

- V řízení o upřesnění a rekonstrukci přídělů se zahájí řízení a koná úvodní jednání, vyhotoví se soupis nároků, který se doručí všem známým účastníkům řízení a současně vyloží na dobu 15 dnů k veřejnému nahlédnutí, zaměří se skutečný stav terénu, na jehož základě a na základě dohledaných podkladů se vyhotoví nový soupis nároků, který se doručí do vlastních rukou všem známým účastníkům řízení a současně vystaví na dobu 30 dnů k veřejnému nahlédnutí, a uskuteční se závěrečné jednání. Na základě nového soupisu nároků se vydá rozhodnutí o určení hranic pozemků.

- Při vyhotovování soupisu nároků se u pozemků s původem grafický příděl § 3 odst. 3 zákona nepoužije.

- Jsou-li upřesnění a rekonstrukce přídělů ukončeny zápisem rozhodnutí o určení hranic pozemků do katastru nemovitostí, projedná pozemkový úřad náležitosti podkladů s katastrálním úřadem. Současně se dohodne, zda se výsledky měření využijí pro obnovu katastrálního operátu nebo se vyhotoví geometrický plán. V tomto případě se oceňování pozemků ani jejich scelování neprovádí a plán společných zařízení se nevyhotovuje.

Z jakých důvodů a jakým způsobem může být řízení o pozemkových úpravách zahajováno, přerušováno a zastavováno.

(§ 6, 11 zákona, § 44 a násl., § 64 a násl., § 66 správního řádu)

Zahájení řízení o pozemkových úpravách

- Pozemkový úřad posuzuje podané požadavky na zahájení pozemkových úprav. K těmto požadavkům se vyjádří v písemném sdělení do 30 dnů,
- shledá-li důvody, naléhavost a účelnost provedení pozemkových úprav za opodstatněné, zahájí řízení o pozemkových úpravách. Pozemkový úřad může v odůvodněných případech zahájit řízení i bez podaných požadavků,
- řízení o pozemkových úpravách se považuje vždy za řízení zahájené z podnětu pozemkového úřadu,
- pozemkový úřad zahájí řízení o pozemkových úpravách vždy, pokud se pro to vysloví vlastníci pozemků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v dotčeném katastrálním území,
- zahájení řízení o pozemkových úpravách oznámí pozemkový úřad veřejnou vyhláškou,
- oznámení se vyvěsí po dobu 15 dnů na úřední desce pozemkového úřadu a obcí, v jejichž územních obvodech jsou pozemky zahrnuté do pozemkových úprav, poslední den této lhůty je dnem zahájení pozemkových úprav,
- pozemkový úřad písemně vyrozumí o zahájení řízení katastrální úřad a další dotčené orgány, kterými jsou např. stavební úřad, orgán ochrany ZPF, vodohospodářský orgán (vždy až po dni zahájení).

Přerušení řízení o pozemkových úpravách

Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv pozemkový úřad vydá po prověření, zda nebyla u příslušného soudu podána žaloba proti odvolání do rozhodnutí o schválení návrhu. Pokud žaloba podána byla, **přeruší** pozemkový úřad řízení, a to až do konečného rozhodnutí soudem. **Usnesení o přerušení řízení** se doručuje pouze veřejnou vyhláškou.

Zastavení řízení o pozemkových úpravách

- Pozemkový úřad zastaví řízení, jestliže se v průběhu pozemkových úprav vyskytly takové překážky, pro které nelze v řízení pokračovat.

- Řízení pozemkový úřad **zastaví usnesením** v souladu s příslušným ustanovením správního řádu (§ 66 odst. 2 správního řádu), a to na základě předcházejícího **řádného zdokladování** důvodů, které vedou k zastavení řízení včetně rekapitulace již vynaložených finančních prostředků

Soupisy nových pozemků – postup při projednávání, získávání souhlasů od vlastníků a základní předmět kontroly při jejich přebírání pobočkou.

(§ 10 zákona, § 18 vyhlášky)

- *Vzor Soupis nových pozemků – příloha č. 3 vyhlášky*

- Pozemkový úřad zajistí odborné zpracování návrhu pozemkových úprav (dále jen "návrh") nebo návrh, popřípadě jeho část v nezbytných případech sám zpracuje.

- Zpracovatel návrhu je povinen v průběhu jeho zpracovávání projednávat nové uspořádání pozemků s dotčenými vlastníky pozemků. Svůj souhlas, případně nesouhlas, vlastníci potvrdí podpisem na soupisu nových pozemků.

- V případě, kdy se vlastník pozemku k novému uspořádání pozemků v rámci projednávání návrhu nevyjádří, vyzve jej pozemkový úřad, aby tak učinil ve lhůtě 15 dnů. Pokud se vlastník ve lhůtě stanovené pozemkovým úřadem nevyjádří, má se za to, že s novým uspořádáním pozemků souhlasí.

- Souhlasy učiněné podle tohoto zákona mohou vlastníci pozemků, popřípadě jejich právní nástupci vzít zpět jen se souhlasem pozemkového úřadu; ten může dát souhlas, jestliže to dovolí stav rozpracovanosti návrhu.

- Pozemkový úřad v průběhu řízení nejméně jednou za 12 měsíců svolá kontrolní den, na který přizve zástupce obce, sboru a dotčených správních úřadů, je-li jejich účast potřebná. O konání kontrolního dne pozemkový úřad sepíše zápis.

Předmět kontroly soupisů nových pozemků

- Předmětem kontroly je obsah náležitostí návrhu ve smyslu přílohy č. 1 k vyhlášce (bod VIII.)
  - soupis (bilanci) pozemků vlastníků podle návrhu nového uspořádání a jejich porovnání s nárokem s ohledem na přiměřenost podle § 10 zákona a vyjádření vlastníka k návrhu (příloha č. 3),
    - *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 %. Vzdálenost se měří od bodu dohodnutého na úvodním jednání*
    - *snížení nebo zvýšení ceny, výměry a vzdálenosti nově navrhovaných pozemků oproti původním pozemkům nad rámec stanovených kritérií přiměřenosti lze provést jen se souhlasem vlastníka*
  - seznam nových pozemků podle parcelních čísel,
  - seznam listů vlastnictví v obvodu pozemkových úprav,
  - seznam pozemků s chráněnými zájmy podle zvláštních předpisů evidovaných v obvodu pozemkových úprav, vymezené příslušnými správními úřady,

- přehled pozemků s věcnými břemeny, zástavním právem, popřípadě předkupním právem (§11 odst.13 zákona), pokud takové pozemky jsou v obvodu pozemkových úprav,
- doklady o projednávání nového uspořádání pozemků s vlastníky,
- tabulku obsahující přehled souhlasů/nesouhlasů vlastníků s návrhem, včetně vyhodnocení procent souhlasů,
- potvrzení o oznámení, kde a kdy byl návrh vystaven, doklady o jeho doručení známým účastníkům a doklady o projednání námitek a připomínek k návrhu,
- srovnávací sestavení pracovních a přidělených parcelních čísel katastrálním úřadem s uvedením příslušného listu vlastnictví,
- mapu návrhu nového uspořádání pozemků v obvodu pozemkových úprav; *mapa může být v případě řešeného území velkého rozsahu zobrazena na více listech s přílohou kladu těchto listů a s potvrzením obecního úřadu o jejím vystavení a s potvrzením a podpisem osoby oprávněné k projektování pozemkových úprav. V této mapě se uvádí parcelní čísla přidělená katastrálním úřadem,*
- seznam pozemků dotčených poznámkou podle § 9 odst. 13 zákona (pozemek je určen pro realizaci společného zařízení).

- Doložení všech potřebných souhlasů (překročení kritérií včetně uvedení výše doplatku, úhrada za zřízené věcné břemeno, zda jsou údaje v soupisu nových pozemků v souladu s posledně aktualizovaným soupisem nároků).

- Přístupnost jednotlivých pozemků.

- Při konečném přebírání soupisů nových pozemků před vystavením návrhu je nutná kontrola výše procenta dosažených souhlasů.

Postup při svolávání úvodního a závěrečného jednání, co je jejich předmětem.

(§ 7,11 zákona, § 7 odst. 2 vyhlášky)

Úvodní jednání

- Po zahájení řízení o pozemkových úpravách svolá pozemkový úřad úvodní jednání, svolání tohoto úvodního jednání lze z důvodu hospodárnosti řízení provést současně s oznámením o zahájení pozemkových úprav,
- pozvánka na úvodní jednání je doručena všem předpokládaným účastníkům řízení,
- na úvodním jednání je přítomen zástupce pozemkového úřadu, zástupce zpracovatele, zástupce obce,
- přítomné účastníky úvodního jednání pozemkový úřad
  - seznámí s účelem, formou a předpokládaným obvodem pozemkových úprav
  - poskytne informace o cílech a postupu při provádění PÚ a podstatných skutečnostech zjištěných při přípravě řízení
  - projedná postup při stanovení nároků vlastníků, popřípadě další otázky významné pro řízení o pozemkových úpravách,
- na úvodním jednání je volen sbor
  - sbor volí vlastníci pozemků řešených pozemkovými úpravami,
  - pro účely volby sboru připadá spoluvlastníkům jen 1 hlas,
  - sbor je zvolen nadpoloviční většinou přítomných vlastníků, o volbě sboru pozemkový úřad učiní zápis,
- na úvodním jednání je určen bod pro měření vzdálenosti k posouzení přiměřenosti kvality původních a navrhovaných pozemků (§10, odst. 4 zákona),
- z úvodního jednání pořídí pozemkový úřad zápis, jehož přílohou je prezenční listina, prezenční listina je jedním z dokladů o volbě sboru.

Závěrečné jednání

- Svolává se po uplynutí doby pro vystavení návrhu a vypořádání připomínek k vystavenému návrhu pozemkovým úřadem (§ 11, odst.1 zákona),
- pozvánka na závěrečné jednání se doručí všem účastníkům řízení,
- předmětem závěrečného jednání je:
  - zhodnocení výsledků pozemkových úprav
  - seznámení účastníků s návrhem, o kterém bude rozhodnuto.

Závěrečné jednání spolu s vystavením návrhu nahrazuje postup podle § 36 odst. 3 správního řádu.

Postup při provádění zeměměřických činností při pozemkových úpravách a spolupráce s katastrálním úřadem.

(§ 9 odst. 5, 6, 7, §12 odst.2 zákona, § 8 a 10 vyhlášky)

- **Zeměměřické činnosti v rámci pozemkových úprav**

  - Zaměření skutečného stavu
    - *Zaměřují se prvky potřebné pro návrh pozemkových úprav (drenážní šachty, studně, závlahové hydranty, vodní prameny, povrchové odvodnění, meze, nadzemní a podzemní vedení, dřeviny rostoucí mimo les, osa železničních kolejí, polní a lesní cesty, sjezdy, propustky, dráhy soustředěného odtoku povrchové vody, oplocení a konstrukce trvalých porostů, rozhraní druhů pozemků, budovy a drobné stavby), podle potřeby se provede rovněž podrobné výškopisné zaměření.*
  - Zjišťování průběhu hranic
    - *zjišťování průběhu hranic pro účely pozemkových úprav provádí komise složená z pracovníků pozemkového úřadu, katastrálního úřadu, zpracovatele návrhu, zástupců obcí a podle potřeby i zástupců dalších úřadů. Předsedu komise a její členy jmenuje po dohodě s katastrálním úřadem ředitel pozemkového úřadu.*
  - Upřesnění obvodu pozemkových úprav
    - *na základě zaměření skutečného stavu v terénu se upřesní obvod pozemkových úprav a okruh účastníků řízení. Ve zpracování návrhu je možné pokračovat pouze na základě kladného stanoviska katastrálního úřadu k převzetí výsledku zeměměřických činností.*
  - Změna katastrální hranice
    - *podle rozsahu navrhované změny hranice se do obvodu pozemkových úprav zahrnou buď pouze změnou hranice dotčené pozemky, nebo tak velká navazující část sousedního katastrálního území, aby bylo možno uspokojivě vyřešit nové uspořádání pozemků i v dotčené části sousedního katastrálního území.*
  - Vytyčení a označení nového uspořádání pozemků v terénu
    - *pozemkový úřad zabezpečí, aby nové uspořádání pozemků bylo vytyčeno a označeno v terénu podle potřeby vlastníků, a to nejdříve po nabytí právní moci rozhodnutí podle § 11 odst. 8. Lomové body takto vytyčených pozemků se označují trvalou stabilizací a jejich vytyčení nelze opakovaně hradit z prostředků státu.*

- **Spolupráce s katastrálním úřadem:**

- Pozemkový úřad zpravidla s ročním předstihem oznámí předpokládaný termín zahájení pozemkových úprav příslušnému katastrálnímu úřadu a dotčené obci,

- pozemkový úřad vyrozumí katastrální úřad o termínu zjišťování průběhu hranic nejméně s měsíčním předstihem a projedná způsob a rozsah spolupráce při tomto zjišťování,

- pracovník katastrálního úřadu je členem komise pro zjišťování průběhu hranic,

- pozemkový úřad dohodne s katastrálním úřadem zejména postup a náležitosti při zpracování podkladů pro obnovu souboru geodetických informací pro pozemky pouze zaměřené a v obvodu pozemkových úprav neřešené podle § 2 zákona (nesměňované), podmínky stanovené katastrálním úřadem a intervaly a formu, v jakých budou změny, týkající se řešených pozemků, katastrálním úřadem předávány,
- pozemkový úřad po stanovení obvodu pozemkových úprav předloží katastrálnímu úřadu seznam parcel, které jsou dotčeny pozemkovými úpravami, za účelem vyznačení poznámky o zahájení pozemkových úprav v katastru nemovitostí. Ode dne vyznačení této poznámky v katastru nemovitostí sděluje katastrální úřad průběžně pozemkovému úřadu všechny změny, a to až do vydání rozhodnutí o výměně vlastnických nebo přechodu práv,

Soupisy nároků – náležitosti obsahu soupisu nároků, získávání potřebných souhlasů od vlastníků a základní předmět kontroly při jejich přebírání pobočkou.

(§ 8 odst. 1 zákona, § 11 a § 13 vyhlášky)

vzor Soupis nároků – příloha č. 2 vyhlášky

- Pozemkový úřad zabezpečí u zpracovatele pozemkových úprav vypracování soupisu nároků vlastníků podle jejich ceny, výměry, vzdálenosti a druhu, a to včetně uvedení omezení vyplývajících ze zástavního práva, předkupního práva a věcného břemene,
- u pozemků, které nevyžadují řešení ve smyslu ustanovení § 2 zákona, pozemkový úřad zabezpečí vypracování soupisu nároků jen podle výměry pozemků,
- pozemkový úřad informuje o průběhu soupisu nároků sbor,
- v případě zjištěného rozdílu mezi výměrou obvodu pozemkových úprav vypočtenou ze souřadnic, která je rozhodující pro další zpracování návrhu, a výměrou podle katastru nemovitostí se nároky vlastníků úměrně upravují, aby rozdíl byl odstraněn (opravný koeficient),
- kontrola náležitostí dokumentace k soupisu nároků podle přílohy č. 1 vyhlášky,
- soupis nároků pozemkový úřad vyloží po dobu 15 dnů na místně příslušném obecním úřadě a zároveň doručí vlastníkům, jejichž pobyt je znám, do vlastních rukou,
- k soupisu nároků mohou vlastníci uplatnit námitky ve lhůtě určené pozemkovým úřadem; k námitkám proti opravám výměr pozemků vyplývajícím z nového zaměření skutečného stavu v terénu se nepřihlíží,
- námitky projedná pozemkový úřad se sborem, popřípadě s katastrálním úřadem,
- vlastníci musí být o vyřízení námitek písemně vyrozuměni,
- námitky podané k pozemkům neřešeným v pozemkových úpravách předá pozemkový úřad katastrálnímu úřadu k rozhodnutí,
- soupis nároků se podle potřeby aktualizuje například z důvodu úpravy obvodu pozemkových úprav a změny okruhu účastníků, vypořádání spoluvlastnictví, změny na LV, přepočet výměr v případě plošného použití půdy vlastníků na společná zařízení,
- poslední aktualizaci soupisu nároků lze provést nejpozději ke dni vystavení návrhu, aktualizované soupisy nároků se doručí pouze dotčeným vlastníkům,
- dojde-li k vypořádání spoluvlastnictví až po vyložení soupisu nároků, upraví se u dotčených vlastníků jejich nároky podle uzavřených dohod o vypořádání spoluvlastnictví.

Získávání souhlasů – nároky

- Souhlas nutný:

- k řešení pozemků v pozemkových úpravách vyjmenovaných v § 3 odst. 3 zákona
  - *Pozemky určené pro těžbu vyhrazených nerostů na základě stanoveného dobývacího prostoru, pozemky určené pro obranu státu, pozemky zastavěné stavbou ve vlastnictví státu, pozemky vodních toků a pozemky chráněné podle zvláštních předpisů (např. zákon o státní památkové péči, o ochraně přírody a krajiny) lze řešit v pozemkových úpravách jen se souhlasem jejich vlastníka a příslušného správního úřadu. Pozemky zastavěné stavbou, která není ve vlastnictví státu, pozemek funkčně související s touto stavbou včetně přístupové cesty, zahrady, pozemky v zastavěném území, pozemky v zastavitelných plochách a pozemky, na nichž se nacházejí veřejná nebo neveřejná pohřebiště, lze řešit v pozemkových úpravách jen se souhlasem jejich vlastníka. - pokud se vlastníci ve lhůtě stanovené pozemkovým úřadem nevyjádří, má se za to, že s řešením v pozemkových úpravách souhlasí.*

Kontrola

- Souhlas podle § 3 odst. 3 zákona
- použitý oceňovací předpis
  - *v řízení o pozemkových úpravách se pro oceňování použije zvláštní právní předpis (zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013, oceňovací vyhláška)* ***platný ke dni vyložení soupisu nároků,***
- oceňování porostů,
  - *u chmelnic, vinic, sadů, zahrad a pozemků s lesním porostem se v nárocích uvede cena pozemku a cena porostu odděleně a s členěním podle druhu porostu. U ostatních druhů pozemků se cena porostu uvede jen na žádost vlastníka pozemku,*
- zjištění duplicitního stavu
  - *zjistí-li pozemkový úřad při vypracování soupisu nároků, že u některých pozemků nebo jejich částí jsou zapsány v katastru nemovitostí jako vlastníci dvě nebo více osob a nejde-li o spoluvlastnictví, navrhne na základě posouzení listin osvědčujících vlastnictví k pozemku dotčeným osobám způsob řešení stávajícího duplicitního zápisu vlastnictví dohodou. V případě, že rozpor vyplývající z duplicitního zápisu vlastnictví se nevyřeší dohodou, rozhodne z moci úřední o vlastnictví pozemkový úřad,*
- zjištění existence a typu věcných břemen
  - *pozemkový úřad zabezpečí vypracování soupisu nároků včetně uvedení omezení vyplývajících ze zástavního práva, předkupního práva a věcného břemene,*
- kontrola, zda došlo k aktualizaci nároků v případě její potřeby *(např. rozdělení spoluvlastnictví).*

Kritéria přiměřenosti, výměry a vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků.

(§ 10 zákona, § 21 vyhlášky)

- Vlastníkům pozemků navrhne pozemkový úřad nové pozemky tak, aby odpovídaly jejich původním pozemkům přiměřeně cenou, výměrou, vzdáleností a podle možností i druhem pozemku. Porovnání ceny, výměry a vzdálenosti navrhovaných pozemků s původními pozemky se provádí celkem za všechny pozemky vlastníka řešené v pozemkových úpravách (§ 2 zákona).

- Cena je přiměřená, pokud není ve srovnání s původní cenou vyšší nebo nižší o více než 4 %.
  - *překročení kritéria ve prospěch vlastníka lze jen za předpokladu, že vlastník souhlasí s uhrazením rozdílu ceny přesahující toto kritérium. Úhrada se nevztahuje na pozemky ve vlastnictví státu. V případě pozemků ve vlastnictví krajů se úhrada nevyžaduje v případě, že jsou na těchto pozemcích umístěny veřejně prospěšné stavby.*
  - *k přijetí částky, stanovení její výše a lhůty k zaplacení je příslušný pozemkový úřad.*
  - *v případě, že do pozemkových úprav vstupuje vlastník pouze s jedním pozemkem, který nelze z technických důvodů umístit tak, aby nebylo překročeno toto kritérium ve prospěch vlastníka, může pozemkový úřad se souhlasem sboru od požadavku na uhrazení rozdílu ceny ustoupit*
  - *od úhrady částky nepřesahující 100 Kč se upouští vždy*

- 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 %. Vzdálenost se měří od bodu dohodnutého na úvodním jednání.

- Snížení nebo zvýšení ceny, výměry a vzdálenosti nově navrhovaných pozemků oproti původním pozemkům nad rámec stanovených kritérií přiměřenosti lze provést jen se souhlasem vlastníka. Za tento souhlas se nepovažuje postup podle § 9 odst. 21 zákona. Souhlas vlastníka není třeba u pozemků ve vlastnictví státu.

- Překročení výměry, ceny a vzdálenosti pozemků nabytých obcí pro společná zařízení se nepovažuje za porušení kritérií přiměřenosti.

- Porovnání ceny, výměry a vzdálenosti navrhovaných a původních pozemků se provádí vždy za všechny pozemky evidované v katastru nemovitostí na jednom listu vlastnictví.

- Cena pozemku a porostu v soupisu nároků i v soupisu nových pozemků se v součtu uvede se zaokrouhlením směrem nahoru na celé desetikoruny.

- Za jeden pozemek, s nímž vlastník vstupuje do pozemkových úprav (§ 10 odst. 2 zákona), lze považovat i více parcel jednoho vlastníka, které na sebe bezprostředně navazují. Upuštění od úhrady částky nepřesahující 100 Kč se týká každého vlastníka nebo spoluvlastníka samostatně.

- Vzdálenost se stanoví jako vážený aritmetický průměr vzdáleností jednotlivých pozemků měřených vzdušnou čarou od bodu dohodnutého na úvodním jednání. Tento bod je stejný pro řešené katastrální území i pro navazující části sousedících katastrálních území řešených v obvodu pozemkových úprav.

Předmět plánu společných zařízení a postup při jeho schvalování.

(§ 9 odst. 8 a násl. zákona – včetně odvodů za vynětí ze ZPF a vztahu PSZ k územnímu plánu)

- Předmětem plánu společných zařízení jsou zejména

a) opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků jako polní cesty, mostky, propustky, brody, železniční přejezdy a podobně,
b) protierozní opatření pro ochranu půdního fondu jako protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, větrolamy, zatravnění, zalesnění a podobně,
c) vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami jako nádrže, rybníky, úpravy toků, odvodnění, ochranné hráze, suché poldry a podobně,
d) opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí, zvýšení ekologické stability jako místní územní systémy ekologické stability, doplnění, popřípadě odstranění zeleně a terénní úpravy a podobně.

V případě společných zařízení technického charakteru jde o nové stavby nebo o rekonstrukce, popřípadě modernizace staveb stávajících

- Je-li nutno pro společná zařízení vyčlenit nezbytnou výměru půdního fondu, použijí se nejprve pozemky ve vlastnictví státu a potom ve vlastnictví obce. Pokud nelze pro společná zařízení použít jen pozemky ve vlastnictví státu, popřípadě obce, podílejí se na vyčlenění potřebné výměry půdního fondu ostatní vlastníci pozemků poměrnou částí podle celkové výměry jejich směňovaných pozemků.

- V řízení o pozemkových úpravách se nepředepisují odvody za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu a poplatky za odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa

- Plán společných zařízení musí být v souladu s územně plánovací dokumentací. Není-li návrh plánu společných zařízení ze závažných důvodů v souladu s územně plánovací dokumentací, je návrhem na její aktualizaci nebo změnu. V ostatních případech musí být plán společných zařízení dohodnut s úřadem územního plánování.

- Pozemkový úřad předloží zpracovaný plán společných zařízení dotčeným orgánům státní správy, které vyzve k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení výzvy. K později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží. Jejich souhlasné stanovisko nahrazuje opatření (rozhodnutí, souhlas, povolení výjimky) podle zvláštních právních předpisů). V této souvislosti se pak při realizaci společných zařízení pro změny druhů pozemků, výstavbu polních a lesních cest, ochranu a zúrodňování půdního fondu a další společná zařízení zahrnutá do schváleného návrhu pozemkových úprav upouští od vydání územního rozhodnutí o umístění stavby a od rozhodnutí o využití území.

- Plán společných zařízení schválí zastupitelstvo obce. Pozemkový úřad před předložením plánu společných zařízení zastupitelstvu obce prokazatelně seznámí s tímto plánem sbor zástupců nebo vlastníky, není-li sbor zvolen.