



# UČEBNÍ TEXT K ÚŘEDNICKÉ ZKOUŠCE

Pozemková správa a krajinotvorba  
obor služby č. 47

Zpracoval: Státní pozemkový úřad  
leden 2025

## 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 a metodik. Uchazeč musí současně čerpat z vlastního studia dané problematiky. V právních předpisech je pro pobočku SPÚ použita legislativní zkratka „pozemkový úřad“.

## Obsah

Seznam odborné literatury .....	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. ....	11
Účastníci řízení o pozemkových úpravách a postup v případě neznámých účastníků řízení. Sbor zástupců (volba, kdo je členem sboru, počet členů, činnosti a pravomoci) .....	12
Hlavní cíle pozemkových úprav a jejich předmět .....	14
Jaký je význam jednotlivých čísel kódu bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). Který právní předpis stanoví charakteristiku BPEJ. Co je aktualizace BPEJ.....	15
Postup pobočky při výkupu pozemků, darování pozemků a při reálném dělení ideálního spoluvlastnictví. Řešení duplicitního zápisu u pozemků. ....	18
Postup pobočky při schvalování návrhu pozemkových úprav a podmínky pro schválení návrhu.....	19
Formy pozemkových úprav a rozdíly mezi jednotlivými formami.....	21
Co je obsahem VFP a VFK, postup při přebírání dat VFP .....	22
Z jakých důvodů a jakým způsobem může být řízení o pozemkových úpravách zahájováno, přerušováno a zastavováno. ....	23
Soupis nových pozemků – postup při projednávání, získávání souhlasů od vlastníků a základní předmět kontroly při jejich přebírání pobočkou. ....	24
Postup při svolávání úvodního a závěrečného jednání, co je jejich předmětem. ....	26
Postup při provádění zeměměřických činností při pozemkových úpravách a spolupráce s katastrálním úřadem.....	27
Soupis nároků – náležitosti obsahu soupisu nároků, získávání potřebných souhlasů od vlastníků a základní předmět kontroly při jejich přebírání pobočkou .....	29
Kritéria přiměřenosti, výměry a vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků .....	32
Předmět plánu společných zařízení a postup při jeho schvalování .....	34

**Seznam odborné literatury a seznam mezinárodních smluv, právních předpisů, usnesení vlády, služebních předpisů a jiných dokumentů:**

<b>Zákon č. 139/2002 Sb.</b> 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 ( <b>zákon</b> )
<b>Vyhláška č. 13/2014 Sb.</b> , o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav, ve znění pozdějších předpisů ( <b>vyhláška</b> )
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 pozdějších předpisů
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 <a href="https://www.spucr.cz/uzemkovy-uprav/uvodni-predpisy-a-metodiky/metodicky-navod-k-provadeni-pozemkovych-uprav-a-technicky-standard-planu-spolecnych-zarizeni">https://www.spucr.cz/uzemkovy-uprav/uvodni-predpisy-a-metodiky/metodicky-navod-k-provadeni-pozemkovych-uprav-a-technicky-standard-planu-spolecnych-zarizeni</a>
Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů ( <b>správní řád</b> )
<b>METODICKÝ POKYN pro práci s daty pozemkových úprav v digitální podobě – Výměnný formát pozemkových úprav (VFP)</b>

**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.**

(§ 2 odst. 6 zákona č. 503/2012 Sb., § 11 odst. 4 a 8, § 12 odst. 7, § 13 a § 19 zákona , § 23 a 24 vyhlášky č. 13/2014 Sb., rozhodnutí - § 67 a násl., usnesení - § 76 správního řádu)

Obecně: rozhodovat lze na základě § 2 odst. 6 zákona č. 503/2012 Sb.; § 19 zákona č. 139/2002 Sb. a § 10 a 11 správního řádu

### ➤ **Rozhodnutí na základě zákona**

- **Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav** – 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 řízení.*
  - *Z náležitostí návrhu se k rozhodnutí doručovanému účastníkům řízení připojí jen ta písemná a grafická část návrhu, která se dotýká konkrétního účastníka řízení.*
  - *Do rozhodnutí o schválení návrhu je přípustné odvolání.*
  - *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** (dále jen „rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv“) – vydává se po nabytí právní moci rozhodnutí o schválení návrhu (*postup dle § 11 odst. 8 zákona*)
  - *Schválený návrh je závazným podkladem pro rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv.*
  - *Proti rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv 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 § 11 odst. 9 zákona)*

- **Rozhodnutí o určení hranic pozemků** (postup podle § 13 zákona) – vydává se v případě řešení přidělových lokalit – v případě JPÚ jako konečné rozhodnutí o JPÚ, v případě KoPÚ, jejichž součástí je upřesnění nebo rekonstrukce přidělů před vyložení soupisů nároků, *neboť výsledky z upřesnění nebo rekonstrukce přidělů jsou podkladem pro soupis nároků v KoPÚ.*
- **Rozhodnutí o změně PSZ** (postup podle § 12 odst. 7 zákona) – vydává se po ukončení KoPÚ, na základě požadavku obce.
  - *Bude-li před realizací společného zařízení zjištěno, že navržené opatření, které bylo předmětem rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav, již neodpovídá skutečným potřebám dotčeného území, pozemkový úřad z moci úřední nebo na základě požadavku obce zahájí řízení o změně plánu společných zařízení, pokud tento požadavek posoudí jako účelný.*
  - *Pozemkový úřad zajistí v potřebném rozsahu přepracování schváleného návrhu v části týkající se PSZ. Přepracovaný návrh schválí zastupitelstvo obce.*
  - *Při zpracování změny plánu společných zařízení postupuje pozemkový úřad podle § 9 odst. 10.*
  - *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.*
  - *Dojde-li změnou plánu společných zařízení ke změnám druhů pozemků, ohlásí pozemkový úřad tyto změny k zápisu do katastru nemovitostí, ohlášení doloží rozhodnutím o změně plánu společných zařízení.*
- **Rozhodnutí o schválení plánu společných zařízení** (§ 4 odst. 3 zákona)
  - *Jednoduché pozemkové úpravy mohou být provedeny i bez výměny nebo přechodu vlastnických práv, za účelem umístění a realizace (§ 12) společných zařízení (§ 9 odst. 8) na pozemcích státu nebo obce. Součástí těchto jednoduchých pozemkových úprav je vždy plán společných zařízení. Pozemkový úřad rozhodne o schválení plánu společných zařízení postupem podle § 9 odst. 10 a § 9 odst. 11 vět první, třetí a čtvrté.*

➤ **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 rozhodnutí o schválení návrhu do konečného rozhodnutí soudů*
- **Usnesení o zastavení řízení** - (§ 6 odst. 8 zákona) - *kdykoli v průběhu řízení, pokud pro to existují opodstatněné důvody.*
- **Usnesení o tom, zda ta která osoba je či není účastníkem řízení**– *kdykoli v průběhu řízení do vydání rozhodnutí o schválení návrhu, 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 § 11 odst. 4 zákona, § 81 a násl. správního řádu, mimořádné - obnova řízení, přezkumné řízení: § 11 odst. 8 zákona, § 94 a násl., § 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 úpravách 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, tj. ústředí SPÚ.
- 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.
- Odvolací lhůta činí 15 dní od doručení rozhodnutí.
- 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. Řízení je přerušeno až do konečného rozhodnutí soudu.

## 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, 17 a 20 zákona, § 25 vyhlášky)

- Do realizace pozemkových úprav náleží **navržená společná zařízení včetně výsadby porostu a péče o něj a vytyčení nového uspořádání pozemků** podle potřeb vlastníků.
- Na základě schváleného návrhu pozemkový úřad stanoví s přihlédnutím k veřejnému zájmu, finančnímu zajištění, potřebám obce, případně potřebám vlastníků pozemků priority pro realizaci společných zařízení. Po nabytí právní moci rozhodnutí u výměně nebo přechodu vlastnických práv pozemkový úřad seznámí s prioritami realizace společných zařízení zastupitelstvo obce. V katastrálních územích, kde se pozemkové úpravy provádějí opakovaně, nelze do realizace společných zařízení zahrnout ta společná zařízení, která byla již dříve předána obci nebo jiné osobě.
- 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. Vytyčení hranic pozemků se provádí v souladu s předpisy katastru nemovitostí. Vytyčení pozemků po pozemkových úpravách nelze hradit opakovaně z prostředků státu.
- Vysazený porost, realizovaný podle schváleného plánu společných zařízení, předá pozemkový úřad obci nebo jinému účastníkovi nejdéle do 3 let od výsadby.
- Je-li to v souladu s územním plánem, pro změny druhů pozemků, schválených dotčeným orgánem (§ 9 odst. 10), výstavbu polních a lesních cest, ochranu a zúrodnování půdního fondu a další společná zařízení zahrnutá do schváleného návrhu pozemkových úprav upouští se od souhlasu s vynětím ze zemědělského půdního fondu, vydání rozhodnutí o umístění stavby, rozhodnutí o změně využití území a rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků.
- Náklady na pozemkové úpravy hradí stát z prostředků státního rozpočtu, rozpočtovaných v kapitole Ministerstva zemědělství a případně z rozpočtů Ministerstva životního prostředí nebo Ministerstva pro místní rozvoj či Všeobecné pokladní správy.
- 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 vystaví 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 námítky a připomínky u pozemkového úřadu; k později podaným námitkám a připomínkám se nepřihlíží;
- *námitkám a připomínkám uplatněným k vystavenému návrhu může pozemkový úřad vyhovět, pokud se změnou návrhu souhlasí všichni účastníci, kterých se změna týká;* mají-li uplatněné námítky a připomínky vliv na změnu plánu společných zařízení, postupuje se podle § 9 odst. 10 a 11 zákona. Závěrečné jednání se uskuteční až po schválení plánu společných zařízení zastupitelstvem obce;
- 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 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 řízení;
- z náležitostí návrhu se k rozhodnutí o schválení návrhu 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 rozhodnutí o schválení návrhu 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;



- na základě pravomocného rozhodnutí o schválení návrhu je v katastru nemovitostí vyznačena poznámka „rozhodnutí o schválení pozemkových úprav“;
- 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.

### **Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady a lhůty, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene**

- Z důvodu návaznosti listin musí být provedena kontrola aktuálního stavu KN;
- 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 § 11 odst. 9 zákona);
- toto 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 byla přístupná k veřejnému nahlédnutí na určeném místě u obecního úřadu a pozemkového úřadu;
- proti rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv se nelze odvolat;
- rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv nabývá právní moci dnem doručení veřejnou vyhláškou;
- rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, které nabylo právní moci, doručí pozemkový úřad Ministerstvu zemědělství a 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 tohoto rozhodnutí.

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

(§ 8 odst. 1, § 9 odst. 18, § 11 odst. 12, 14, 15 zákona, § 20 vyhlášky)

- Zřídil-li pozemkový úřad podle schváleného návrhu věcné břemeno k pozemku, poskytne vlastníku zatíženého pozemku náhradu stanovenou podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 151/1997 Sb.), pokud tento vlastník již neobdržel náhradu v jiném pozemku.
- Pozemky zatížené stávajícími věcnými břemeny lze směřovat jen se souhlasem dotčených vlastníků. Pokud se vlastníci ve lhůtě stanovené pozemkovým úřadem nevyjádří, má se za to, že se směnou souhlasí.
- Stávající věcná břemena související s inženýrskými sítěmi, vrty, důlními díly a stavbami nebo dočasnými stavbami se neoceňují a nejsou pozemkovými úpravami dotčena.
- 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 *dotčených účastníků řízení o pozemkových úpravách* 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.
- Současně s vyložení soupisu nároků vyzve pozemkový úřad veřejnou vyhláškou, vyvěšenou na úřední desce pozemkového úřadu po dobu 1 roku, osoby oprávněné z věcných břemen, jejichž zápis byl do katastru nemovitostí převzat z pozemkové knihy, zemských desek nebo železniční knihy, které jsou v katastru nemovitostí zapsány s údaji neumožňujícími jejich dostatečnou identifikaci, aby se pozemkovému úřadu přihlásily nejpozději do jednoho roku od zveřejnění výzvy. Nepřihlásí-li se osoba oprávněná z osobního věcného břemene, která byla vyzvána podle § 8 odst. 1, pozemkovému úřadu ve stanovené lhůtě, věcné břemeno do nově navrhovaného stavu nepřechází. Stávající osobní věcná břemena se pro účely pozemkových úprav neoceňují.
- Pozemky zatížené právem stavby jsou v obvodu pozemkových úprav neřešené.
- Je-li ohledně pozemku, na kterém se řeší pozemkové úpravy, vedeno soudní řízení o určení vlastnického práva, řeší se tento pozemek odděleně od ostatních pozemků téhož vlastníka. V těchto případech je po právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv zapsána v katastru nemovitostí poznámka o podané

žalobě nebo poznámka spornosti k pozemku, který přešel do vlastnictví žalovaného podle schváleného návrhu. Určí-li soud, že vlastníkem původního pozemku byl k okamžiku nabytí právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv žalobce, zapíše se do katastru nemovitostí vlastnické právo žalobce k pozemku, ke kterému je zapsána poznámka o podané žalobě nebo poznámka spornosti.

## **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 č. 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, ve znění pozdějších předpisů
  - 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
  - Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon)
  - Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů (lesní zákona)
- (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 a 10 zákona, § 32 správního řádu, § 7a vyhlášky)*

### **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 jiné obce s jejichž územním obvodem sousedí pozemky zahrnuté do obvodu pozemkových úprav, 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,
- v případě, že není účastník řízení znám nebo se mu prokazatelně nedaří doručovat, postupuje pozemkový úřad podle správního řádu
- opatrovníkem v řízení o pozemkových úpravách může být i obec,
- o ustanovení opatrovníka rozhoduje správní orgán usnesením, které se oznamuje pouze tomu, kdo je ustanovován opatrovníkem

### **Sbor zástupců**

- vlastníci pozemků řešených v pozemkových úpravách si na úvodním jednání zvolí sbor zástupců, který zastupuje vlastníky v rozsahu činností uvedených v zákoně, popřípadě jedná za vlastníky v rozsahu stanoveném zákonem. O volbě sboru pozemkový úřad učiní při úvodním jednání zápis. 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. Sbor zaniká dnem nabytí právní moci rozhodnutí podle § 11 odst. 8 zákona.

- Sbor spolupracuje při zpracování návrhu pozemkových úprav, posuzuje jeho jednotlivé varianty a navrhovaná opatření, vyjadřuje se k plánu společných zařízení, k podaným připomínkám v průběhu pozemkových úprav, k návrhu pozemkových úprav. Uděluje souhlas s ustoupením od požadavku na uhrazení rozdílu ceny podle § 10 odst. 2.
  - Sbor je volen po zahájení pozemkových úprav, na úvodním jednání.
  - Počet členů sboru stanoví pozemkový úřad v rozsahu 5 – 15 členů, 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 vedoucí pozemkového úřadu, nebo jím pověřený pracovník pozemkového úřadu a zástupce obce.
  - 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, 2 a 3 zákona)

Pozemkové úpravy jsou prováděny vždy ve veřejném zájmu.

### Cíle pozemkových úprav:

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
- 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:

- Obvod pozemkových úprav je tvořen jedním nebo více celky v jednom katastrálním území.
- Do obvodu pozemkových úprav lze z důvodu obnovy katastrálního operátu zahrnout i pozemky, které nevyžadují řešení ve smyslu § 2 zákona, 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.
- V případě potřeby řešení vodohospodářských opatření [§ 9 odst. 8 písm. c)] může, se souhlasem ústředí, obvod pozemkových úprav tvořit více na sebe navazujících katastrálních území. Obvod pozemkových úprav může, se souhlasem ústředí, tvořit rovněž více katastrálních území v rámci jedné obce.
- **Se souhlasem jejich vlastníka a příslušného správního úřadu** lze v pozemkových úpravách řešit pozemky určené pro těžbu vyhrazených nerostů na základě stanoveného dobývacího prostoru, pozemky určené pro obranu státu, pozemky zastavěné stavbou ve vlastnictví státu.

- **Se souhlasem příslušného správního úřadu** lze řešit v pozemkových úpravách pozemky zařazené do rezervy státních pozemků k uskutečnění rozvojových programů státu schválených vládou.
- **Se souhlasem vlastníka** lze řešit v pozemkových úpravách 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.
- **Souhlas s řešením pozemků se nevyžaduje** u pozemků, které jsou v obvodu pozemkových úprav v katastru nemovitostí evidovány se způsobem využití pozemku jako ostatní komunikace.



## **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<sup>3)</sup>, 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 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 nejvýše za cenu obvyklou, popřípadě **přijmout dar** pozemku.
- je nezbytné, aby vykupované (darované) pozemky byly vloženy do KN nejpozději ke dni začátku lhůty pro 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.
- V dohodě se uvedou pozemky, které jsou předmětem reálného dělení, včetně jejich výměry, a výsledek tohoto dělení vyjádřený odpovídajícím podílem výměry nebo čísly parcelními konkrétních pozemků, které jednotlivý vlastník po rozdělení získá. Druhy pozemků se neuvádějí. Reálně mohou být děleny pouze pozemky řešené podle § 2 zákona.
- Předmětem reálného rozdělení nemohou být pozemky, které jsou výlučně ve společném jmění manželů a lesy ve vlastnictví spolku, společnosti nebo družstva.
- Podpisy na dohodě o reálném dělení musí být úředně ověřeny nebo musí být podpis učiněn před oprávněnou úřední osobou. Právní účinky dohody nastávají dnem, kdy je dohoda podepsána všemi spoluvlastníky.

### Řešení duplicitního zápisu k pozemkům

(§ 8a zákona)

- 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 (dále jen "duplicitní zápis vlastnictví"), zařadí tyto pozemky mezi pozemky v obvodu pozemkových úprav 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.
- Zpracovatelem návrhu je vždy držitel úředního oprávnění k projektování pozemkových úprav - viz § 18 zákona.
- 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 jednání).*
  - *porovnání ceny, výměry a vzdálenosti navrhovaných pozemků s původními pozemky se provádí za všechny pozemky vlastníka řešené v pozemkových úpravách vždy samostatně po jednotlivých listech vlastnictví.*
  - *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 v této lhůtě 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 námítky a připomínky u pozemkového úřadu. K později podaným námítkám 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
- není-li součástí jednoduchých pozemkových úprav plán společných zařízení, vyhotoví se soupis změn druhů pozemků z důvodu zjištěných nesouladů, ke kterému se ve lhůtě 30 dnů vyjádří dotčené orgány.
- jednoduché pozemkové úpravy mohou být provedeny i bez výměny nebo přechodu vlastnických práv, za účelem umístění a realizace společných zařízení na pozemcích státu nebo obce. Součástí těchto jednoduchých pozemkových úprav je vždy plán společných zařízení. Pozemkový úřad rozhodne o schválení plánu společných zařízení
- jednoduchými pozemkovými úpravami lze provést i upřesnění nebo rekonstrukci přidělů půdy.

## **Co je obsahem VFP a VFK, postup při přebírání dat VFP**

MP 8/1

### **Co je obsahem VFK**

- VFK je výměnný formát informačního systému katastru nemovitostí (ISKN). Slouží pro poskytování údajů katastru uživatelům a také pro import výsledků zeměměřických činností (geometrický plán, obnova operátu) do ISKN. VFK je textový formát, data jsou uložena ve formě „CSV zápisu“ jednotlivých tabulek (hodnoty oddělené středníkem). Každá tabulka začíná řádkem obsahujícím názvy sloupců a jejich datový typ (číslo, text, datum; včetně počtu znaků resp. číslic a desetinných míst). Součástí souboru VFK je také hlavička obsahující označení verze formátu VFK, platnost dat a rozsah dat. Pomocí VFK lze přenášet jak údaje ze souboru popisných informací (SPI), tak i ze souboru geodetických informací (SGI – katastrální mapa).
- Rozsah dat ve VFK lze definovat jak co do „skupin tabulek“ (parcely, vlastníci, jiné právní vztahy, katastrální mapa včetně seznamu souřadnic, mapa BPEJ aj.), tak co do „plošného rozsahu“, kdy lze předávat právě jedno katastrální území, nebo více katastrálních území, nebo data odpovídající výřezu daného polygonem anebo seznamem parcel, případně data pro určitý oprávněný subjekt. Podrobně viz dokument „Struktura výměnného formátu informačního systému katastru nemovitostí České republiky“, který vydává a zveřejňuje Český úřad zeměměřický a katastrální.

Existuje více základních typů dat VFK:

- A. stavová data z ISKN (platná k určitému okamžiku)
- B. podklady měření z ISKN
- C. výsledek geometrického plánu nebo obnovy operátu (či pozemkových úprav) vyjádřený formou změnových vět
- D. aktualizace bonitních dílů (výsledek rebonitace vyjádřený formou změnových vět)
- E. stavová data nové mapy BPEJ
- F. změnová data z ISKN (navazující na stavová data, obsahují přehled změn za určité období)
- G. jiné (např. definice výřezu)

### **Co je předmětem VFP**

- Obsahem VFP jsou digitální data o pozemkových úpravách, která vznikají při zpracování všech etap pozemkových úprav zpracovatelem. Jedná se tedy jak o data popisná (informace o výměrách, cenách, vzdálenostech parcel, bonitních dílech, informace o účastnících řízení, atd.), tak grafická (mapa parcel nároku, mapa parcel návrhu, hranice obvodu, bonitní mapa, mapa zaměřeného stavu, atd.).

- Veškerá data jsou členěna do uzlů, které odpovídají jednotlivým objektům. Ke každému objektu jsou pak nadefinovány povinné a nepovinné atributy.
- Povinnost předávat data ve VFP se týká všech komplexních pozemkových úprav (KoPÚ) a všech jednoduchých pozemkových úprav (JPÚ), o kterých je rozhodováno ve smyslu § 11 zákona č. 139/2002 Sb., v platném znění (je vydáváno rozhodnutí o schválení návrhu a rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv). Stejná povinnost platí, pokud před těmito rozhodnutími předchází rozhodnutí o určení hranic pozemků, které je zapsáno do katastru nemovitostí. Povinnost předávat data ve VFP se netýká pozemkových úprav, u kterých je předpoklad, že vydané rozhodnutí o určení hranic pozemků nebude předmětem zápisu do katastru nemovitostí a následně bude rozhodováno ve smyslu §11 zákona č. 139/2002 Sb., v platném znění. Rovněž v případech JPÚ, kde je řízení ukončeno rozhodnutím dle § 13 odst. 3 zákona č. 139/2002 Sb., v platném znění, se nepoužije předávání dat pomocí VFP.

### **Podrobný postup procesu přebírání VFP referentem na pobočce od zpracovatele PÚ**

- [1] Referent pobočky obdrží současně s papírovou dokumentací také soubory VFP a VFK (např. na datovém nosiči, stažením z webu, při malém objemu dat i emailovou poštou). Pobočka v tuto chvíli potvrdí na předávací protokol pouze převzetí dokumentace. Je vhodné a v zájmu obou stran, aby zpracovatel odevzdal nejprve digitální podobu, která bude zkontrolována, a až poté vytiskl smluvně dohodnutý počet výtisků dokumentací.
- [2] Referent naimportuje oba soubory (VFP i VFK) do svého lokálního softwaru určeného ke správě a kontrole projektů pozemkových úprav.
- [3] V softwaru bude ihned po importu automaticky spuštěna kontrola formální a částečně i věcné správnosti předávaných dat. Rozsah automatické kontroly je definován přílohou č. 2 „Kontrola dat přebíraných pomocí VFP“. Výsledkem uskutečněné kontroly bude „Chybový protokol VFP“, který bude automaticky uložen a pojmenován podle jména vstupního souboru VFP.
- [4] Referent pobočky si otevře seznam chyb a varování, ve kterém bude uvedeno, kolik přebíraná data obsahují chyb nepřevzatelných a kolik obsahují varování. Nalezená varování je nutné individuálně projít, posoudit, a teprve poté buď přijmout, nebo označit za chybu. Výsledný Chybový protokol tak obsahuje podrobný popis všech nalezených problémů. Nalezené nepřevzatelné chyby v datech nejsou přípustné. Varování většinou upozorňují na neobvyklé hodnoty, které by mohly znamenat chybu nebo nutnost kontroly podepsaných listin.
- [5] Předaná kontrolovaná data (VFP a VFK) společně s Chybovým protokolem budou naimportována do centrálního úložiště.
- [6] V případě nalezení alespoň jediné chyby (nebo varování, které bude následně označeno jako chyba) zašle pobočka zpracovateli digitálně (ve formátu csv, např. emailem) Chybový protokol VFP a písemně (datovou schránkou) odpovídající Schvalovací protokol. Toto oznámení zašle pobočka zpracovateli bezodkladně,



ale nejdéle do 30 dní od přijetí dokumentace v kroku 1. Prodloužení této lhůty je možné jen se souhlasem příslušného Krajského pozemkového úřadu.

[7] Zpracovatel v souladu se smlouvou o dílo opraví či doplní nezbytné údaje a znovu předá VFP a VFK na pobočku. Kroky 1-7 se opakují tak dlouho, dokud se nepodaří přijmout data bez nepřevzatelných chyb.

[8] V případě, že po importu souboru VFP a VFK není nalezena žádná nepřevzatelná chyba, žádné varování není následně jako chyba označeno, a ani následné individuální kontroly nezjistí chybu, je možné potvrdit schvalovací protokol o převzetí díla bez vad a nedodělků. Pro potvrzení schvalovacího protokolu je potřebné splnit i další povinnosti vyplývající ze smlouvy (dokumentace v papírové podobě atd.), které nejsou součástí metodiky VFP.

**DŮLEŽITÉ UPOZORNĚNÍ:** Automatická kontrola VFP provádí kontrolu formální správnosti dat a kontrolu pouze některých věcných chyb. Tato kontrola plnohodnotně nenahrazuje individuální kontrolu pobočky. Pro etapy 0-6 předávané pomocí VFP nejsou nastaveny žádné nebo jen minimum kontrol a ani v etapách 7 (nároky) a 8 (návrh) není možné všechny skutečnosti kontrolovat automaticky pomocí softwaru (např. racionální uspořádání pozemků nebo formální stránku předávaných dokumentů).

### **Chyby při přebírání VFP**

Při přebírání souboru VFP na pobočce prochází importovaný soubor kontrolou. Při této kontrole jsou vždy generovány chybový a schvalovací protokol, které jsou předávány zpět projektantovi a zároveň založeny do dokumentace pozemkových úprav (chybový protokol pouze do elektronické verze). Na základě kontrol může dojít k následujícím stavům:

**Chyba formátu** – předávaný soubor neodpovídá definici formátu VFP. Soubor nelze importovat, nebylo možné provést automatické kontroly a **není možné potvrdit schvalovací protokol**.

**Chyba dat** – VFP obsahuje závažné chyby (např. odkaz na neexistující parcely, parcela zasahující částí mimo obvod PÚ apod.). **Není možné potvrdit schvalovací protokol**.

**Varování** – VFP obsahuje nesrovnalosti v datech, které jsou závislé na dokumentaci a je nutné jejich individuální posouzení (např. překročení kritérií přiměřenosti kvality, výměry a vzdálenosti). Pokud existuje jediné varování, které je vyhodnoceno jako chyba, **není možné potvrdit schvalovací protokol**. Referent je zároveň povinen ke každému takto vyhodnocenému varování či skupině těchto varování zapsat do schvalovacího protokolu důvod chybového stavu.

Pokud jsou všechna varování posouzena jako nechybová (např. ve výše uvedeném

případě doložen souhlas vlastníka), **je možné potvrdit schvalovací protokol.**

**Bez chyb a varování** – soubor je plně validní a **je možné potvrdit schvalovací protokol.**

**Informace** – VFP obsahuje hodnotu nebo stav v datech, na který je touto informací upozorněno. Nejedná se o chybu a není třeba provádět schvalování, ale referenta pozemkových úprav upozorňuje, že je vhodné zkontrolovat a posoudit správnost dalších náležitostí návrhu pozemkových úprav.

V případě, že se při převzetí VFP vyskytnou chyby, které podle příslušného referenta chybami nejsou, může o bezchybnosti rozhodnout hlavní garant VFP.

- **Chybový protokol VFP**

Chybový protokol VFP je vytvářen na pobočce při přebírání dat od zpracovatele.

Chybový protokol slouží k zajištění zpětné vazby chyb anebo jako potvrzení bezchybného převzetí souboru VFP pobočkou.

- **Schvalovací protokol VFP**

Schvalovací protokol slouží k formálnímu předání výsledků importu VFP na pobočce. Jedná se o textový dokument ve formátu PDF obsahující identifikaci PÚ, zpracovatele, identifikaci pozemkových úprav (číslo PÚ), předávanou fázi a výsledek importu.

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

(§ 6, 11 zákona, § 44 a násl., § 64 odst. 1 písm. e) 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 o zahájení řízení 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).

### Přerušování 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, **přerušuje** pozemkový úřad řízení, a to až do konečného rozhodnutí soudem. **Usnesení o přerušování 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 zdokumentování** důvodů, které vedou k zastavení řízení včetně rekapitulace již vynaložených finančních prostředků.

## Soupis 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.
- Zpracovatelem návrhu je vždy držitel úředního oprávnění k projektování pozemkových úprav.
- 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 nevyjádří, vyzve jej pozemkový úřad, aby tak učinil ve lhůtě 15 dnů. Pokud se vlastník v této lhůtě nevyjádří, má se za to, že s novým uspořádáním pozemků souhlasí.
- 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 orgánů, je-li jejich účast potřebná. O konání kontrolního dne pozemkový úřad sepíše zápis.

### Předmět kontroly soupisu nových pozemků

- Předmětem kontroly je obsah náležitostí návrhu ve smyslu přílohy č. 1 k vyhlášce (bod VIII.):
  - soupis 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*
  - technickou zprávu,
  - abecední rejstřík vlastníků pozemků s uvedením údajů podle § 5 odst. 2 zákona a čísla listu

vlastnictví,

- seznam čísel listů vlastnictví s uvedením údajů podle § 5 odst. 2 zákona,
- seznam nových pozemků podle parcelních čísel s uvedením čísla listu vlastnictví, výměry, druhu pozemku, způsobu využití pozemku a způsobu ochrany nemovitostí podle návrhu,
- přehled pozemků s věcnými břemeny, zástavním právem, popřípadě předkupním právem (§ 11 odst. 14 zákona), včetně přehledu pozemků s věcnými břemeny nově zřizovanými nebo rušenými (§ 11 odst. 8 zákona), pokud takové pozemky jsou v obvodu pozemkových úprav, a to s uvedením osob oprávněných a povinných z věcného břemene,
- seznam pozemků dotčených poznámkou podle § 9 odst. 13 zákona,
- tabulku obsahující přehled souhlasů/nesouhlasů vlastníků s návrhem, včetně vyhodnocení procent souhlasů,
- srovnávací sestavení pracovních a přidělených parcelních čísel katastrálním úřadem s uvedením příslušného čísla listu vlastnictví,
- doklady o projednávání návrhu nového uspořádání pozemků s vlastníky,
- mapu návrhu nového uspořádání pozemků k vystavení, opatřenou datem a podpisem zástupce obce,
- aktualizovanou dokumentaci se zpracovanými změnami vyplývajícími z námitek a připomínek k vystavenému návrhu, kterým bylo vyhověno, obsahující soupisy nových pozemků aktualizované provedenou změnou a aktualizovanou mapu návrhu nového uspořádání pozemků.
- 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.
- Správnost nakládání se stávajícími věcnými břemeny.
- 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. 1 a 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,
- úvodnímu jednání může předcházet zjišťování průběhu hranic ( § 9 odst. 5 zákona),
- 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 zástupců (dále jen „sbor“)
  - sbor volí vlastníci pozemků řešených pozemkovými úpravami,
  - 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, která 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),
- mají-li uplatněné námitky a připomínky vliv na změnu plánu společných zařízení, postupuje se podle § 9 odst. 10 a 11 zákona. V takovém případě se závěrečné jednání uskuteční až po schválení plánu společných zařízení zastupitelstvem obce,
- 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 vedoucí 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.*
  - *Podklady pro změnu hranice katastrálního území pozemkový úřad předloží katastrálnímu úřadu k zápisu do katastru nemovitostí*
    - *v úvodu prací na návrhu pozemkových úprav; nelze-li novou hranici katastrálního území ztotožnit s průběhem parcel zobrazených v katastrální mapě, bude součástí dokumentace ke změně hranice katastrálního území geometrický plán, nebo*
    - *v termínu stanoveném v dohodě podle § 10 odst. 1, nejpozději 60 dní před nabytím právní moci rozhodnutí podle § 11 odst. 8 zákona; v tomto případě je geometrický plán nahrazen dokumentací pro obnovu katastrálního operátu na základě výsledků pozemkových úprav.*
- Tvorba digitální katastrální mapy
  - *jedná se o podklad pro obnovu katastrálního operátu na základě výsledků pozemkových úprav*
- 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. Vytyčení hranic pozemků se provádí*

podle katastrálního zákona a nelze je 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 (§ 10 odst. 1 vyhlášky) s katastrálním úřadem zejména postup a náležitosti při zpracování podkladů pro obnovu souboru geodetických informací pro pozemky v obvodu pozemkových úprav neřešené podle § 2 zákona a intervaly a formu, v jakých budou změny, týkající se pozemků, u kterých je v katastru nemovitostí vyznačena poznámka o zahájení pozemkových úprav, katastrálním úřadem pozemkovému úřadu předávány. Součástí této dohody je stanovení podmínek k ochraně zájmů podle § 6 odst. 6 zákona katastrálním úřadem
- 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 nebo přechodu vlastnických 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 podnět k aktualizaci soupisu nároků lze zohlednit nejpozději 30 dní před vystavením návrhu, aktualizované soupisy nároků se doručí pouze dotčeným vlastníkům, Změny, k nimž dojde později, budou řešeny formou zajištění návaznosti listin při vydání rozhodnutí podle § 11 odst. 8 zákona,
- dojde-li k vypořádání spoluvlastnictví až po vyložení soupisu nároků, upraví se u dotčených vlastníků jejich nároky podle uzavřených dohod o vypořádání spoluvlastnictví,
- dojde-li z důvodu úpravy obvodu pozemkových úprav ke změně opravného koeficientu (§ 8 odst. 1 zákona) na prvních třech desetinných místech, provede se aktualizace soupisů nároků,

Současně s vyložením soupisu nároků vyzve pozemkový úřad veřejnou vyhláškou, vyvěšenou na úřední desce pozemkového úřadu po dobu 1 roku, osoby oprávněné z věcných břemen, jejichž zápis byl do katastru nemovitostí převzat z pozemkové knihy, zemských desek nebo železniční knihy, které jsou v katastru nemovitostí zapsány s údaji neumožňujícími jejich dostatečnou identifikaci, aby se pozemkovému úřadu přihlásily nejpozději do jednoho roku od zveřejnění výzvy.

## **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,<sup>5)</sup> pozemky určené pro obranu státu, pozemky zastavěné stavbou ve vlastnictví státu lze řešit v pozemkových úpravách (§ 2) jen se souhlasem jejich vlastníka a příslušného správního úřadu. Pozemky zařazené do rezervy státních pozemků k uskutečnění rozvojových programů státu schválených vládou<sup>56)</sup> lze řešit v pozemkových úpravách jen se souhlasem 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<sup>4)</sup> 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. Pozemky podle tohoto odstavce se pro účely pozemkových úprav v případě jejich směn oceňují podle druhu nejbližšího zemědělského pozemku. Pozemky neřešené ve smyslu § 2, u nichž se pouze obnovuje soubor geodetických informací, se neoceňují. Souhlas s řešením pozemků se nevyžaduje u pozemků, které jsou v obvodu pozemkových úprav v katastru nemovitostí evidovány se způsobem využití pozemku jako ostatní komunikace.

## **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 a 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, tuto žádost může vlastník pozemku uplatnit nejpozději do konce doby pro vyložení soupisu nároků pozemkovým úřadem*
- 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, zařadí tyto pozemky mezi pozemky v obvodu pozemkových úprav neřešené zjištění existence a typu věcných břemen
  - *pozemkový úřad zabezpečí vypracování soupisu nároků včetně uvedení omezení*

- vyplývající z zástavního práva, předkupního práva a věcného břemene,*
- kontrola, zda došlo k aktualizaci nároků v případě její potřeby (*např. rozdělení spoluvlastnictví*).

### **Kontrola dokumentace soupisu nároků podle přílohy č. 1 vyhlášky:**

#### **Dokumentace obsahuje:**

- technickou zprávu,
- abecední rejstřík vlastníků pozemků s uvedením údajů podle § 5 odst. 2 zákona a čísla listu vlastnictví,
- seznam čísel listů vlastnictví s uvedením údajů podle § 5 odst. 2 zákona,
- seznam pozemků podle parcelních čísel s uvedením listů vlastnictví, výměry, druhu pozemku, způsobu využití pozemku a způsobu ochrany nemovitostí v obvodu pozemkových úprav,
- seznam parcel dotčených pozemkovými úpravami pro vyznačení poznámky do katastru nemovitostí (§ 9 odst. 7 zákona),
- přehled pozemků s věcným břemenem, zástavním právem, popřípadě předkupním právem (§ 11 odst. 14 zákona), pokud taková věcná práva existují, a to s uvedením osob povinných a oprávněných,
- seznam pozemků vyžadujících souhlas s řešením podle § 2 v souvislosti s § 3 odst. 3 zákona s uvedením, do jaké kategorie pozemky spadají (např. zastavitelné, zahrada apod.), a s uvedením čísel listů vlastnictví,
- výpočet výměry obvodu pozemků řešených podle § 2 zákona ze souřadnic, výpočet součtu výměr těchto pozemků podle katastru nemovitostí a výpočet opravného koeficientu podle § 10 odst. 5,
- přehled zjištěných nesouladů druhů pozemků a způsobů využití ve smyslu § 5 odst. 3 jako podkladu pro jednání podle § 11 odst. 1,
- topologickou úpravu linií bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) na zaměřený skutečný stav, odsouhlasenou Státním pozemkovým úřadem,
- soupisy nároků (příloha č. 2),
- mapu vlastnických vztahů,
- doklady o jednání s vlastníky pozemků týkajících se řešení pozemků podle § 9 odst. 16 zákona,
- potvrzení obecního úřadu o vyložení soupisu nároků,
- doklady o doručení soupisu nároků známým vlastníkům a doklady o projednání námitek vlastníků k tomuto soupisu,
- doklady o dohledávání neznámých vlastníků,
- aktualizované soupisy nároků.

## 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 za všechny pozemky vlastníka řešené v pozemkových úpravách (§ 2 zákona) vždy samostatně po jednotlivých listech vlastnictví.
- 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.*
  - *O výši rozdílu ceny a o lhůtě k jejímu zaplacení rozhodne pozemkový úřad. K přijetí této částky je příslušné ústředí. 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. Rozdíl ceny určený k úhradě (§ 10 odst. 2 zákona) se zaokrouhlí na celé koruny směrem dolů.

- 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. V případě, že spoluvlastníci souhlasí s uhrazením rozdílu ceny přesahující kritérium 4 %, uvede se odpovídající část ceny vztažená ke každému spoluvlastnickému podílu 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, ochraně území před záplavami, suchem a k zadržení vody v krajině včetně podzemních vod jako vodní nádrže, rybníky, úpravy koryt vodních toků, odvodnění, ochranné hráze, poldry a podobně,
  - d) opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí, podpoře biodiverzity a zvýšení ekologické stability prostřednictvím územního systému ekologické stability, založení, doplnění nebo obnovy trvalé vegetace, terénních úprav a podobně.

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

- Je-li nutno pro společná zařízení vyčlenit nezbytnou výměru půdního fondu, použijí se nejprve pozemky ve vlastnictví státu a potom ve vlastnictví obce. Pro společná zařízení lze se souhlasem držitele dobývacího prostoru a dotčeného orgánu použít pozemky ve vlastnictví státu, které jsou určeny pro těžbu nerostů, pozemky v zastavěném území, pozemky v zastavitelných plochách a pozemky, které jsou určeny k vypořádání náhrad podle zvláštního právního předpisu. K využití pozemků ve vlastnictví státu, které jsou určeny k těžbě nerostů, je vyžadován rovněž souhlas subjektu, kterému byl stanoven dobývací prostor podle horního zákona.
- 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 směřovaných pozemků. V tomto případě se nároky vlastníků vstupujících do pozemkových úprav úměrně snižují. Provede se aktualizace soupisu nároků.
- 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, které vyzve k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení výzvy. K později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží. Souhlasné stanovisko

nahrazuje opatření (rozhodnutí, souhlas, povolení výjimky) podle zvláštních právních předpisů). V této souvislosti se pak, je-li to v souladu s územním plánem, pro změny druhů pozemků, schválených dotčeným orgánem (§ 9 odst. 10), výstavbu polních a lesních cest, ochranu a zúrodňování půdního fondu a další společná zařízení zahrnutá do schváleného návrhu pozemkových úprav upouští se od souhlasu s vynětím ze zemědělského půdního fondu, vydání rozhodnutí o umístění stavby, rozhodnutí o změně využití území a rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků.

- Za účelem zvýšení kvality, zejména technického řešení pozemkových úprav prováděných ve smyslu zákona, byly na Státním pozemkovém úřadě zřízeny Regionální dokumentační komise, které posuzují správnost zpracovaného PSZ z technického hlediska, a to před jeho seznámením se sborem zástupců a schválením zastupitelstvem obce.
- 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.