

Pozemkové úpravy a katastr nemovitostí

Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, které se scelují, nebo naopak účelně rozdělují tak, aby k nim byla zabezpečena dobrá přístupnost, popř. aby se vyrovnal průběh jejich hranic v terénu.

Uspořádávají se při nich vlastnická práva k pozemkům a s nimi související věcná břemena. Výsledky pozemkových úprav jsou též využívány pro katastr nemovitostí, neboť většina geodetických prací spojených s vypracováním pozemkových úprav je totožná s pracemi potřebnými pro obnovu katastru nemovitostí novým mapováním. Tato skutečnost zvyšuje technickou úroveň prací na pozemkových úpravách a současně zvyšuje jejich společenskou potřebu.

Pozemkovými úpravami se vytvářejí podmínky k racionálnímu hospodaření s půdou, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, ke zvelebení krajiny, ke zvýšení její ekologické stability, k naplňování územně plánovacích záměrů v rozvoji urbanizace širokého území při zodpovědném přístupu ke krajině, k rozvoji infrastruktury venkova a k podpoře významných státních i soukromých investic, zejména v rozvoji dopravní sítě a rozsáhlé investiční výstavby.

Realizace pozemkových úprav úzce souvisí i s naplňováním programu obnovy venkova, který účinně motivuje obyvatele venkova k tomu, aby se nejen prostřednictvím samosprávy venkovských obcí, ale i vlastními silami snažili o harmonický rozvoj plnohodnotného životního prostředí, udržování přírodních a kulturních hodnot venkovské krajiny a o rozvoj ekologického hospodaření. Neopominutelná je i související realizace tvorby krajinných programů, jako např. úprava vodohospodářských poměrů, obnova toků a nádrží, budování protierozní a protipovodňové ochrany území, systémů ekologické stability, biocenter a biokoridorů, obnova remízků nezbytných pro život drobné zvěře, zajištění lepší prostupnosti území vhodně zvolenou sítí polních cest a v neposlední míře dosažení estetické kvality krajiny za účelem zvýšení rekreačního efektu.

Pozemkové úpravy, které jsou často nazývány "*projekty krajinného inženýrství*", do značné míry přetvářejí obraz krajiny a tato skutečnost vyžaduje úzkou spolupráci s územním plánováním, zejména v extravilánu. Koordinace projektové činnosti na pozemkových úpravách se záměry územního plánu je jedním z předpokladů pro dosažení dlouhé životnosti jak pozemkových úprav, tak i územního plánu dané lokality.

Významným prvkem v provádění pozemkových úprav je i uspořádání vlastnických vztahů k půdě, které v uplynulých dlouhých desetiletích doznaly mnoha změn, velmi často negativních, konfrontačních, které zásadním způsobem ovlivňovaly hospodaření s půdním fondem

ZMĚNY V ORGANIZACI PŮDNÍHO FONDU A V JEHO EVIDENCI

Probíráme-li se dějinami českých zemí, zjistíme, že zásahů do půdního fondu a do jeho evidence bylo skutečně mnoho a že řada z nich byla výrazně ovlivňována existujícím

společenským zřízením v daném období. Uspořádání zemědělské a lesní půdy bylo vždy v popředí zájmu státu, neboť prostřednictvím znalostí o evidenční struktuře půdy mohl ovlivňovat způsob zátěže jednotlivých držitelů nemovitých věcí formou daní ve prospěch státu. V této souvislosti je možné připomenout 23. prosinec 1817, kdy byl vydán císařský patent o dani pozemkové, který dal i základ budoucí katastrální evidenci. Jeho účel byl v úvodu definován takto: *"Při uvážení nerovnosti, které vznikají při ukládání pozemkové daně podle dosavadního měřítká rozdělování na celé země, kraje, okresy a obce, jakož i na jednotlivé poplatníky, rozhodli jsme se po zralém uvážení nejúčelnějšího způsobu, jak jim odpomoci, zavést ve všech našich německých a italských zemích pevný systém pozemkové daně, levné v zásadách a použití. Našimi vedoucími myšlenkami při tomto všeobecně prospěšném opatření bylo: uplatnění pojmu přísné spravedlnosti, vynikajícího povzbuzení zemědělství, podmíněného správným vyměřením pozemkové daně a co největším urychlením jeho ozdravení."* Katastrální evidence se postupně stala základním podkladem pro řešení změn v půdním fondu, ať již šlo o daňové účely, o obhospodařování, vlastnictví a užívání půdního fondu, nebo o její využití pro účely všeobecně hospodářské či technické.

Od poloviny 19. století se přistoupilo ke scelování dosud rozdrobené pozemkové držby. Byl tak zahájen dlouhý proces změn v uspořádání půdy, který zahrnoval tyto základní vývojové fáze:

- první etapa scelování půdy (1883 až 1939),
- první pozemková reforma (1920 až 1944),
- druhá etapa scelování půdy (1940 až 1954),
- druhá pozemková reforma - přidělové řízení (1945 až 1954),¹⁾
- hospodářsko - technické úpravy pozemků (1955 až 1980),
- souhrnné projekty pozemkových úprav (1980 až 1991),
- jednoduché a komplexní pozemkové úpravy (od roku 1991 - dosud).²⁾

Pro jednotlivé vývojové fáze byly vydány závazné právní předpisy, které se ale nepodařilo v některých případech důsledně realizovat. Typickým příkladem byl zákon č. 90/1947 Sb., o provedení knihovního pořádku stran konfiskovaného majetku a o úpravě některých právních poměrů vztahujících se na přidělený majetek. V roce 1950 byl přijat nový občanský zákoník, který zrušil platnost intabulačního principu a přidělové listiny od té doby nebyly v pozemkové knize prakticky zapisovány (to platilo i u kupních - trhových smluv - a dalších listin). Obecně tak byla zrušena řádná vlastnická evidence nemovitostí a právoplatnými se staly pouze listiny, které se vyhotovovaly při dispozicích s nemovitostmi: při přidělovém řízení, koupi, darování, dědictví nemovitostí apod.

Dílčí nápravu chaotického stavu přinesl až rok 1964 v podobě nového občanského zákoníku a zákona o evidenci nemovitostí, kdy byly mj. zastaveny zápisy v pozemkových knihách. Tehdejší střediska geodézie byla pověřena tzv. postupným komplexním zakládáním evidence právních vztahů k nemovitostem a průběžným evidováním majetkoprávních změn ve vlastnictví pozemků. Tato evidence však nebyla dokonalá, protože u pozemků, které byly v užívání socialistických organizací (zejména bývalých jednotných zemědělských družstev a

státních statků), umožňovala pouze globální informaci o nemovitém majetku jednotlivých vlastníků (na listu vlastnictví byla vyznačena poznámka "*ostatní pozemky v užívání soc. org.*"). Pořádek do řešení právních vztahů k nemovitostem přinesly až v roce 1992 nové zákony o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a zákon o katastru nemovitostí České republiky, kdy byl obnoven intabulační princip zápisů.

POZEMKOVÉ ÚPRAVY PO 2. SVĚTOVÉ VÁLCE

Historie pozemkových úprav po 2. světové válce je velmi bohatá a po dlouhou řadu let měla i svůj výrazný politický podtext. Po roce 1950 se pozemkové úpravy staly nástrojem co nejrychlejší likvidace rozporu mezi zestátněnými odvětvími národního hospodářství, zejména průmyslu, a přetrvávajícím poměrně silným soukromým zemědělským sektorem. V široké míře byl využíván zákon přijatý v roce 1949 o jednotných zemědělských družstvech, který měl dát našemu zemědělství "*nový směr*" - nově organizovat zemědělský půdní fond a podpořit v zemědělství rozvoj zemědělské velkovýroby při maximálním potlačení soukromého vlastnictví zemědělského nemovitého majetku.

Se vznikem jednotných zemědělských družstev se začaly provádět pozemkové úpravy ve formě tzv. hospodářsko-technických úprav pozemků. Zpočátku se na základě projektů těchto úprav řešilo jednoduchými způsoby scelení dosud roztržštěné pozemkové držby soukromých zemědělců do půdních celků, přičemž byly zachovávány stávající sítě polních cest, obvody komplexů lesních pozemků a převážná část vodohospodářských zařízení. Tato forma měla za cíl umožnit lepší nasazení mechanizace a přechod na osevnické postupy. Zbylým soukromým zemědělcům, kteří zůstali stát mimo jednotná zemědělská družstva, byly přidělovány náhradní pozemky, mnohdy však za výrazně nevýhodných podmínek - vzdálené od jejich sídel, o nižší bonitě půdy apod. Docházelo tak v řadě případů k jejich vyložené diskriminaci.

Jednoduché hospodářsko-technické úpravy však byly zárodkem i řady následných problémů. Podílely se na těžkých morálních a ekonomických újmách dlouhodobého vlivu a na negativním vývoji zemědělského půdního fondu, způsobeného neschopností obdělávat kvalitně veškerou půdu vnesenou do jednotných zemědělských družstev. Scelováním dosud roztržštěných pozemků vznikala postupně zárodek potenciálního ohrožení přirozeného půdního pokryvu, neboť do vznikajících půdních celků začaly být včleňovány existující vysoké meze, roztroušená, volně rostoucí zeleň, přírodní remízky, polní sady atd. a docházelo tak k výraznému narušení ekologie krajiny.

Od počátku šedesátých let došlo k rozsáhlejší konsolidaci jednotných zemědělských družstev a ke stabilizaci státních statků. Půdní držba se ustálila a bylo možné hospodaření na velkých půdních celcích. V oblasti pozemkových úprav se přešlo na projekty vyššího typu a byla vytvořena metodika tzv. souhrnných projektů hospodářsko-technických úprav pozemků.

Toto období se vyznačovalo již hlubšími zásahy do půdy a jeho cílem bylo maximální využití půdního fondu. Byly preferovány zásahy do půdního fondu, které bezprostředně ovlivňovaly zvýšení zemědělské produkce, řešily se velkoplošné meliorační zásahy, vysoce se zvyšovalo zornění půdy na úkor luk a pastvin a zvyšovala se koncentrace a specializace výroby.

V následujícím období, přibližně od roku 1974, se mělo již přistoupit k celkovému přetváření zemědělské krajiny. Při naplňování těchto nových směrů však začalo docházet postupně až ke katastrofálnímu rozvoji eroze, mizely poslední zbytky rozptýlené zeleně, nastávaly těžko zvládnutelné problémy s vysokou koncentrací hospodářských zvířat, začínaly masově působit

škodlivé vlivy jako důsledek chemického zamoření půd nadměrným používáním umělých hnojiv, byly stále více ohrožovány zdroje podzemních vod atd.

Počátkem osmdesátých let se postupně přistoupilo k novému typu projektů pozemkových úprav k tzv. souhrnným projektům pozemkových úprav, které měly výrazně přispět k naplnění základního politického cíle - zabezpečit soběstačnost ve výrobě obilovin a následně i potravin. V podstatě jimi měla být řešena stejná problematika jako u předchozího typu pozemkových úprav, pouze s tou změnou, že by v jejich závěrečné fázi měla být věnována daleko větší pozornost ochraně zemědělské půdy a lesních pozemků a tím i otázkám ochrany životního prostředí. Velkým problémem však zůstala skutečná realizace těchto návrhů, které ve značné míře zůstaly pouze "na papíru".

Od roku 1991 byly pozemkové úpravy prováděny podle nových předpisů (zejména podle zákona č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, který nabyl účinnosti 15. 4. 1991 a podle jeho novel v letech 1993 a 1997) jako komplexní nebo jednoduché pozemkové úpravy. V roce 2002 byl pro provádění pozemkových úprav vydán nový právní předpis - zákon č. 139/2002 Sb.

PRÁVNÍ PŘEDPISY PRO POZEMKOVÉ ÚPRAVY

Pro současné pozemkové úpravy platí tyto právní předpisy:

- 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 (účinnost od 1. 1. 2003), ve znění zákona č. 309/2002 Sb., (účinnost od 1. 1. 2005);
- vyhláška č. 545/2002 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav (účinnost od 1. 1. 2003);
- vyhláška č. 327/1998 Sb., kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci (účinnost od 31. 12. 1998);
- nařízení vlády č. 72/1999 Sb., o stanovení způsobu úhrady nákladů souvisejících s vedením a aktualizací bonitovaných půdně ekologických jednotek a nákladů spojených s oceněním věcí, identifikací parcel a vyměřením pozemků (účinnost od 23. 4. 1999).

Mezi související právní předpisy lze zařadit zejména:

- vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně a některých zákonů (zákon o oceňování majetku) (účinnost od 1.1.2003) - v příloze č. 19 vyhlášky jsou uvedeny základní ceny 1 m² zemědělských pozemků podle bonitovaných půdně ekologických jednotek;
- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (účinnost od 1. 1. 1993), ve znění zákona č. 210/1993 Sb. (účinnost od 13. 8. 1993), zákona č. 90/1996 Sb. (účinnost od 1. 7. 1996), zákona č. 27/2000 Sb. (účinnost od 1. 5. 2000), zákona č. 30/2000 Sb. (účinnost od 1. 1. 2001) a zákona č. 120/2001 Sb. (účinnost od 1. 5. 2001);
- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) -

(účinnost od 1. 1. 1993), ve znění zákona č. 89/1996 Sb. (účinnost od 1. 7. 1996), zákona č. 103/2000 Sb. (účinnost od 1. 7. 2000), zákona č. 120/2000 Sb. (účinnost od 1. 9. 2000) - úplné znění zákona bylo vyhlášeno pod č. 172/2000 Sb.- zákona č. 220/2000 Sb. (účinnost od 1. 1. 2001) a zákona č. 53/2004 Sb. (účinnost od 1. 4. 2004);

- zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech (účinnost od 1. 1. 1993), ve znění zákona č. 107/1994 Sb. (účinnost od 1. 6. 1994), zákona č. 200/1994 Sb. (účinnost od 1. 1. 1995), zákona č. 62/1997 Sb. (účinnost od 1. 5. 1997), zákona č. 132/2000 Sb. (účinnost od 1. 1. 2001), zákona č. 186/2001 Sb. (účinnost od 1. 7. 2001) a zákona č. 175/2003 Sb. (účinnost od 1. 1. 2004);

- vyhláška č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. a zákona č. 90/1996 Sb., a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) ve znění zákona č. 89/1996 Sb. (účinnost od 10. 7. 1996), ve znění vyhlášky č. 179/1998 Sb. (účinnost od 1. 9. 1998), vyhlášky č. 113/2000 Sb. (účinnost od 3. 5. 2000) a vyhlášky č. 163/2001 Sb. (účinnost od 1. 6. 2001) a s přihlédnutím k redakčním sdělením Sbírký zákonů o opravě chyb uveřejněným v částkách 61/1996 Sb. a 77/1998 Sb.

SOUSTAVA POZEMKOVÝCH ÚŘADŮ

O pozemkových úpravách rozhodují pozemkové úřady, které organizují jejich realizaci v rozsahu stanoveném zákonem. Soustavu pozemkových úřadů ministerstva zemědělství, jako organizační složky státu, tvoří pozemkové úřady, které jsou zřízeny jako správní úřady se zákonem stanovenou územní působností a Ústřední pozemkový úřad.

Pozemkové úřady mají v zákoně jednoznačně stanovenou odbornou (věcnou) působnost, která kromě organizačního, technického a finančního zabezpečení prací souvisejících s prováděním pozemkových úprav jim ukládá i zabezpečení vazby pozemkových úprav s územně plánovací dokumentací územních celků a spolupráci s katastrálními úřady.

Zákon o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech (dále jen "zákon") plně respektuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Podle nich je zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí, které spolu s naplňováním cílů pozemkových úprav vytvářejí podmínky pro trvalou, řádnou a komplexní péči o půdní fond v naší republice. Současně garantují, že další vývoj skutečně směřuje ke zlepšení stále více ohrožovaného a často devastovaného životního prostředí.

Podstatným důvodem pro novou zákonnou úpravu byla i reforma státní (veřejné) správy, ve které byla nově definována působnost pozemkových úřadů oproti předchozímu stavu jejich existence jako samostatných referátů bývalých okresních úřadů. Do nového zákona byla z předchozího zákona převzata po drobných úpravách řada ustanovení, která se v praxi osvědčila (např. problematika pozemkových úprav v územích s nedokončeným scelovacím řízením, spolupráce s katastrálními úřady) a naopak byla vypuštěna taková ustanovení, která již neodpovídala perspektivnímu pojetí pozemkových úprav, např. institut zatímního bezplatného užívání. Byla definována i řada nových technicko-organizačních a právních novinek, které ve svém souhrnu představují moderní přístup k pozemkovým úpravám na území ČR a zajišťují řešení vlastnických vztahů k pozemkům.

CO PŘINESL ZÁKON

Z pozemkových úprav nejsou jako dříve vyloučeny některé pozemky a zákon ponechává na vlastnících a správcích specifických pozemků (i zastavěných), aby posoudili účelnost řešení takových pozemků v řízení o pozemkových úpravách při respektování stanovených podmínek. To se týká např. provádění pozemkových úprav v chráněných krajinných oblastech, pozemků ve stanovených dobývacích prostorech, pozemků vodních toků apod.

Ve vymezeném obvodu pozemkových úprav, který tvoří zpravidla jeden nebo více celků v jednom katastrálním území, mohou být zařazeny i pozemky, u kterých je nezbytně potřeba obnovit katastrální mapu, aniž se na nich provádí vlastní úpravy, popř. jsou na nich směřované pozemky. Vlastníci pozemků, na kterých se provádí pouze obnova katastrální mapy, nejsou účastníky správního řízení spojeného s pozemkovými úpravami.

Formy provádění pozemkových úprav, tj. komplexní a jednoduché pozemkové úpravy, zůstávají, ale blíže je vymezen jejich obsah a využití. Jednoduchými pozemkovými úpravami by se měly řešit některé specifické potřeby hospodaření v malé části katastrálního území (např. urychlené scelení pozemků, protierozní a protipovodňová opatření), přičemž pozemkový úřad může zjednodušit stanovené náležitosti návrhu a provádění pozemkových úprav. V rámci jednoduchých pozemkových úprav je možné také řešit problémy spojené s půdou přidělenou podle poválečných prezidentských dekretů, formou tzv. upřesnění a rekonstrukce přidělů.

Zpřísnují se podmínky, na jejichž základě lze získat odbornou způsobilost k projektování pozemkových úprav. Činnost v pozemkových úpravách vyžaduje znalosti z řady oborů, např. zeměměřictví a katastru nemovitostí, vodního hospodářství, dopravy a cestních sítí, půdní eroze a řešení ekologie krajiny. Oprávnění vydává fyzickým osobám Ústřední pozemkový úřad po splnění stanovených podmínek, mezi které je zařazena i zkouška odborné způsobilosti. Současně je stanoveno, že zpracovatelem pozemkových úprav může být v určitých případech i pozemkový úřad a projektování úprav nemusí být proto výsadou komerční sféry. Ovšem i v tomto případě platí, že k projektování musí i pozemkový úřad mít pracovníka, který je nositelem oprávnění o odborné způsobilosti k projektování pozemkových úprav. V souladu se sjednocováním práva se zeměmi EU se nepožaduje, aby žadatel byl výhradně občanem České republiky.

Je stanoveno, kdo je účastníkem řízení o pozemkových úpravách, kdo jej může zastupovat a jaké údaje o něm je možno používat. Jsou to: jeho jméno, příjmení, bydliště a rodné číslo u fyzických osob a název, síla a identifikační číslo u právnických osob. Je tak zajištěna přímá návaznost na údaje, které používá katastr nemovitostí. Účastníkem řízení je i obec, v jejímž územním obvodu leží pozemky zahrnuté do obvodu pozemkových úprav, popř. obce v jejichž územním obvodu leží sousední pozemky zahrnuté do obvodu pozemkových úprav. Je tak výrazně posílena úloha místní samosprávy.

Jednoznačně je upřesněn postup v případech, kdy vlastník pozemků v průběhu řízení o pozemkových úpravách zemře. Účastníky řízení jsou pak podle sdělení soudu nebo soudního komisaře dědicové. Protože ale dědická řízení trvají mnohdy neúměrně dlouho a celé řízení o pozemkových úpravách by bylo blokováno, je možné aby v případech, kdy pozemkový úřad neobdrží nutné informace ve stanoveném termínu, zastupoval tyto osoby v řízení opatrovník, kterým může být i obec. Vzhledem k vysokému počtu účastníků, z nichž o existenci řady z nich nejsou k dispozici bližší údaje, může obdobně opatrovník zastupovat účastníka řízení,

který není znám nebo jehož pobyt není znám.

Vlastníci pozemků řešených v pozemkových úpravách si volí na dobu provádění úprav sbor zástupců vlastníků pozemků. Jeho existence se v praxi osvědčila, zejména při soupisu pozemků a jejich ocenění a při jednání za vlastníky na základě a v rozsahu jejich zplnomocnění. Rovněž byla s malými upřesněními převzata ustanovení týkající se zahájení řízení a úvodního jednání, na kterém se nově projednává mj. postup při stanovení nároků vlastníků pozemků a potřeba aktualizace bonitovaných půdně ekologických jednotek.

Upřesňuje se postup při zjišťování průběhu hranic pozemků, které provádí komise, složená z pracovníků pozemkového úřadu, katastrálního úřadu, zpracovatele návrhu, zástupců obcí, popř. dalších úřadů. Členy komise a předsedu jmenuje ředitel pozemkového úřadu po dohodě s katastrálním úřadem.

Podrobně je vymezen soubor opatření, která tvoří tzv. společná zařízení. V případě společných zařízení technického charakteru může jít i o nové stavby nebo o rekonstrukce nebo modernizace stávajících staveb. Nové je ustanovení, podle kterého zpracování plánu společných zařízení musí předcházet návrhu nového uspořádání pozemků vlastníků. Plán společných zařízení musí být projednán ve sboru zástupců vlastníků, popř. na veřejném zasedání zastupitelstva obce a může být projednán i jako změna regulačního plánu obce nebo jako změna územního plánu obce. Pro společná zařízení se používají především pozemky státu a teprve potom pozemky ve vlastnictví obce.

Jednoznačně je upraven vztah k zákonu o ochraně zemědělského půdního fondu a k lesnímu zákonu. Je stanoveno, že odvody za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu a poplatky za odnětí pozemků plnění funkcí lesa se v řízení o pozemkových úpravách nepředepisují. Tím je vyřešen problém změn druhů pozemků, o kterých se rozhoduje v řízení o pozemkových úpravách.

Je umožněno vykupovat se souhlasem vlastníka pozemky nebo spoluvlastnické podíly k nim ve prospěch státu, a to nejen v případech, kdy se nalézají pod liniovými stavbami. Finanční náhrada se poskytuje podle platného cenového předpisu.

Problematika věcných břemen je řešena efektivněji a může o nich rozhodovat pozemkový úřad. Jejich zřízení může být např. pro zajištění přístupu k pozemkům účelnější, než zřízovat novou příjezdovou cestu. V tomto případě má vlastník zatíženého pozemku nárok na náhradu podle cenového předpisu nebo na kompenzaci v jiném pozemku.

Jednoznačně je stanoveno, že vlastníci pozemků mají nejen práva, ale i povinnosti. Pokud vlastník s pozemkovým úřadem nejen aktivně po dobu pozemkových úprav nespolupracuje a ve stanovené lhůtě se k návrhu na nové uspořádání pozemků ani nevyjádří, má se za to, že s návrhem souhlasí.

KRITÉRIA KVALITY, VÝMĚRY A VZDÁLENOSTI POZEMKŮ

Výrazná změna se týká oceňování zemědělských pozemků. Základem pro ocenění zemědělského pozemku jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ). Při výpočtu ceny se však vychází z údajů o BPEJ evidovaných v celostátním bonitačním informačním systému (bonitační databázi) ve Výzkumném ústavu meliorací a ochrany půdy Praha, popř. upravených podle zjištění a zaměření skutečného stavu v terénu. Dosavadní praxe, která

vycházela při výpočtu ceny pozemku z BPEJ evidovaných v katastru nemovitostí, působila problémy, protože tyto údaje jsou ve značném rozsahu generalizovány. V pozemkových úpravách je však nutno vycházet při výpočtu ceny konkrétního zemědělského pozemku z co nejpřesněji zjištěného skutečného stavu v terénu.

Údaje o BPEJ z katastru nemovitostí se mohou použít jen v případech pozemkových úprav, při kterých není účelné vycházet ze zaměření skutečného stavu. Ocenění pozemků se proto bude provádět podle základních cen přiřazených k jednotlivým BPEJ podle platného cenového předpisu, přičemž nebudou brány v úvahu stanovené přírážky a srážky. Cena porostů na pozemcích s druhem pozemků chmelnice, vinice, sady, zahrady, lesní porosty se stanoví zvlášť.

Na rozdíl od dřívějšího postupu jsou přímo do zákona zařazena kritéria pro posuzování přiměřenosti kvality (ceny), výměry a vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků. Cena je přiměřená, pokud není ve srovnání s původní cenou vyšší, nebo nižší o více než čtyři procenta. Přiměřená výměra je taková, pokud rozdíl výměry původních a navrhovaných pozemků nepřesahuje deset procent výměry původních pozemků. Přiměřená vzdálenost je taková, pokud rozdíl ve vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků není vyšší, nebo nižší než 20 procent. Snížení nebo zvýšení ceny, výměry a vzdálenosti nově navrhovaných pozemků oproti původním pozemkům nad rámec stanovených kritérií je možné jen se souhlasem vlastníka. Pokud do pozemkových úprav vstupuje vlastník pouze s jedním pozemkem, který nelze z technických důvodů umístit tak, aby nebylo překročeno kritérium ceny ve prospěch vlastníka, může pozemkový úřad od požadavku na uhrazení rozdílu ceny ustoupit, pokud s tím vysloví souhlas sbor zástupců vlastníků pozemků.

ROZHODNUTÍ O POZEMKOVÝCH ÚPRAVÁCH

Pozemkový úřad oznámí ukončení prací na úřední desce a umožní tak vlastníkům pozemků, aby podali své námítky a připomínky do 30 dnů od vystavení návrhu pozemkových úprav. K později podaným námítkám a připomínkám se nepřihlíží. Po uplynutí lhůty 30 dnů svolá pozemkový úřad závěrečné jednání, na kterém jsou účastníci seznámeni s návrhem, o kterém bude pozemkový úřad rozhodovat.

Je upřesněn "*dvoustupňový*" způsob rozhodování pozemkového úřadu o výsledcích pozemkových úprav. Pozemkový úřad rozhodne nejprve o schválení návrhu pozemkových úprav, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň tři čtvrtin výměry pozemků, o kterých má být rozhodováno (doposud to byli vlastníci dvou třetin výměry pozemků). Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat. O obsahu podaných odvolání informuje pozemkový úřad veřejnou vyhláškou. V odvolacím řízení se posoudí vydané rozhodnutí z hlediska správnosti zjištěného skutkového stavu a dodržení příslušných ustanovení zákona.

Schválený návrh pozemkových úprav je závazným podkladem pro vydání "*druhého*" rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, popř. o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům. Toto rozhodnutí slouží již jen jako doklad o vyřešených vlastnických vztazích k pozemkům a doklad pro převzetí a vyznačení výsledků pozemkových úprav do katastru nemovitostí. Proti tomuto rozhodnutí se nelze odvolat. Vyloučení možnosti podat odvolání proti rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, popř. o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům není omezením práv účastníků, neboť ti je mohli uplatnit již v předchozím rozhodování pozemkového úřadu.

Pozemkový úřad zabezpečí, aby nové uspořádání pozemků bylo vytyčeno a označeno v terénu podle potřeby vlastníků, co nejdříve po nabytí právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení návrhu pozemkových úprav. Správnost vytyčení se ověřuje nezávislým kontrolním měřením.

SPECIFICKÉ POSTUPY PŘI POZEMKOVÝCH ÚPRAVÁCH

Vyjasnilo se nakládání s církevní půdou, kterou je možné uspořádat za stanovených podmínek v rámci pozemkových úprav. Církevní půda se řeší odděleně od ostatní státní půdy a nelze ji použít na společná zařízení. Případné zablokování církevních pozemků se bude vztahovat až na nově vzniklé pozemky podle schváleného návrhu pozemkových úprav.

V uspořádání pozemků v průběhu prací na pozemkových úpravách je obtížné respektovat v plné míře stávající uzavřené nájemní vztahy tak, aby zůstaly v platnosti i po pozemkových úpravách. Proto je stanoveno, že vydáním rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, popř. o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům dosavadní nájemní vztahy, zatímní bezplatné užívání a časově omezený nájem zanikají.

Nově je zavedena zvláštní kapitola věnována problematice upřesnění a rekonstrukce přidělů. Provádí se v rámci jednoduché pozemkové úpravy, v případech, kdy je nutno určit hranice přidělu a kdy existují pouze neúplné, poškozené nebo nečitelné odklady nebo se podklady o přidělech ztratily. Běžný postup nelze v těchto územích dodržet, neboť přidělené pozemky nelze identifikovat podle čísel parcel, polohy a výměr. Některé úkony by tak byly nadbytečné a iracionální, a proto se některá ustanovení o provádění pozemkové úpravy použijí jen přiměřeně. Pozemkový úřad bude vydávat pouze jediné rozhodnutí o určení hranic pozemků. Pokud by v důsledku upřesnění nebo rekonstrukce přidělů vznikl v celkové bilanci přebytek zemědělské půdy, je třeba upravit vlastnický vztah k této půdě obdobným způsobem jako v případech území s nedokončeným scelovacím řízením.

Zásadně je řešena problematika tzv. duplicitního zápisu vlastnictví téže parcely, kdy u některých pozemků jsou zapsány v katastru nemovitostí jako vlastníci dvě nebo více osob (a nejde o spoluvlastnictví). Pokud vlastníci nepřistoupí k dohodě, kterou jim na základě dostupných listin navrhne pozemkový úřad, rozhodne o vlastnictví pozemkový úřad z úřední povinnosti. Proti tomuto rozhodnutí mohou podat dotčení vlastníci opravný prostředek k soudu.

Řešení pozemkových úprav v územích s problematickým nedokončeným scelovacím řízením vychází z úpravy provedené v předchozím zákonu (novela provedená zákonem č. 217/1997 Sb.), ke které se kladně postavil Ústavní soud ve svém nálezu č. 152/1998 Sb. Přesto při řešení jednotlivých případů v území, ve kterém nebylo dokončeno scelování, nelze vyloučit námitky a nesouhlas toho, kdo se cítí být poškozen, vychází úprava z předpokladu, že objektivním odvolacím orgánem proti rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav bude soud.

Řízení o pozemkových úpravách zahájené pouze z důvodu použití zatímního bezplatného užívání nebo časově omezeného nájmu, se ze zákona zastavuje. Je však ponechána možnost, aby i nadále mohl pozemkový úřad ve stanovených případech pomoci vlastníkovi, který hodlá sám hospodařit a jemuž nelze vyčlenit jeho vlastní pozemky. Nepůjde však již o účelově zahajované řízení o pozemkových úpravách, ale přímo o zajištění nezbytné projektové

činnosti a vyměření pozemků pro užívání.

Je řešen institut náhradního užívání, který byl do našeho právního řádu zaveden nařízením vlády č. 47/1955 Sb. Řešení tohoto problému je obtížné, protože na náhradních pozemcích byly v souladu s dříve platnými předpisy postaveny stavby, pozemky byly rekultivovány, popř. zhodnocovány výsadbou trvalých porostů apod. Novým zákonem se náhradní užívání mění na nájemní vztah mezi náhradním uživatelem a vlastníkem pozemku, přičemž vlastník pozemku může tento nájemní vztah vypovědět nejdříve po uplynutí pěti let od účinnosti zákona, tj. 1. 1. 2008, pokud se účastníci nedohodnou jinak, např. formou výměny vlastnických práv. Nájemce má po dobu nájmu předkupní právo k pozemku.

Působnost pozemkových úřadů je rozšířena zejména o lustraci nemovitostí v majetku České republiky, která souvisí s prodejem státní zemědělské půdy. Podmínkou tohoto prodeje je nezpochybnitelné určení pozemků státu ve správě Pozemkového fondu ČR, a to nejen z hlediska vlastníka (státu), ale i z hlediska geometrického a polohového určení jednotlivých parcel, které zajistí bezproblémový vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Byla provedena nepřímá novelizace platného znění zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku. Jde však pouze o změny technického charakteru, které zabezpečují soulad mezi oběma předpisy, pokud se týká zatímního užívání, časově omezeného nájmu a náhradního užívání.

Ve vlastním financování pozemkových úprav došlo oproti současnému stavu pouze k dílčím upřesněním, např. není možné, aby stát hradil další (opakované) vytyčení vlastnických hranic pozemků, jejichž lomové body jsou v katastru nemovitostí v souvislosti s provedením pozemkových úprav označeny trvalou stabilizací.

Rozsah povinností státu při úhradě nákladů spojených s prováděním pozemkových úprav je přesněji vymezen a je obecně umožněno financování i jinými subjekty, přičemž je možné finanční prostředky sdružovat.

Do zákona bylo zařazeno ustanovení, že veškeré údaje a podklady vyžadované pozemkovým úřadem v řízení o pozemkových úpravách poskytují zeměměřické a katastrální orgány a další správní úřady bezúplatně.

VYUŽITÍ POZEMKOVÝCH ÚPRAV PRO KATASTR NEMOVITOSTÍ

Využití pozemkových úprav je významné pro efektivní zkvalitnění katastru nemovitostí nejen v oblasti jednoznačného dořešení právních vztahů k nemovitostem, ale též v technické oblasti k vytvoření moderní digitální katastrální mapy, která postupně nahradí dosud existující katastrální mapy v sáhovém měřítku 1:2880 na 62 procentech území ČR a která bude lépe vyjadřovat skutečný stav v terénu. Proto je nutné, aby vydávané právní předpisy ministerstva zemědělství a Českého úřadu zeměměřického a katastrálního i některé další resortní předpisy byly vzájemně koordinovány tak, aby výsledky pozemkových úprav byly plně využitelné i ke zkvalitnění katastru nemovitostí a přispěly k vyšší ochraně práv vlastníků pozemků.

Propojení činností při vedení katastru nemovitostí a při provádění pozemkových úprav je dáno zejména těmito skutečnostmi:

Pozemkový úřad písemně vyrozumívá příslušný katastrální úřad o zahájení řízení o

pozemkových úpravách.

Katastrální úřad předává pozemkovému úřadu podklady z katastru nemovitostí potřebné pro zpracování návrhu pozemkových úprav a zúčastňuje se zjišťování průběhu hranic pro účely pozemkových úprav.

Veškeré údaje a podklady vyžadované pozemkovým úřadem v řízení o pozemkových úpravách, popř. pro v zákoně stanovené související činnosti, poskytují zeměměřické a katastrální orgány, podobně jako další správní úřady, bezúplatně.

Podkladem pro návrh komplexní pozemkové úpravy je zaměření předmětů, které zůstanou obsahem souboru geodetických informací i po ukončení pozemkové úpravy. Přitom se zaměří i pozemky v obvodu pozemkových úprav, na kterých se úprava neprovádí, ale je nutné na nich obnovit katastrální mapu.

Pozemkový úřad předloží katastrálnímu úřadu seznam parcel vlastníků, které jsou dotčeny pozemkovou úpravou. Katastrální úřad vyznačí u těchto parcel v souboru popisných informací údaj, že byly zahájeny pozemkové úpravy, který plní signalizační úlohu nejen pro vlastníky pozemků, ale i pro potenciální zájemce o ně, že takto označené pozemky byly zařazeny do pozemkové úpravy.

Po dokončení pozemkové úpravy předá pozemkový úřad své rozhodnutí o schválení návrhu pozemkové úpravy a pravomocná rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, popř. o zřízení nebo zrušení věcného břemene katastrálnímu úřadu, který upraví dříve vyznačené údaje (tyto údaje nebyly důvodem k vyznačení "*plomby*" v katastru nemovitostí).³⁾

Výsledky zeměměřických činností, které se využívají pro obnovu katastrálního operátu na podkladě pozemkových úprav, musejí být ověřeny podle zeměměřického zákona a musejí být katastrálnímu úřadu předány oprávněným zeměměřickým inženýrem k posouzení jejich způsobilosti převzetí do katastru nemovitostí nejpozději do 30 dnů před vydáním rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, popř. o zřízení nebo zrušení věcného břemene.

Pokud se výsledky pozemkové úpravy nevyužijí k obnově katastrálního operátu bezprostředně po ukončení pozemkové úpravy (po dni nabytí právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu), např. pro jejich malý územní rozsah, vyhotoví se pro vyznačení výsledku pozemkové úpravy v katastru nemovitostí geometrický plán nebo upřesněný přidělový plán.

Pozemkový úřad a katastrální úřad úzce spolupracují též při upřesňování přidělů, při řešení duplicitního zápisu vlastnictví a při pozemkových úpravách v územích s nedokončeným scelovacím řízením.

Dokumentované výsledky pozemkových úprav, které slouží pro obnovu katastrálního operátu, předává pozemkový úřad katastrálnímu úřadu v rozsahu dokumentace, která je podrobně stanovena v § 58c platného znění vyhlášky č. 190/1996 Sb. Nový soubor geodetických informací a nový soubor popisných informací vyhotovený podle předané dokumentace zavede katastrální úřad do katastru nemovitostí bezodkladně jako obnovený katastrální operát, který se stává platným katastrálním operátem dnem nabytí právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, popř. o zřízení nebo zrušení věcného

břemene.

Řešení pozemkových úprav v České republice je v hlavních cílových principech, tj. v ochraně životního prostředí a obnovy vesnice, srovnatelné s obdobnými úpravami v zemích Evropské unie. Existují však některé rozdíly, jde-li o řešení specifických problémů vyplývajících z historického vývoje na území naší republiky, např. z nedokončeného přídělového a scelovacího řízení a z rozdílného pojetí katastrální evidence (zejména vlastnických vztahů k nemovitostem) v letech 1950 až 1991.

Země EU vycházejí z právních tradic a poměrů v jednotlivých zemích, ve kterých byly a jsou vlastnické vztahy historicky stabilní a jejich kontinuita nebyla nikdy přerušována. Základní zájmy v ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a obnovy vesnice jsou však shodné.

Poznámky:

¹⁾ Přídělové řízení znamenalo proces, kterým byly rozdělovány novým vlastníkům pozemky a ostatní nemovitosti ze zkonfiskovaného majetku podle dekretů prezidenta Beneše z roku 1945. Evidence přidělů v přídělových operátech však nebyla jednotná, neboť v době jejich vzniku nebyl pro ni vydán řádný prováděcí předpis. Tehdejší neúplnost a nedokonalost evidence způsobuje problémy v evidování vlastnických vztahů až do dnešní doby.

²⁾ Pozemkové úpravy prováděné po roce 1991 přispěly k řešení značné části restitučních nároků podle platného znění zákona o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon č. 229/1991 Sb.), které měly napravovat majetkové křivdy z minulosti. Výsledky pozemkových úprav jsou využívány též pro obnovu souboru popisných informací katastru nemovitostí (tvoří jej údaje o katastrálním území, údaje o parcele, údaje o budově, bytu a nebytovém prostoru, údaje o vlastníku nemovitostí a jiném oprávněném z práva, které se zapisuje do katastru nemovitostí a podrobnější údaje) a souboru geodetických informací katastru nemovitostí (tvoří jej katastrální mapa, která je závazným státním mapovým dílem velkého měřítka) podle zákona o katastru nemovitostí České republiky a jako závazný podklad pro územní plánování (podle stavebního zákona č. 50/1976 Sb.).

³⁾ Od okamžiku nabytí právní moci schváleného návrhu pozemkové úpravy je právní stav podle tohoto návrhu závazný i pro právní nástupce vlastníků pozemků a vlastník nemůže bez souhlasu pozemkového úřadu do doby nabytí právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, popř. zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům, jednotlivé pozemky nebo jejich části zatížit nebo zcizit. Pro katastrální úřad z toho vyplývá, že při případném řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí musí zkoumat, zda k právnímu úkonu, jehož předmětem jsou jednotlivé pozemky nebo jejich části dotčené rozhodnutím pozemkového úřadu o schválení návrhu pozemkové úpravy, byl udělen pozemkovým úřadem souhlas.