

Co přináší pozemkové úpravy pro vlastníky půdy, investory a realitní makléře





<https://www.adol.cz/blog-co-prinasi-pozemkove-upravy-pro-vlastniky-pudy-investory-a-realitni-maklere/>

Pozemkové úpravy vznikly primárně **za účelem funkčního sjednocení pozemků** tak, aby bylo **zajištěno co nejefektivnější hospodaření** na zemědělských pozemcích. Bohužel těmito úpravami **dochází k jakémusi zásahu do vlastnických práv**. Proto by měli tuto problematiku ovládat nejenom **vlastníci pozemků, ale také investoři, spekulanti** a v neposlední řadě i **realitní makléři**. V případě, že se vlastník do procesu pozemkových úprav aktivně nezapojí, může být **nemile překvapen jejich výsledkem**.

Pozemkové úpravy řeší v České republice **Státní pozemkový úřad (dále jen SPÚ)** spolu s úřadem Katastrálním a to na základě **Zákona o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech č. 139/2002 Sb.** ve znění pozdějších předpisů. Zákon se mimo jiné řídí vyhláškou č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav. Zákon č. 139/2002 Sb. byl již 4x novelizován, při čemž **nejzásadnější byla novela č. 185/2016 Sb.**

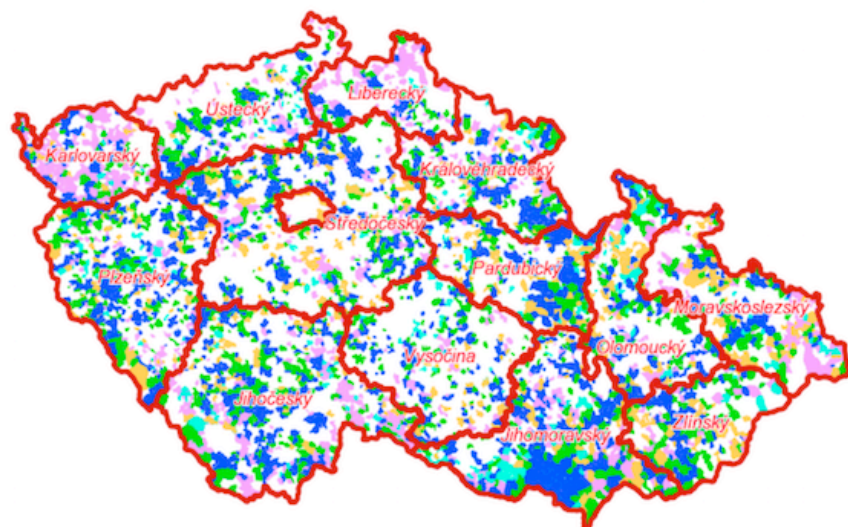
Na portálu Ministerstva zemědělství lze dohledat také **současný stav pozemkových úprav** nejen v rámci ČR, ale lze dohledat i stav úprav **pro jednotlivá katastrální území**. Na obrázku vidíte aktuální situaci v ČR a více již můžete sami dohledat na tomto odkazu:

<https://eagri.cz/public/app/eagriapp/PU/Prehled/Default.aspx?stamp=1536232081718>

Zahájené KPU 
Ukončené KPU 
KPU k zahájení 
Zahájené JPU 
Ukončené JPU 

Kraj
---vyberte---
Okres
---vyberte---
KU
---vyberte---

Potvrdit a zobrazit



Účel pozemkových úprav

Cílem pozemkových úprav není samozřejmě jen dosažení lepšího hospodaření vlastníků půdy, ale tyto úpravy mají **zajišťovat podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu půdního fondu, vodní hospodářství** atd.

Pro dokreslení obrazu pro čtenáře a lepší pochopení záměru pozemkových úprav, uvádím také zajímavý **odstavec z Wikipedie**:

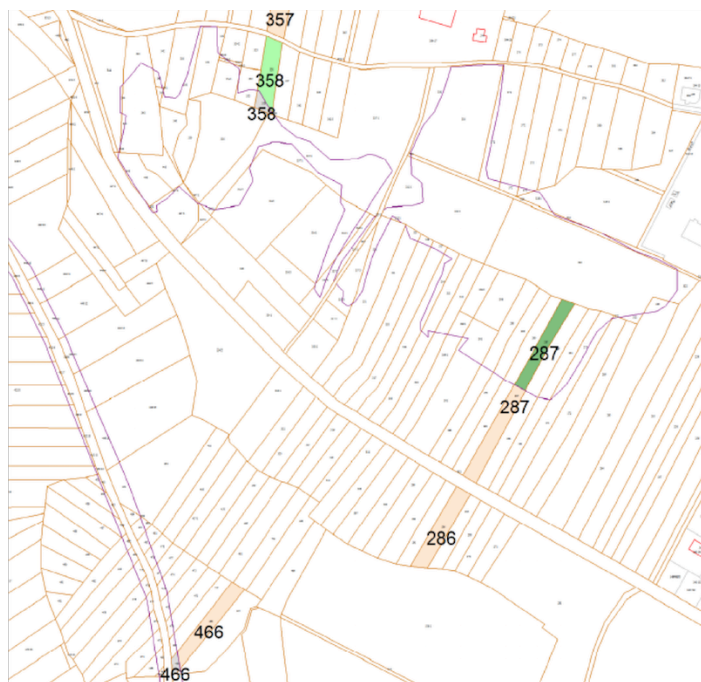
*"Realizace pozemkových úprav úzce souvisí i s naplňováním **programu obnovy venkova**, který účinně **motivuje obyvatele venkova** k tomu, aby se nejen prostřednictvím samosprávy, ale i vlastními silami **snažili o harmonický rozvoj plnohodnotného životního prostředí, udržování přírodních a kulturních hodnot 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 povodňové ochrany území, systémů ekologické stability, biocenter a biokoridorů, obnova remízků nezbytných pro život drobné zvěře, zajištění lepší dostupnosti území vhodně zvolenou sítí polních cest a v neposlední míře dosažení estetické kvality krajiny** za účelem zvýšení rekreačního efektu."*

Základní pravidla pozemkových úprav

Pozemkové úpravy se řeší **postupně v jednotlivých katastrálních územích** a **"spouštěčem" těchto úprav je stát** resp. Státní pozemkový úřad. **Podat žádost** ovšem mohou i **samotní vlastníci půdy**, kteří ovšem musí v daném katastrálním území **vlastnit min. 50% výměry**. Vždy se bavíme o zemědělské půdě, tedy ne pozemcích řešených v rámci územních plánů měst a obcí.

Výhody a nevýhody pozemkových úprav

Jak jsem již uvedl, cílem pozemkových úprav je **v ideálním případě scelit pozemky** jednotlivých vlastníků do **územně logických celků**. Historickým vývojem bylo vlastnictví často rozděleno na malé pozemky, které se nacházely v různých částech katastrálních území. Vliv mělo samozřejmě i následné dokupování pozemků a převody mezi vlastníky. **Fotografie ukazuje rozdělení pozemků jednoho z vlastníků před pozemkovou úpravou.**



Mezi hlavní výhody úprav tedy patří:

- **scelení pozemků** v rámci katastrálních území do funkčních bloků
- **garance zachování výměr, cen a vzdáleností** v určitých mezích (viz dále)
- **úřadem řízený proces** (v praxi není možné aby se na těchto změnách dohodli jednotliví vlastníci sami)
- **transparentnost** (vlastníci nemají pocit, že někdo sleduje svůj soukromý záměr a chce je podvést)
- **lze zrušit (smluvně) podílové spoluvlastnictví** (v rámci pozemkových úprav lze snadněji vyřešit podílové spoluvlastnictví, což zejména zavedením předkupního práva je velice zajímavé)
- **zrušení pachtovních smluv** - často nevýhodných

POZOR: Na internetu se uvádějí informace, že je-li v pachtovní smlouvě uvedeno, že je vlastník povinen po pozemkových úpravách dodržet "nájemní smlouvu", nájemní smlouva nezaniká. Právníci, se kterými jsem věc konzultoval ovšem mají jiný názor. Není možné se zavázat v původní pachtovní smlouvě k takové věci v době, kdy mi vlastnická práva k pozemkům (které vlastně ještě neexistují) nenáleží. Navíc může dojít k tomu, že získám pozemky, na kterých bylo uzavřeno více pachtovních smluv - na jednotlivé a následně scelené pozemky. I já se tedy přikláním k názoru, že po těchto úpravách tyto pachtovní smlouvy nemusí být dodrženy a zanikají....

Hlavní nevýhodou je, že **finální stav** po pozemkových úpravách **nemusí vyhovovat všem vlastníkům**. Pozemkové úpravy budou totiž dle návrhu **schváleny** v případě, že s nimi **souhlasí vlastníci více jak 60% dotčených pozemků** a to **dle výměry**.

Proces pozemkových úprav

Dle zjištěných informací jsou **pozemkové úpravy** během na dlouhou trať, tedy na **1-3 roky**. Samotnému procesu **předchází tzv. digitalizace území a zjištění skutečného stavu** pozemků přímo v terénu - přeměření výměr, ověření druhu pozemku (orná půda, les apod.), bonity atd.

Oznámení úřadu

Prvním krokem v rámci pozemkových úprav je informace o připravované pozemkové úpravě, kterou SPÚ **vyvěsí na úřední desce úřadu a také na úřední desce dané obce**. V této fázi úřad **nezasílá jednotlivé výzvy vlastníkům**, proto je nutné sledovat úřední desky obce (např. www.edesky.cz). Dokument musí být vyvěšen **minimálně 15 dní**.

Soupis a ocenění nároků

Dalším krokem je **příprava tzv. Soupisu a ocenění nároků vlastníků**. V tomto dokumentu **úřad předloží vlastníkově zjištěný aktuální stav** vlastnictví a také tyto **pozemky ocení**. Zde je nutné sledovat hlavně to, zda jsou vaše **pozemky zahrnuty do Obvodu pozemkových úprav** nebo jsou mimo. Pokud jsou pozemky mimo obvod, pozemková úprava se jich nedotkne.

Zákon v §2 k Soupisu nároků říká:

*“**Pozemkový úřad zabezpečí vypracování soupisu nároků vlastníků pozemků (dále jen "soupis nároků") 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, pozemkový úřad zabezpečí vypracování soupisu nároků jen podle výměry pozemků.***

*Pozemkový úřad **informuje o průběhu soupisu nároků Sbor zástupců, umožní mu spoluúčast** při soupisu nároků včetně práva přítomnosti člena sboru při jednání s vlastníky. 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.*

*Tento soupis nároků pozemkový úřad **vyloží po dobu 15 dnů na místě příslušném obecním úřadě a zároveň doručí** vlastníkům, jejichž pobyt je znám. K tomuto 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, je-li zvolen, popřípadě s katastrálním úřadem. Vlastníci musí být o vyřízení námitek písemně vyrozuměni. Na jejich projednání a vyřízení se nevztahuje správní řád.***

Poznámka: V rámci pozemkových úprav může dojít k volbě tzv. **Sboru zástupců**. Což jsou **zvolení zástupci vlastníků jednotlivých pozemků**, kteří pak s úřady jednají. V některých případech ale Sbor volen není a každý jedná s úřady sám za sebe.

Návrh pozemkových úprav

Dalším krokem je **návrh pozemkových úprav ze strany úřadu**. SPÚ zašle **vlastníkovi** návrh přerozdělení pozemků v rámci daného katastrálního území. Aby nedošlo k poškození jednotlivých vlastníků, **musí úřady dodržet zákonem daná pravidla**. Pravidla se týkají rozdílu mezi původně vlastněnými pozemky před úpravou a nově nabytými po pozemkové úpravě.

V tomto případě se sledují 3 parametry a to:

- **výměra pozemků** (rozdíl max **+10%**)
- **cena pozemků** (rozdíl max **+4%**)
- **vzdálenost pozemků** (rozdíl max **+20%**)

Pokud **vlastník s návrhem nesouhlasí, musí se písemně odvolat**. Jinak se bere za to, že s návrhem souhlasí.

Vystavení návrhu pozemkových úprav

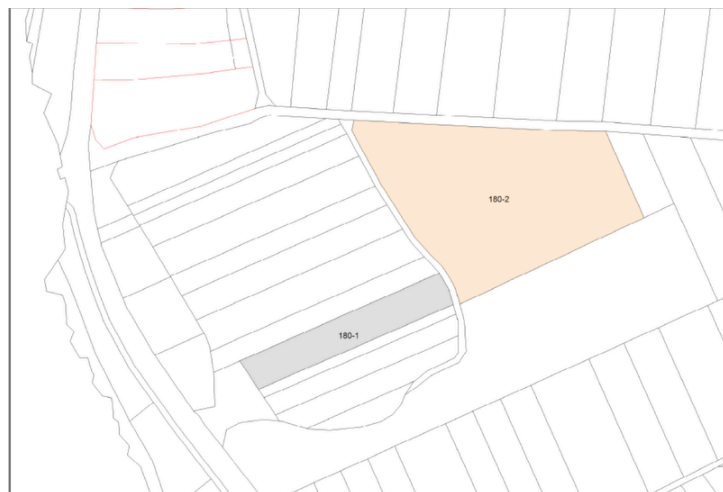
Je-li vyřešena většina stížností a úřad dojde k závěru, že je vše připraveno ke schválení, **vystaví SPÚ finální návrh na úřední desce a na obecním úřadě** (po dobu 30 dnů). Následuje setkání vlastníků, kde mohou být sporovány poslední detaily. Ale jak již bylo uvedeno, stačí pokud souhlasí 60% vlastníků výměry pozemků.

Pokud by v rámci úprav došlo k tomu, že nový vlastník získá větší "hodnotu" než původně měl (např. díky lepší bonitě), **musí tento rozdíl doplatit**. Částka dle informací nesmí přesáhnout hodnotu 10.000,- Kč a je podmíněna písemným souhlasem vlastníka.

Rozhodnutí o pozemkových úpravách

Jde o poslední fázi, kde **dochází k podpisu jednotlivých vlastníků a k následnému zpracování změn do katastru nemovitostí**.

Následující **obrázek** ukazuje **finální stav po pozemkových úpravách** vlastníka z prvního obrázku. Jak je vidět, v tomto případě došlo k ideálnímu scelení a byl splněn i zájem vlastníka.



Pozemkové úpravy jen se souhlasem vlastníka

Existují pozemky, které vyjmenovává §3 odst. 3 Zákona o pozemkových úpravách, a které není možné zahrnout do pozemkových úprav bez písemného souhlasu vlastníka.

Mezi tyto pozemky patří: *“Pozemky určené pro těžbu vyhrazených nerostů na základě stanoveného dobývacího prostoru, pozemky určené pro obranu státu, pozemky zastavěné stavbou ve vlastnictví státu, pozemky vodních toků a pozemky chráněné podle zvláštních předpisů”*. K těmto pozemkům je nutné i vyjádření příslušného správního úřadu.

Následující pozemky vyžadují jen souhlas vlastníka: *“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.”*

Praktické rady na závěr

Na závěr jsem sepsal pár doporučení, na které byste měli pamatovat, dotknou-li se vás pozemkové úpravy. Jsou to doporučení člověka z praxe, který si již tímto procesem několikrát prošel a který je zmiňuje i na svých školeních. Mluvím zde o Martinu Caklovi, který vede [Seminář jak vydělat na zemědělské půdě](#).

Tady jsou:

Určete si vlastní cíl - jiný cíl pozemkových úprav bude mít zemědělec (scelit plochu i za cenu získání vzdálenějších pozemků od obce) a jiný investor (co nejbliže k obci z důvodu budoucího rozvoje obce a možnosti převodu na stavební pozemky).

Pohlídejte si, zda vaše pozemky spadají do úprav - je nutné hlídat zda jsou pozemky v tzv. **obvodu pozemkových úprav**.

Pozor na §3 odst. 3 - pokud nechcete, aby vyjmenované pozemky byly zahrnuty do pozemkových úprav, musíte to úřadu sdělit. Často je vyžadován podpis na Soupis a ocenění nároků, kde se pod čarou píše, že souhlasíte i s úpravou těchto pozemků. **Můžete souhlasit se Soupisem, ale odmítnout, aby mohl úřad pozemky dle tohoto paragrafu do úprav zahrnout.**

Bud'te aktivní - nespolehejte na veřejná jednání ale chcete-li prosadit vlastní návrh pozemkové úpravy, spíše **se obraťte na projektanty (urbanistickou kancelář) přímo.**

Hlídejte si návrh úřadu - když vám přijde návrh, pečlivě prostudujte “co za co” bylo vyměřeno a **zda nebudete směnou poškozeni**. Čísla mohou být v zákonném rozsahu, ale prakticky můžete získat méně cenné pozemky.

Pozor na věcná břemena - v rámci úprav vám mohou být nabídnuty pozemky, kde jsou věcná břemena (původně úplatná) např. energetických společností. Při pozemkových úpravách se ale již stanete tím, kdo **musí věcné břemeno strpět a to i bez dalších nároků na úplatu** apod.

Nezmeškejte lhůty - to platí asi při každém jednání s úřady. **K hlídání změn můžete využít monitoring úředních desek** (www.edesky.cz) nebo také **Hlídač nemovitostí**, který vás upozorní na změny na konkrétních pozemcích.

Pozor na převody pozemků při pozemkových úpravách - velmi důležitý bod zejména pro realitní makléře, kteří zastupují klienty. Pozemkové úpravy z procesního hlediska můžeme rozdělit zhruba do **tří kategorií** a s tím souvisejí i možnosti převodů. **Aktuální stav zjistíte v nahlížení do katastru** v sekci "jiné zápisy". **Co tam tedy můžete najít:**

- **Zahájeny pozemkové úpravy** = nic se neděje, **lze převádět**
- **Schválen návrh pozemkových úprav** = pozemky lze převádět **jen se souhlasem SPÚ**
- **Schváleny pozemkové úpravy** = pozemky **nelze převádět**, Katastr odmítne kupní smlouvu, je tedy nutné počkat na zápis pozemkových úprav do Katastru.

Snad vám tento článek pomůže! Hodně štěstí při pozemkových úpravách....