

# KPÚ – komplexní pozemkové úpravy

**Pozemkové úpravy** vznikly primárně za účelem funkčního sjednocení pozemků tak, aby bylo zajištěno co nejefektivnější hospodaření na zemědělských pozemcích. 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.**

## K čemu slouží komplexní pozemkové úpravy?

Komplexní pozemkové úpravy zlepšují uspořádání pozemků na daném katastrálním území, které umožňuje krajíně vracet její pestrost – zatravňovat či zalesňovat část orné půdy, budovat remízky a meze, aleje a polní cesty, malé vodní nádrže, mokřady a tůně a vracet malé vodní toky do jejich původních koryt. To vše zásadním způsobem zlepšuje stav naší krajiny. V takové krajíně se voda dokáže „udržet“ – vsakovat se do půdy a pomaleji odtékat. Taková krajina nás chrání před suchem a povodněmi i erozí půdy.

## Kdo je provádí a financuje?

Za pozemkové úpravy je odpovědný Státní pozemkový úřad, který je zahajuje, financuje a rovněž odpovídá za vytvoření plánu nové komplexní pozemkové úpravy. Realizuje a financuje také důležité úpravy v krajíně. V terénu na pozemkových úpravách pracují geodeti a projektanti, kteří mapují stávající stav daného území a navrhují nové uspořádání pozemků.

## Co znamenají pro vlastníky pozemků?

Vlastníci pozemků mohou provedení pozemkových úprav iniciovat. Pokud se pro provedení pozemkových úprav vysloví vlastníci pozemků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v daném katastrálním území, pozemkový úřad takovéto řízení vždy zahajuje.

Při realizaci pozemkových úprav se vlastníci pozemků účastní úvodního jednání, na kterém je vysvětlen záměr pozemkových úprav a zvolen sbor zástupců vlastníků, který vlastníky pozemků zastupuje. Během řízení o pozemkových úpravách je každý vlastník pozemků informován o svých stávajících pozemcích a návrzích jejich nového uspořádání (například scelení pozemků, výměna pozemků) tak, aby bylo možné realizovat úpravy v krajíně, které zlepší její pestrost, zadrží srážkovou vodu, sníží erozi půdy i zajistí přístup vlastníků na jejich pozemky.

## Účastníci řízení

Účastníky řízení jsou **vlastníci dotčených pozemků a další osoby**, jejichž vlastnická či jiná věcná práva mohou být pozemkovými úpravami dotčena. V případě, že jsou pozemkové úpravy prováděny kvůli stavební činnosti, je účastníkem **stavebník**. Účastníkem řízení jsou také **obce**, do jejichž územního obvodu pozemky spadají, případně obce sousední.

## Zahájení řízení

Pozemkový úřad může zahájit řízení i bez toho, že by jej o pozemkové úpravy někdo požádal. Často se tak děje v případě, že se mají stavět veřejné stavby, např. silnice.

Pokud byl podán požadavek na zahájení pozemkových úprav, má úřad **30 dní na to, aby rozhodl, zda řízení zahájí**. Zváží přitom, jestli je zde naléhavá či účelná potřeba pozemkové úpravy provést. Nicméně, pokud pozemkové úpravy požadují vlastníci nadpoloviční výměry zemědělské půdy v dotčeném katastrálním území, musí úřad řízení zahájit vždy.

O zahájení řízení se účastníci nedovědí žádným dopisem. **Pozemkový úřad ho vyhlásí veřejnou vyhláškou**, kterou vyvěsí na své a obecní úřední desce po dobu 15 dní. Posledním dnem se zahájí řízení.

Pozemkový úřad následně obešle různé dotčené úřady (katastrální, stavební, ochrany přírody atd.), které stanoví své podmínky.

## Řízení před úřadem

Následně pozve úřad účastníky **na úvodní jednání**, aby je seznámil s tím, jakou formou a v jakém obvodu budou pozemkové úpravy probíhat. Zároveň projedná i postup při stanovení nároků vlastníků.

**Vlastníci si na úvodním jednání zvolí sbor zástupců**, který je bude zastupovat a spolupracovat s úřadem při zpracování návrhu pozemkových úprav.

Následně se vypracuje **soupis a ocenění nároků vlastníků pozemků**. Stanoví se cena, výměry, vzdálenost a druh pozemku a práva, která na pozemcích váznou. Vlastníci mohou vznést proti soupisu námitky, se kterými se musí úřad vypořádat.

## Návrh pozemkových úprav

Pozemkový úřad nechá odborníky zpracovat návrh pozemkových úprav. Musí být zjištěn skutečný stav terénu a **vypracován plán společných zařízení**, ve kterém bude zapracováno zpřístupnění pozemků, protierozní opatření, vodohospodářská opatření a opatření k ochraně životního prostředí.

Následně vypracovává **nové uspořádání pozemků**, kdy některé sloučí, rozdělí nebo přizpůsobí tvaru či druhu terénu. Přitom dochází k tomu, že vlastnická práva k pozemkům jsou narušena. Proto zákon stanoví pravidla, aby vlastníci po provedení pozemkových úprav měli víceméně stejný majetek. K tomu slouží tři kritéria: **cena, výměra a vzdálenost od původních pozemků**.

**Cena pozemků nesmí být po úpravách vyšší nebo nižší než 4 %**. Rozdíl **výměry** původních a nových pozemků **nesmí být více než 10 %** a rozdíl **ve vzdálenosti** nových a starých pozemků **nesmí být vyšší než 20 %**.

## Schválené pozemkové úpravy

Poté, co plán společných zařízení schválí zastupitelstvo obce, svolá pozemkový úřad **závěrečné jednání**. Na něm účastníci mají možnost podrobně se seznámit s návrhem. **Pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň 60 % výměry pozemků, pozemkový úřad návrh schválí.**

Rozhodnutí o schválení je zveřejněno veřejnou vyhláškou. Účastníkům je rozhodnutí doručeno ohledně té části, která se jich týká.

Po nabytí právní moci je rozhodnutí předáno katastrálnímu úřadu, který následné převody nemovitostí vyznačí [v katastru nemovitostí](#).

## Obrana proti pozemkovým úpravám

Základním nástrojem, který má účastník řízení, aby vyjádřil svůj nesouhlas s pozemkovými úpravami, jsou **námitky**.

Pokud dojde ke schválení návrhu, **může se účastník odvolat** do patnácti dnů od oznámení rozhodnutí. Nebude-li u odvolacího řízení úspěšný, má ještě možnost **podat správní žalobu** k soudu. Lhůta pro její podání činí dva měsíce od doručení rozhodnutí odvolacího orgánu.

Důležité odkazy Státní pozemkový úřad ČR - [www.spucr.cz](http://www.spucr.cz) a [www.zitkrajinou.cz](http://www.zitkrajinou.cz)