



MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ



POZEMKOVÉ ÚPRAVY



# Pozemkové úpravy

2. aktualizované vydání





MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ

**Vydalo Ministerstvo zemědělství  
Těšnov 17, 117 05 Praha 1  
Internet: [www.eagri.cz](http://www.eagri.cz)  
E-mail: [info@mze.cz](mailto:info@mze.cz)**

## **2. aktualizované vydání**

**Fotografie na titulní straně - historicky první Cena české krajiny 2010.  
Cenu získal Pozemkový úřad Prostějov za projekt  
Regionální územní systém ekologické stability  
v katastrálním území Čehovice.**

**ISBN 978-80-7084-944-6**

**Vyrobil: MS Polygrafie s.r.o., Bělá pod Bezdězem**

# Pozemkové úpravy

**Nástroj pro udržitelný rozvoj  
venkovského prostoru**

2. aktualizované vydání





Vážený,

*pozemkové úpravy jsou jedním z klíčových faktorů pro rozvoj venkova. Právě s jejich pomocí se neúnavně snažíme obnovit osobní vztah lidí k půdě a krajině a vyvážit jej s veřejným zájmem a důrazem na zvýšení kvality života na venkově, který byl násilně a radikálně změněn v době kolektivizace. Pozemkové úpravy jsou v podstatě jediným nástrojem ke scelení a zpřístupnění pozemků jejich vlastníkům i uživatelům a k obnovení zanedbané a poničené krajiny. Výrazným dílem přispívají k ochraně půdy, vody a bioty jako veřejných statků. Bývají leckdy nutným předstupným opatřením protipovodňové prevence. Podílejí se také na obnovení a digitalizaci zastaralého katastru nemovitostí.*

*Je nutné o pozemkových úpravách hovořit často, a to tak, aby vlastníků, uživatelů, obcím a dalším subjektům byl zřejmý jejich význam a nutnost v nich pokračovat i nadále.*

*Ústřední pozemkový úřad se v spolupráci s pozemkovými úřady jako realizátory procesu pozemkových úprav vynasázel přiblížit tuto obsáhlou problematiku široké veřejnosti a zodpovědět ty nejčastější dotazy, které se ve spojení s pozemkovými úpravami objevují.*

Ing. Ivan Fuksa  
ministr zemědělství



# I. Venkovský prostor a pozemkové úpravy

*Pozemkové úpravy, jako účinný nástroj k revitalizaci a zatraktivnění venkovského prostoru, jsou investicí do krajiny, jsou odpovědí na hledání, jak napomáhat ochraně životního prostředí.*

**Provádění pozemkových úprav úzce souvisí 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 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.

Zvyšující se význam udržitelného rozvoje venkova a péče o krajinu vyžadují posílení angažovaného přístupu všech aktérů, včetně významné role pozemkových úřadů. Ty aktivně spolupracují s místními akčními skupinami, obcemi a především se samotnými vlastníky půdy a jejichmi uživateli. Při řešení konkrétních problémů v území, si nejen vlastníci vyjasňují svoje představy o místní krajině a přírodě, o jejich budoucnosti a funkcích, které by měly plnit, a současně zlepšují svoje dovednosti, znalosti a vztahy tak, aby byli lepšími pečovateli, aby se o krajinu a přírodu dokázali lépe starat.

## I.1. Krajina

Začneme nejdřív vysvětlením toho, co se skrývá pod pojmem krajina, která je předmětem řešení v pozemkových úpravách. Ačkoliv je tento pojem běžnou součástí našeho života, jeho přesný význam je velmi těžké vystihnout. Při popisu krajiny totiž vždy záleží na vztahu, který k ní máme. Naprosto rozdílně bude stejnou krajinu vnímat turista, geolog nebo zemědělec. Zatímco pro turista



je krajina předmětem obdivu a prostorem pro relaxaci, pro geologa je tatáž krajina předmětem výzkumu a hodnocení, pro zemědělce pak tato krajina může představovat pouze produkční prostředí, nebo ji může vnímat i jako svůj domov.

Definice krajiny, kterou máme zakotvenou v naší legislativě, je definicí vědeckou a zní: „Krajina je část zemského povrchu s charakteristickým reliéfem, tvořená souborem funkčně propojených ekosystémů a civilizačními prvky“ (zákon č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny). O něco srozumitelněji krajinu vymezuje lidová definice, která za krajinu označuje „to proč lezeme na rozhledny“.

Ať již budeme krajinu definovat jakkoliv, je nutné si uvědomit, že krajina je naším jediným životním prostředím, a že vzhledem k tomu, že člověk je již dlouhou dobu tím, kdo krajinu ovládá, její podoba a kvalita odráží úroveň „kvality“ společnosti.

Ať již budeme krajinu definovat jakkoliv, je nutné si uvědomit, že krajina je naším jediným životním prostředím, a vzhledem k tomu, že člověk již dlouhou dobu působí na krajinu, její podoba a kvalita odráží úroveň „kvality“ společnosti.



## I.2. Zemědělství a jeho vliv na krajinu

V současné době je zemědělsky využívána více než polovina (53,8%) celkové výměry ČR. Způsob zemědělství je tedy jedním z hlavních činitelů, který podmiňuje fungování naší krajiny. Zásahy zemědělství do utváření krajiny jsou často dlouhodobé a v měřítku lidského života nevratné.

Dramatická proměna české krajiny, jejíž příčinou byly především změny politických a hospodářsko-ekonomických poměrů, nastala v období 50. až 80. let 20. století. Během kolektivizace zemědělství, došlo k rozsáhlému, a často násilnému zabavování půdy z důvodu uspokojení

tzv. celospolečenských potřeb. Mezi tyto potřeby patřil především přechod od malovýroby soukromého zemědělského sektoru na velkovýrobní technologie socialistického zemědělství bez ohledu na dopady na přírodu. A tak došlo ke scelení drobných políček v ohromné bloky orné půdy a k likvidaci všech prvků, které velkovýrobním technologiím v obdělávání bránily. A to bez ohledu na vlastnictví půdy. Odstranění krajinných prvků, jako jsou remízky, mokřady meze nebo aleje, bylo jednou z hlavních příčin vymizení některých živočišných druhů, ale i celkové degradace půdy a krajiny. Narovnání malých vodních toků a zúrodnění niv v období kolektivizace zemědělství znamenalo výrazné snížení schopnosti krajiny zadržet vodu (tzv. retence vody v krajině). Popření kulturního dědictví krajiny a morální újmy, kterých se socialistická vláda dopustila na soukromých zemědělci, pak způsobilo ztrátu vztahu společnosti ke krajině, a také osobního vztahu lidí k půdě, které trvají dodnes. Za zmínku stojí, že pouze 1% soukromých zemědělců dokázalo kolektivizaci zemědělství odolat.

Od roku 1989 se vývoj krajiny začal ubírat novým směrem. Avšak očekávání, že vlastníci začnou sami hospodařit na svých znovunabytých pozemcích, se ukázala jako liché, a rozpor mezi vlastnictvím a užíváním půdy tak nadále pokračuje (více než cca 85% zemědělských pozemků je v pronájmu). Mnozí vlastníci se ocitli v situaci, kdy jejich pozemky nejsou přístupné, a tak se svými vlastnickými právy dodnes nemohou řádně ujmout a pozemky užívat. Navíc stále existuje vlastnický stav podobný tomu, který byl před rokem 1945. V té době bylo vlastnictví rozdrobeno a nevhodný tvar a velikosti parcel neumožňovaly hospodaření s využitím moderní zemědělské mechanizace. Složitě vlastnické vztahy též brání revitalizaci krajiny, neboť realizace nezbytných opatření jsou možné pouze na vlastnický vyřešených parcelách. Mezi opatření, která jsou nutná pro alespoň částečné napravení znehodnocení půdních vlastností, ke kterému došlo během kolektivizace, patří např. úprava vodohospodářských poměrů, obnova toků a nádrží,



realizace protierozní a protipovodňové ochrany území, systémů ekologické stability, obnova remízků nezbytných pro život drobné zvěře, zajištění lepší prostupnosti území vhodně zvolenou sítí polních cest a v neposlední míře dosažení estetické úrovně krajiny za účelem zvýšení kvality života na venkově.

### Nejzávažnější problémy dnešní zemědělské krajiny:

- extrémně velké půdní bloky (až 200 – 300 ha i více) způsobují, mimo zvýšení eroze, též monotónnost krajiny; krajina je tak degradována na esteticky nehodnotné produkční prostředí
- nedostatek ekostabilizačních prvků, jako jsou remízky, mokřady, meze, aleje, biokoridory a biocentra
- nepřístupnost vlastnických pozemků a nedostatečná průchodnost krajiny – způsobená rozoráním bezpočtu polních cest
- snižování přirozené úrodnosti půdy v důsledku eroze půdy - v současnosti se odhaduje, že zvýšená vodní eroze se vyskytuje na 42% a větrná na 7,5% zemědělské půdy)
- znečištění půdy a podzemních vod – především v důsledku chemizace zemědělství, tedy nadměrného používání umělých hnojiv a pesticidů
- nepříznivý stav malých vodních toků a nádrží – vede ke snížení schopnosti krajiny zabránit nebo alespoň snížit povodňové rozlivy v obcích nebo naopak zadržet vláhu v období sucha, případně zadržet hnojiva a spotřebovat je v místě aplikace
- rozdrobenost vlastnických vztahů (běžné je, že jeden vlastník má až několik desítek parcel, které spolu nesousedí)
- nevhodné tvary zemědělských pozemků – příliš úzké parcely, nebo parcely s ostrými hranami neumožňují jejich obdělávání zemědělskou technikou
- nedostatek sounáležitosti s krajinou a přírodou v důsledku kolektivizace - násilného odtržení od hospodaření na vlastní půdě





### 1.3. Půda

Půda je vyčerpatelný, nenahraditelný a jen velice pomalu se obnovující přírodní zdroj. Je základem udržitelného zemědělského hospodaření a podle toho by s ní mělo být zacházeno. Zatímco se jeden centimetr půdy může podle místních podmínek tvořit stovky až tisíce let, k odnosu stejného či většího množství půdy může následkem eroze dojít během jediné průtrže mračen.

Eroze půdy je, jak známo, do značné míry přirozený proces, který v přírodních podmínkách probíhá většinou pozvolna bez patrných škodlivých důsledků. Největším nebezpečím je eroze zrychlená, která je vyvolána intenzivní činností člověka. V podmínkách České republiky jsou hodnoty přípustné ztráty půdy erozí dány hloubkou půdního profilu. Tato hloubka úrodné části zemského pokryvu se však za posledních 60 let na některých místech nevhodně zorných dramaticky snížila.



Při zemědělském hospodaření bychom se měli snažit udržovat erozi v akceptovatelných mezích tak, abychom nepřipustili větší odnos půdy, než kolik na daném stanovišti vznikne. V podmínkách intenzivní zemědělské výroby se bohužel eroze podstatně zrychluje. Masivní scelování pozemků do velkých půdních bloků, pěstování monokultur či nešetrné obhospodařování bez ohledu na sklonitost a svažitost pozemků dlouhodobě nerespektuje zásady protierozní ochrany. Výsledkem jsou narušené odtokové poměry, degradace půdy a znečištění vod.

Správný hospodář se chová šetrně ke svému výrobnímu prostředku – půdě, protože si je vědom, že je zdrojem obživy i pro další generace, a bezohledná honba za ziskem na úkor zvýšeného odnosu půdy je krátkozrakým řešením.

#### 1.3.1. Bonitace půd

Aby nedocházelo k další degradaci a likvidaci půdy, je nezbytně nutné využívat všechny dostupné prostředky k jejímu udržení v co nejvyšší kvalitě a výměře. Jedním z nejdůležitějších





těžších nástrojů pro ochranu půdy je v současné době bonitační informační systém. Jde o komplexní systém hodnocení půdy, který v tak velkém rozsahu a podrobnosti nemá ve světovém měřítku obdoby. Její využití je široké zejména ve státní správě ale i projekční praxi a mnoha dalších aplikacích, o kterých není na první pohled ani patrné, že jsou na bonitaci založené.

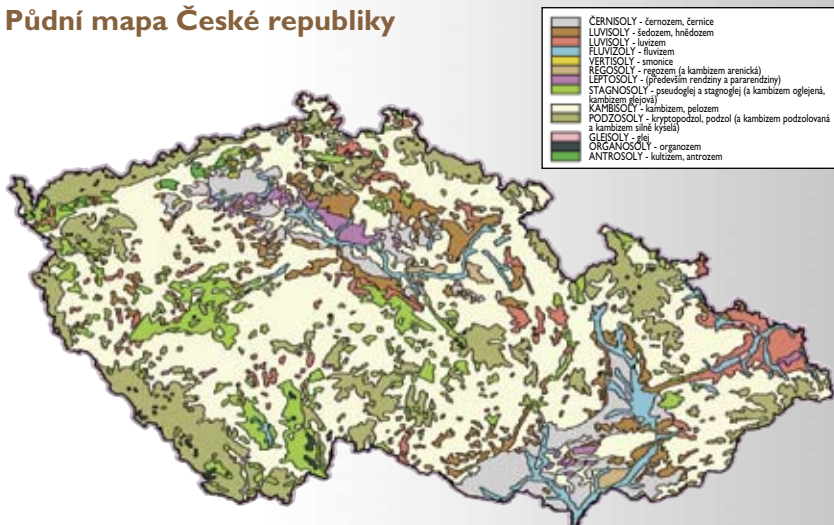
Pro zvyšování odborné a informační úrovně ve výše uvedené činnosti probíhá každoročně na celém území České republiky aktualizace vymezení a mapování bonitovaných půdně ekologických jednotek (dále jen „BPEJ“), jedná se tak o živý, aktualizovaný systém hodnocení půd. BPEJ je vyjádřena pětimístným číselným kódem, který vyjadřuje hlavní půdní a klimatické podmínky mající vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení.

Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i. (dále jen „VÚMOP, v.v.i.“), jehož zřizovatelem je Ministerstvo zemědělství, je pověřen zajišťováním závazných podkladů pro průběžnou aktualizaci systému BPEJ a dále jako jediná organizace přímo spolupracuje s katastrálními úřady při zavádění kódu BPEJ do katastru nemovitostí. Aktualizace BPEJ je dnes pojata jako trvalá činnost. Každoročně provádí VÚMOP, v.v.i. aktualizaci BPEJ na základě Smlouvy o dílo uzavřené s Ústředním pozemkovým úřadem. Z důvodu dřívějších metodických postupů (realizace vymezení BPEJ v letech 1971 - 1981), které byly tvořeny pro tehdejší zemědělskou velkovýrobu, vzniklo mnoho chyb, které je nutno stávající aktualizací BPEJ odstranit (dříve jedna kopaná sonda na 5 ha, nyní jedna kopaná sonda na 1 ha atd.). Jde tedy o podstatné upřesnění původních výsledků a navíc zohlednění aktuálních jevů na půdách vzniklých v souvislosti s degradací půd přírodního i antropického původu.

Údaje o BPEJ jsou následně využívány v informačních systémech státní správy, tvoří podklad pro zákonná opatření, vyhlášky, pro hodnocení pozemků v pozemkových úpravách, výpočet cen pro daňové, znalecké a jiné potřeby.



## Půdní mapa České republiky



Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy Praha, Žabovřeská 250, Praha 5-Zbraslav  
Obsahový podklad: VÚMOP Praha, zpracovatel Doc. Ing. Zdeněk Vašků, ČSČ.

## 2. Pozemkové úpravy

Pozemkové úpravy jsou jedním z klíčových nástrojů pro rozvoj venkova. Mají nesporný efekt v oblasti udržitelného rozvoje a napomáhají rozvoji podnikání. Při provádění pozemkových úprav dochází k racionálnímu prostorovému uspořádání pozemků všech vlastníků půdy v řešeném území a podle potřeby také k reálnému vytyčení těchto pozemků v terénu. Současně se pomocí pozemkových úprav zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, funkční vodní hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny. Cestou pozemkových úprav se též obnovuje katastr nemovitostí.

**Vlastní proces v pozemkových úpravách je upraven zákonem č. 139/2002 Sb. Tento zákon upravuje řízení o pozemkových úpravách a soustavu a působnost pozemkových úřadů.**

### Formy pozemkových úprav

**Jednoduché pozemkové úpravy (JPÚ)** – představují řešení zpravidla jen části jednoho katastrálního území respektive pouze v něm vybraného problému, případně jejich prostřednictvím bývá provedena rekonstrukce nebo upřesnění přídělů.

**Komplexní pozemkové úpravy (KPÚ)** – představují komplexní řešení zpravidla celého katastrálního území (mimo zastavěné území) včetně zpřístupnění pozemků, protierozní ochrany, vodohospodářských opatření a ekologické stability území.

## Ukončené KPÚ v ČR (stav k 31. 12. 2010)

Kraj	počet	výměra (ha)
Středočeský kraj	179	71 842,91
Jihočeský kraj	173	67 602,48
Karlovarský kraj	47	14 022,39
Plzeňský kraj	121	42 116,35
Liberecký kraj	19	5 945,85
Ústecký kraj	49	20 312,51
Královéhradecký kraj	90	35 565,94
Pardubický kraj	74	36 082,42
Jihomoravský kraj	156	99 303,31
Zlínský kraj	33	15 338,60
Kraj Vysočina	103	46 210,90
Olomoucký kraj	78	36 580,01
Moravskoslezský kraj	20	14 821,19
<b>Celkem</b>	<b>1 142</b>	<b>505 744,87</b>

### Cíle pozemkových úprav:

- obnovení osobního vztahu lidí k zemědělské půdě a krajině
- vytvoření podmínek pro racionální hospodaření na zemědělských pozemcích
- rozvoj trhu s půdou především směrem k zemědělství
- důsledná ochrana zemědělské půdy jako výrobního prostředku
- ochrana kvality vody, zvýšení její retence v krajině a minimalizace povodňových škod
- obnovení struktury krajiny, zvýšení její biodiverzity a celkové ekologické stability

### Výsledkem pozemkových úprav je:

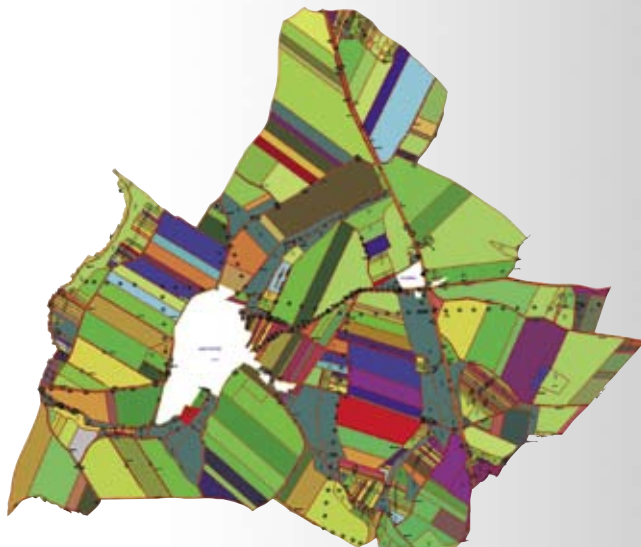
- obnovený digitalizovaný katastr nemovitostí s optimalizovaným uspořádáním půdní držby a jasně definovanými právy k jednotlivým pozemkům
- schválený plán společných zařízení zahrnující opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, k protierozní ochraně, vodohospodářská opatření a opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí
- nezbytný podklad pro územní plánování a veškeré rozvojové programy území



## Stav půdní držby před pozemkovou úpravou



## Stav půdní držby po pozemkové úpravě



## 2.1. Pozemkové úpravy obsah a význam

*Mnozí vlastníci se stále nemohou ujmout vlastnických práv, řádně pozemky užívat a také plnit své vlastnické závazky a povinnosti. Bez vyřešení vlastnických vztahů k pozemkům není možno v území realizovat nezbytná ekologická, půdoochraná či krajinná opatření, ale ani budovat infrastrukturu obce.*

**Jedinou cestou k nápravě tohoto stavu jsou pozemkové úpravy.**

Pozemkové úpravy jsou od počátku realizace v roce 1991 chápány jako **nástroj vytváření podmínek pro racionální uspořádání vlastnických vztahů** k zemědělským a lesním pozemkům s ohledem na hospodaření a na potřeby krajiny. Realizace společných zařízení v rámci těchto úprav znamená nové polní cesty, rybníky, neškodné odvedení vody mimo zastavěná území, doplnění zeleně v krajině a omezení eroze.



Pozemkové úpravy ovšem nejsou „objevem“ po pádu totality v roce 1989. Prováděly a provádějí se prakticky ve všech vyspělých zemích. Právě u nás mají velkou tradici, dokonce se jeden z jejich českých protagonistů František Skopalík (1822-1891) zasloužil o základní právní předpisy a principy provádění pozemkových úprav v tehdejší Rakousku - Uhersku.

Pozemkové úpravy **řeší dané území uceleně** a ve veřejném zájmu se jimi prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jejich přístupnost a využití, vyrovnání hranic a vytvoření podmínek pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech se uspořádávají vlastnická práva a související věcná břemena. Současně se zajišťují **podmínky pro zlepšení životního prostředí**, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako nezbytný **podklad pro územní plánování**.

### Plán společných zařízení

Součástí pozemkové úpravy je tzv. plán společných zařízení, který tvoří budoucí kostru uspořádání zemědělské krajiny a je tedy jakousi **formou krajinného plánu uvnitř obvodu pozemkové úpravy**. Jde zejména o zpřístupnění pozemků, tedy **účelové komunikace** se všemi doprovodnými stavbami jako jsou mostky, propustky, brody, železniční přejezdy apod.



Dále je plán tvořen **protierozními opatřeními** jako jsou protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, větrolamy, ochranné zatravnění a zalesnění. Patří sem také **vodohospodářská opatření** sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod, zvýšení retenční schopnosti a ochraně území před povodněmi. Jsou to nádrže, rybníky, úpravy toků, ochranné hráze a suché poldry. Mezi vodohospodářská opatření patří také zatravnění, infiltrační zóny propustných půd a ochranných pásů podél vodních zdrojů.

Důležitou součástí plánu jsou rovněž **opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí** a zvýšení ekologické stability území. Jde především o místní systémy ekologické stability doplněné dalšími prvky např. rozptýlené a doprovodné zeleně.

Opatření v plánu společných zařízení mají **zpravidla polyfunkční charakter**, plní tedy současně více funkcí. Příkladem může být např. skladebný prvek územního systému ekologické stability (ÚSES), který plní současně funkci ochrany proti větrné nebo proti vodní erozi a je rovněž významným prvkem estetickým a krajinotvorným.

Na společná zařízení se **nejprve použijí pozemky ve vlastnictví státu a potom obce**. Případně se na vyčlenění potřebné výměry půdy podílejí i ostatní vlastníci pozemků poměrnou částí podle celkové výměry jejich směřovaných pozemků. Pozemkové úpravy jsou tak jedinečným nástrojem, který vytváří prostorové a vlastnické předpoklady pro realizace uvedených opatření.



### **Význam pozemkových úprav pro vlastníky pozemků a jejich uživatele-nájemce**

- upřesnění vlastnictví pozemků co do výměry i polohy
- možnost scelení pozemků a jejich bezplatné vytyčení v terénu
- úprava tvaru pozemků
- možnost reálného rozdělení spoluvlastnictví
- zpřístupnění pozemků vytvořením sítě polních cest
- zvýšení tržní ceny pozemků
- možnost zahájení užívání svých pozemků (před pozemkovou úpravou nepřístupných)
- ukončení zatímního užívání cizích pozemků
- uzavření nových nájemních smluv na již zcela přesnou výměru jednotlivých parcel
- lustrování pozemků
- vyšší efektivita využití pozemků včetně stabilizace jejich užívání
- vytyčení lesních pozemků (v případě jejich řešení v pozemkových úpravách)



### **Význam pozemkových úprav pro obce**

- zprůhlednění vlastnických vztahů k pozemkům
- vymezení původního církevního majetku ze státní půdy
- dohledání doposud nezapsaného obecního majetku a jeho optimální rozmístění v kontextu s veřejně prospěšnými záměry v krajině
- převedení většiny pozemků pod navrženými společnými zařízeními do vlastnictví obce, což vede ke zjednodušení jejich budoucí realizace
- realizace prvků společných zařízení pozemkovým úřadem ze státních prostředků nebo zdrojů EU přecházejí do majetku obce, pokud není stanoveno jinak
- snížení pohybu zemědělské techniky uvnitř obce v důsledku realizace polních cest kolem obcí v rámci schválených pozemkových úprav





- všestranné využití vybudovaných polních cest např. jako cyklotras a tím zatraktivnění oblasti pro turistiku
- vyřešení neškodného odvedení povrchových vod a ochrany území před záplavami pomocí realizace protierozních a vodohospodářských opatření
- zvýšení ekologické stability a pestrosti okolní krajiny v důsledku výsadby místních prvků ÚSES
- zjednodušení a zlevnění zpracování územního plánu obce
- konkretizace některých prvků dle platného územního plánu až na úroveň jednotlivých parcel
- nové uspořádání pozemků tak, aby byly přístupné a zemědělsky využitelné i po realizaci výstavby obchvatů obcí, silničních a železničních koridorů

### **Význam pozemkových úprav pro katastr nemovitostí**

- obnova katastrálního operátu
- vznik digitální katastrální mapy
- promítnutí skutečného stavu do katastru nemovitosti a odstranění nesouladů
- přesné výměry jednotlivých parcel
- odstranění parcel zjednodušené evidence (tzv. PK parcel)
- zahuštění polohového bodového pole
- odstranění bezprizorních parcel
- dořešení doposud nedokončeného scelovacího řízení a přidělového řízení
- vyřešení duplicitních vlastnictví
- dohledání dosud neznámých vlastníků, případně dědiců zemřelých vlastníků
- oprava případných nesprávných údajů o vlastnících nemovitostí



## 2.2. Pozemkové úřady

Pozemkové úpravy naplní svůj smysl pro krajinu teprve tehdy, jsou-li všechny navržené prvky v terénu realizovány. Pozemkové úřady dělají vše pro to, aby se schválené návrhy pozemkových úprav co nejdříve objevily v krajině. I když skutečná potřeba finančních prostředků na pozemkové úpravy výrazně převyšuje **možnosti státního rozpočtu**, pozemkové úřady se snaží využít určené prostředky co nejefektivněji a na realizaci pozemkových úprav využívají též další zdroje. Působí jako koordinátoři celého procesu, na kterém je zainteresovaná celá řada partnerů jako je obec, Agentura ochrany přírody a krajiny, Povodí jako správci toků, katastrální úřady, Pozemkový fond ČR atd.

Soustavu pozemkových úřadů tvoří 77 okresních pracovišť řízených Ústředním pozemkovým úřadem, který tvoří sekci Ministerstva zemědělství. Kontakty na jednotlivé pozemkové úřady včetně Ústředního pozemkového úřadu lze najít na [www.eagri.cz](http://www.eagri.cz)

### Činnosti pozemkových úřadů:

- provádění komplexních pozemkových úprav
- provádění jednoduchých pozemkových úprav (např. rekonstrukce přídelů)
- investiční činnost při stavbách společných zařízení
- aktualizace jednotné soustavy bonitace půd
- lustrace státní půdy pro její privatizaci
- restituce zbytkové části nároků
- evidence pozemkových úprav
- osvěta, vzdělávání a propagace oboru



### 3. Postavení vlastníka při správě svého majetku – otázky a odpovědi

**Existuje způsob, kterým lze dosáhnout scelení pozemků, které vlastním? Dohoda s majitelem o směně pozemku, který funkčně navazuje na ten můj, není možná.**

Jistě že existuje. Požadovaným nástrojem jsou **pozemkové úpravy**, kterými dojde k realizaci prostorového a funkčního uspořádání pozemků, jejich scelování nebo dělení, zabezpečení přístupnosti a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy, a to bez jejich finanční spoluúčasti.

**Moje zemědělské pozemky jsou nepřístupné a nemohu na nich hospodářit. Jaké jsou možnosti jejich zpřístupnění?**

**Pozemkový úřad** může přispět k tomu, aby došlo ke zpřístupnění pozemků, které byly sceleny při kolektivizaci zemědělství do velkých bloků. Ke zpřístupnění pozemků může dojít (samozřejmě kromě dohody s vlastníkem sousedních pozemků) **na základě řízení o pozemkových úpravách**, které provádí právě pozemkový úřad. Požádáte-li pozemkový úřad o provedení pozemkových úprav samostatně, bude vždy na zvážení úřadu, zda pozemkovou úpravu provede. Pozemkový úřad je povinen zahájit pozemkové úpravy pouze pokud se pro to vysloví vlastníci pozemků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v dotčeném katastrálním území. Lze proto doporučit

žadatelé, aby se pokusil přesvědčit vlastníky ostatních pozemků včetně obce, tak aby došlo ke společné žádosti (tj. žádosti vlastníků nadpoloviční výměry pozemků) o provedení pozemkových úprav v dané lokalitě. Tomu, kdo hodlá zajišťovat zemědělskou výrobu a jemuž nelze vyčlenit jeho vlastní pozemky, může pozemkový úřad poskytnout technickou pomoc při vyměření jiných pozemků, jestliže se na tom dohodne s jejich vlastníky a nájemci. Nejčastěji se bude jednat právě o pozemky v užívání nájemce, užívající vlastníkovy nepřístupné pozemky či o pozemky ve správě Pozemkového fondu ČR. Pozemky, které jsou v nájmu Pozemkového fondu ČR, musí užívat ten kdo má uzavřenou smlouvu s Pozemkovým fondem ČR.



### Jak se domoci původního přístupu k nemovitosti?

S touto otázkou se na pozemkové úřady obrací stále více lidí. Je to dáno tím, že možnost, jak mít po právní stránce přístup k pozemku zajištěn, je podle českého práva více a lidé nevědí, jak se svých nároků domoci. Nelze v krátkosti shrnout základní informace o tom, jak hledat ochranu v situaci, kdy někdo někomu brání v přístupu k jeho pozemku. Pro volbu správného prostředku obrany je důležité nejprve zjistit, na základě čeho se konkrétní pozemek pro přístup využívá. Může se jednat o soukromou dohodu se sousedem, že souhlasí s přechodem či přejezdem přes jeho pozemek. Taková dohoda může být písemná i ústní, úplatná i bezúplatná. Jedná se většinou o situaci, kdy je sice možné využít i jinou cestu, ale cesta přes sousedův pozemek je užitečnou zkratkou. Dohody tohoto typu fungují většinou bez problémů do chvíle, kdy soused chce začít svůj pozemek obhospodařovat a nebo jej prodá někomu jinému a ten již nesouhlasí s využíváním svého majetku jinou osobou. Pozemkový úřad může obecně pomoci najít v řadě případů způsob ohledně zpřístupnění předmětného pozemku, je proto vhodné se na tento úřad obrátit a možnosti zde konzultovat.

### Co dělat v případech, kdy ze dne na den byla vybudována překážka bránící v přístupu k mému pozemku?

V takové situaci je nepodstatné, z jakého důvodu byla cesta pro přístup užívána (neformální dohoda, věcné břemeno, pozemní komunikace). Občan se může bránit okamžitým podáním návrhu na **poskytnutí ochrany proti zásahu do pokojného stavu**. Žádost se podává u **pověřeného obecního úřadu** a je jí nutné podat co nejdříve. Úřad v tomto řízení nezkontroluje, zda má žadatel právo cestu užívat, ale pouze chrání poslední pokojný stav, do kterého někdo svémocně zasáhl. Musí proto prověřit, zda umístěná překážka (řetěz, brána, závora, hromada kamení atd.) byla povolena příslušným úřadem, a nebo ji vlastník pozemku umístil bez povolení. Výsledkem řízení může být nařízení uvedení pozemku do původního stavu. Jedná se však o prozatímní řešení, které chrání poslední pokojný stav, dokud nebude věc vyřešena příslušným orgánem - úřadem nebo soudem - podle toho, z čeho právo užívání cesty vycházelo. Pokud je překážka na cestě stavbou, je na místě požádat o zásah také **stavební úřad**. Ten je povinen prověřit, zda se jedná o stavbu a zda byla provedena podle zákona. Jinak půjde o stavbu černou a stavební úřad bude povinen zahájit řízení o jejím odstranění. Pokud byla stavba postavena s povolením nebo souhlasem stavebního úřadu, je možné, že stavební úřad při jejím povolování nezkontroloval, zda se na pozemku nachází pozemní komunikace. V takovém případě by měl zjednat nápravu. Vždy je vhodné obrátit se také na **místní obecní úřad**. Ten zná poměry ve své obci a má povinnost chránit přístup i na málo významné pozemní komunikace - tak zvané **účelové komunikace**. V případě neúspěchu jednání s obecními úřady (tj. i při jejich nečinnosti) je třeba hledat **ochranu u krajského úřadu** jako nadřízeného správního orgánu.



### Může pozemkový úřad zřizovat věcná břemena k majetku třetích osob?

Problematika věcných břemen je řešena efektivně zákonem 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, a skutečně o nich může rozhodovat pozemkový úřad v rámci pozemkové úpravy, jedná se však o věcná břemena vyplývající ze schváleného návrhu pozemkových úprav. Jejich zřízení může být např. pro zajištění přístupu k pozemkům účelnější, než zřizovat novou příjezdovou cestu. V tomto případě má vlastník zatíženého pozemku nárok na náhradu podle platného cenového předpisu, která většinou je kompenzována formou navýšení výměry.



### Co je to věcné břemeno?

Věcné břemeno je také soukromým právem, ale jedná se již o právo, které zákon výslovně chrání. Musí být zapsáno v katastru nemovitostí a váže se na konkrétní nemovitost. Oprávněný z věcného břemene (tj. např. vlastník určitého pozemku) má právo užívat jiný pozemek např. pro průchod nebo i průjezd. Konkrétní způsob a míra využívání závisí na tom, jak bylo věcné břemeno v katastru nemovitostí zapsáno (průchod pro pěší, průjezd osobním vozem...). Věcná břemena mohou vzniknout na základě smlouvy, vydržením, rozhodnutím soudu a nebo rozhodnutím správního orgánu.

### Moje zemědělské pozemky užívá zemědělské družstvo, ale neplatí za ně nájem. Mohu dát družstvu výpověď?

Ze zákona o půdě vyplývá, že mezi vlastníkem zemědělského pozemku a uživatelem vznikl ze zákona ke dni účinnosti zákona o půdě (24. 6. 1991) nájemní vztah. V zásadě vlastník pozemků může nájem zemědělských pozemků **vypovědět vždy k 1. říjnu běžného roku**. Obecně platí, že výpovědní doba činí jeden rok. Pokud jsou pozemky pro vlastníka nepřístupné (byly například zahrnuty do velkých půdních celků), výpovědní doba neskončí dříve, než budou provedeny pozemkové úpravy (v rámci nichž by mělo dojít ke zpřístupnění pozemků). V současné době, ve většině případů, byl již dalším vývojem uživatelský subjekt transformován, často i několikrát, přičemž (snad na výjimky) není z transformací jednoznačně zřejmé, že nový subjekt



vstupuje do práv a povinností po původním uživateli, jemuž vzniknul nájemní vztah ze zákona. To v důsledku znamená, že na základě výše uvedeného ustanovení zákona o půdě nelze podmiňovat vydání nepřístupného pozemku stávajícím uživatelem vlastníkovým tím, že musí být provedeny pozemkové úpravy. Pokud tedy vlastník požaduje vydání pozemku i v případech, že dotčený pozemek je nepřístupný, je pouze jeho věcí, jak si zajistí přístup k pozemku (např. v dohodě s okolními majiteli) a jak hodlá s pozemkem nakládat – dosavadní uživatel je povinen pozemek v příslušných termínech dle zákona o půdě vydat. Druž-

stvo samo nemůže vypovědět nájem pozemků, dokud samo má vůči vlastníku nevy-  
pořádané majetkové nároky. Jestliže družstvo neplatí z pozemků nájemné, je třeba se domáhat plnění soudní cestou.

### Co si mám představit pod pojmem zemědělský pozemek?

Za zemědělský pozemek lze pro určité zjednodušení věci označit ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty; dále také rybníky s chovem ryb nebo vodní drúbeže a nezemědělskou půdu potřebnou k zajišťování zemědělské výroby jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy proti erozi apod.

### Lze zahrnout lesní pozemky do pozemkových úprav?

Zákon o pozemkových úpravách nevyklučuje zahrnutí lesních pozemků do obvodu pozemkové úpravy. Většinou jsou v obvodu pozemkové úpravy vedeny jako neřešené, což znamená, že dojde pouze k přesnému zaměření pozemků a následně upřesnění výměry parcel. Nedochozí zde k žádným směnám pozemků. V případě, že vlastníci se domáhají scelení lesních pozemků v rámci daného lesního komplexu, aby mohli na nich řádně hospodařit, pozemkový úřad může tyto pozemky zahrnout mezi řešené, pokud uzná, že dojde k naplnění ust. § 2 zákona. Pokud jsou lesní pozemky zahrnuty mezi řešené dle § 2 zákona, provede se jejich ocenění a to jak pozemků, tak i porostů. V rámci návrhu nového uspořádání je snaha zpracovatele co nejvíce pozemky scelit a také zpřístupnit při současném dodržení kritérii přiměřenosti (cena, výměra, vzdálenost). Je nutno podotknout, že pro zpracovatele se jedná o náročnější práci než v případě zemědělské půdy. Každý vlastník má právo po schválení pozemkové úpravy požádat o vytýčení vlastnických hranic v terénu u těchto nově navržených lesních pozemků.



### Jaká je výše nájemného?

Roční nájemné za pozemky, náležející do zemědělského půdního fondu, s výjimkou pozemků lesního půdního fondu, činí 1 % z ceny pozemku, pokud se vlastník s nájemcem nedohodnou jinak.

### Jaké možnosti postupu mám v případě, že nájemní vztah neexistuje?

Je-li pozemek užíván bez právního důvodu (neexistuje nájemní vztah ani jiný důvod opravňující k užívání pozemku), je vlastník oprávněn žádat na uživateli pozemku vydání takzvaného bezdůvodného obohacení, jehož výše by v zásadě měla odpovídat obvyklému nájemnému. Pokuste se tedy kontaktovat uživatele pozemku, upravit Váš vzájemný vztah (nájemní smlouvou) a **vyžádat si úhradu za dosavadní užívání pozemku, což ovšem lze pouze za poslední 3 roky**. Neuspějete-li, můžete k soudu podat žalobu o vydání bezdůvodného obohacení (částku vyčíslete), **případně uložení povinnosti zdržet se užívání pozemku**. Právo na vydání bezdůvodného obohacení se promlčuje ve lhůtě dvou let ode dne, kdy se oprávněný dozví, že došlo k bezdůvodnému obohacení a kdo se na jeho úkor obohatil.

### Má užívání pozemků bez právního důvodu vliv na dotace poskytované zemědělcům?

Podmínkou poskytnutí dotace obecně není bezdlužnost žadatele v soukromoprávních vztazích. Žadatelé o dotace ve sporných případech (na tentýž pozemek nárokuje dotace více žadatelů) musejí prokazovat právní důvod užívání pozemku (předložit nájemní smlouvu), proto neexistence oprávnění užívat pozemek může mít vliv na možnost přiznání některých dotací, případně na uložení povinnosti vrácení takové dotace.

### Kdo rozhoduje o pozemkových úpravách?

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 a spolupráci s katastrálními úřady.

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.

### **Jaký má pro mě jako vlastníka pozemku zahrnutého do pozemkové úpravy význam rozhodnutí o pozemkových úpravách?**

V procesu pozemkových úprav je uplatněn “*dvoustupňový*” způsob rozhodování pozemkového úřadu o výsledcích pozemkových úprav. Pozemkový úřad rozhodne nejprve o schválení návrhu pozemkových úprav, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň tří čtvrtin výměry pozemků, o kterých má být rozhodováno. Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat k Ministerstvu zemědělství - Ústřednímu pozemkovému úřadu (nadřízený orgán), a to prostřednictvím pozemkového úřadu, který rozhodnutí vydal. 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 (pravomocný) 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 zápis výsledků pozemkových úprav do katastru nemovitostí. Pozemkový úřad zabezpečí, aby nové uspořádání pozemků bylo bezplatně vytyčeno a označeno v terénu podle potřeby vlastníků, co nejdříve po nabytí právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení návrhu pozemkových úprav a vlastníci s dalšími spoluvlastníky o něj musí požádat pozemkový úřad.

### **Jsem na daném listu vlastnickém uveden jako jeden ze spoluvlastníků zemědělských pozemků a chtěl bych se stát výhradním vlastníkem pozemků o výměře odpovídající mému podílu.**

Vypořádání spoluvlastnických podílů může pozemkový úřad provést v rámci pozemkové úpravy tak, aby po pozemkové úpravě jste se stal výhradním vlastníkem odpovídající výměry; rozdělení spoluvlastnictví ovšem musí také korespondovat se záměry návrhu pozemkových úprav. Možnost reálného rozdělení mimo probíhající pozemkovou úpravu je samozřejmě vždy možné, náklady však hradí vlastníci.

### **Vlastním zemědělské pozemky, o které se již nemíním dál starat. Chtěl bych je prodat (darovat), ale nikdo nemá o ně zájem. Poradte co mám dělat.**





Pokud v daném území je zahájena pozemková úprava, může pozemkový úřad tyto pozemky vykoupit ve prospěch státu (bude-li je potřebovat na společná zařízení), popřípadě přijmout dar. Cena se stanoví dle platného oceňovacího předpisu, ocenění je provedeno na náklady státu, respektive pozemkového úřadu.

**Jsem vlastníkem pozemků v území určeném, dle platného územního plánu, k zastavění. V případě řízení o pozemkové úpravy v tomto území může dojít ke směně těchto pozemků bez mého souhlasu?**

V tomto případě je nutný souhlas vlastníka se zahrnutím těchto pozemků mezi řešené (směňované). Pokud vlastník neudělí souhlas, pozemkový úřad zařadí tyto pozemky mezi neřešené (nesměňované), tzn., že pozemky budou jen zaměřené pro účely obnovy katastrálního operátu v celém území a jejich hranice nebudou nijak měněny.

**Nemůže dojít v rámci pozemkových úpravách k poškození mých vlastnických práv?**

Zákon o pozemkových úpravách jasně stanovil kriteria přiměřenosti při provádění směn pozemků. Bez souhlasu vlastníka nelze navrhnout nové pozemky, které by se lišily oproti původním ve výměře o více jak 10%, v ceně o 4% a ve vzdálenosti o 20%. Zpracovatel pozemkové úpravy je povinen ze zákona projednat návrh nového uspořádání pozemků s každým dotčeným vlastníkem. Podmínkou schválení návrhu pozemkové úpravy je souhlas vlastníků minimálně 75% výměry pozemků, které jsou řešeny v pozemkové úpravě. V praxi je maximální snaha projektantů a pracovníků pozemkových úřadů dosáhnout 100% souhlasu.

**Mám na zemědělské pozemky uzavřenou nájemní smlouvu. Bude tato nájemní smlouva platná i po ukončení řízení o pozemkových úpravách?**

Rozhodnutím pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, kterým končí správní řízení o pozemkových úpravách zanikají dosavadní nájemní vztahy. Z tohoto důvodu je nutné následně uzavřít novou nájemní smlouvu. Nájem zanikají zejména s ohledem na to, že původní předmět nájmu přestane existovat, tzn. neexistuje původní geometricky a polohově určená parcela označená parcelním číslem.

**Co to znamená, že vlastním parcelu vedenou ve zjednodušené evidenci?**

Zjednodušeným způsobem se evidují zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují (nejsou znatelné) a jsou sloučeny do větších půdních celků. Tato evidence je vedena v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem s využitím dřívějších pozemkových evidencí (např. bývalého pozemkového katastru, přídělového nebo scelovacího řízení). Zjednodušená evidence zaniká obnovou katastrálního operátu např. na podkladě pozemkových úprav.

### Jakým způsobem ovlivňuje legislativa Evropské unie vlastnictví k zemědělské půdě?

Legislativa Evropské unie, která se vztahuje k zemědělské půdě, nijak nezasahuje do vlastnických práva ani do nájemních vztahů. Tyto otázky jsou výhradně v okruhu působnosti národního práva jednotlivých členských zemí. Pokud srovnáme pozemkové právo ve státech Unie, zjistíme, že existuje mnoho přístupů k regulaci pozemkového vlastnictví a užívání půdy.

### Co to znamená, že na listu vlastnictví je proveden duplicitní zápis vlastnického práva?

Pojem „duplicitní zápis vlastnictví“ je obsažen v § 45 odst. 3 vyhlášky č. 26/2007 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 ČNR č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů. V tomto ustanovení je uvedeno: „Je-li katastrálnímu úřadu postupně doručeno více vykonatelných rozhodnutí a jiných listin, jimiž je katastrální úřad vázán, z nichž každá svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti, vyjádří katastrální úřad v katastru tuto okolnost **duplicitním zápisem vlastnictví**.“



### Jak je možné odstranit duplicitní zápis vlastnického práva k určitým nemovitostem z katastru nemovitostí?

Tážete se, jak postupovat v případě, že chcete být v katastru nemovitostí zapsán jako vylučný vlastník nemovitosti resp. spoluvlastnického podílu na nemovitosti. Nebude-li možné vyřešit tuto věc dohodou s osobou, která je s Vámi zapsána na listu vlastnictví pro duplicitní zápis vlastnictví, musíte podat žalobu na určení, že jste vlastníkem nemovitosti resp. spoluvlastnického podílu na nemovitosti, u příslušného soudu podle § 80 písm. c) občanského soudního řádu. Duplicitní vlastnictví lze rovněž vyřešit v rámci probíhajících pozemkových úprav. Pozemkový úřad může, v souladu se zákonem o pozemkových úpravách, sám rozhodnout v této otázce.

### Jak jsou zpoplatněny pozemkové úpravy?

Náklady spojené s pozemkovou úpravou hradí stát. Na úhradě nákladů se mohou podílet i účastníci pozemkových úprav, popřípadě i jiné fyzické a právnické osoby, mají-li zájem na provedení pozemkových úprav; stát jim může poskytnout subvence nebo dotace. V případě, že provedení pozemkových úprav je vyvoláno v důsledku stavební činnosti, náklady hradí stavebník v závislosti na rozsahu území dotčeného stavbou.

### Musím se jako vlastník pozemku v období pozemkové úpravy účastnit všech jednání na úřadě?

Vlastníci se zvou pouze na úvodní jednání, zjišťování hranic pozemků, projednání návrhu a závěrečné jednání. Na ostatních jednáních hájí zájmy vlastníků sbor zástupců, který je zvolen vlastníky na úvodním jednání na dobu provádění úprav.

### Co je to průměrná základní cena zemědělského pozemku a k čemu se používá? Může dojít ke změně této ceny?

Průměrná základní cena zemědělského pozemků je odvozena z bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPE) zemědělských



pozemků. Určuje průměrnou cenu zemědělských pozemků v daném katastrálním území v Kč/ m<sup>2</sup>. Tato cena se používá mj. pro výpočet základu daně z nemovitostí u zemědělské půdy. Seznam všech katastrálních území s přiřazenými průměrnými cenami najdete ve vyhlášce ministerstva zemědělství č. 412/2008 Sb. Ke změně průměrné ceny může dojít v případě provedení aktualizace BPEJ v daném katastrálním území. Tato činnost je zajišťována místně příslušným pozemkovým úřadem. Změna průměrné ceny není důvodem k podání nového daňového přiznání k dani z nemovitostí.

### **Kde najdu základní cenu zemědělských pozemků dle BPEJ?**

Cenu dle jednotlivých kódů BPEJ naleznete v příloze č. 22 aktuální oceňovací vyhlášky; aktualizaci této oceňovací vyhlášky připravuje dle potřeby MF ČR.

### **Pokud se po pozemkové úpravě rozhodnu sám užívat své pozemky, mám nárok na přesné vytyčení vlastnické hranice?**

Každý vlastník, jehož pozemky byly řešeny v pozemkové úpravě, má ze zákona nárok na vytyčení a stabilizaci vlastnických hranic prostřednictvím plastových znaků. Náklady na vytyčení hradí stát.





**Na pozemcích vážně zástavní právo. Je možné tyto pozemky v rámci pozemkové úpravy směřovat?**

Zástavní právo není důvodem proto, aby pozemky nemohly být řešeny v pozemkové úpravě. Zástavní právo přejde v rámci navrženého stavu na nové pozemky.

**Nabyl jsem do vlastnictví zemědělské pozemky, které nejsou vyznačeny v současné katastrální mapě, jelikož se jedná o přidělové parcely. Můžu mi v této věci pomoci pozemkový úřad?**

Pozemkový úřad je oprávněn v rámci zákona o pozemkových úpravách provést jednoduchou pozemkovou úpravu za účelem upřesnění nebo rekonstrukce přidělu. Výsledkem tohoto řízení je rozhodnutí pozemkového úřadu o určení hranic pozemků. Zapsáním tohoto rozhodnutí do katastru nemovitostí se dotčené pozemky zobrazí v katastrální mapě. Často na tuto jednoduchou pozemkovou úpravu naváže komplexní pozemková úprava, v rámci které je pak řešena nová vlastnická držba v zájmu vytvoření racionálních podmínek pro hospodaření na pozemcích a podpory ekologických potřeb v zemědělské krajině.

**Platí stále, že poplatníkem daně z nemovitostí u pronajatých pozemků je nájemce?**

Pokud nešlo o pozemek evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem, byl a doposud stále je poplatníkem daně z nemovitostí vlastník a to bez ohledu na (ne) existenci nájemního vztahu.

**Kdo platí daň z převodu nemovitosti?**

Při převodu nemovitosti je poplatníkem daně prodávající (převodce) a kupující (nabyvatel) je v tomto případě ručitelem. V případě, že jde o nabytí nemovitosti při výkonu rozhodnutí nebo exekuci, vyvlastněním, vydržení, v insolvenčním řízení po rozhodnutí o úpadku nebo ve veřejné dražbě anebo o nabytí nemovitosti na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva, pak je poplatníkem nabyvatel. Jestliže se jedná o výměnu nemovitosti, pak platí daň společně převodce i nabyvatel. Stejně tak tomu je i při převodu nebo přechodu vlastnictví k nemovitosti ze společného jmění nebo do společného jmění manželů. Každý z manželů se tak stává samostatným poplatníkem a jejich podíly jsou stejné.

**Kteří vlastníci nemovitostí přiznání podávat nemusejí?**

Ti, kteří již vlastnili nemovitosti a podávali daňové přiznání v předchozích letech a u nichž nedošlo k žádné změně, nebo došlo k novému výpočtu daně změnou zákona (například při změně sazby daně, ceny půdy, koeficientu nebo když skončí zákonem stanovená lhůta pro osvobození). V tomto případě daň přepočítá správce daně (finanční úřad) a zašle poplatníkovi platební výměr.

**A co když přiznání k dani z nemovitostí vůbec nepodám?**

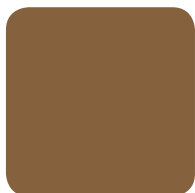
Pokud přiznání vůbec nepodáte nebo podáte pozdě, může vám správce vyměřenou daň zvýšit až o 10%. Při pozdním zaplacení bude ještě vyměřen úrok z prodlení.

**Po zapsání pozemkové úpravy do katastru nemovitostí je nutné pro další zdaňovací období podat nové daňové přiznání?**

Údaje evidované v katastru nemovitosti na jednotlivých listech vlastnických jsou po pozemkové úpravě odlišné oproti původnímu stavu a proto je nutné pro další zdaňovací období podat nové daňové přiznání.







**Vydalo Ministerstvo zemědělství  
Těšnov 17, 117 05 Praha I  
Internet: [www.eagri.cz](http://www.eagri.cz)  
E-mail: [info@mze.cz](mailto:info@mze.cz)**

**ISBN 978-80-7084-944-6**