

V tomto letáku najdete základní informace k problematice pozemkových úřadů, pozemkových úprav a nápovědu, jak se pokusit o nápravu vlastními silami. Teprve, pokud se Vám to nepodaří, můžete se obrátit na ombudsmana.



Kdy se může ombudsman zabývat postupem pozemkového úřadu?



- provádí-li pozemkové úpravy
- vede-li restituční řízení
- vyřizuje-li žádosti o informace



- uspokojuje-li uznané restituční náhrady
- převádí-li zemědělský a lesnický majetek na jiné osoby
- spravuje-li státní majetek



Pozemkové úpravy a jejich smysl

Pozemkové úpravy představují proces, kdy se ve veřejném zájmu uspořádávají pozemky v nezastavěném území obce.

Smyslem pozemkových úprav je

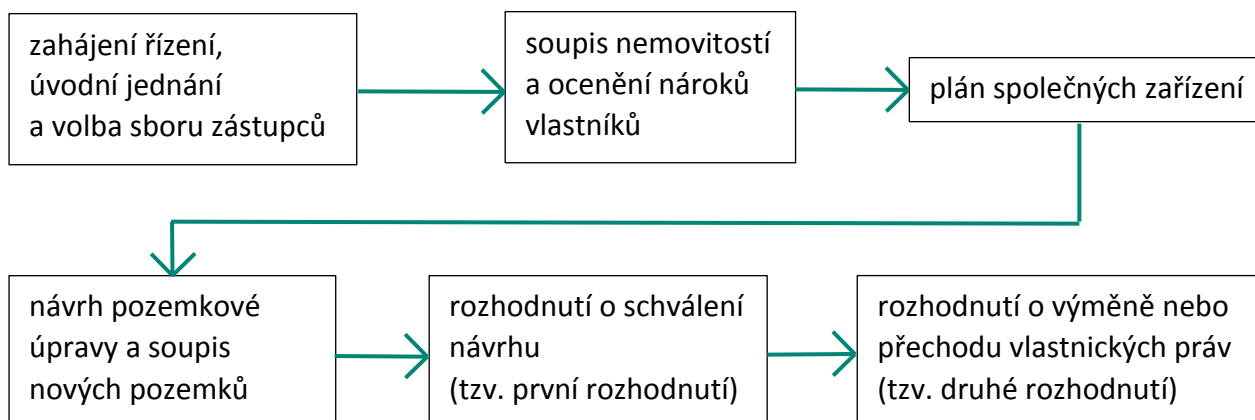
- uspořádání vlastnických vztahů k pozemkům (typicky slučování pozemků, vypořádání spoluvlastnictví),
- zpřístupnění pozemků a vytvoření podmínek pro racionální hospodaření,
- náprava negativních dopadů kolektivizace,
- napomáhání realizace veřejně prospěšných staveb.



Pozemkové úpravy vytvářejí zcela nový právní stav; řešené pozemky se považují za nové, a původní nabývací tituly proto ztrácejí svůj smysl.



Proces pozemkových úprav



1. Zahájení řízení, úvodní jednání a volba sboru zástupců

- Řízení o pozemkové úpravě formálně zahajuje [pozemkový úřad](#) veřejnou vyhláškou (vlastník dopis neobdrží). Fakticky řízení zahájí svoláním úvodního jednání, na které zve pozemkový úřad vlastníky pozvánkou (vlastník obdrží dopis).
- Na úvodním jednání pozemkový úřad seznámí vlastníky se smyslem a účelem pozemkové úpravy a vlastníci volí sbor zástupců. Sbor zástupců spolupracuje s pozemkovým úřadem zejména při zpracování návrhu pozemkové úpravy a vyjadřuje se k plánu společných zařízení (více bod 3).



Mezi formálním a faktickým zahájením řízení může uplynout několik let.

2. Soupis nemovitostí a ocenění nároků vlastníků

- Pozemkový úřad pro každého vlastníka zajistí [soupis nároků](#) podle ceny, výměry, vzdálenosti a druhu pozemku.
- Proti soupisu se může vlastník ve lhůtě stanovené pozemkovým úřadem bránit podáním námitek, které pozemkový úřad projedná se sborem zástupců.
- O vyřízení námitek pozemkový úřad písemně vlastníky vyrozumí. Nejedná se o rozhodnutí, proti kterému by bylo možné se odvolat.



Nejste-li s vyřízením námitek spokojeni, napište ombudsmanovi.



Soupis nároků shrnuje „kapitál“, se kterým vlastník vstupuje do pozemkové úpravy. Stejný kapitál by měl mít i po skončení pozemkové úpravy.

3. Plán společných zařízení

- Společná zařízení představují zejména cesty, protierozní, protipovodňová a ekologická opatření (například větrolamy, poldry, rybníky, ...).
- Plán společných zařízení tvoří kostru návrhu pozemkové úpravy a schvaluje jej na veřejném zasedání zastupitelstvo obce.
- S plánem musí být seznámen sbor zástupců, není-li, pak jednotliví vlastníci.



Vlastníci by se měli o podobu plánu společných zařízení zajímat, protože po jeho schválení jej lze jen obtížně změnit.

4. Návrh pozemkové úpravy a soupis nových pozemků

- Do schváleného plánu společných zařízení se umísťují jednotlivé pozemky a vytváří se konečná podoba návrhu pozemkové úpravy.
- Každý vlastník by měl v průběhu vytváření návrhu obdržet [soupis nových pozemků](#) a mapku s umístěním nových pozemků.
- Návrh pozemkové úpravy musí schválit vlastníci 60 % výměry pozemků řešených v pozemkové úpravě.

- Pokud vlastník s návrhem nesouhlasí, může pozemkový úřad vydat rozhodnutí o schválení návrhu pozemkové úpravy, pokud budou dodržena kritéria přiměřenosti původních a navrhovaných pozemků, která činí u ceny $\pm 4\%$, u výměry $\pm 10\%$ a u vzdálenosti $\pm 20\%$. Překročit kritéria přiměřenosti lze jen se souhlasem vlastníka!

! **Podepsáním soupisu nových pozemků vlastníkem vyjadřuje souhlas s návrhem pozemkové úpravy a případným překročením kritérií přiměřenosti. Nevyjádří-li se vlastník k návrhu pozemkové úpravy, pozemkový úřad jej vyzve. Pokud vlastník nevsloví nesouhlas, má se za to, že s návrhem souhlasí.**

5. Rozhodnutí o schválení návrhu (tzv. první rozhodnutí)

- Souhlasí-li s návrhem pozemkové úpravy vlastníci 60 % výměry řešených pozemků, může pozemkový úřad vydat rozhodnutí o schválení návrhu pozemkové úpravy.

! **Proti rozhodnutí o schválení návrhu se kterýkoli vlastník může odvolat. Proti rozhodnutí o odvolání je možné podat správní žalobu.**

6. Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv (tzv. druhé rozhodnutí)

- Schválený návrh (první rozhodnutí) je závazným podkladem pro rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv. Na jeho základě se promítne výsledek pozemkových úprav do katastru nemovitostí.
- Vydáním druhého rozhodnutí pozemková úprava končí.
- Rozhodnutí může pozemkový úřad vydat až po nabytí právní moci prvního rozhodnutí. Pokud některý z vlastníků podal správní žalobu, musí vyčkat na rozhodnutí soudu.
- Proti rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv se nelze odvolat.
- Nabytím právní moci rozhodnutí zanikají k následujícímu 1. říjnu dosavadní nájemní vztahy.



Kdy se v průběhu pozemkové úpravy obrátit na ombudsmana?

- Na ombudsmana je vhodné se obrátit **poté, co Státní pozemkový úřad zamítne odvolání** proti rozhodnutí o schválení návrhu pozemkové úpravy.
- **Podání podnětu k ombudsmanovi ale nepředstavuje překážku pro vydání druhého rozhodnutí**, tu představuje pouze správní žaloba!
- S ohledem na délku řízení o pozemkové úpravě je **možné se na ombudsmana obrátit s dílčím problémem** (např. vypořádání námitek proti soupisu nároků), i když řízení nebylo skončeno. Z podnětu ale musí být zřejmé, že pozemkový úřad byl marně vyzván k nápravě. Současně by řízení o pozemkové úpravě nemělo být již po závěrečném jednání, které je posledním krokem před vydáním rozhodnutí o schválení návrhu pozemkové úpravy. V takovém případě by totiž ombudsman neměl k prošetření žádný prostor a stěžovateli by nemohl doporučit nic jiného než vyčkat na vydání rozhodnutí a následně se bránit odvoláním.