

**JIHOČESKÁ UNIVERZITA
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH**

Katedra Pozemkových úprav

Obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí



DIPLOMOVÁ PRÁCE:

POROVNÁNÍ ZÁSAD TVORBY KPÚ V ZAHRANIČÍ A V ČR

Autor práce:

Eva Štibingerová

Vedoucí diplomové práce:

Ing. Magdalena Maršíková

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Zemědělská fakulta

Katedra pozemkových úprav

Akademický rok: 2006/2007

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Eva ŠTIBINGEROVÁ**

Studijní program: **M4101 Zemědělské inženýrství**

Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**

Název tématu: **Porovnání zásad tvorby KPÚ v zahraničí a v ČR**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cílem práce je porovnat metody tvorby KPÚ v ČR a obdobný způsob práce s krajinou ve vybraných státech EU.

1. Historický základ pro tvorbu KPÚ na území ČR
2. Výběr států jejichž zhodnocení bude nejvíce přínosné.
3. Tvorba rešerše odborných článků a zákonů k problému.
4. Překlad vybraných dokumentů, porovnání s relevantními v ČR.
5. Vyhodnocení a zvýraznění rozdílů, případné doporučení pro ČR.

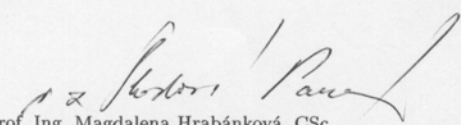
Rozsah práce: 50 stran
Rozsah příloh:
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická
Seznam odborné literatury:

M. Dumbrovský, J. Mezera a kol.: Metodický návod pro pozemkové úpravy a související informace, VÚMOP Praha
Resortní www stránky a stránky firem a organizací zabývajících se problematikou
J. Smutný: Geografické informační systémy
Literatura dostupná na databázových serverech knihovny ZF a VÚGTK
Zdiby

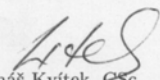
Vedoucí diplomové práce: Ing. Magdalena Maršíková
Katedra pozemkových úprav

Datum zadání diplomové práce: 30. října 2006
Termín odevzdání diplomové práce: 30. dubna 2008

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
/ ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentská 13
370 05 České Budějovice


prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc.
děkanka

L.S.


doc. Ing. Tomáš Kvítek, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 30. října 2006

Annotation:

The thesis is devoted to the evaluation of land consolidation procedure in selected countries compared to the one in the Czech republic. Evaluated were countries where there is the possibility of comparison of historical connections, economic development, ecological consciousness and legislative maturity and flexibility. A contrast between Germany and Ukraine illustrates the determination of the Czech republic. There were the Czech republic, Ukraine, France and Germany analyzed. The thesis is divided into four basic parts, each of them focused to one of the previously mentioned states.

Key words: *land management, land consolidation, re-adjustment, land reform, rural development*

Anotace:

Diplomová práce je věnována hodnocení pozemkových úprav na území vybraných evropských států v porovnání s KPÚ v České republice. Hodnoceny byly země, ve kterých je možné porovnat nejen historické souvislosti, ekonomickou vyspělost a přístup k ekologii, ale také legislativní „zralost“ a flexibilitu při tvorbě a přizpůsobování nových zákonů. Kontrast mezi Německem a Ukrajinou má i mimo jiné naznačit, kam se v jednotlivých problematikách blíží Česká republika. Mezi hodnocenými zeměmi jsou byly Česká republika, Ukrajina, Francie a Německo. Práce je podle těchto zemí rozdělena do čtyř základních částí, z nichž každá se úzce zaměřuje na jeden z uvedených států.

Klíčová slova: *pozemková úprava, slučování pozemků, pozemková reforma, rozvoj venkova*

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Porovnání zásad tvorby KPÚ v zahraničí
a v ČR“ vypracovala samostatně

a na základě vlastních zjištění a materiálů uvedených v seznamu literatury.

Eva Štibingerová

V Českých Budějovicích dne 30. dubna 2008

Obsah

Obsah	6
1. Úvod	8
Pozemkové úpravy a katastr nemovitostí.....	8
2. České země.....	11
2.1 Změny v organizaci půdního fondu a v jeho evidenci	11
2.2 Pozemkové úpravy po 2. Světové válce.....	13
2.3 Právní předpisy pro pozemkové úpravy.....	15
2.4 Soustava pozemkových úřadů.....	17
2.5 Co přinesl zákon	18
2.6 Kritéria kvality, výměry a vzdálenosti pozemků	21
2.7 Rozhodnutí o pozemkových úpravách.....	22
2.8 Specifické postupy při pozemkových úpravách.....	23
2.9 Využití pozemkových úprav pro katastr nemovitostí	25
3. Ukrajina	28
3.1 Základní aspekty slučování pozemků na Ukrajině	28
3.2 Politika pozemkových úprav.....	29
3.3 Demonopolizace státem vlastněných pozemků a zakládání družstevního a soukromého vlastnictví (1991- 1995).....	29
3.4 Sdílení půdy a rušení kolektivního vlastnictví (1995 – 2000)	30
3.5 Vystavení listů vlastnictví.....	31
3.6 Hlavní úkoly pozemkových úprav v letech 2001 – 2005.....	31
3.7 Dělení a scelování pozemků v souvislosti s rozvojem trhu s pozemky na Ukrajině	32
3.8 Překážky pro další tržní rozvoj po pozemkové reformě na Ukrajině.....	34
3.8.1 Malá politická vůle k dokončení pozemkové reformy.....	34
3.8.2 Neúplný právní rámec.....	35
3.8.3 Chatrný právní systém	35
3.8.4 Nedostatek informací a netransparentnost tržních aktivit.....	36

3.8.5 Nedostatečně rozvinuté tržní instituce	36
3.8.6 Nedostatečná vzdělanost veřejnosti	37
3.9 Důležitost rozvoje pozemkového trhu na Ukrajině v mezinárodním kontextu.....	37
3.10 Další nezbytné kroky pro rozvoj pozemkového trhu	38
4. Francie	40
4.1 Historické souvislosti vedoucí k pozemkovým úpravám.....	40
4.2 Klasický „remembrement“	42
4.3 Typy sdružování zemědělců při pozemkových úpravách ve Francii	42
4.3 Postup při pozemkové úpravě ve Francii.....	43
4.4.1 Předběžná studie	43
4.4.2 Technické podmínky.....	44
4.4.3 Financování předběžné studie.....	44
4.4.4 Procedura pozemkové úpravy	45
4.4.5 Související práce	48
5. Německo	49
5.1 Charakter pozemkové úpravy v Německu	49
5.1.1 Komplexní pozemková úprava	49
5.1.2 Dobrovolná směna půdy	50
5.1.2.1 Zrychlená pozemková úprava	50
5.1.2.2 Zjednodušená pozemková úprava.....	51
5.3 Současné trendy	52
5.3.1 Programové cíle	52
5.3.2 Hodnocení metodických postupů.....	54
5.3.2.1 Dobrovolná směna pozemků.....	56
5.3.3 Zavedení provozně-technických programů.....	57
5.3.4 Organizační a řídicí programy	58
6. Závěr	59
7. Použitá literatura	61

1. Úvod

Pozemkové úpravy a katastr nemovitostí

Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech se k nim uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství, uchování krajinného rázu, zvelebení krajiny a zvýšení její ekologické stability [23]. Na pozemkové úpravy je nutno pohlížet jako na dílčí problém prostorového a funkčního uspořádání krajiny. Krajina představuje dialekticky jednotný celek, který prošel určitým přírodním i hospodářským vývojem, který existuje uvnitř svých přirozených hranic, a který se po jistou dobu, v závislosti na přírodních a společenských podmínkách, zpravidla i svérázně vyvíjel kulturně [24]. Krajina je předmětem veřejného zájmu, plní významnou roli v zemědělství, ekologii, kultuře a společnosti a je významnou součástí života obyvatel [25].

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. Veškerá činnost v krajině musí být podřízena požadavku udržení resp. obnovení dynamické rovnováhy mezi člověkem a životním prostředím, společností a biosférou. Je to podmínka pro zachování přírodního a kulturního bohatství v co nevyšší míře [24].

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.

V úvodu bych ráda zmínila výtažek z preambule k Evropské úmluvě o krajině, ve kterém stojí, že *Krajina hraje významnou úlohu z hlediska veřejného zájmu v oblasti kultury, ekologie, životního prostředí a v sociální oblasti a představuje zdroj příznivý pro hospodářskou činnost, a její ochrana, správa a plánování mohou přispívat k vytváření pracovních příležitostí; přispívá k vytváření místních kultur a je základní součástí evropského přírodního a kulturního dědictví, protože přispívá k blahu lidstva a upevnění evropské identity; je všude důležitou součástí kvality života lidí: v městských oblastech a na venkově, v narušených oblastech stejně jako v oblastech vysoce kvalitních, v oblastech pozoruhodných i běžných; a nakonec je klíčovým prvkem blaha jednotlivce i společnosti a že její ochrana, správa a plánování jsou spojeny s právy a povinnostmi pro každého.*

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.

Jak již bylo zmíněno výše, krajina je prvkem blaha jednotlivce i společnosti nehledě na to, v jaké části světa se nacházíme. To co nás obklopuje, je bohatství, které ho si každý vážíme jinak. Ve své diplomové práci jsem se snažila porovnat odlišné přístupy vybraných států k pozemkovým úpravám, které v tom nejjednodušším pohledu můžeme vnímat právě jako jeden z nástrojů k ochraně onoho bohatství. Zvolila jsem kontrast mezi náskokem dvou vyspělých západních zemí, zemědělských lídrů Evropské Unie a státem východní Evropy, který se teprve nedávno zhluboka nadechl a chystá se na dlouhý běh. Někde uprostřed stojí Česká republika se svou bohatou historií, kterou poněkud zkomplikovala éra socialismu. Pozemkové úpravy jsou v podstatě zrcadlem historických, sociálně – politických, ekologických a kulturních aspektů každé země.

Nejprve se tedy podíváme do vlastního zrcadla, ve kterém se odráží historie pozemkových úprav na našem území, Ukrajina nabídne zcela jiný pohled na problematiku a představí základní priority. Ve Francii a Německu máme možnost porovnat zcela odlišný přístup lidí a onu tolik zmiňovanou komplexnost.

2. České země

2.1 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 nerovností, které vznikají při ukládání pozemkové daně podle dosavadního měřítka 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. Patent z roku 1817 byl dán podklad pro založení tzv. stabilního katastru, který se skládal z měřického a písemného operátu [24].

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),

- hospodářsko - technické úpravy pozemků (1955 až 1980),
- souhrnné projekty pozemkových úprav (1980 až 1991),
- jednoduché a komplexní pozemkové úpravy (od roku 1991 - dosud).

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 - tržových 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. V letech 1950 – 1960 vznikají JZD. Úpravy prováděné v této době se ještě řídily scelovacím zákonem, který přinesl jednotné právní normy pro celou republiku [26].

V roce 1959 byl vydán zákon 48/1959 Sb. o ochraně ZPF, avšak byl málo účinný a hospodaření s půdou se zhoršovalo, proto byl v roce 1966 vydán zákon 53/1966 Sb. O ZPF, jehož cílem bylo zvýšit ochranu půdy [27]. 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.

2.2 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. Od roku 1945 nastává u nás ve vývoji půdního fondu zlom. Rozptyl obyvatel po roce 1945, vysídlení a opětné osídlení pohraničních okresů zvyšují pokles výměry zemědělské půdy [27]. 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, vodohospodářských zařízení a trvalých hranic jiných kultur [28]. Tato forma měla za cíl umožnit lepší nasazení mechanizace a přechod na osevní 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 vznikal 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. V roce 1955 byl

scelovací zákon nahrazen vládním nařízením č. 47/1955 Sb. „O opatření v oboru hospodářsko-technických úprav pozemků“ a poté i prováděcí vyhláškou č. 27 z roku 1958 [29].

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. Právě tyto projekty, uplatňované mezi lety 1960 – 1972 podle Dumbrovského řešily další scelování pozemků do větších celků, ale současně obsahovaly i návrhy na reorganizaci sítě společných zařízení, na nové uspořádání dopravních, vodohospodářských, rekultivačních či půdoochranných opatření [28]. Směřovaly k maximálnímu využití půdního fondu pro zemědělskou produkci.

V následujícím období, přibližně od roku 1974, se mělo již přistoupit k celkovému přetváření zemědělské krajiny. Byly vytvářeny „pozemkové bloky“ [28, 29]. 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"*. SPÚ byly posledním druhem socialistických projektů, které se tak rozporupně, a z hlediska ekologie a životního prostředí člověka tragicky, podílely na vytvoření současné zemědělské krajiny [24, 28, 29].

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.

2.3 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 Sbírky zákonů o opravě chyb uveřejněným v částkách 61/1996 Sb. a 77/1998 Sb.

2.4 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 uzemní působností a Ústřední pozemkový úřad [23]. 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") [23] 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 [23, §15]. 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.

2.5 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.

Zpřísňují 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 zřizovat 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.

2.6 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 (§10). 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.

2.7 Rozhodnutí o pozemkových úpravách

Pozemkový úřad oznámí ukončení prací na úřední desce a umožní tak vlastníkům pozemků, aby podali své námitky a připomínky do 30 dnů od vystavení návrhu pozemkových úprav. K později podaným námitkám 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 (§11).

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 tří 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.

2.8 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, zatímni bezplatné užívání a časově omezený nájem zanikají.

Nově je zavedena zvláštní kapitola věnována problematice upřesnění a rekonstrukce přídělů (§13). Provádí se v rámci jednoduché pozemkové úpravy, v případech, kdy je nutno určit hranice přídělů a kdy existují pouze neúplné, poškozené nebo nečitelné odklady nebo se podklady o přídělech 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 přídělů 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 (§13).

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 (§14).

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 vlastníkovvi, 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 (§15).

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 (§16).

Působnost pozemkových úřadů je rozšířena zejména o lustraci nemovitostí v majetku České republiky, která souvisí s prodejem státní zemědělské půdy (§20). 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.

2.9 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).

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 přídělový plán.

Pozemkový úřad a katastrální úřad úzce spolupracují též při upřesňování přídělů, 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.

3. Ukrajina

3.1 Základní aspekty slučování pozemků na Ukrajině

Základy pro realizaci pozemkových úprav na Ukrajině byly ustanoveny zákonem o půdě [1], který byl přijat v roce 1990. Začátek pozemkové reformy byl oficiálně vyhlášen ukrajinským parlamentem (Верховна Рада України) jako součást rozhodnutí o „Pozemkové úpravě na Ukrajině“ [2], kde byly všechny pozemky veřejně označeny za předmět pozemkové reformy. Rozhodnutí uvádí, že cílem pozemkové reformy je likvidace státních monopolů a vytváření efektivního hospodaření s půdou. Dále se v dokumentu poukazuje na nutnost vytvoření speciálního státního útvaru, který převezme zodpovědnost za pozemkovou reformu, přičemž dílčí pravomoci budou převedeny na místně příslušné úřady. V pozdějších fázích provádění pozemkových úprav budou právě tyto úřady oprávněny k vydávání pozemkových titulů (listů vlastnictví) novým soukromým vlastníkům. Místní úřady budou také povinny vést registr pozemkových práv a řešit konflikty související s pozemky (dle zákona „O místních úřadech“, přijat 21. Května 1997).

V souladu s rozhodnutím ukrajinského parlamentu byla v roce 1992 ustanovena státní komise pro pozemkové zdroje, jejíž činností byl dohled nad prováděním pozemkových úprav. Mezi další úkoly této státní komise patřila účast na rozvoji a provádění opatření na podporu zakládání trhu s pozemky, úvěrových mechanismů, a zdokonalení systému odvodu daní z pozemků (nařízení státní komise pro pozemkové zdroje, č. 970/2000, přijato dne 14. 8. 2000).

Z počátku nebyla reforma zaměřena zřízení soukromého vlastnictví půdy, ale na přerozdělení pozemků občanům a přidělení práva trvalého užívání (s právem na předávání půdy v rámci dědictví) a dále poskytování pozemků družstvům a státním podnikům také s právem trvalého užívání [3]. V roce 1992 se v ukrajinské legislativě poprvé objevuje zmínka o soukromém vlastnictví půdy, konkrétně v dodatku zákona o půdě a v Zákoně Ukrajiny, části „O formách vlastnictví půdy“ (30. 1. 1992). Zákon upravuje tři druhy vlastnictví půdy: soukromé, družstevní (kolektivní) a státní [1, 4].

3.2 Politika pozemkových úprav

Navzdory původnímu cíli pozemkové reformy Ukrajina velmi rychle upravila pravidla zavedením pojmu soukromé vlastnictví. Ukrajina prošla dvěma základními fázemi pozemkových úprav a nachází se v současnosti ve třetí, poslední fázi. Během období 1991 – 2000 proběhly na území Ukrajiny dvě navazující fáze pozemkových úprav. První fáze byla charakterizována převody státem vlastněných zemědělských pozemků do vlastnictví zemědělských družstev. Ihned po ní následovala druhá fáze, která je naopak charakteristická rušením kolektivní (družstevní) držby pozemků a převáděním do soukromého vlastnictví [6].

Pro orientaci na politické scéně je nutno uvést přehled hlavních aktérů podílejících se na pozemkové reformě [8]:

- Ukrajinský prezident: na tomto postu ze během sledovaného období vystřídaly 3 osoby: Leonid Kravchuk (prosinec 1991 – červen 1994), Leonid Kuchma (1994 – 2004) a Victor Yuschenko (od roku 2004)
- Verkhovna Rada (Ukrajinský Parlament)
- Ukrajinská vláda

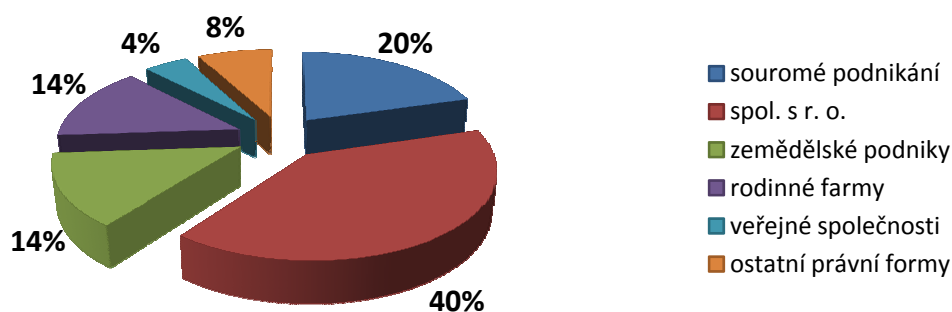
3.3 Demonopolizace státem vlastněných pozemků a zakládání družstevního a soukromého vlastnictví (1991- 1995)

Během této periody byla půda vlastněná státem převáděna do kolektivního vlastnictví družstev (právnických osob) a jejich členů (fyzických osob). Došlo k založení rezervního pozemkového fondu, byla provedena normativní bonitace a byl vydán zákon o kolektivním hospodaření [10] směřovaný na jednotná zemědělská družstva (Collective agricultural enterprises – CAEs). Tento zákon vydaný 14. 2. 1992 stanovuje, že každý člen CAE je oprávněn obdržet „podíl“ z kolektivně vlastněného pozemku v případě, že se tento člen rozhodne družstvo opustit. V této podobě se koncept sdílení půdy představil jako součást ukrajinské pozemkové reformy .

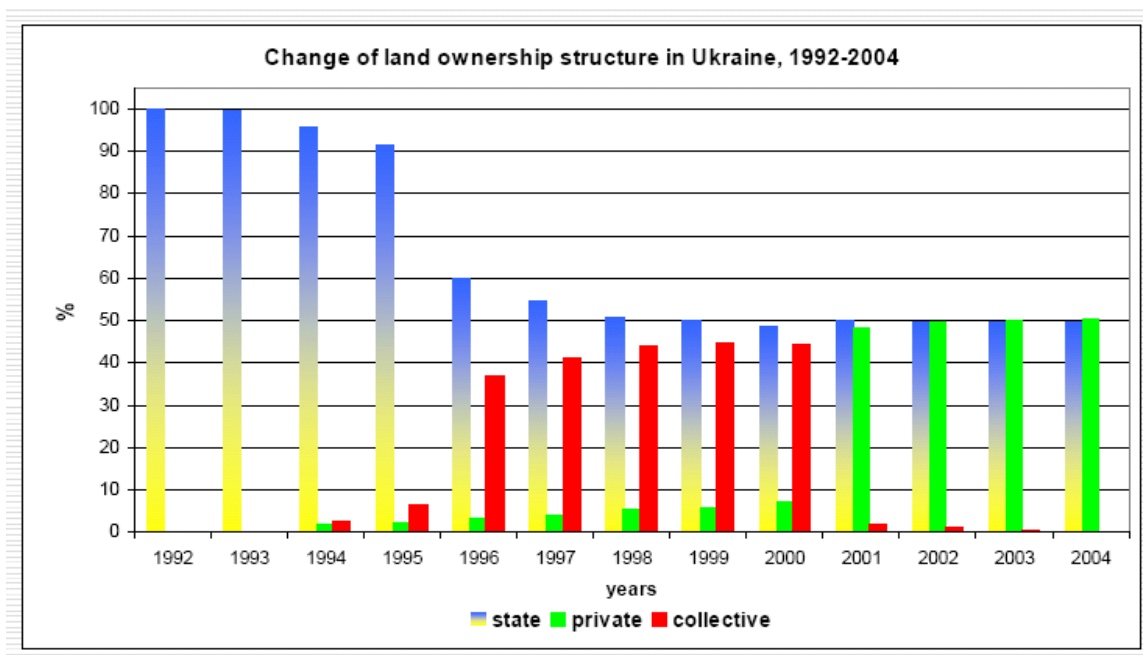
3.4 Sdílení půdy a rušení kolektivního vlastnictví (1995 – 2000)

Během druhé periody byly uvedeny v platnost postupy pro sdílení půdy prostřednictvím prezidentského dekretu „Proces sdílení půdy a převod do kolektivního vlastnictví zemědělských družstev“ (vydáno dne 8. srpna 1995). Metodika těchto postupů stanovovala, že každému oprávněnému členu družstva (CAE) byl vydán pozemkový certifikát, který reprezentoval právo obdržet jmenovitou část z kolektivně vlastněného pozemku. Získat fyzicky tuto část pozemku mohl člen družstva pouze za předpokladu, že vystoupil ze společenství a zažádal o převedení parcely do soukromého vlastnictví. Parcela byla následně zaměřena, vytyčily se její hranice a byla opatřena listem vlastnictví [5].

Významně se na druhé části pozemkové reformy podílel až ideologický závěr této etapy, který vycházel z přijetí zákona č. 1529 „O okamžitém opatření k urychlení zemědělské pozemkové reformy v hospodářském sektoru“ (přiját dne 3. prosince 1999) [11]. Tento zákon je považován za revoluční dokument, který podporuje vystupování jednotlivců z družstev, zakládání soukromého vlastnictví, ruší právní formu zemědělských družstev jako takových a vyžaduje založení nových tržně orientovaných zemědělských podniků s jinou právní formou na bázi soukromého vlastnictví. Od tohoto data z původních 6,8 milionu bývalých členů CAE oprávněných žádat o podíl na půdě obdrželo 6,7 milionu z nich (přibližně 98 procent) vlastní certifikát. V roce 2002 bylo již 11.606 bývalých družstev (99,8 procent z celkového počtu) restrukturalizováno na více než 17.692 tržně orientovaných jednotek [5].



Nové právní formy podnikání vzniklé z bývalých družstev, zdroj: N.Korchakova



Změna struktury vlastnictví půdy na Ukrajině v letech 1992 – 2004, zdroj: FAO

3.5 Vystavení listů vlastnictví

Ukrajina si prochází poslední fází pozemkové reformy, kterou je utváření práv k soukromému vlastnictví půdy. Po vydání zákona v roce 1999 se proces přípravy a vydávání listů vlastnictví podstatně urychlil. K datu 1. února 2002 obdrželo již 2,4 milionu vlastníků půdy listy vlastnictví výměnou za pozemkové certifikáty. Dalších 1,2 milionu žadatelů se nacházelo v různých fázích přípravy. Zavedení soukromého vlastnictví půdy a vydávání listů vlastnictví zintenzivnilo na Ukrajině podnikatelské aktivity a vedlo k nárůstu nových soukromých zemědělských jednotek, které dokáží nyní mnohem efektivněji obhospodařovat půdu [5]. Projekt vydávání listů vlastnictví byl financován USAID a WorldBank a má pomoci Ukrajině k fungujícímu trhu s pozemky.

3.6 Hlavní úkoly pozemkových úprav v letech 2001 – 2005

Na celostátním setkání agrární komory ze dne 11. března 2002 shrnul ukrajinský prezident úspěchy dosažené v prvních letech 1990 – 2000, současné problémy a příležitosti. Kladně hodnotil především viditelný pokrok v rozvoji zemědělského sektoru za poslední pětileté období, o čemž svědčí nárůst vybrané daně z přidané hodnoty, která

se v odvětví zemědělství zvýšila v roce 2002 na 9,7 procenta, zatímco příjmy z daně z přidané hodnoty souhrnně z ukrajinské ekonomiky se zvýšila o 3.2 procenta. 30. května 2001 bylo na Ukrajině schváleno rozhodnutí, které stanovuje tři základní směry, kterými se budou ubírat pozemkové úpravy na Ukrajině v letech 2001 – 2005:

1. Další rozvoj soukromého vlastnictví půdy
2. Zlepšení vztahů mezi zemědělskými pozemky
3. Rozvoj obchodu s pozemky a jeho efektivní fungování
4. Zlepšení hospodaření státu s rezervním pozemkovým fondem
5. Zdokonalení právní struktury

Nové rozhodnutí dále nastiňuje mechanismy financování pozemků a možnosti jejich využití jako forma zástavy v klíčových oblastech. Naplánovány byly dvě fáze zavádění souvisejících opatření. V první fázi (2001 – 2002) byla představena implementace právní, organizační, informační a technické složky pozemkových úprav, které byly nezbytné i ukotvení původního stavu zemědělského sektoru a k vytvoření stabilní právní a ekonomické základny, ze které vycházela druhá fáze (2003 – 2005). V té byla představena optimalizace využívání pozemků a posílení systému ochrany půdy.

3.7 Dělení a scelování pozemků v souvislosti s rozvojem trhu s pozemky na Ukrajině

Dělení pozemků jako důsledek privatizace půdy

Prvním krokem v procesu formování trhu s pozemky bylo odstranění státního pozemkového monopolu privatizace stávající státní půdy. Tento krok zahrnoval rozparcelování pozemků, přípravu a zveřejnění dokumentů potvrzujících právo na půdu a formální zřízení práva na vlastnictví. Jako výsledek těchto aktivit se projevila fragmentace půdy: půda v kolektivním vlastnictví je rozparcelována a přidělena velkému množství soukromých vlastníků a stejně tak i státní rezervní fond je rozdělen do dodatečných parcel, které jsou přerozděleny mezi občany. Výsledkem privatizace je dramatický nárůst parcel v osobním vlastnictví tak i nárůst majitelů půdy. Tento proces vedl k rozvoji infrastruktury trhu s pozemky, neboť každá parcela musí být náležitě

zaměřena a zaznamenána do registru specialisty, mezi které se řadí geodeti, notáři a právníci. Vlastníci si začínají zjišťovat informace o svých právech k pozemkům a o možnostech využití a efektivním nakládání s nimi a přispívají tak ke vzniku nových podnikatelských příležitostí [7]. Na ukrajinské pozemkové scéně se tak otevírá další potřeba – fungující trh s pozemky a nemovitostmi.

Slučování pozemků a využívání půdního fondu

Tento krok reprezentuje přerozdělení půdy těm, kteří ji dokáží využít nejefektivněji a přispívá k usnadnění obchodu s nemovitostmi. Jakmile bylo právně ukotveno soukromé vlastnictví půdy, vzniká přirozená snaha o rozvoj a zkvalitnění obchodu s nemovitostmi. Vlastníci se pomalu učí jak zacházet se svými právy, která umožňují převádět, směňovat nebo dědit půdu. Přijetím zákona o půdě z roku 2001 se výrazně zvýšila možnost nakládat s půdou v rámci scelování a rozdělování pozemků v osobním vlastnictví, neboť zákon umožňuje prakticky neomezené slučování pozemků ať už z důvodu nájmu nebo převodu vlastnictví. Existuje zde však přechodné opatření, které v roce 2010 pozbude platnosti, které stanoví, že jedinec smí vlastnit maximálně 100 ha zemědělské půdy. Po roce 2010 je velikost pozemku v soukromém vlastnictví neomezená. Cizinci si smí na území Ukrajiny pronajímat půdu, ale zákon jim neumožňuje tuto půdu vlastnit.

Jako výsledek scelování pozemků se začíná dařit trhu s nemovitostmi, především se zemědělskou půdou, začíná fungovat právní systém, smlouvy o pronájmu, převody práv k půdě v dědických řízeních apod. Vlastníci hledají nové způsoby, jak zvýšit ceny svých pozemků. To přináší zjištění, že zúrodňování s sebou nese značné investice, nájmy se tedy z tohoto pohledu stávají nevýhodné a dochází k rozvoji nákupu a prodeje půdy (po skončení moratoria na nákup a prodej půdy, které se vztahovalo k lednu 2005, později prodlouženo do roku 2008).

3.8 Překážky pro další tržní rozvoj po pozemkové reformě na Ukrajině

Pro správný rozvoj a funkčnost trhu s nemovitostmi na Ukrajině je nezbytné, aby byl kladen velký důraz na vyřešení několika problematických bodů, které brání plynulosti současného rozvoje a které by mohly způsobit komplikace v následujících obdobích. Za nejzásadnější jsou podle hodnocení nezávislé komise pro rozvoj pozemkových úprav na Ukrajině tyto:

- Malá politická vůle k dokončení pozemkové reformy
- neúplný právní rámec
- Chatrný právní systém
- Nedostatek informací a netransparentnost tržních aktivit
- Nedostatečně rozvinuté tržní instituce
- Nedostatečná vzdělanost veřejnosti

3.8.1 Malá politická vůle k dokončení pozemkové reformy

V průběhu devadesátých let selhala Verkhovna Rada při podpoře pozemkové reformy a rozvoji trhu s pozemky především tím, že se sestávala z převážné části z politických stran, které byly proti jakékoli reformě. Jednotlivé kroky byly prosazeny především díky Prezidentským dekretům a podpoře Státní komise pro pozemkové zdroje [5]. Později, když kontrolu nad parlamentem převzaly pokrokovější politické strany, byly realizovány první právní kroky k rozpohybování pozemkové reformy. Zásadním rozhodnutím bylo přijetí pozemkového zákona v roce 2001. K tomu aby byl tento směr i nadále udržitelný, musí se v ukrajinském parlamentu najít dostatek vůle k využití znovunalezené podpory pro pozemkovou reformu a s ní související rozvoj tržních aktivit, k přijetí odpovídajících zákonů, které budou základními stavebními kameny pro fungující tržní prostředí v oblasti pozemků [15].

3.8.2 Neúplný právní rámec

Současný právní rámec regulující pozemkové vztahy na Ukrajině vykazuje velké množství rozporů, nesrovnalostí a nesmyslných opatření, která brzdí rozvoj [13]. Příkladem může být situace, kdy podle ukrajinského práva je půda považována za samostatnou jednotku bez ohledu na budovy a úpravy na ní se nacházející, jinými slovy řečeno, pokud někdo provedl změny na pozemku a je jejích vlastníkem, neznamená to, že je automaticky i vlastníkem daného pozemku (pozn.: tento nedostatek v zákoně se ve stejné podobě vyskytuje i v České republice a je nešťastným dědictvím dob minulých). Tato charakteristika ukrajinského práva je v rozporu s právní praxí západních zemí a vytváří zásadní problém rozvoji a fungování pozemkového trhu. Zatímco nový zákon o půdě [1] na jedné straně vyřešil řadu právních nesrovnalostí, vytvořil na straně druhé spoustu dalších. Například v paragrafu 81 zákona o půdě, který definuje soukromé vlastnictví půdy fyzické a právnické osoby, je uvedena formulace, která znemožňuje nevládním organizacím (NGO), církevním organizacím a organizacím využívající půdu pro nekomerční účely takovouto půdu vlastnit. Řada z těchto rozporů existuje díky tendencím státu dočasně překlénovat zákony a nařízení. Autoři zákonů a poslanci by měli odolat těmto pokušením a prosazovat zákony, které umožňují soukromému sektoru rozvíjet se a tržním mechanismům vzkvétat [5].

3.8.3 Chatrný právní systém

Dosavadní právní systém na Ukrajině je považován za velmi chatrný, poskytující nedostatečnou ochranu práv vlastníkům půdy. Nízké platy úředníků ve státní správě, netransparentní procesy pro vykonávání vlastnických práv a korupce vede k nedostatku důvěry veřejnosti v právní systém. Co více, soudní výlohy jsou příliš vysoké pro běžného vlastníka půdy (např. pro důchodce z venkovské oblasti), aby si mohl dovolit domáhat se svých práv [13].

3.8.4 Nedostatek informací a netransparentnost tržních aktivit

Noví vlastníci půdy si často stěžují na komplikace při získávání informací o svých zákonných právech, o průměrných sazbách za pronájmy, o procedurách zajišťujících a posilujících jejich práva. Tato situace vede k nejistotě a špatnému rozhodování vlastníků o správném využívání pozemků. Nedostatečný registrační systém, který je nezbytný k zajištění práv k půdě, překáží rozvoji pozemkového trhu téměř ve všech ohledech (např. převody práv, financování půdy a mnoho dalších). V mnohých případech vedou tyto faktory k netransparentním až pochybným transakcím [5,13].

3.8.5 Nedostatečně rozvinuté tržní instituce

Na Ukrajině v podstatě neexistují instituce, které by měly dostatečné schopnosti nebo zájem na podporování tržního rozvoje. Soukromé asociace zaměřené na prodej pozemků a převody vlastnických práv jsou ještě v plenkách a je třeba velké podpory a řízení, aby se vydaly tím správným směrem. Tyto tržní instituce budou v budoucnu řídit tržní rozvoj a poskytovat služby všem, kdo budou mít zájem účastnit se tržních transakcí. Některými soukromými službami nezbytnými pro funkčnost trhu s nemovitostí jsou: právníci specializovaní na pozemkové právo, různá sdružení vlastníků půdy, geodeti, odhadci, znalci, dozorcí... Ze všeho nejdůležitější je však finanční infrastruktura, která bude schopna akceptovat půdu jako zástavu pro úvěry a bude tak dál přispívat k pohonu tržních aktivit. Bankovní a jim příbuzné instituce potřebují dostatečné stimuly k tomu, aby se mohly zaměřit na nabídky hypotečních úvěrů za přijatelných úrokových sazeb [15]. V momentě, kdy se instituce a služby zmíněné výše začnou rozvíjet, dojde ke zjevnějšímu zajištění práv k nemovitostem a finanční instituce samy rozvinou úvěrové aktivity [5].

3.8.6 Nedostatečná vzdělanost veřejnosti

Chyba se stala v minulosti, když nebyla rozpoznána důležitost vzdělávání veřejnosti v otázce pozemkové reformy, rozvoje trhu s nemovitostmi a souvisejících problematik. Pozdější zacílení na tato témata vyústilo v důraz kladený na povědomí veřejnosti o základních principech pozemkových úprav, ve vzdělávací programy pro budoucí profesionály v oblasti pozemkových trhů. Role státu by měla spočívat spíše v podpoře a šíření informací nikoli v jejich kontrole. Stát by měl dávat podněty soukromým firmám ke shromažďování a zveřejňování informací, tak aby tyto informace byly snadno přístupné veřejnosti [5].

3.9 Důležitost rozvoje pozemkového trhu na Ukrajině v mezinárodním kontextu

Důležitost pozemkové reformy na Ukrajině by měla být chápána v kontextu se záměry státu o větší integraci s evropskou komunitou, v aspektu s vysokou prioritou v externích i interních politických projevech země. Po rozšíření Evropské unie se Ukrajina nachází na samé hranici tohoto společenství, což se stalo extrémně důležité pro ukrajinský ekonomický rozvoj, aby se vyvarovala role filtru mezi Evropskou unií a ostatními zeměmi. Další rozvoj pozemkového trhu bude podporovat následnou integraci Ukrajiny do evropské komunity tím, že si osvojí ekonomické systémy podobné sousedním zemím a stane se tak atraktivní pro zahraniční investory. Běžné hodnoty a standardy sdílené s ostatními zeměmi Evropy zajistí, že Ukrajina nebude vyřazena z globálních trhů a z rozhodování o politických otázkách. Pohyb směrem k prodemokratické a protržní společnosti obohatí ukrajinský ekonomický rozvoj bez ohledu na potenciální vstup do Evropské unie.

Země ucházející se o členství v EU se musí nejprve přizpůsobit Kodaňským kritériím, mezi něž patří i „fungující tržní ekonomika“. Členové Evropské unie musí rovněž zajistit volný pohyb kapitálu a svobodu podnikání. Všechna zmíněná kritéria souvisí právě s rozvojem pozemkového trhu. Aby byla splněna kodaňská kritéria, musí kandidátská země musí projít pozemkovou reformou, která se v různých zemích liší.

Ukrajina má možnost naučit se od sousedících zemí v přechodném stádiu a od zemí s dobře vyvinutým pozemkovým trhem, jak založit dobře fungující trh s pozemky a vyhovět tak kodaňským kritériím [5].

Jak se Ukrajina mění a pomalu se přibližuje k těmto cílům, měla by se zaměřit na průzkum rozvoje pozemkových trhů v zemích jako je Polsko, Pobaltské státy, Moldávie nebo Maďarsko. Na těchto zemích je příkladně pozorovatelný vztah mezi rychlostí pozemkové reformy a úspěchem každé země rozvinout podmínky pro tržní hospodářství, které je však nutno chápat v úplně nové podobě, v jaké nemohlo existovat během sovětské éry. Srovnávací analýzou procesů pozemkové reformy v jednotlivých zemích může Ukrajina zvolit vhodný přístup a taktiku, tak aby byla reforma co nejlépe přizpůsobena historickým událostem i současným podmínkám země.

3.10 Další nezbytné kroky pro rozvoj pozemkového trhu

Prvním krokem, který podmiňuje ukončení pozemkové reformy je dokončení procesu privatizace vydáním zbývajících listů vlastnictví vlastníkům pozemků [15]. Proces převodu půdy z kolektivního do soukromého vlastnictví se blíží ke konci a měl by být dokončen ve velice blízkém časovém horizontu.

Dále je nutné založení běžných právních základů pro fungující trh s pozemky. Uvést stávající legislativu do souvislostí s novým zákonem o půdě. Koncipovat pouze takové nové zákony, které jsou nezbytné pro základ fungujícího tržního prostředí, mít v povědomí historické tendence přetahovat zákony, což často vytváří nejednoznačnost a rozporuplnost při aplikaci práv [14].

Vhodné by bylo též omezit přeregulovanost tržních aktivit státními institucemi, která je dnes úzce spjata s právem a běžná mezi státními úředníky. Stát by měl podpořit rozvoj soukromých institucí, které mohou fungovat s menším množstvím restrikcí a poskytovat tak hodnotné služby všem zúčastněným [5]. V přilehlých zemích existují studie, které mohou Ukrajině pomoci při stanovení hierarchie příslušných úřadů a personálního složení, stejně jako v porozumění vztahům mezi vlastníky půdy a zmíněnými institucemi [14].

Mezi další kroky patří vytvoření příznivých podmínek a podnětů pro komerční bankovní a finanční sektor, které povedou ke zvýšené ochotě půjčovat kapitál a zároveň

využívat půdu jako zástavu [15]. Zvyšování transparentnosti a efektivity hospodaření na trhu s pozemky, zdokonalování ochrany zákonných práv k půdě (např. zavedení registračního systému nemovitostí) a zavedení pravidel pro vyvlastňovací procesy jsou předpokladem pro další posun vpřed nejen ve financování půdy a souvisejících transakcí [14].

4. Francie

Koncept pozemkové úpravy vznikl ve Francii v období těsně po druhé světové válce a byl ustanoven v souvislosti s vytvořením DATAR (Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale) v roce 1963, představující sbírku osmnácti odborných článků. Mezi lety 1954 a 2004 začaly pozemkové úpravy ve Francii nabývat úplně nových rozměrů. Původně propagované státem, začaly postupně přispívat modernizaci současné Francie. Dnes, v rámci Evropy v o poznání individualističtější a náročné společnosti, si zachovávají svou důležitost, avšak obsahují větší množství nových témat vztahujících se k lokálnímu rozvoji, Evropským a globálním aspektům, životnímu prostředí a udržitelnému rozvoji [18].

4.1 Historické souvislosti vedoucí k pozemkovým úpravám

Na počátku byl hlavním podnětem pro zavádění pozemkových úprav a scelování pozemků fakt, že půda byla na území tehdejší Francie značně roztržštěna. S příchodem moderní techniky a využíváním traktorů se ukázalo, že efektivně obdělávat lze pouhých 30 procent zemědělské půdy. Další mechanizace byla tím pádem závislá na zavedení dalších kroků modernizace, především programu slučování půdy.

Základní problém brzdící jakýkoli rozvoj a změny spočíval v rozdrobenosti struktury vlastněných kousků půdy. Bylo vypočteno, že více jak polovina farem na území Francie měla menší rozlohu než 10 hektarů, z toho 27,8 procent bylo menších než 5 hektarů. To bylo samo o sobě překážkou při mechanizaci zemědělství. Podle oficiálních odhadů byla nejmenší doporučená velikost pozemku pro mechanické obhospodařování stanovena na 4 hektary. Ačkoli se farem disponujících méně než pěti hektary nacházelo ve Francii pouhých 5,2 %, byl zde další aspekt hovořící proti mechanizaci. Většina farem měla pozemky rozděleny do úzkých pruhů, které byly navíc nepravidelně rozmístěny a často se ani nenacházely blízko sebe.

Dalším problémem byla poloha regionu, neboť většina malých rozdrobených farem se nacházela v těch nejchudších oblastech země. Úkolem tedy bylo přeskupit nebo sloučit jednotlivé pozemky aniž by bylo třeba zvětšovat plochy jednotlivých hospodářství

[18]. Pár příkladů ilustruje vážnost situace a potřebu řešení: Farma v kraji Savoie má celkem 10 ha, které jsou rozděleny do 275 parcel; vesnička v Loir et Cher má 5.075 parcel při rozloze 828 ha; jiná vesnice v Loiret má 48.000 parcel připadajících na 2.771 obyvatel, což je zhruba 17 parcel na osobu. Tyto příklady indikují vážnost situace, přičemž není zde uvažováno s extrémními případy. Za zmínku stojí případy, kdy se vlastnictví kousku půdy sestává z několika čtverečních metrů, keřiku vinné révy nebo jediného olivového stromu. Enormní fragmentace zemědělské půdy se podepsala na technologických procesech francouzského zemědělství různými způsoby. Příklad z městečka Saulzet v Allier hovoří za vše. Několik parcel se nacházelo ve vzdálenosti 4 až 5 kilometrů od statku. Pozemky byly postupně opouštěny až nakonec zpustly tak, že se nevyplatilo je znovu zúrodnit.

Běžné bylo i to, že spousta pozemků byla obklopena jinými parcelami a přístup k nim byl pouze přes pozemek sousední. Nahodilé rozložení pozemků znemožňovalo také kontrolu půdní eroze svým chaotickým uspořádáním na svazích. Podle jedné studie bylo prokázáno, jak neefektivní je hospodaření na takto uspořádaných pozemcích. Docházelo ke zbytečnému plýtvání časem i energií, když z 10 pracovních hodin trávili farmáři pouze 9,5 hodiny na své půdě, zbytek připadl na dopravu.

Mohl by následovat výčet dalších důvodů, které vedly Francii k tomu, aby odstartovala vlnu pozemkových úprav. Mnohé problémy byly vyřešeny prioritně, ale k dokonalosti ještě pár kroků zbývá [19].

Cílem současných pozemkových úprav ve Francii je zlepšení postupů organizací spravujících jak zemědělskou půdu, tak i lesy. Od července 2001 zákon o zemědělské půdě stanoví, že procesy managementu půdy spadají pod pravomoci obcí a okresů. Obzvláště životní prostředí, přírodní památky a chráněná území se dostávají do popředí zájmů pozemkových úprav, i když v praxi se s nimi pracuje již od počátku devadesátých let. Díky tomu, že jsou učiněny oficiálními, je na ně kladen mimořádný důraz a je vyloučeno, že by mohly být v některých případech opomenuty [16].

4.2 Klasický „remembrement“

Ve Francii rozeznávají sedm druhů pozemkových úprav, kde nejvýznamnější a zároveň nejčastěji využívaný je „remembrement“ neboli přeskupení pozemků. Tento proces se dá také nazvat slučováním pozemků a je doslova považován za klasický. V pozemkové úpravě je směna pozemků založena na agronomické hodnotě, nikoli na finančním ohodnocení. Cílem úpravy je získat lépe zorganizovanou půdu a následně efektivní využití k farmářským účelům.

Důraz je kladen na participaci vlastníků při veřejných průzkumech během celé procedury pozemkové úpravy.

Francie má největší rozlohu zemědělských a lesních pozemků ze všech členských států Evropské Unie. Celkem 55 hektarů metropolitní Francie tvoří zhruba 56,5% zemědělské půdy, 27,8% lesů, téměř 7,9% nevýrobních ploch vyhrazených většinou pro ochranu přírody a krajiny a 8,1% je zastavěná plocha. Venkovská populace se stabilizovala na přibližném počtu 13 milionů obyvatel, ale v posledních 25 letech se její velikost v poměru k celkovému počtu obyvatel snižovala. Zemědělství a lesní hospodářství zůstávají i nadále hlavními aktivitami a zajišťují tak venkovu dostatečnou osídlenost. Pozemkovým úpravám je věnována velká pozornost, protože napomáhají rozvíjet ekonomické i sociální hodnoty venkova a chránit přírodní dědictví [21].

4.3 Typy sdružování zemědělců při pozemkových úpravách ve Francii

Ve Francii, podobně jako v jiných zemích Evropy je přirozenou reakcí vytváření skupin jedinců při procesu pozemkových úprav. Jednotlivé typy skupin se navzájem liší v prioritách a spoluodpovědnosti. Prvním typem je „*Co-operative d'Utilisation de Materiel Agricole (CUMA)*“ tedy Družstvo pro společné užívání zemědělského vybavení. Toto sdružení je ve Francii hojně zastoupeno. Společníci využívají toho, že si mezi sebou půjčují drahé zemědělské stroje, ušetří tedy na mechanizaci a mohou své finanční prostředky investovat například do zúrodnění pozemků. V extrémních případech si

zemědělci dokonce navzájem pronajímají půdu. Druhým typem sdružení jsou „*Groupements Agricoles d'Exploitation en Commune* (GAEC)“ volně přeloženo jako Zemědělské skupiny se společným podnikatelským zájmem, což je v podstatě zvláštní forma společnosti podle francouzského občanského práva, která sdružuje jednotlivé zemědělce, kteří si uvnitř společnosti zachovávají svou samostatnost. Posledním sdružením jsou „*Societies d'Interet Collectif Agricole (SICA)*“, jakási obdoba zemědělských družstev, které vytvářejí asociace Trade-Union. Jako celek mají větší vyjednávací pozici v oblasti stanovení cen a platových podmínek a mají velký vliv jak na francouzskou vládu tak i na EU a její Společnou zemědělskou politiku (CAP) [22].

4.3 Postup při pozemkové úpravě ve Francii

Cílem pozemkových úprav je zvýšit hodnotu půdy a podíl vlastnictví zemědělských a lesnických podniků. Management půdy je nedílnou součástí plánování udržitelného rozvoje. Aby bylo dosaženo úspěchu, je nutné při veškerých procesech respektovat životní prostředí, přírodní dědictví a krajinu. O tom že si Francouzi vzali toto ustanovení za své svědčí i samostatná kapitola v zákoně o zemědělství. Další zárukou úspěchu je dobrá znalost lokality a zpracování „dopadové studie“ (nařízení z roku 1977). Od roku 1993 je povinnost zpracovávat předběžnou studii, která zajistí zpracovatelům dostatečnou informovanost výchozího stavu životního prostředí před tím, než stanoví rozsah a typ pozemkové úpravy [16].

4.4.1 Předběžná studie

Předběžná studie pozemkové úpravy (EPAF) obsahuje průvodní zprávu, výchozí údaje studie prostředí a propozice odůvodňující výběr typu pozemkové úpravy. Nesmí v ní chybět zpracování tří základních částí:

- 1) Pozemková studie – specializovaný odhadce analyzuje údaje o pozemcích a zemědělském využití území a vypracuje první část EPAF. Obecná studie lokality zahrnující demografii a zemědělská data je nezbytnou součástí. Je

provedena analýza velikosti a tvaru jednotlivých parcel, ze které je vyhotovena zemědělská mapa a mapa vlastníků nemovitostí.

- 2) Studie životního prostředí – opět specialista analyzuje krajinu, vodní režim lokality a ekologický systém. Tato část studie byla v posledních letech značně zdokonalena.
- 3) Návrh obvodu pozemkové úpravy – třetí část předběžné studie je zpracována oběma výše zmíněnými specialisty společně. Cílem této části je navrhnout místní komisi pro pozemkovou úpravu (CCAF) nejefektivnější proceduru a vhodně zvolený obvod, aby byl zaručen úspěšný výsledek celé práce. Ve většině případů je nejefektivnější procedurou zvoleno scelování pozemků.

4.4.2 Technické podmínky

Předběžná studie je technický dokument nezbytný pro výběr vhodného postupu. Podle právní úpravy je tato studie povinnou součástí projektu od roku 1995, ale v praxi byla často zpracovávána již od počátku devadesátých let. Vybraný postup musí být v souladu s rozhodnutím EPAF, musí respektovat krajinný ráz, kvalitu a funkčnost vodního režimu krajiny, přírodní rovnováhu, flóru i faunu. Záměrem každého projektu je hodnocení výchozího stavu a úsilí o jeho zlepšení. Předběžná studie je v podstatě úvodním krokem do celého zdlouhavého procesu, proto musí být vypracována pečlivě a s důrazem na vysokou kvalitu.

4.4.3 Financování předběžné studie

Cena předběžné studie pozemkové úpravy se pohybuje v rozmezí €15 až €40 za hektar. S ohledem na druh terénu, reliéf a velikost parcel se cena může lišit v jednotlivých oblastech. Obecně lze konstatovat, že průměrná cena této studie byla ve Francii v roce 2002 ve výši €25 za hektar. U klasické pozemkové úpravy je studie financována z rozpočtu příslušného okresu, v případě výstavby rozsáhlého díla (dálnice, železniční koridor) je financování v kompetenci zhotovitelské firmy.

4.4.4 Procedura pozemkové úpravy

Mezi cíle pozemkové úpravy patří hájení zájmů farmářů, management půdy dané oblasti a to jak zemědělské tak i lesní. Rozlišují se dva základní typy pozemkové úpravy:

- Klasická pozemková úprava
- Pozemková úprava vyvolaná výstavbou rozsáhlého lineárního díla (silnice, železnice)

Obě procedury jsou v zásadě podobné. V poslední době je ve Francii více využíván druhý typ procedury pozemkové úpravy. Důvodem je jednoznačně financování, za které zodpovídá zhotovitel díla, zatímco ve druhém případě by na úhradu nákladů byly použity finanční prostředky ze státní pokladny.

Celá procedura se skládá z několika základních částí:

- a) Definování obvodu pozemkové úpravy (obsaženo v EPAF)
- b) Klasifikace parcel
- c) Předběžný plán
- d) Plán nového uspořádání
- e) Uznání vlastnictví

Definování obvodu pozemkové úpravy

Obvod pozemkové úpravy je zvolen místní komisí již v předběžné studii a měl by pokud možno odpovídat kraji. Na prvním místě stojí veřejný průzkum, který garantuje transparentnost celého postupu. Během celého procesu pozemkové úpravy je kladen důraz na to, aby se jednotliví účastníci mohli k průběhu vyjadřovat a aby byli po celou dobu dostatečně informováni.

Klasifikace parcel

Klasifikování parcel je první z hlavních operací pozemkové úpravy. Tato část je stěžejní, protože dobrá klasifikace je podmínkou dobré úpravy. Ve Francii jsou procesy scelování a směny pozemků založeny na zemědělské hodnotě půdy, nikoli na peněžní

hodnotě nebo na fiskální hodnotě určené katastrem. CCAF je zodpovědná za průběh i návaznost všech částí procedury a spolupracuje při tom v úzkém kontaktu s certifikovanými odborníky. V závislosti na zemědělské hodnotě, poloze a charakteru parcel je stanovena jednotková hodnota na hektar v několika třídách. Třídy jsou odvozené od kvality půdy, hloubky půdního horizontu, zemědělských podmínek, vodního režimu (ve Francii se hodnotí charakter suchosti) a další.

Geodetická skupina za doprovodu zástupce místní rady pro pozemkovou úpravu se detailně seznámí s územím, v terénu provede prohlídku parcel a započne v jejich klasifikaci. Jsou vybrány referenční parcely, jejichž charakteristiky nejlépe reprezentují jednotlivé třídy a podle nich jsou stanoveny mezní hodnoty v klasifikačních tabulkách. Tyto hodnoty budou předmětem diskuze vedené místní komisí pro pozemkovou úpravu o připomínkách a námitkách vlastníků při veřejném projednání. Klasifikační mapy jsou připraveny v barevném vyhotovení, barvy jednotlivých klasifikačních tříd odpovídají barvám v tabulkách. Volba škály barev není předepsána. Hodnoty jsou uváděny v jednotkových bodech, přičemž první třídě je přiřazeno 10 000 bodů, v dalších třídách ohodnocení klesá podle charakteru a funkčnosti jednotlivých parcel.

Součástí veřejného projednání je prověření vlastnických práv k nemovitostem a určení skutečných vlastníků, zjištění závazků a stanovení parcel zahrnutých do pozemkové reformy. Klasifikační mapy jsou do patnácti dnů vyvěšeny na místním úřadě, kde se podávají a zaznamenávají připomínky k nim.

CCAF je povinna tyto připomínky prověřit a shledá-li je opodstatněnými, provede změnu v klasifikační mapě. V momentě kdy jsou dořešeny všechny připomínky, je možné přistoupit ke zpracování předběžného plánu pozemkové úpravy.

Předběžný plán

Nezávislý geodet vytvoří za asistence místní komise pro pozemkovou reformu předběžný plán pozemkové úpravy. Výměny pozemků vycházejí ze zpracované klasifikace a při výpočtech musí být respektována maximální tolerance kvalitativního kritéria 1% jednotkového bodu na vlastníka. Kritérium rozlohy je méně přísné, přípustná tolerance má hodnotu 10%. Nejobtížnější částí celého procesu je diskuze s vlastníky. Ve Francii mají lidé vytvořeno silné pouto ke svým nemovitostem neboť jsou spjaty

s dlouholetou historií jejich rodiny. Zvláště citlivým tématem je směna pozemků v horských regionech, kde se tento fakt stává důležitější než v rozlehlých zemědělských oblastech, neboť úrodné půdy je zde méně a lidé o každý kousek pečovali s maximálním úsilím a láskou již mnoho generací. V závislosti na obvodu území zahrnutého do pozemkové úpravy může studie předběžného plánu trvat i několik měsíců plných diskuzí, odhadů, návrhů, terénních pochůzek a v neposlední řadě i testování psychologické zdatnosti a vyjednávacích schopností pověřených osob. Než začne další zpracování předběžného plánu, je do terénu vyslán tým zeměměřičů, aby zaměřili obvod pozemkové úpravy a zpracovali novou katastrální mapu vycházející z předběžného plánu. Základní přesnost je 10 – 20 cm pro mapy měřítek 1:2000 pro zemědělské sektory a 1:1000 když se na dané lokalitě vyskytují samoty a menší vesnice. Předběžný plán je přestaven zúčastněným osobám, které mají možnost se k novému návrhu vyjádřit, vznést své námítky či protesty.

Plán nového uspořádání pozemků

Konzultace předběžného plánu je zárukou bezproblémového zpracování konečného plánu nového uspořádání. Pečlivé prostudování všech připomínek umožní upravit včas případné nedostatky a zefektivnit výměnu pozemků. Opravením chyb je rovněž zajištěno, že se při zveřejnění konečné podoby plánu nevyskytne větší množství zásadních připomínek. Nový plán uspořádání pozemků je po dobu třiceti dnů vyvěšen na městském úřadě na veřejně přístupném místě (odpovídá úřední desce) a občané mají možnost opět k němu podávat připomínky. Stejně jako při etapě klasifikace pozemků jsou veškeré připomínky zaznamenávány a komise je povinna se k nim vyjádřit při nejbližším veřejném projednávání. Vlastníci mohou opakovaně podat stížnost na jejímž základě komise představi novou verzi. V závažných případech, když vlastník opakovaně odmítá návrh přijmout, povinen podat stížnost k místně příslušnému soudu, který rozhodne o její oprávněnosti.

Uznání vlastnictví

Po schválení plánu nového uspořádání pozemků jsou vlastníkům vydány listiny dokladující jejich vlastnická práva k nabytým pozemkům. Práva jsou taktéž zaznamenána v pozemkovém registru [16].

4.4.5 Související práce

Velkou část pozemkových úprav tvoří řada souvisejících prací. Pozemková úprava umožňuje odstranění lokálních znečištění jako na příklad černých skládek, obnovu polních cest, změnu využití pozemků, protierozní ochranu a mnoho dalších. Častá je i výsadba nových keřů, protože mnohé živé ploty byly odstraněny v důsledku změny vlastnické hranice. Další častou činností je obnova a budování příkopů kolem cest, což napomáhá zlepšit vodní režim krajiny, voda je zadržována v krajině a příznivě ovlivňuje mikroklima prostředí. Všechny související práce se stávají součástí plánu pozemkové úpravy a v ní má možnost se k nim vyjadřovat [16]. V posledních letech se mezi finančně podporované aktivity dostala výsadba stromů a to ne pouze kvůli podpoře dřevařského průmyslu nebo jako náprava škod po ničivých bouřích a požárech, ale také jako boj proti skleníkovému efektu [21].

Pozemkové úpravy byly využívány především jako nástroj k obnovení zemědělských činností těsně po druhé světové válce. Jejich vývoj prošel řadou změn a inovací a dnes již můžeme hovořit o managementu půdy a především o mocném nástroji pro zachování udržitelného rozvoje. Jedním ze zásadnějších problémů se ve Francii jeví financování pozemkových úprav, neboť ceny jsou již nyní dosti vysoké a finanční nákladnost neustále roste [16].

5. Německo

5.1 Charakter pozemkové úpravy v Německu

Vycházíme-li z německého zákona o pozemkové úpravě, budeme smysl pozemkové úpravy v Německu vnímat jako způsob zlepšení produkce a pracovních podmínek v zemědělství a lesnictví, stejně jako podporu obecného využívání a rozvoje půdy v rolnických oblastech vhodným přeskupením zemědělských pozemků. Pozemkové úpravy v plní v německých zemích souhrnnou úlohu pro rozvržení půdy a zároveň nezbytné specializované zemědělské plánování. Německá legislativa [30] rozlišuje několik základních forem pozemkové úpravy:

- Komplexní pozemková úprava
- Dobrovolná směna půdy
 - Zrychlená pozemková úprava
 - Zjednodušená pozemková úprava

5.1.1 Komplexní pozemková úprava

Komplexní pozemková úprava (Regelflurbereinigung, §§1 a 37 FlurbG) je nejdůležitějším plánovacím nástrojem a často se využívá k podpoře programů „integrovaného rozvoje venkova“. Díky této formě úpravy mohou být pozemky vhodně uspořádány s cílem zlepšit produkci a pracovní podmínky na zemědělské i lesní půdě a zároveň tak lze podpořit obecné využití a rozvoj půdy. Oblast zahrnutá do tohoto procesu bude přeformována s ohledem na strukturu krajiny tak, aby byly splněny cíle zúčastněných stran a aby budoucí využití bylo ku prospěchu nejen vlastníkům, ale mělo kladný dopad i na širší zájmy společnosti. Oblast je zanalyzována, rozdrobené a neekonomicky tvarované parcely jsou sloučeny, tak aby dosáhly požadovaných minimálních rozměrů. V případě potřeby jsou na území provedeny úpravy vedoucí k ochraně půdy a jejímu zkvalitnění, krajinářská opatření nebo nařízení částečně omezující farmářskou činnost v dané oblasti. Součástí může být i plán obnovy vesnice.

Komplexní pozemkové úpravy reprezentují dlouhodobé řešení pro zemědělský sektor. Jejich cílem je zachovat a dále podporovat stabilitu zemědělských podniků a farem v paralele s ochranou životního prostředí a krajiny. Další úlohou je rozvoj

nevýrobní oblasti zemědělství, obecné zlepšení venkovské infrastruktury a podpora vytváření nových pracovních míst.

V případech kdy je cílem pozemkové úpravy pouze redukce fragmentace a sloučení rozdrobených a neekonomicky tvarovaných pozemků, využije se „dobrovolná směna půdy“ (Freiwilliger Landtausch, § 103a FlurbG) nebo zrychlená pozemková úprava (Beschleunigte Zusammenlegung, § 91 FlurbG).

5.1.2 Dobrovolná směna půdy

Nejjednodušším a tudíž nejrychlejším řešením je dobrovolná směna půdy. Parcely minimálně dvou (častěji více) vlastníků jsou směněny a sloučeny. Celá procedura nese název „dobrovolná“ neboť zúčastnění vlastníci do procesu vstupují ze svého vlastního podnětu a musí zaujímat kladné stanovisko ke všem krokům od podání žádosti o směnu až po konečná rozhodnutí, tak aby bylo možné žádané úpravy provést. Je nezbytné získat souhlas se srovnávacím oceněním jednotlivých dílů půdy, spojením parcel, převodem nebo úpravě stávající vlastnických práv k nemovitostem nebo s novým průběhem vlastnických hranic. Pověřený zástupce státního orgánu vystupuje pouze v roli prostředníka.

5.1.2.1 Zrychlená pozemková úprava

V případě potřeby úpravy většího množství rozdrobených a neekonomicky tvarovaných pozemků v oblasti, kde není nutná výstavba ani rekonstrukce cestní sítě, použije se zrychlená (akcelerovaná) pozemková úprava. Jejím úkolem je vhodně vytvarovat a seskupit půdu do jednotek ekonomické velikosti a racionálně využitelného tvaru a dále zahrnout do nového rozvržení i možnost budoucí kooperace jednotlivých vlastníků. V tomto případě je pozemková úprava zahájena rozhodnutím příslušného úřadu a je direktivně řízena pověřeným orgánem. Kvůli propojení všech zahrnutých parcel a velkému množství souvisejících vztahů mezi velikostí, polohou, cenou parcel a odlišnými záměry zúčastněných vlastníků je v podstatě nemožné získat plný souhlas

všech osob s plánem nového využití a uspořádání pozemků. Zde se autority mohou odvolávat na zákon o pozemkové úpravě a za přesně stanovených podmínek rozhodnout i přes nesouhlas části zúčastněných.

5.1.2.2 Zjednodušená pozemková úprava

Z německého zákona o pozemkových úpravách vychází i potřeba eliminovat a minimalizovat škodlivé vlivy na krajinu, které jsou způsobeny obecným užíváním půdy. V takovýchto případech se využívá zjednodušená pozemková úprava (Vereinfachte Flurbereinigung, § 86 FlurbG). Hlavním účelem této formy pozemkové úpravy je ochrana půdního fondu a zlepšení půdní struktury, podpora obnovy venkova, ochrana životního prostředí, ochrana vodních zdrojů, péče o krajinu a úprava krajinného rázu a rázu obce. Je nástrojem pro odstranění negativních vlivů, které vznikly výstavbou, úpravou či odstraněním zařízení nebo infrastruktury, zamezení konfliktu při užívání vody a pro provedení nového uspořádání pozemků v malých vesničkách či oblastech, kde se nacházejí samoty a jako navazující či doplňkový proces v obcích s již provedenou pozemkovou úpravou.

Zahájení zjednodušené pozemkové úpravy vychází z podnětu pozemkového úřadu nebo na žádost toho, kdo provádí opatření vyjmenována v předchozím odstavci. Ve zvláštních případech, kdy je půda získána vyvlastněním pozemků větších rozměrů a mohlo by dojít k narušení krajiny, může vyvlastňovací úřad zažádat o zahájení pozemkové úpravy. Pozemková úprava z podnětu vyvlastnění (Unternehmensflurbereinigung, §87 FlurbG) může tak v budoucnu zamezit nešetrnému zacházení s půdou či nevhodnému rozprodeji parcel.

Pro země východního Německa (Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt, Sachsen a Thüringen) je od roku 1991 v platnosti kromě zákona o pozemkové úpravě navíc ještě „zákon o úpravách půdy“. Tento zákon vymezuje podmínky uspořádání a úprav zemědělských pozemků a nemovitostí a upravuje předpisy pro restituce a převody vlastnických práv z původního právního systému (platný do roku

1990) do West German Civil Code (občanský zákoník), který obsahuje i části týkající se vlastnických práv k nemovitostem.

5.3 Současné trendy

Pozemkové úpravy mají v Německu více než 150 let dlouhou tradici. Právní nástroje a celý právní systém prošly dostatečným vývojem, podstatné změny tedy nejsou potřebné ani plánované. Současné trendy se zaměřují na následující oblasti [32]:

- Programové cíle
- Hodnocení metodických postupů provedených pozemkových úprav
- Zavedení provozně-technických programů
- Organizační a řídicí programy

5.3.1 Programové cíle

Cíle sledované pozemkovými úpravami jsou vždy ovlivněny konkrétními okolnostmi, zvláště ekonomikou, sociální situací a stupněm rozvoje daného státu.

Po obou světových válkách se pozornost soustředila zejména na zvýšenou potřebu produkce potravin a osídlení opuštěných území emigranty. Během šedesátých let se pozemkové úpravy soustředily na zvýšení konkurenceschopnosti zemědělství na pozadí evropského sjednocení. Od sedmdesátých let se hlavními příčkami priorit pozemkových úprav drží zájem o ochranu životního prostředí a zachování udržitelného rozvoje.

V létě 2004 byla v Německu představena „AGENDA pozemkové úpravy“, která shrnuje strategické cíle uvedené v ARGE Landentwicklung:

- a) Potřeba přerozdělování rozdrobených parcel bude v budoucnu vzrůstat. Tento jev bude způsoben značnými změnami v zemědělství především díky snižujícímu se počtu zemědělských statků a hospodářství. Stárnoucí venkovská populace využívá možnosti pronajímat polnosti jiným hospodářům a

objevuje se tak nový typ fragmentace „nájemní výměna“, která pouze dočasně zamezuje rozpadu a rozprodávání starých pozemků.

b) Opakem toho jevu je situace ve Východním Německu, kde v souvislosti s obrovským množstvím restituovaných parcel zůstane slučování a formování pozemků ještě dlouho hlavním cílem pozemkových úprav.

c) Potřeba tvorby a rekonstrukce infrastruktury je zapotřebí více než v předchozích obdobích. Nezbytnost nových polních cest, výsadba křovin, podpora existence rozmanitých biotopů, vodních nádrží a mnoha dalších souvisí také s významným rozvojem agroturismu, ekoagroturismu i technologickým rozvojem zemědělství.

d) V některých německých regionech je běžné, že do procesu pozemkové úpravy jsou zahrnuty celé vesnice a osady. To dává velký prostor obnově vesnic, rozvoji venkova, změnám struktury držby půdy a v neposlední řadě způsobům využívání půdy. Toto plánování je se většinou obejde bez námitek a vytváří základ pro místní rozvoj, který je velkou výzvou a zároveň velkou příležitostí pro obce.

Výsledkem těchto hlavních bodů je nepřetržitá potřeba pozemkových úprav a vývoj v posledních letech naznačuje, že podnětem pro komplexní úpravy není už výhradně zemědělský sektor, ale že potřeba změn pramení zejména z měst a obcí.

Vysoký požadavek na pozemkové úpravy je kladen z důvodu snahy vyřešit konflikty využíváním půdy a veřejným zájmem. V současné době jsou ve středu pozornosti tyto případy:

- Ochrana přírody
- Výstavba a rekonstrukce silnic a železnic
- Vodní zdroje

Ochrana přírody může být lokálním, regionálním nebo mezinárodním zájmem (NATURA 2000). V otázkách dopravy je prioritní výstavba a rekonstrukce nadregionálních silnic, dálnic propojujících jednotlivé spolkové země navazující na

evropský dálniční síť. V případě, že takovýto záměr má negativní dopad na zemědělskou půdu či nepříznivě zasáhne do krajiny, oddělí pozemky od přístupových cest nebo rozdrobí jednotlivé parcely, je následován pozemkovou úpravou. Prioritou číslo dvě je výstavba vysokorychlostních železničních koridorů, výstavba a rozšiřování plavebních kanálů nebo zvětšování a modernizace letištních ploch.

5.3.2 Hodnocení metodických postupů

Od roku 2000 byl rozvoj venkovských oblastí představen jako program nazývaný „druhý pilíř obecných zemědělských opatření“. Příslušné nařízení EU 1257/1999 se stalo základem pro projekt rozvoje venkovských oblastí v letech 2000 – 2006. Projekt se zaměřil na propagaci atraktivnosti a komplexnosti rozvoje venkovských oblastí, vytváření konkurenčního prostředí a péči o životní prostředí pomocí vhodných zemědělských metod.

Pozemková úprava je v článku 33 nařízení EU 1257/1999 v kapitole IX nazývána opatřením k „podpoře úprav a rozvoje zemědělských oblastí“ [33].

V Německu je podpora rozvoje venkova založena na rozvojových plánech všech 16 spolkových zemí (označovaných jako Länder, neboť termín spolková země není v souladu s německou spolkovou ústavou), o kterých je uvědomena Evropská komise a které jsou financovány BMVEL 2002. V těchto rozvojových plánech se spolkové země odkazují na prosazování principů celostátního nástroje „Společné úlohy při zlepšování zemědělských vazeb a ochraně přímořských oblastí“, který se stal před více než třiceti lety základním stavebním kamenem podpory venkovského rozvoje. Důležitá je hlavně podpora:

- Obnovy vesnic
- Pozemkové úpravy
- Rekonstrukce cestní sítě
- Management vodních zdrojů

Všech 16 spolkových zemí si osvojilo rozvojové plány, které vždy respektují regionální specifika a lokální odlišnosti. S projekty se přidala i města Berlin, Bremen a

Hamburg. Všechny programy mají jednu zásadní věc společnou a to tu, že všechny bez rozdíly hlavní nástroj rozvoje využívají pozemkových úprav [32].

Vzhledem k tomu, že jsou projekty spolufinancovány z fondů EU, je nezbytné jejich vývoj systematicky monitorovat a dosažené výsledky pravidelně vyhodnocovat. Toho se dotýká i hodnocení vztahující se k první polovině pozorovaného období (2003) „NRW – Programm Ländlicher Raum“ prováděné nezávislými externími odborníky a vědci, které mimo jiné poskytuje i takovéto hodnocení:

„Pozemkové úpravy jsou velmi mnohostranným nástrojem zohledňující jak cíle, tak i jejich dopad. Kromě zlepšování agrárních struktur v užším významu se nedávné plány zaměřují čím dál více na harmonizaci odlišných požadavků na využití půdy ve venkovských oblastech. Díky existenci propojeného právního systému nabízejícího bohatý výběr alternativních řešení představují pozemkové úpravy výjimečný nástroj pro řešení konfliktních situací vzniklých při využívání půdy zohledňující jejich rozmanitost a hluboký dopad.

„Opatřeními přispívajícími ke zlepšení infrastruktury a pozitivním vlivem na krajinu získaly pozemkové úpravy důležitou roli při rozvoji cestovního ruchu, volnočasových aktivit a relaxačních aktivit ve venkovských oblastech a kvalitě osídlení vesnic. Mimo zmíněného přínosu při řešení vzniklých rozporů ve využívání půdy přispívají pozemkové úpravy zásadně k rozvoji venkovských regionů a zvyšují tak jejich atraktivitu.“

Participace vlastníků při pozemkových úpravách má v Německu dlouhou tradici. Okamžitá účast a zájem se objeví již před zahájením pozemkové úpravy a provází všechny důležité kroky během celého procesu. Obecně řečeno, vlastníci si zvolí sbor zástupců, který je při procesu pozemkové úpravy zastupuje a hájí jejich veřejná práva. Sbor zástupců je přítomen při rozhodování [35].

Financování projektu může být zvýšeno o 10%, jestliže je projekt součástí „Konceptu integrovaného rozvoje venkova“ (Integriertes ländliches Entwicklungskonzept – ILEK). ILEK vychází z analýzy silných a slabých stránek regionu a měl by především:

- Definovat cíle regionálního rozvoje
- Označit místa působení
- Popsat strategii realizace
- Vybrat preferované projekty

Obyvatelé příslušné oblasti a významní činitelé se účastní podrobného projednávání projektů jako je ILEK. Mají možnost rozhodovat o otázkách „kde“, „jak“, „zda-li“ apod., což je velkou výzvou pro pozemkový úřad, ale má to pozitivní vliv na budoucí schvalování plánu nového uspořádání .

5.3.2.1 Dobrovolná směna pozemků

„Dobrovolná“ je klíčové slovo dobře známé v evropských zemích v oblasti managementu půdy. Německý zákon o pozemkové úpravě vysvětluje dobrovolnou směnu pozemků jako nástroj pro výměnu parcel mezi několika partnery na dobrovolné bázi (podrobněji vysvětleno v kapitole 5.1) [30]. Když na začátku osmdesátých let vyvstal problém s přejímáním pozemkových úprav, bylo nutné změnit zvedené postupy. Místo úředního rozhodnutí o pozemkové úpravě (ex officio) byla dosavadní schémata nahrazena příslibem účasti dotčených osob při rozhodování o slučování, rozdělování a směnách půdy. Účastníci měli právo se k navrhovaným změnám vyjádřit a konečná podoba projektu byla schválena až po souhlasu všech. Tato praxe se rozšířila i do jiných zemí Evropy, dokonce i v mnohých postsocialistických zemích se uvažuje o zavedení tohoto typu pozemkové úpravy [32]. Dobrovolná směna není, často kvůli politickým okolnostem v zemi, využívána tak často, jak by díky svým potenciálům mohla být. To se týká převážně realizace plánů na ochranu přírody. Příkladem je spolková země Nordrhein-Westfalen s „červeno-zelenou“ vládou, kde všechny pozemkové úpravy zaměřené na ochranu přírody a krajiny jsou už z principu založené na bázi dobrovolnosti. V oblasti proběhlo přes sto pozemkových úprav ve zjednodušené nebo zrychlené podobě, což představuje více jak třetinu celkového počtu pozemkových úprav dané spolkové země.

Novým nástrojem těšícím se federální podpoře je již zmíněná „dobrovolná nájemní výměna“. Je to procedura využívaná při obhospodařování půdy založená na nájemních smlouvách vycházejících z německého občanského zákoníku. Pod záštitou pozemkového úřadu nebo pověřeného kvalifikovaného experta jsou rozdrobené kousky půdy v zemědělských oblastech optimálně sloučeny a přerozděleny pomocí nájemních smluv tak, aby se zefektivnilo hospodaření s půdou. Pozemky, které by za normálních okolností zůstaly nevyužity, jsou pronajaty zemědělským podnikům a nájemy z nich plynoucí jsou příjmem stárnoucího venkovského obyvatelstva nebo přispívají ke zvelebení a rozvoji regionu. Výsledkem je efektivnější zemědělská výroba a rostoucí životní úroveň obyvatel.

5.3.3 Zavedení provozně-technických programů

Změna uspořádání pozemků má vliv na držbu půdy, vlastnická práva k ní, na změnu tvaru parcel i na průběh vlastnických hranic. Komplexní průzkumné práce jsou nezbytné, což se sebou přináší i velké finanční zatížení, proto jsou geodeti a ostatní specialisté nuceni vyhovět požadavku na co možná nejnižší cenu (i tak se ale v Německu ohodnocení pohybují ve zcela jiných dimenzích než v České republice).

Pokrok přineslo zavedení GPS technologie (Global Positioning System). Nyní je tato technologie maximálně využívána všude, kde je to možné, přednostně při operacích na úrovni katastru, např. při zaměřování nových vlastnických hranic.

Druhým vývojovým krokem bylo zavedení digitální stereofotogrammetrie. Dříve musela být převáděna při geometrickém zaměření souřadnic nákladná měření, ale díky novým technologiím jsou dnes hraniční linie zajištěny a seřazeny ve stereomodelu fotogrammetrickým operátorem doprovázeným projektantem pozemkové úpravy. Výsledky jsou základem pro zhotovení nové katastrální mapy a plánu nového uspořádání pozemků. Nové hranice jsou zaznamenány bez ztráty přesnosti a snížené náklady se pohybují zhruba na jedné třetině běžných nákladů [32].

Třetí inovací je digitální přenos dat. Přenos analogových z katastru nemovitostí na pozemkový úřad na začátku pozemkové úpravy a z pozemkového úřadu zpět na katastr na konci pozemkové úpravy má v Německu dlouhou tradici. Jedním z německých pilotních projektů v oboru je digitální přenos dat a zřízení dálkového přístupu příslušných orgánů do katastru nemovitostí s možností provádění změn. O změnách na dálku v sekci II (práva k nemovitostem) a sekci III (zástavní práva a hypotéky) se zatím neuvažuje.

5.3.4 Organizační a řídicí programy

Nadřazená pozemková úprava je podle konceptu státních a konstitucionálních principů zcela v kompetenci státu a probíhá se souhlasem spolkové země. „Klasická“ pozemková úprava je řízena z pravomoci pozemkového úřadu, který má však možnost pověřit kompetentní instituci, agenturu nebo úřad, aby na průběh pozemkové úpravy dohlížel.

Měřické práce jsou běžně prováděny certifikovanými geodety s výjimkou Bavorska, kde veškeré geodetické práce jsou v kompetenci pozemkového úřadu.

Z uvedených trendů vyplývá, že potřeba pozemkové úpravy v Německu je stále vysoká, dokonce se očekává „renesance pozemkových úprav“. Německo je dobrým příkladem pro země střední a východní Evropy hlavně díky bohatým zkušenostem a propracovanému právnímu systému. Pozemková úprava redukuje rozdrobenost zemědělské půdy a zdokonaluje venkovskou infrastrukturu, nicméně jejím hlavním potenciálem je fakt, že je branou k udržitelnému rozvoji života ve venkovských oblastech.

„Moderní pozemkové úpravy“ aplikované v Německu bohužel nemají obecné standardy a neměly by být bezmyšlenkovitě aplikovány v jiných zemích. Design moderní pozemkové úpravy je vždy definován aktuální situací, politickými, sociálními, ekologickými i ekonomickými okolnostmi a momentální potřebou úpravy.

6. Závěr

Pozemkové úpravy hrají významnou roli v rozvoji každého státu a jsou jedním ze stavebních kamenů národní ekonomiky. Na příkladu Ukrajiny můžeme vidět prvotní úlohu pozemkových úprav, kde prvním krokem k rozvoji tržního hospodářství a především trhu s pozemky a nemovitostmi byla pozemková reforma, která dala vzniknout soukromému vlastnictví. Kdybychom si představili vývojovou křivku pozemkových úprav v čase, nacházela by se Ukrajina na samém jejím začátku. Velikou příležitostí pro Ukrajinu je fakt, že je obklopena státy, ve kterých pozemkové úpravy probíhají delší dobu a nacházejí se v různých fázích vývoje. Zpracování případových studií zaměřených na země s podobným historickým vývojem a politickým zázemím by mohlo Ukrajinu posunout velice rychle směrem ku předu. Výhodou těch, kdo dohání časovou ztrátu je to, že mají možnost poučit se z chyb svých předchůdců a případně čerpat z jejich úspěchů. Toto není jen doporučení pro Ukrajinu, ale také pro Českou republiku, která je v procesu pozemkových úprav jednoznačně blíže západním zemím. Avšak je třeba neustále se dívat dopředu a sledovat nové trendy nejen v pozemkových úpravách, ale všimnout si také změny myšlení lidí v západních zemích.

Velice kladně musím ohodnotit německý pohled na pozemkovou úpravu, která je u našich sousedů vnímána opravdu komplexně. V momentě, kdy se plánuje v oblasti pouhá rekonstrukce silnice nebo úprava železnice, je automaticky počítáno i s možností propojení akce s úpravami pozemků. Německo dosahuje v porovnání s naší zemí mnohonásobně větších rozměrů, nicméně řešen je v jejich případě každý detail. Občané sami projevují zájem o přírodu a krajinu a mají snahu zapojovat se do obnovy. Německo jde cestou osvěty v otázkách ochrany životního prostředí, odpadového hospodářství, úspory energií a dává tak základ „zelenému“ myšlení svých obyvatel. Lidé více dbají na to, aby třídili domovní odpad, hledí na produkci emisí svých automobilů, snaží se využívat alternativních zdrojů energie (nutno podotknout, že mají výraznou podporu ze strany státu) a vytváří si bližší vztah k přírodě. To vše se prolíná s prioritami pozemkových úprav, které jsou zpracovány s pověstnou německou precizností.

Je pravda, že žádné schéma pozemkové úpravy se nedá beze změny aplikovat na jiné zemi, než ze které vzešlo. Vždy je třeba postupy i cíle přizpůsobit situaci. Domnívám se však, že nedokonalá legislativa se dá nahradit tím, že se „okopírují“ již vyzkoušené principy. Každá novela s sebou nese vylepšení, odstranění nedostatků, ale bohužel většinou zavádí nové omyly. Nedokonalé právní systémy jsou známým problémem postsocialistických zemí, kde stará legislativa je po částech nahrazována novou, aktualizována, doplňována či opravována. Z těchto postupů pramení potom řada nesrovnalostí.

Nejenom Ukrajina, ale i naše republika má tedy možnost neustále se učit a z toho, co se osvědčí si vybírat to potřebné a vhodně to skloubit s dosavadními postupy. Je třeba neustále se vzdělávat a *aktivně* účastnit mezinárodních projektů. Při analyzování zahraničních materiálů, záznamů z konferencí a sjezdů, přednášek a prezentací jsem byla překvapena, jak málo je Česká republika zapojena do zahraničních aktivit. Věřím, že máme bohaté zkušenosti s pozemkovými úpravami a že máme okolním zemím, především tedy zemím na východ od nás, co nabídnout.

Důležitá je samozřejmě v této oblasti podpora státu. V našem státě je všeobecně obor pozemkových úprav značně nedoceněn. Jen s úsměvem vzpomínám na mé pobyty a studia v zahraničí, kde jsem vždy po sdělení názvu a náplně mnou studovaného oboru sklidila uznání a obdivná přitakání. Všichni mne přejícně plácali po rameni, jak lukrativní budoucnost mám před sebou, protože kolem pozemků a nemovitostí se točí velká spousta peněz a dotací. Ale nejde jen o to, jak zapláceno dostane projektant, geodet, pracovník katastrálního úřadu. Jde především o množství finančních prostředků investovaných do pozemkové úpravy samotné, o to jak „komplexní“ si může daná pozemková úprava dovolit být.

Francie i Německo mají shodný požadavek zajistit co možná nejnižší ceny. Neznamená to ale, že by jim pozemkové úpravy prováděl sbor dobrovolníků a nadšenců. Na druhé straně je pravda, že německým a francouzským zemědělcům putuje nepoměrná část finančních prostředků z EU. Takové postavení v Evropské Unii jako mají tyto státy pravděpodobně nikdy nezískáme, ale bylo by vhodné se v Evropě více zviditelnit, angažovat se v projektech a projevit trochu cílevědomosti. Ke zviditelnění můžeme v nadcházejícím roce 2009 vhodně využít předsednictví v Radě EU.

7. Použitá literatura

1. *Ukrainian Legislation on Land: Code of Ukraine of 25.10.2001 № 2768-III*
The Land Code of Ukraine. Normative & Legislative Act on Land Issues. –[online].
2001 [cit. 2008-03-09]. Dostupný z WWW: <<http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?user=annot>>
2. ZORYA, Sergiy , CRAMON-TAUBADEL, Stephan von. Policies and Agricultural Development in Ukraine. c2001. s. 269. Dostupný z WWW: <www.policy.hu/kobzev/Agrarbook_2001.pdf>
3. Ukrainian Legislation: Law of Ukraine of 14.02.1992 № 2114-XII On Collective Agricultural Enterprise. Normative & Legislative Act on Land Issues. –[online].
1992 [cit. 2008-03-09]. Dostupný z WWW: <<http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?user=annot>>
4. LERMAN , Zvi, BROOKS, Karen. Land Reform and Farm Restructuring in Ukraine. In *World Bank Discussion Papers No. WDP270*. [s.l.] : Agrap, 1994. ISBN 0-8213-3149-3.
5. KORCHAKOVA, Natalya. Land Markets and Land Consolidation. Prezentace z konference Regional Workshops on Land Issues in Europe and the CIS. Budapest, Hungary. 2002.
6. SEDLIK, David. Rural Finance without Markets in Ukraine 1991 – 2000. ESA working Paper No. 03-01, FAO 2003 [online]. Dostupný z WWW: <<http://www.fao.org/eslesa>>
7. BONDAR, Anatolij, LILJE, Boo. Land Privatization in Ukraine. Land Tenure and Sustainable Development. FIG XXII International Congress, Washington D.C., USA, April 19 – 26, 2002
8. www.wikipedia.com – internetová encyklopedie
9. LERMAN , Zvi, CSABA, Csahi. Land Reform in Ukraine : The First Five Years. In *World Bank Discussion Papers No. 371*. [s.l.] : [s.n.], 1997
10. Ukrainian Legislation: Law of Ukraine of 14.02.1992 № 2114-XII On Collective Agricultural Enterprise. Normative & Legislative Act on Land Issues. –[online].
1992 [cit. 2008-03-09]. Dostupný z WWW: <<http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?user=annot>>

11. Decree of President of Ukraine No. 1529/1999 about pressing measures on acceleration of reforming of agrarian sector of economy. [online] - Dostupný z WWW: <<http://www.minagro.kiev.ua/page/?1101>>
12. SHMIDT, Roman M. Land Consolidation and Development of Land Relations in Ukraine. Conference FAO. Nitra 2005
13. KOBZEV, Alexander. Policy Agenda for Advancing Land Relations in Ukraine. Policy Paper. April 2005. [online] Dostupný z WWW: <http://www.policy.hu/kobzev/PolicyPaper_Final.pdf>
14. YANOV, Alex. Ukraine's Experience in Legislative Regulation of Cadastre and Registration System. Special Report for UNECE WPLA Workshop, t0ma> Effective and Sustainable Land Management – a permanent challenge for each society. Munich, Germany. 24-25 May 2007. [online] Dostupný z WWW: <<http://myland.org.ua>>
15. SHMIDT, Roman, KALNA-DUBINYUK, Tetyana. Problems and Perspectives of Consolidation of Land in Ukraine. The International Conference in Prague on the „EU Rural Development Programme 2007 – 2013 and its applications to Land Consolidation“. FAO (SEUR). 25-27 June 2007, Prague, Czech Republic.
16. DERLICH, Franz. Land Consolidation: A Key for Sustainable Development. French Experience. FIG XXII International Congress, Washington D.C., USA. April 19 – 26 2002
17. GATTY, Ronald. The Consolidation of Farming Lands in France. Journal of Farm Economics, Vol. 38, No. 4. 1956
18. FREMONT, A.: Geography and Action: Land Management (orig.: Géographie et action: l'aménagement du territoire). 2005. Paris, France.
19. SARGENT, Frederic O.: Fragmentation of French Land: Its Nature, Extent and Causes. Land Economics, Vol. 28, No. 3, University of Wisconsin Press, 1952
20. HUBERT, Bernard. Changing Land Uses in Provence (France); Multiple Use as a Management Tool
21. Rural Development Programmes 2000-2006, Country Profile France. European Comission Agriculture and Rural Development [online] Dostupný z WWW: <<http://www.agriculture.gouv.fr> >
22. BULLARD, Richard: Land Consolidation and Rural Development. Papers in Land Management No. 10, Anglia Ruskin University 2007, [online] Dostupný z WWW: <<http://www.anglia.ac.uk>>

23. 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
24. TOMAN, František. Pozemkové úpravy. 1. vyd. Brno : [s.n.], 1995. s. 144. ISBN 80-7157-148-8.
25. Evropská úmluva o krajině [online] Dostupný z WWW: <[http://www.vukoz.cz/__C1256D3B006880D8.nsf/\\$pid/VUKITF1CW0SZ/\\$FILE/vukoz-umluva_%20o_%20krajine-20031008.pdf](http://www.vukoz.cz/__C1256D3B006880D8.nsf/$pid/VUKITF1CW0SZ/$FILE/vukoz-umluva_%20o_%20krajine-20031008.pdf)>
26. Zákon č. 47/1948 Sb., o některých technicko-hospodářských úpravách pozemků (zákon scelovací)
27. ŠVEHLA, František. Pozemkové úpravy : úvodní část. [s.l.] : [s.n.], 1987. s. 120.
28. DUMBROVSKÝ, Miroslav. Pozemkové úpravy. 2004. ISBN: 80-214-2668-3. S. 263
29. PODHRÁZKÁ, Jana. Projektování pozemkových úprav. Brno: 2006. ISBN: 80-7375-011-2
30. Flurbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.3.1976 (BGBl. I S.546)
31. West German Civil Code
32. THOMAS, Joachim. Recent Trends on Land Consolidation in Germany, FIG symposium on Modern LC, France
33. Nařízení EU 1259/1999, článek 33
34. HENNEMANN, Andreas. Sustainable Development by Land Consolidation in Bavaria From the Point of View of Good Governance, FIG XXII 2002, Washington D.C. USA Dostupný z WWW: <http://www.fig.net/pub/fig_2002/TS8-2/TS8_2_hennemann.pdf>
35. Department of Rural Development: Landscape Management, village Renewal, Land Consolidation.
<[http://www.landentwicklung.bayern.de/publikationen/weitere/16249/link lin_1_1.pdf](http://www.landentwicklung.bayern.de/publikationen/weitere/16249/link_lin_1_1.pdf)>