

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

---

Katedra krajinného managementu

Obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Porovnání zásad tvorby KPÚ v zahraničí a v ČR

Vedoucí diplomové práce: Ing. Magdalena Maršíková

Autor práce: Milan Boček

České Budějovice

2012

**ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**  
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Milan BOČEK**  
Osobní číslo: **Z07598**  
Studijní program: **M4101 Zemědělské inženýrství**  
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**  
Název tématu: **Porovnání zásad tvorby KPÚ v zahraničí a v ČR**  
Zadávací katedra: **Katedra krajinného managementu**

**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 komplexních pozemkových úprav v České republice a obdobný způsob práce s krajinou ve vybraných státech.

1. Historický základ pro tvorbu KPÚ na území ČR.
2. Výběr zemí pro zhodnocení a porovnání.
3. Rešerše, platné zákony a vyhlášky pro danou problematiku.
4. Vlastní porovnání řešení ve vybraných zemích a v ČR.
5. Vyhodnocení a případná doporučení.

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy:

50 stran

Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

M. Dumbrovský, J. Mežera a kol.: Metodický návod pro pozemkové úpravy a související informace, VÚMOP Praha.

Maršíková, M., Maršík, Z.: Dějiny zeměměřictví a pozemkových úprav v Čechách a na Moravě v kontextu světových dějin. LIBRI Praha 2007, ISBN 978-80-7277-318-6

J. Smutný: Geografické informační systémy. Akademické nakladatelství CERM, Brno, 1998

Resortní www stránky a stránky firem a organizací zabývajících se danou problematikou

Literatura dostupná na databázových serverech knihovny JU a VÚGTK Zdíby

Vedoucí diplomové práce:

Ing. Magdalena Maršíková  
Katedra krajinného managementu

Datum zadání diplomové práce: 1. března 2010

Termín odevzdání diplomové práce: 30. dubna 2012

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA  
študiijní oddělení  
Studentská 13 ④  
370 05 České Budějovice



prof. Ing. Miloslav Šoch, CSc.  
děkan

L.S.



prof. Ing. Tomáš Kvítek, CSc.  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 1. března 2010

Děkuji Ing. Magdaleně Maršíkové za odborné vedení, připomínky, komentáře a podněty, které vedly k zdárnému zpracování této diplomové práce.

Prohlašuji, že svoji diplomovou práci jsem vypracoval samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě (v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou JU) elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách.

12. 04. 2012

.....

Milan Boček

**Abstrakt:**

Diplomová práce je zaměřena na hodnocení pozemkových úprav v různých státech Evropy a porovnání jejich přístupu k provádění pozemkových úprav s přístupem v České republice. Detailní charakteristika zemí měla poukázat na rozličné problémy, se kterými se popisované státy musely vypořádat. Každé zemi tak patřila samostatná kapitola, kde jí byl věnován dostatečný prostor pro obsáhlý popis. Popis zemí většinou zahrnoval stručný historický vývoj pozemkových úprav, legislativní podklady sloužící k provádění pozemkových úprav a způsoby řešení rozličných problémů v průběhu realizace pozemkových úprav ve vybraných státech. Mezi hodnocené země patřily Česká republika, Rumunsko, Kypr a Švédsko. V závěru práce je objasněna skutečnost, že se způsob realizace pozemkových úprav v jednotlivých zemích navzájem přibližuje, a to i díky možnosti čerpání dotací z fondů Evropské unie.

**Klíčová slova:** pozemková úprava, scelení pozemků, rozvoj venkova

**Abstract:**

This diploma thesis confronts the evaluation of land consolidation in various European countries and compares their approaches to implementation of land consolidation with the approach used in the Czech Republic. Detailed characteristics of the countries were supposed to point out a variety of problems that the described countries had to deal with. Every country was discussed in a separate chapter in which it was given enough space for an extensive description. The description of the countries included a briefly summarized historical development of land consolidation, legislative data used for the implementation of land consolidation and means of solving various problems of the realization of land consolidation in the selected countries. The assessed countries were the Czech Republic, Romania, Cyprus and Sweden. The conclusion of the thesis illustrates the fact that the means of the realization of land consolidation in each country come close to each other due to, among others, the possibility of drawing subsidies from the European Union funds.

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

## Obsah

1. Úvod.....	9
2. Historie pozemkových úprav .....	11
2.1 Počátky pozemkových úprav.....	11
2.2 Raabizace.....	12
2.3 Konec roboty, první scelovací práce .....	13
2.4 První pozemková reforma .....	15
2.5 Situace po II. světové válce .....	16
2.6 Vznik JZD, socialistické projekty pozemkových úprav.....	17
3. Česká republika.....	20
3.1 Legislativa .....	20
3.2 Formy pozemkových úprav .....	21
3.3 Význam pozemkových úprav .....	22
3.4 Zahájení řízení .....	23
3.5 Úvodní jednání .....	24
3.6 Podrobný průzkum terénu - realizace průzkumu.....	26
3.7 Podrobný průzkum terénu - dokumentace podrobného průzkumu .....	27
3.8 Zeměměřické činnosti .....	29
3.9 Soupis nároků.....	30
3.10 Plán společných zařízení.....	31
3.11 Návrh nového uspořádání pozemků .....	32
4. Rumunsko .....	34
4.1 Vývoj pozemkových úprav v Rumunsku .....	34
4.2 Roztříštěnost pozemků .....	36
4.3 Politické kroky na podporu využití pozemků a provádění pozemkových úprav .....	37

4.4	Konsolidace farem (zemědělských podniků) .....	38
4.5	Stárnutí populace .....	39
4.6	Katastr nemovitostí.....	40
5.	Kypr .....	42
5.1	Pozemkové úpravy na Kypru .....	42
5.2	Průběh pozemkových úprav .....	44
5.3	Roztříštěnost pozemků .....	45
5.4	Specifické problémy s pozemky.....	46
5.5	Přílišná doba trvání procesu pozemkových úprav .....	47
5.6	Hodnocení pozemkových úprav .....	48
6.	Švédsko.....	50
6.1	Historie pozemkových úprav ve Švédsku .....	50
6.2	Způsoby pozemkových úprav .....	50
6.3	Průběh pozemkových úprav ve Švédsku.....	52
6.4	Náklady na pozemkové úpravy .....	55
6.5	Neměřitelné výhody pozemkových úprav.....	56
7.	Srovnání zemí .....	58
7.1	Rumunsko.....	58
7.2	Kypr.....	59
7.3	Švédsko .....	60
8.	Metodika .....	61
9.	Závěr .....	62
10.	Seznam literatury: .....	64



## 1. Úvod

Prvotním účelem pozemkových úprav bylo zjišťování výměr pozemků pro vybírání daní panovníkem, postupnými kroky se poté tento proces vyvinul až do dnešní podoby. Pozemkové úpravy slouží jako prostředek k novému uspořádání vlastnických poměrů k pozemkům, k správnému využití zemědělské půdy s ohledem na rozmístění pěstovaných kultur, k ochraně krajiny před negativními vlivy zemědělských činností a k zlepšování životního prostředí. Současné mají nesporný vliv na udržitelný rozvoj a rozvoj podnikání na venkově. Při projektu pozemkových úprav dochází také k obnově katastru nemovitostí.

V této diplomové práci bych chtěl nastínit problematiku pozemkových úprav v naší republice a porovnat jí s postupy jiných evropských zemí. Rumunsko, řecká část ostrova Kypr a Švédsko mají různé geografické podmínky, různý historický vývoj a tudíž i různé problémy v oblasti zemědělství, ochrany krajiny a životního prostředí. Cílem diplomové práce je popsat zmíněné země z hlediska jejich realizace pozemkových úprav, poukázat na jejich největší potíže a jejich následné řešení pomocí pozemkových úprav.

Na úvod práce jsem uvedl historické souvislosti vývoje pozemkových úprav v naší zemi. Proces pozemkových úprav při svém vývoji urazil ohromnou cestu, přes první osidlování a vytváření prostoru pro zemědělskou činnost se posunul až do období utvoření mnoha hektarových výrobních družstev. Bohužel v současnosti se naše krajina nachází ve stavu z doby nedávno minulé, kdy politický režim kladl důraz na výrobu a nevěnoval přílišnou pozornost rozvoji a ochraně přírodních podmínek v zemědělsky využívané krajině. Náprava těchto skutečností spočívá v důsledné realizaci pozemkových úprav.

Další část se zabývá celkovým průběhem dílčích činností v pozemkových úpravách na území České republiky. Jsou zde vyjmenovány zákony, vyhlášky, nařízení usměrňující pozemkové úpravy. Následně je zmíněn jejich význam pro vlastníky, obce a katastr nemovitostí. Proces pozemkových úprav je časově náročný a skládá se z mnoha pasáží, proto byl popsán jen velmi stručně a byly zmíněny jen nejdůležitější záležitosti.

V následujících třech kapitolách byly vylíčeny pozemkové úpravy v třech různých evropských zemích - Rumunsku, Kypru a Švédsku. Popis těchto

zemí by měl poskytnout náhled na problematiku pozemkových úprav v jejich podmínkách a rozličné problémy při provádění tohoto krajinného plánování.

Po charakteristice všech výše uvedených zemí následuje kapitola shrnující jejich realizaci pozemkových úprav. Zde jsem se snažil najít určité podobnosti mezi naší republikou a ostatními státy.

## 2. Historie pozemkových úprav

### 2.1 Počátky pozemkových úprav

Dle Dumbrovského (2004) zasahují na našem území první zmínky o plánovitém provádění změn na pozemcích do 12. století, kdy u nás probíhala tzv. vnitřní kolonizace. Ta se děla na úkor vnitrozemských pastvin a lesů. V té době půdu vlastnili světští a duchovní feudálové. Jen oni byli de iure a de facto jejich majiteli (dominium directum). Selské obyvatelstvo, poddaní, byli jen nájemci a držitelé půdy, na které hospodařili, ať již nájemné se odvádělo v jakékoliv formě (Němčenko N., 1972). Švehla (1995) poukazuje na provozování zemědělské činnosti obyvatelstvem na pozemcích čtvercového tvaru. Při provádění křížové orby rádem byl právě čtvercový tvar pozemku nejpříhodnější.

S růstem domácí populace i zájmů feudálů však dosud existující půdní fond již nestačil (Dumbrovský M., 2004). Němčenko (1972) uvádí, že v pomezích krajinách sice zbývala část půdy, která by se dala využít pro osídlování a obhospodařování, jenže pracovní síly českého obyvatelstva byly nedostačující. Proto se feudálové museli s tímto problémem vypořádat najmutím zkušených pracovníků ze zahraničí, kteří s sebou přivedli i nové osadníky. Tímto krokem končí vnitřní kolonizace, kdy se její přechod na tzv. kolonizaci velkou shoduje s koncem doby knížecí (1198).

Přicházející zahraniční kolonisté byli osazováni již za jiných právních podmínek než domácí selské obyvatelstvo. Pro nové kolonisty se zavádí právo zákupní. Majitelem půdy zůstal feudál a osídlenci byli jen nájemci, ale právo zákupní bylo ve smyslu pozemkové držby nájmem svobodným, dědičným a nevypověditelným. Výše nájemného a smlouva jsou uzavírány písemně (Švehla F., 1995). Dumbrovský (2004) zmiňuje, že k určení výše nájemného a zákupného sloužila jako hospodářská jednotka - lán. Výměra této jednotky se nejpravděpodobněji blížila 18 ha. Nejčastěji přicházeli kolonisté z Německa a Holandska, kde byli v manipulaci s pozemkovou držbou a s vytvářením nových pozemků pro zemědělství i pro bydlení zběhlejší a dovednější. Podle Maršíkové (2007) majitelé půdy svěřovali úkoly spojené se zakládáním nových vesnic a uspořádáním přilehlých pozemků pro obhospodařování tzv.

lokátorům (z lat. locator = ten, kdo umisťuje). Většinou to byla osoba, která při svém povolání přicházela do styku s měřickými pracemi. Jeho úkolem bylo určení místa a způsobu zastavění vsi, vyměření a rozvržení půdního fondu na jednotlivé lány, určení hranic mýcení lesa, rozmístění půdy orné, pastvin, zahrad a zpřístupnění pozemků sítí cest, vytyčení odvodňovací sítě příkopů apod. (Dumbrovský M., 2004). Touto cestou vzniklo mnoho nových osad a značně se změnila dosavadní podoba venkova.

Se zvyšující se populací a rozvojem úrovně zemědělství, zejména zdokonalením obdělávacího nářadí, využitím zvířat k tahu a lepším výběrem pěstovaných plodin, se rozloha zemědělské půdy zvětšovala a za panování Karla IV. dosáhla 40 % rozlohy Čech (Jonáš F., 1990). Švehla (1995) zmiňuje, že dochází také k novému tvaru pozemků, kdy se čtvercový mění na protáhlý a opět je to důsledek nové agrotechniky - vynález pluhu. Tato cenná pomůcka se k nám dostala právě díky zahraničním kolonistům.

## **2.2 Raabizace**

Jonáš (1990) uvádí, že po tomto rozkvětu nastupuje, jak v pozemkových úpravách, tak i v českých zemích, útlum, který byl způsoben nesčetnými válkami a vyvrcholil po Bílé Hoře, kdy nastává tzv. období temna. Krize dosáhla svého vrcholu ke konci 18. století. V té době poddaným značně nevyhovoval nastolený společenský řád, v němž byli vykořisťováni feudály. Drobní zemědělci byli zatíženi robotou a různými břemeny a z tohoto důvodu jejich hospodaření nevykazovalo takový výnos, který by byl pro ně dostačující. Naproti tomu šlechta i církve měly své velkostatky rozmístěné na nejúrodnějších půdách. Tyto propastné rozdíly vedly k četným sedláckým povstáním, se kterými se musela vypořádávat armáda. Tehdejší neuspokojivá situace si žádala řešení pozemkové držby.

Nejvýznamnějším návrhem na pozemkové reformy z té doby byl nepochybně návrh Františka Antonína Raaba z Korutanska. Ten podal v roce 1775 návrh na odstranění roboty a dělení půdy velkostatků. Tento návrh císařovna Marie Terezie přijala a pozemkové úpravy podle Raabova návrhu u nás prováděné se nazývají raabizace (Maršíková M., 2007). Cílem reformy bylo dělení půdy velkostatků, prodej hospodářských budov a zvířat poddaným na úkor původních

feudálních vlastníků. Vlastní způsob prací probíhal z hlediska organizace a provádění ve 3 etapách:

- a) Práce přípravné, hospodářsko-účetní a právní, které prokazovaly efektivitu při provádění raabizace.
- b) Práce měřické, projekční a technické (práce v 18. stol. nazývané “Ingeniere Operierung“ - inženýrské operace), které spočívaly v provádění: polních měřických prací, v bonitaci a klasifikaci půdy, zhotovení měřického operátu včetně raabizačních map, v projekčních pracích pro pozemkové úpravy v areálu staré či nově vzniklé obce a ve zhotovení písemného operátu (výpočet výměr pozemkových přidělů, sestavení tzv. geometrických tabel a založení pozemkových knih).
- c) Práce závěrečné s uzavřením definitivní raabizační smlouvy, kterou podpisovaly obě strany (Švehla F., 1995).

Němčenko (1972) zmiňuje, že bohužel pod tlakem vrchnosti raabizace netrvala příliš dlouho, protože již po 10 letech v roce 1785 byla pozastavena synem Marie Terezie Josefem II. Další část raabizace - abolice (zrušení roboty) byla také nátlakem světských feudálů na císaře roku 1821 zakázána. I za tu to krátkou dobu se však povedlo provést úpravy na 148 panství v Čechách a 69 na Moravě a bylo přitom založeno 128 nových vesnic v Čechách a přibližně 117 na Moravě. Hodnotíme-li raabizační práce, musíme konstatovat, že tyto práce byly řízeny ústředními orgány na základě právních, hospodářských a technických instrukcí a návodů, vyškoleným odborným personálem, který byl vybaven měřickými přístroji. Výsledné realizované PÚ byly zobrazeny v raabizačních mapách a byly založeny písemné operáty tzv. geometrické tabely, což jsou první pozemkové knihy (Dumbrovský M., 2004).

### **2.3 Konec roboty, první scelovací práce**

V roce 1848 se Evropou prohnala vlna revolucí, které se nevyhnuly ani Rakousku-Uhersku, potažmo českým zemím. Zásadními produkty těchto změn ve společnosti byly pozvolný nástup kapitalismu a zrušení nevolnictví.

Říšský patent o zrušení poddanství a robot postavil bývalé poddané do role nových vlastníků obhospodařovaných ploch, které měli v minulosti na starosti. Ovšem k získání těchto pozemků bylo zapotřebí nemalých částek. Vznikla

zadluženost rolníků a dochází k rozsáhlému dělení gruntů, které do zániku feudalismu nebylo bez souhlasu vrchnosti možno, až na některé výjimky, dělit (Dumbrovský M., 2004). Dále Dumbrovský (2004) poukazuje, že dělení pozemků mělo mnoho příčin - docházelo k němu při dědických řízeních, při prodeji pozemků či jejich částí z důvodu zadluženosti, při svatbách posloužily pozemky jako věno apod. Zmatek v pozemkové držbě znamenal, že v té době existovalo téměř 18 miliónů parcel, pozemky byly i několik kilometrů dlouhé a jen pár metrů široké, dostupnost pozemků byla pouze přes sousední pozemky a katastrální hranice byly značně neurovnané. Konečným důsledkem této situace bylo snižování hospodářských výsledků zemědělství (Maršíková M., 2007). Proto si zemědělci a hospodáři, kterým tento stav nevyhovoval, kladli za cíl posunout zemědělství na co nejvyšší úroveň, jež by mohla naplno využít možností tehdejších strojů a poznatků.

Již od poloviny minulého století byly v zahraničí i u nás snahy o úpravu pozemkové držby, hlavně zaokrouhlování hranic (arondace), zpřístupněním pozemků dokonalejší cestní sítí (konsolidace) a někde i budováním samostatných dvorců s ucelenou půdní držbou (separace). V našich podmínkách se nejvíce rozšiřovalo scelování půdy (komasace), jehož podstatou bylo scelení půdní držby do několika málo pozemků se současným vybudováním vodohospodářských, dopravních, melioračních a dalších společných zařízení (Dumbrovský M., 2004). Čilejší v těchto ohledech byli Moravané než Češi. V českých zemích myšlenku scelování zkoušeli, oproti tomu na Moravě ji uváděli do praxe. Stalo se tak zásluhou rolníka a poslance moravského zemského sněmu Františka Skopalíka (1822-1891), který v rodných Záhlinicích u Holešova nejprve v roce 1857 scelil pozemky a o tři roky později také louky, což provedl bez scelovacího zákona, bez pomoci odborníků, zato se souhlasem spoluobčanů (Beranová M., 2010). Novou organizací pozemkové držby dosáhl Skopalík toho, že rozptýlenost pozemků se zmenšila o 85 %, průměrná výměra jedné parcely se zvětšila 6, 5krát, dopravní vzdálenost se zkrátila o 40 %. Scelené pozemky umožnily prosadit další Skopalíkovy myšlenky: opustit úhorové hospodaření, zrušit pastviny, zavést osevní postupy, zavést pěstování jetelovin, vojtěšky, cukrovky (Švehla F., 1995). Dumbrovský (2004) zmiňuje, že všechny tyto znaky scelovacích prací podle Skopalíka přesvědčily několik desítek

dalších obcí na Moravě k provedení dobrovolného scelování. Říšský arondační zákon z roku 1866 umožňoval zemědělcům svobodně směňovat své pozemky.

Navzdory úspěchům bylo zřejmé, že dobrovolné scelování by probíhalo dlouhou dobu a že zde chybí právní předpis, který by scelování urychlil a dal mu celostátní rozměr. Proto byl vydán na základě poznatků rakouských odborníků, získaných v sousedních německých státech, kde se scelováním byly již značné zkušenosti, říšský rámcový zákon o scelování hospodářských pozemků (7. 6. 1883). Zde je uplatněn princip majority a jsou určeny zásady provádění scelování pozemků (komasací), organizace scelovacího úřadu a způsob úhrady nákladů (Švehla F., 1995). Podle Maršíkové (2007) byl říšský zákon roku 1884 schválen moravským zemským sněmem, o 4 roky později sněmem slezským. V Čechách k přijetí zákona nedošlo, což vedlo k neuskutečňování scelovacích prací. Na základě zákona se poté pozemkové úpravy prováděly odborně, organizovaně a cíleně. Do 1. světové války bylo na Moravě provedeno scelování ve 104 obcích a v dalších 28 bylo zahájeno scelovací řízení. Naproti tomu v Čechách bylo možné scelovat zemědělské pozemky jenom na základě svobodného souhlasu všech zúčastněných majitelů půdy, a tak nepřekvapuje, že do roku 1914 bylo provedeno scelování pouze ve dvou obcích (Beranová M., 2010).

Celkově lze říci, že zákonně posvěcené scelovací práce posloužily ke změnám v uspořádání území pro modernizaci zemědělství a daly základ novodobým pozemkovým úpravám, ze kterých poté vycházely pozemkové reformy po obou světových válkách.

## **2.4 První pozemková reforma**

Beranová (2010) uvádí, že po vzniku nového československého svobodného státu se politici potýkali s neurovnanou organizací zemědělství, zejména pozemkové držby a zemědělské výroby, převzatou z rakouských státností. Proto tu vyvstala potřeba nových zákonů, usměrňujících záležitosti ohledně pozemků do vhodných osnov. Zejména šlechtické velkostatky se staly hlavním předmětem těchto opatření, které vyústily v první pozemkovou reformu. Zákony byly vydány téměř okamžitě po vzniku ČSR. Jednalo se zejména o tyto tři zákony: záborový, přidělový a náhradový. Prvním důležitým zákonným opatřením byl zákon o zabrání velkého

majetku pozemkového č. 215 Sb. z. a n. ze dne 16. 4. 1919. Pojem „zábor“ znamenal něco jiného než vyvlastnění. Zábor představoval v pojetí zákona právo státu, aby zabraný majetek přebíral a přiděloval (Beranová M., 2010). Dle Beranové (2010) se tímto zákonem odjímal půda vlastníkům, jestliže výměra přesahovala 150 ha zemědělské půdy a 250 ha půdy vůbec. Zabrané pozemky bylo nutné zpětně rozdělit mezi menší hospodáře a k tomuto kroku sloužil tzv. zákon přidělový (č. 81/1920 Sb.). A konečně poslední z těchto tří důležitých zákonných opatření. Zákon náhradový (č. 329/1920 Sb.) stanovil zásady pro výpočet náhrad vlastníkům za zabrané pozemky. K zajišťování a provádění pozemkové reformy byl zřízen Úřad pozemkový, který byl podřízen ministerské radě. Předseda Úřadu jmenoval prezident republiky, správní radu volilo Národní shromáždění (Maršíková M., 2007).

První pozemková reforma se odvíjela ve znamení kompromisů mezi šlechtou, katolickou církví, představiteli agrární strany a zúčastněnými úřady. Zásadně narovнала vlastnické poměry v zemi a napomohla menším hospodářům k získání půdy či rozšíření jejich zemědělské výměry. Její význam ocenil prezident T. G. Masaryk u příležitosti 28. října 1927, když zdůraznil, že pozemková reforma vedle převratu státního je největším činem republiky, je dovršením a vlastním uskutečněním převratu (Beranová M., 2010).

## **2.5 Situace po II. světové válce**

Neutěšený stav pozemků, aspoň podle Jonáše (1990), po konci druhé světové války vyžadoval další zákonné změny, jelikož držba byla neurovnaná a opět se opakovala situace, kdy tvary pozemků byly nevyhovující, průměrná výměra byla příliš nízká a počet parcel činil téměř 18 mil.

Beranová (2010) poukazuje, že první kroky k nápravě udal prezident E. Beneš vydáním dekretům. Dekrety nahrazovaly zákony a zákonná opatření, protože v ČSR v roce 1945 chybělo zákonodárné shromáždění. První svobodné volby se konaly v následujícím roce a výkonné moci se chopila levice. K docílení přeměny zemědělské politiky vyvinula enormní úsilí a tak po dlouhých měsících v parlamentu prosazuje zákon č. 142/1947 Sb. „o revizi první pozemkové reformy“. Ustanovení zákona byla namířena



proti výměře 250 ha půdy, přípustné podle první věty § 11 záborového zákona, a umožňovala její snížení až na 50 ha cestou vyvlastnění. Tato opatření vedla k tomu, že velkostatky se prakticky zmenšovaly až na výměru 50 ha u každého vlastníka nebo spolu-vlastníka, což vlastně představovalo postupnou likvidaci velkostatkářské a statkářské držby (Beranová M., 2010). Nejvýznamnějšího podílu zabrané zemědělské půdy se tenkrát ujal stát.

Podle Beranové (2010) nastává v únoru 1948 v naší zemi politický převrat a o měsíc později KSČ vydává novou pozemkovou reformu, skládající se z 6 zemědělských zákonů:

- zákon č. 43/1948 Sb., “o zemědělském úvěru“,
- zákon č. 44/1948 Sb., “o změně a doplnění zákona o revizi první pozemkové reformy“,
- zákon č. 45/1948 Sb., “o rozdělení pozůstalosti se zemědělskými podniky a o zamezení drobení zemědělské půdy“,
- zákon č. 46/1948 Sb., “o trvalé úpravě vlastnictví k zemědělské a lesní půdě“,
- zákon č. 47/1948 Sb., “o některých technickohospodářských úpravách pozemků (scelovací zákon),
- zákon č. 49/1948 Sb., “o zemědělské dani“.

Zejména zákon č. 44/1948 Sb. měnil poměry v pozemkové držbě. Zásady tohoto zákona se uskutečňovaly převážně roku 1949. Záboru podléhalo celkem 347 384 ha půdy. Většina byla předána státním statkům (54,3 %), obcím (8 %) a vznikajícím JZD (6,1 %). Jen malá část (7 685 ha, tj. 8,7 %) vykoupené půdy byla přenechána drobným vlastníkům (Podzimková J., 1994). Všechny tyto etapy poválečného vývoje zemědělství u nás předvedly, jakým směrem se budou pozemkové úpravy dále ubírat. KSČ nastolenou mocenskou politikou přichystala přerod zemědělské držby v obrovské podniky s mnohahektarovými pozemky.

## **2.6 Vznik JZD, socialistické projekty pozemkových úprav**

Maršíková (2007) uvádí, že i přes sliby KSČ, že nenapodobí SSSR ve formě kolchozů, zavádí tato strana pojem “kolektivizace zemědělství“, který napomohl

k vytvoření velkých zemědělských výrobních celků. Realitou ovšem bylo utlumení soukromého vlastnictví a soukromého hospodaření. KSČ si také kladla za cíl socializovat vesnice.

K tomuto účelu musela být přijata nová zákonná opatření. V oblasti zemědělského družstevnictví to byl v první řadě zákon č. 69/1949 Sb. o jednotných zemědělských družstvech (JZD) a později Vzorové stanovy JZD (č. 40/1953 Ú. 1.) Společným znakem těchto právních předpisů byla především povinnost sdružit pozemky a odevzdat do vlastnictví družstva ostatní výrobní prostředky (hospodářské budovy, živý i mrtvý inventář apod.) (Maršíková M., 2007). Dle Dumbrovského (2004) roztržitost pozemků, nová vodohospodářská meliorační opatření, využití soudobých polních cest vycházejí ze záměrů projektu JZD a projekt tak měl umožnit vytvoření rozsáhlejších pozemků. Souhrnně se toto období nazývá hospodářsko-technické úpravy pozemků. Časově byly vymezeny rokem 1950 až do roku 1960.

Druhá etapa socialistických PÚ probíhala od roku 1960 do roku 1972. Je to etapa, kdy družstva jsou organizačně a hospodářsky stabilizována. Dochází k prvnímu slučování malých družstev ve větší celky s výměrou do 1000ha. Pro tato JZD se začínají zpracovávat projekty vyšší úrovně. V roce 1962 byla proto vydána metodika pro zpracování tzv. Souhrnných projektů HTÚP a k jejich provádění byly postupně vydány návody ve formě “Příruček PÚ“ díl I-IV. (Dumbrovský M., 2004). Zavádí postupnou intenzifikaci zemědělské výroby, ke které přispěly zdokonalené zemědělské stroje, reorganizuje síť společných zařízení, inovuje vodohospodářské a protierozní opatření.

Dumbrovský (2004) uvádí, že další projekty už směřovaly do poslední, třetí fáze socialistických pozemkových úprav. Byly pojmenovány “Generely rozvoje koncentrace a specializace zemědělské výroby“, zkráceně “Generely pozemkových úprav“. Největší dopad těchto prací měl na vznik kolosálních pozemkových bloků, způsobené neodbornými a nepřiměřenými zákroky v krajinném plánování. Podniky se nesmyslně slučovaly do mamutích výrobních družstev o několika tisícové hektarové výměře. Tvary pozemků umožňovaly plné využití těžké mechanizace a měly zaručovat co nejvyšší možné hektarové výnosy. Pro ně se začínají zpracovávat projekty souhrnných PÚ (SPÚ), které se prováděly podle metodiky

vydané Ministerstvem zemědělství a výživy ČSR v roce 1976 (Dumbrovský M., 2004). Podle Dumbrovského (2004) se v návrzích vyskytovaly postupy k patřičnému vylepšení stavu krajiny, bohužel však jejich uvedení se konalo jen v minimální míře. Jejich plánovitá doba uskutečnění sahala až do poloviny 90. let 20. století, avšak sametová revoluce přinesla politický převrat a tím i konec těchto úprav. Projekty SPÚ z hlediska hodnocení velmi negativně přetvořily zemědělskou krajinu, která hlavně z pohledu životního prostředí a ekologie strádala. S těmito problémy se potýká až do současnosti. Po roce 1991 se projekty pozemkových úprav snaží zejména o narovnání vlastnických vztahů k zemědělským a lesním pozemkům, uceleně řeší dané území a zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí.

### 3. Česká republika

#### 3.1 Legislativa

Pozemkové úpravy jsou usměrňovány mnoha zákony a vyhláškami, které vycházejí z různých oblastí, zejména pak z oborů: zeměměřictví, zemědělského půdního fondu, oceňování nemovitostí, bonitovaných půdně ekologických jednotek či ochrany životního prostředí. Mezi tato opatření patří:

- 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
- vyhláška č. 545/2002 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav
- nařízení 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
- vyhláška č. 327/1998 Sb., kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci
- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška)
- zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením
- zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku
- zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
  - vyhláška č. 546/2002 Sb., kterou se mění vyhláška č. 327/1998 Sb., kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci
  - zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
  - zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí
  - zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí)
  - zákon č. 388/1991 Sb., o Státním fondu životního prostředí České republiky
  - zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých vodních zákonů (vodní zákon)
  - zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
  - vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška)
  - zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
  - zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
  - zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Výše zmíněné zákony vycházejí z pramenů uvedených na informačním portále [Eagri.cz](http://Eagri.cz).

### **3.2 Formy pozemkových úprav**

Doležal (2010) poukazuje na skutečnost, že komplexní pozemkové úpravy musejí splňovat veškeré právní požadavky, určené zákony a hlavně vyhláškou č. 545/2002 Sb. Jak již jejich pojmenování naznačuje, řešení touto formou bude prováděno souhrnně za účelem prospět krajině a vlastníkům co nejlepším možným způsobem na celém katastrálním území obce (mimo zastavěné plochy).

Náročnost zpracování bude zajisté na vyšší úrovni než u druhého typu pozemkových úprav - jednoduchých pozemkových úprav.

Jednoduché pozemkové úpravy řeší obvykle pouze části jednoho katastrálního území, případně jen v něm zvolený problém. Jejich cílem je dosáhnout některých hospodářských požadavků (např. zpřístupnění pozemků, urychlené scelení pozemků) nebo narovnat nepříznivé ekologické poměry v krajině (např. lokální protierozní nebo protipovodňové opatření).

### **3.3 Význam pozemkových úprav**

V brožurě Pozemkové úpravy: nástroj pro udržitelný rozvoj venkovského prostoru (2011) se uvádí, že někteří vlastníci nemohou nakládat s pozemky podle jejich představ, protože dosud nevyjasněná vlastnická práva představují překážku v patřičném využívání pozemků a vyvstává zde potřeba tuto situaci řešit. Vlastnická práva se musejí určit k provedení nutných ekologických, půdoochranných a krajinných kroků, které by se jinak nedaly realizovat.

Po realizaci pozemkových úprav se vlastníkům a uživatelům pozemků výrazně ulehčí hospodaření na jejich držbách. Dojde k upřesnění vlastnictví pozemků, přesně se určí jejich parcelní výměra a poloha. Při velké fragmentaci se tu naskýtá možnost scelení pozemků a jejich bezplatné vytyčení v terénu, vytvoří se pozemky s vhodnými tvary pro jejich obdělávání zemědělskými stroji. Pro snadnější pojezdy zemědělských strojů se navrhne síť polních cest, která zároveň zaručí přístup ke všem pozemkům v řešené oblasti. Objasněná vlastnická práva ukončí zatímní užívání cizích pozemků, poskytnou možnost uzavřít nové nájemní smlouvy na již přesnou výměru jednotlivých parcel. Pro vlastníky další nespornou výhodou se stává zvýšení tržní ceny pozemků, která jim umožní prodávat či pronajímat jejich pozemky s větším ziskem než doposud. Majitelé rovněž ocení vyšší efektivitu při využívání pozemků.

Z hlediska obce pozemkové úpravy prospívají v dohledání dosud nezapsaného obecního majetku a ve vymezení původního církevního majetku ze státní půdy. Vytvoření různých částí společných zařízení je hrazeno ze státního rozpočtu nebo ze zdrojů Evropské unie, čímž není nijak zatížen rozpočet obce.

Společná zařízení náleží poté obci, což usnadňuje jejich následnou správu a zároveň nedochází k vlastnickým sporům a nárokováním si jakýchkoliv práv k nim. Vhodně navržená síť polních cest snižuje výskyt zemědělské techniky uvnitř obce na minimum, pro obecní klid se téměř všechn pohyb zemědělských strojů odehrává mimo zastavěné území obce. Současné polní cesty mohou posloužit jako např. cyklotrasy a tím se zvýší turistický zájem o obec. Společná zařízení se zabírají i ochranou území před záplavami v podobě návrhů jednotlivých protierozních a vodohospodářských opatření. Další součástí společných zařízení je místní úprava prvků ekologické stability krajiny, jež si klade za cíl zlepšení pestrosti okolní krajiny.

Katastru nemovitostí přinesou provedené pozemkové úpravy také určité výhody. Mezi nejdůležitější přínosy se řadí obnova katastrálního operátu, vznik nové digitální katastrální mapy a zobrazení skutečného stavu do katastru nemovitostí a odstranění nesrovnalostí. Zároveň se do katastru nemovitostí zanesou přesné výměry jednotlivých parcel, odstraní se bezprizorní parcely a parcely zjednodušené evidence a vyřeší se nesoulady ohledně duplicitních vlastnictví. Pomocí pozemkových úprav se dohledají i dosud neznámí vlastníci, případně dědicové zemřelých vlastníků. Jako poslední výhodu pro katastr nemovitostí lze zmínit zahuštění polohového bodového pole.

### **3.4 Zahájení řízení**

V následujících kapitolách budou informace vycházet záměrně z Metodického návodu k provádění pozemkových úprav od kolektivu autorů (2010) z důvodu co nejpřesnějšího popsání postupu prací při realizaci pozemkových úprav.

Pouze z popudu pozemkového úřadu lze započít řízení o pozemkových úpravách a tímto se také nastartuje samotný proces realizace pozemkových úprav. Stane se tak na základě níže uvedených důvodů vedoucích k zahájení řízení:

- z iniciativy vlastníků
- v důsledku stavební činnosti
- jiné důvody

Vlastníci pozemků, kteří z vlastní iniciativy zašlou pozemkovému úřadu (většinou prostřednictvím obce) návrh na zahájení řízení, podníí tento úřad k projednání rozsahu účelnosti a naléhavosti provedení pozemkových úprav. V případě, že vlastníci souhlasí s provedením pozemkových úprav a zároveň výměra jejich zemědělské půdy v dotčeném katastrálním území přesáhne nejméně z 50 % celkovou výměru, má pozemkový úřad za povinnost zahájit řízení vždy bez ohledu na další skutečnosti. Pozemkový úřad se musí písemně vyjádřit k přijatému požadavku do třiceti dnů od jeho obdržení. Písemná odpověď je poslána doporučeně a slouží jakou důkaz správného postupu pozemkového úřadu.

Při zahájení řízení v důsledku stavební činnosti se pozemkový úřad zaměřuje zejména na velikost finančního zatížení projektu pozemkových úprav a na význam plánovaných staveb. Mezi tyto stavby patří dálnice, rychlostní komunikace a obchvaty obcí. Pozemní komunikace velmi výrazně mění poměry ve svém přilehlém okolí - vzniká nový dopravní systém, jsou ovlivněny vodohospodářské poměry, je narušen systém ekologické stability apod. Na všechny uvedené skutečnosti se musí brát zřetel již při plánování jak staveb, tak samotného projektu pozemkových úprav. Vhodně navržená opatření mohou omezit negativní důsledky staveb na své okolí.

K jiným důvodům zahájení dochází velmi zřídka. Pozemkový úřad se v tomto případě snaží řešit nepříznivé jevy v krajině, které by mohly způsobit škody na životech, majetku a životním prostředí. Proto je potřeba provést různá opatření (např. protipovodňová či protierozní), jež by tyto ztráty eliminovaly.

Pozemkový úřad skrze veřejnou vyhlášku ohlásí zahájení řízení o pozemkových úpravách. Pro splnění zákonných náležitostí musí být oznámení o zahájení vyvěšeno na úřední desce pozemkového úřadu a všech dotčených obcí po dobu trvání 15 dnů. Patnáctý den je považován za den zahájení pozemkových úprav.

### **3.5 Úvodní jednání**

Proces pozemkových úprav dále pokračuje úvodním jednáním. Zde pozemkový úřad nastíní účastníkům jednání účel pozemkových úprav a jejich



postup, přednese obvod pozemkových úprav, sdělí potřebu aktualizace bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) a případně zodpoví otázky účastníků. Při prezentaci se zároveň pozemkový úřad zmíní o výhodách pozemkových úprav, volbě sboru zástupců, realizaci plánu společných zařízení, pravděpodobném časovém harmonogramu a o zpracovateli projektu. Pro lepší vizualizaci se v současné době rozvinuté výpočetní techniky doporučuje využít prezentace v elektronické podobě.

Všichni známí účastníci řízení o pozemkových úpravách obdrží oznámení o svolání do vlastních rukou, dále pak subjekty, kterých se navrhované pozemkové úpravy týkají. Jedná se o: Pozemkový fond ČR, Lesy České republiky, s. p., Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, obec (zastupitelstvo obce), zpracovatele pozemkových úprav, stavební úřad, katastrální úřad, stavebníka (pokud pozemkové úpravy prováděny v důsledku stavební činnosti) a jiné subjekty ustanovené pozemkovým úřadem. Zároveň je vyvěšena veřejná vyhláška v dotčené obci. Místo konání určuje obecní úřad a náklady spojené s úvodním jednáním hradí pozemkový úřad.

Výše nastíněný program úvodního jednání byl pouhým zlomkem všech činností při něm probíhajících. Jednání je vedeno ředitelem pozemkového úřadu, popřípadě jím určeným pracovníkem. Na začátku jednání proběhne prezence účastníků, při které se naskytne možnost odhalit některé nesrovnalosti (např. v chybných údajích vedených v katastru nemovitostí, dohledání některých vlastníků apod.). Dále pozemkový úřad popíše jednotlivé etapy procesu pozemkových úprav. Představitel pozemkového úřadu by měl vlastníkům ujasnit, že pověřené osoby budou na jejich pozemcích provádět různé geodetické činnosti, jež vyžadují ze strany vlastníků maximální ochotu ke spolupráci. Účastníci jednání budou také seznámeni se způsobem oceňování pozemků podle kódu BPEJ a několika důležitými pojmy (např. směňované pozemky, neřešené pozemky, nárokový list apod.). Pro určení průměrné vzdálenosti je stanoven pevný bod v obci, za jehož pomoci se následně směňují pozemky. Praxe ukázala, že vlastníci vykazují nejvyšší zájem, v rámci schvalování nových pozemků, o výměru a cenu, průměrná vzdálenost pro držitele pozemků nehraje tak závažnou roli.

V neposlední řadě se vlastníkům na úvodním jednání poskytnou nezbytné informace k plánu společných zařízení. Při prezentaci by měl být kladen důraz

na jeho potřebnost a účelnost v oblasti zemědělské dopravy a ochrany životního prostředí. Účastníci si mnohdy neuvědomují, že součástí plánu jsou i různá protierozní a vodohospodářská opatření, která mají za cíl ochranu jejich majetků spolu s ochranou přírody.

Na úvodním jednání zároveň dojde k volbě do sboru zástupců, který hájí zájmy vlastníků v procesu pozemkových úprav. Sbor se spolupodílí na návrhu a realizaci pozemkových úprav, vyjadřuje se k podaným připomínkám a díky znalostem místních podmínek usnadňuje práci zpracovateli. Počet členů sboru může být v rozmezí 5 - 15 a je vždy lichý. Nevolenými členy se stávají vlastníci s více jak 10 % z celkové výměry pozemků, ředitel pozemkového úřadu (případně jím určený pracovník) a zástupce obce.

Pozemkový úřad obstará z úvodního jednání záznam, jež spolu s prezenční listinou doplní spisovou dokumentaci pozemkových úprav.

### **3.6 Podrobný průzkum terénu - realizace průzkumu**

Úkolem průzkumu je zachytit skutečný stav využívání území. Získané informace popisují situaci zemědělské výroby, krajinného prostředí, erozního ohrožení, vodohospodářských poměrů a všech dalších okolností, které by se mohly promítnout v návrhu plánu společných zařízení, polohovém uspořádání pozemků a změnách druhů pozemků.

Při zjišťování způsobu současného užívání pozemků se srovnávají údaje vedené v katastru nemovitostí s údaji skutečnými, které odhalíme v terénu. Zároveň se určují nesrovnalosti v družích pozemků, které jsou prodiskutovány a následně řešeny ve spolupráci se zástupci orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Tato etapa je zakončena označením hranic liniových staveb a vodních toků. Dále se šetření zaměří na dopravní situaci v obvodu pozemkových úprav. V této fázi se hodnotí stav polních cest, jejich vhodnost a účelnost v krajině, zkoumají se příležitosti pro další nezemědělské využití cest (např. cyklotrasy, pěší turistické trasy apod.). U polních cest se popisují sklonové a směrové poměry, druh a stav povrchu, doprovodná zeleň, svozná plocha apod. Na závěr se uskuteční

celkové zhodnocení cestní sítě a případně se navrhnou opatření pro její doplnění a obnovení.

Ochraně půdy, její erozní náchylnosti a degradaci se v průzkumu věnuje značná pozornost. Jsou zde odhalovány známky vodní a větrné eroze (např. rýhy, strže, dráhy soustředěného odtoku vody, ztráta půdy apod.) a nynější stav eroze je doložen výpočtem míry erozního ohrožení. Na pozemcích je zjišťován technický a funkční stav odvodnění a závlah. Z dostupných podkladů se hodnotí míra povodňového nebezpečí a informace o záplavových územích. V řešeném území se také zkoumají části krajiny sloužící pro její tvorbu a ochranu (např. větrolamy, meze, remízky apod.). Je potřeba zjistit rozmístění a stav ochranné zeleně, posoudit územní systém ekologické stability (ÚSES), kostru ekologické stability a navrhnout nové prvky pro její udržení a rozvoj.

### **3.7 Podrobný průzkum terénu - dokumentace podrobného průzkumu**

Dokumentace podrobného průzkumu se skládá z popisu území, charakteristiky přírodních podmínek, hospodářského využití území, jeho vlivu na životní prostředí a nakonec z vyhodnocení výsledků.

Podrobný průzkum se při popisu území zaměřil na krajinný ráz, strukturu půdního fondu a zastoupení dřevin rostoucích mimo les. Současně se uvádí i ochranná pásma vodních zdrojů, přírodní dominanty a jiné prvky obsažené v krajině.

Charakteristika přírodních podmínek zahrnuje popis klimatických, hydrologických, geologických a půdních poměrů řešené oblasti. Klimatické poměry jsou určeny z Atlasu podnebí a doplněné o údaje z místních klimatických či srážkoměrných stanic. Stanice poskytují např. tyto informace:

- srážky: roční průměrný úhrn srážek [mm], průměrný úhrn srážek za vegetační období IV. - IX. měsíce [mm], N-leté denní srážkové úhrny apod.;
- teploty: průměrné roční rozdělení teplot [měsíc, °C], průměrná roční teplota vzduchu [°C], apod.;

- fenologické poměry: počátek jarních polních prací, počátek setí jarního ječmene apod.

Hydrologické poměry jsou stanoveny z jejich vyhodnocení v povodí, resp. dílčích povodích, protože v tomto případě nedochází k omezení hranicemi katastrálního území, situace je tak zachycena z širšího pohledu. Hodnoceny jsou zejména tyto údaje:

- výčet hlavních vodních toků: název, číslo hydrologického pořadí, výčet dalších vodotečí, délka toku, hodnoty různých průtoků apod.;
- rybníky a vodní nádrže: název, výměra;
- odvodněné a zavlažované pozemky: lokalita, výměra, rok realizace.

Geologické poměry působí na propustnost hornin a vlastnosti půd. Průzkum se zabývá charakterem geologického podkladu, zvětralin, organogenních sloučenin apod. Pro určení slouží geologické mapy např. geologicko-stratigrafické, geologicko-petrografické apod. Pedologické poměry jsou stanoveny většinou z map BPEJ. Z kódu BPEJ se získají hlavní půdní jednotky, které se spolu s cenami půd (s uvedeným datem stanovení) stanou základem dokumentace půdních poměrů.

Pro potřeby hodnocení hospodářského využití území se musí zajistit údaje o charakteristikách zemědělské výroby (výrobní oblast, používaná mechanizace aj.), lesní výroby (skladba lesa, zdravotní stav lesa aj.), ostatního využití území (těžba surovin, místní průmysl aj.) a dalších zvláštních zájmech v území (jímání vody, zájmy Ministerstva obrany a Ministerstva vnitra aj.).

Vyhodnocení výsledků podrobných terénních průzkumů se sestává z několika oblastí, jež zahrnují dopravní systém (parametry stávajících silnic a místních komunikací, pěší pohyb, celkový systém polních cest aj.), ochranu půdy (příčiny vodní a větrné eroze), vodní poměry (hustota říční sítě, popis jednotlivých toků, rybníků, vodních nádrží aj.), popis krajiny a přírody (současný stav, hodnocení současné trvalé vegetace, chráněné části území aj.).

### 3.8 Zeměměřické činnosti

Základní podmínkou pro zjištění všech potřebných zeměměřických údajů je umožnění vstupu pověřených pracovníků na pozemky. Tato skutečnost je však ošetřena zákonem a tak vlastníci mají povinnost nebránit pracovníkům v jejich práci.

Zákres bodů polohového pole se provede v měřítku 1: 5 000 nebo 1: 10 000 a zároveň se obstará kopie geodetických údajů o daných bodech. Díky těmto údajům se body vyhledají v terénu a zajistí se jejich poloha. Při nejistotě o správném určení daných bodů se jejich poloha určí kontrolním měřením a výpočtem. V případě, že se při šetření v terénu zjistilo, že některé body jsou zničené, poškozené nebo polohově chybné, musí se tato skutečnost nahlásit katastrálnímu úřadu. Nové body polohového pole jsou navrženy s ohledem na pozdější činnosti a stabilizovány podle vyhlášky.

Podrobné zaměření polohopisu poslouží jako podklad pro návrh pozemkových úprav. Právní předpisy vymezují podmínky, jež jsou nezbytné pro způsobilost pozemkových úprav. Důraz je kladen zejména na přesnost zaměření, která musí být v souladu se střední souřadnicovou chybou. Zaměřovány jsou předměty, jež jsou zobrazeny v katastrální mapě (hranice katastrálního území, hranice vlastnické, hranice druhů pozemků aj.) a jež jsou vyžadovány pro návrh pozemkových úprav (dráhy soustředěného odtoku vody, skupiny stromů, přejezdy, sjezdy aj.).

Obvod pozemkových úprav je stanoven pozemkovým úřadem v součinnosti se zástupci obce a katastrálního úřadu po zahájení řízení o pozemkových úpravách. Je posléze zpřesněn při zjišťování hranic pozemků. Při určování obvodu se rozlišují pozemky řešené (pro účely směny pozemků, pozemky vlastněné účastníky řízení aj.) a pozemky neřešené (oplocené zahrady, v zastavitelném území obce aj.).

Významnou fází návrhu pozemkových úprav je zjišťování hranic, kdy dochází k aktualizaci veškerých hranic pozemků podle skutečnosti a zároveň se odstraňují nedostatky v podobě neoprávněného vlastnictví či úmyslných změn hranic pozemků. K splnění právních podmínek je ustanovena pozemkovým úřadem komise, která spolu s vlastníky zjišťuje a označuje průběh hranic. Průběh hranic se současně srovnává se stavem uvedeným v katastrální mapě. Všichni vlastníci obdrží pozvánku

na zjišťování hranic s předstihem. Majitelé držeb mají právo být zastoupeni jinou osobou opatřenou plnou mocí.

### **3.9 Soupis nároků**

V průběhu přípravných prací může nastat situace, kdy zpracovatel ve spolupráci zadavatele a katastrálního úřadu objeví nesrovnalosti v údajích o vlastníkově pozemků (chybné jméno, příjmení, rodné číslo apod.) nebo v údajích o parcele (rozpor ve výměře pozemků, v druhu pozemků apod.). Na nápravě chybných údajů o vlastníkově by se měl nejvíce činit hlavně vlastník pozemků. Opravu nesprávných údajů o parcelách zpravidla zajistí zaměření řešeného území.

Mezi klíčové etapy celého procesu pozemkových úprav jednoznačně patří stanovení nároků. Vlastníci dostanou od zpracovatele soupis nároků podle jejich ceny, výměry, vzdálenosti a druhu, včetně různých omezení podle právních předpisů. Nárok vlastníka poslouží jako základ pro vytvoření nového rozmístění pozemků, z čehož se následně bude vycházet při posouzení adekvátnosti návrhu. Podrobné zaměření řešeného území, vyřešení nesrovnalostí v katastru nemovitostí a jiné údaje poskytnou podklady pro vypracování soupisu nároků. Po zdárném vyhotovení stanovení nároků vznikne konečná podoba soupisu nároků, tzv. nárokový list vlastníka. Obsahem tohoto listu je několik oddělených částí (např. pozemky v obvodu pozemkových úprav řešené/neřešené, údaje o vlastnicích pozemků apod.).

Soupis nároků je pozemkovým úřadem vystaven po dobu 15 dnů na obecním úřadě, na jehož území probíhají pozemkové úpravy. Současně je doručen všem známým vlastníkům. Vlastníci mají samozřejmě právo projevit případný nesouhlas, případné námítky musí pozemkový úřad obdržet ve stanovené lhůtě. Pozemkový úřad po projednání námitek zašle vlastníkům písemné vyrozumění. Praxe poukázala na vhodnost stanovení místa a termínu jednání, na kterém by vlastníci mohli vznést své námítky. Řešení námitek v tomto rozsahu se tak přibližuje většinové spokojenosti. Z jednání by měl být veden zápis, kde vlastníci stvrdí domluvené požadavky svým podpisem, zároveň se podepíší i na prezenční listinu.

### 3.10 Plán společných zařízení

Vhodná opatření, která jsou navržena v plánu společných zařízení, slouží ke splnění všech cílů pozemkových úprav. Zároveň vytváří předpoklady k rozumnému hospodaření a k zajištění ochrany přírody. V plánu společných zařízení se objevují opatření: vodohospodářská; protierozního charakteru; pro ochranu a tvorbu životního prostředí a vedoucí ke zpřístupnění pozemků.

Zajištění přístupnosti pozemků, vhodně navržená cestní síť s možností využití nejen pro zemědělskou dopravu a estetická účelnost dotvářející krajinný ráz patří mezi základní opatření dopravní infrastruktury v plánu společných zařízení. Projekt dopravních opatření se řídí platnými předpisy a normami. Současně musí projekt brát ohledy na další opatření z oblasti ekologie, ochrany půd, ekonomie apod. Jedná se zejména o provedení následujících úkolů: propojení sousedních obcí, přístup na pole pro zemědělskou techniku, celkové zpřístupnění krajiny, zajištění přístupu k vodohospodářským stavbám apod.

Další součástí plánu společných zařízení spočívá v opatřeních na ochranu půdy. Erozi (vodní, větrnou) je ohrožena velká část zemědělské půdy, proto jsou vlastníci ze zákona povinni uskutečňovat kroky ke zlepšení erozní odolnosti a schopnosti krajiny zadržovat srážky. V případě opatření proti vodní erozi je nejprve důležité znát míru erozního ohrožení. Po jejím vyhodnocení lze provádět různá organizační (pásové střídání plodin, delimitace kultur apod.) a agrotechnická (protierozní agrotechnika) opatření. Podobně se postupuje i ohledně větrné eroze. Zde se prokazuje jako vhodné řešení návrh větrolamů nebo ochranných lesních pásem.

Podstatnou roli v plánu společných zařízení hrají vodohospodářská opatření, která se plánují s ohledem na zlepšení vodních poměrů v krajině. Do těchto opatření patří činnosti vedoucí k: zpomalení povrchového odtoku, odvodnění pozemků, doplnění malých vodních nádrží, ochraně vodních zdrojů, ochraně před povodněmi apod. S případnou realizací zmíněných a dalších opatření by se mělo počítat již v etapě rekognoskace území, protože mohou mít dopad na nové uspořádání pozemků.

Ochrana a tvorba životního prostředí se staly v posledních letech jedním z nejdůležitějších úseků plánu společných zařízení, poněvadž se v krajině musejí

napravit škody spáchané špatnou politikou krajinného plánování, které byly provedeny za minulého režimu. V těchto dobách vznikla obrovská zemědělská družstva o několika tisíci hektarové výměře bez ohledu na životní prostředí. Se zlepšením nevyhovujícího stavu v přírodě, zachováním stavu ekologické stability a obnovou krajiny se zamýšlí hlavně v plánu ÚSES, který by měl splňovat zásady tvorby ÚSES dle příslušné metodiky.

### **3.11 Návrh nového uspořádání pozemků**

Za opravdový vrchol pozemkových úprav je považován návrh nového uspořádání pozemků. Dokumentaci pro tento návrh tvoří např. polohopis řešeného území, soupis nároků vlastníků, plán společných zařízení apod.

Při navrhování musí zpracovatel dbát na požadavky vlastníků pozemků, dalších účastníků řízení a na veřejné zájmy. Všechny nároky by měly být sloučeny do konečné podoby návrhu, který by vyhovoval v co nejvyšší míře všem zúčastněným subjektům. Kostru návrhu tvoří schválený plán společných zařízení. Do ní se následně situují pozemky, které se dle potřeb sjednocují, dělí a vhodně upravují. Jejich tvar se podřizuje konfiguraci terénu pro účely ideálního hospodaření na pozemcích a ochrany zemědělského půdního fondu.

Podstatou umístování nových pozemků je dobrovolnost, kdy zpracovatel jedná s vlastníky o poloze jejich pozemků. Při těchto debatách by měl být vyžadován podpis zápisu vlastníkem, aby se předešlo případným sporům. Jediná omezení pro zpracovatele vyplývají ze zákona. Jedná se o přípustné odchylky ve výměře  $\pm 10\%$ , v ceně  $\pm 4\%$  a ve vzdálenosti  $\pm 20\%$ . V případě jejich překročení zákon stanovuje nutnost souhlasu vlastníka. Zpracovatel se snaží dosáhnout pokud možno nejvyššího procenta souhlasů vlastníků s novou polohou jejich pozemků. Zákon určuje, že minimální procentuální souhlas musí činit  $75\%$  výměry půdy všech pozemků dotčených pozemkovými úpravami. V praxi je vyžadována vyšší míra souhlasu, která však současně prodlužuje pozemkové úpravy.

Návrh nového uspořádání pozemků je postupně schvalován v několika etapách. V prvním údobí si zpracovatel opatřuje souhlasy vlastníků s navrženým rozmístěním pozemků. V druhé etapě je pozemkovým úřadem zaslán doporučený



dopis, obsahující všechny náležitosti, těm vlastníkům, kteří se nevyslovili k návrhu. Dále schvalování pokračuje po vyhovění zákonné podmínky 75% souhlasu vydáním zprávy pozemkovým úřadem. Oznámení odkazuje na místo, kde je po dobu 30 dnů vystaven zpracovaný návrh (obvykle na příslušném pozemkovém úřadě a obci). V této části schvalovacího procesu se vlastníkům nabízí poslední možnost pro vyjádření námitek a připomínek. Pozemkový úřad provede na závěrečném jednání hodnocení výsledků pozemkových úprav a účastníkům nastíní návrh nového uspořádání pozemků. Další povinností pozemkového úřadu je poté vydání Rozhodnutí o schválení návrhu nového uspořádání pozemků.

Rozhodování v oblasti pozemkových úprav probíhá ve dvou navazujících procesech. První rozhodnutí pojednává o schválení návrhu pozemkových úprav, druhé pak o výměně nebo přechodu vlastnických práv.

Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav je vydáno pozemkovým úřadem za předpokladu, že návrh získá podporu vlastníků zastupujících nejméně 75 % výměry půdy pozemků. Účastník řízení obdrží toto rozhodnutí v písemné podobě společně se všemi náležitostmi návrhu, jež se ho přímo týkají. Zároveň pozemkový úřad informuje o rozhodnutí veřejnou vyhláškou. Pokud proti rozhodnutí není podáno odvolání, stane se rozhodnutí podkladem pro druhou část procesu rozhodování.

Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv je opět oznámeno veřejnou vyhláškou, která právně vstoupí v platnost patnáctým dnem od jejího vyvěšení. Současně rozhodnutí dostanou všechny subjekty, které jsou pozemkovými úpravami dotčeny. Výsledkem tohoto rozhodnutí jsou zrušené dosavadní nájemní vztahy, mění se se vztahy i v právech zástavních a předkupních.

## 4. Rumunsko

### 4.1 Vývoj pozemkových úprav v Rumunsku

Dima (2006) uvádí, že zemědělství je i nadále významným sektorem rumunské ekonomiky z pohledu příspěvku k HDP a podílu na celkové zaměstnanosti. Celková rozloha zemědělské půdy Rumunska činí 14,8 milionů hektarů, z nichž 9,4 milionů hektarů připadá na ornou půdu (63 % zemědělské půdy). Zemědělství odpovídá 13 % HDP a podíl na celkovou zaměstnanost se blíží k 38 %.

Rusu ve své práci *Land Fragmentation and Land Consolidation in Romania* zmiňuje, že v Rumunsku stejně jako u nás proběhla v roce 1989 revoluce, kterou se země vymanila z komunistického područí. Nastal zde přechod na tržní hospodářství vyžadující mnohé nové zákonné opatření. Nejzásadnější zákon č. 18, tzv. zákon o půdním fondu, byl vydán na počátku roku 1991. Rumunská zemská reforma zahrnuje tři odlišná zpracování: de-kolektivizace a obnovu soukromých vlastnických práv k pozemkům: vytváření nových zemědělských struktur, včetně restrukturalizace stávajících rozlehlých státních farem v souladu s novou vlastnickou strukturou a principy tržní ekonomiky. Vlastnická práva k pozemkům byla navracena původním majitelům, kteří museli nuceně vstoupit do družstev. Většina těchto lidí však zemřela a jejich práva byla převedena na velký počet dědiců. Proces restituce působil velmi konfliktně, jelikož v lidech přetrvávalo komunistické smýšlení o rovnosti majetku. Zároveň byl zpomalován rozdílnými ekonomickými zájmy v sociální základně.

Rusu (2011) poukazuje na fakt, že zemská reforma měla etapy, kdy každá je charakterizována různými legislativními kroky.

První etapa: (1991 - 1997) V této fázi se rumunští politikové snažily zákonným způsobem vrátit státní půdu do vlastnictví soukromých a právnických osob. Lidem je umožněno restituovat až 10 ha zemědělské půdy a 1 ha lesů. Bohužel, tímto postupem byli znevýhodněni všichni dřívější vlastníci, kterým náležela půda o větší rozloze než 10 ha. A naopak, pozitivně diskriminoval všechny, kteří před komunistickou érou nevladnili žádné pozemky. Díky tomuto právnímu

předpisu se novými majiteli pozemků stali i občané, kteří na restituci neměli nárok. V pozdějších etapách prosazování zákona 18/1991 mělo za následek zvýšení limitů na restituci a následně jejich opětovné snížení. Absence katastrálního operátu, ve kterém by byly nemovitosti přesně zaneseny, přispívaly k problémům spojených s překrývání vlastnických hranic a špatnému vymezení nemovitostí.

Druhá etapa: (1997 - 2000) Zmatky v předešlém zákoně vedly autory zákonů k novelizaci starého zákona pomocí nového opatření č. 169/1997. Zde se řeší potíže s restitucemi, nově mohla rodina dostat zpět až 30 ha zemědělské půdy bývalých zemědělských výrobních družstev. Novým zákonem však vznikly nesnáze v potvrzování vlastnických nároků, které bylo značně zpožděné již za minulého zákonného opatření. Nový zákon vstoupil v platnost již v roce 1997, bez potřebného přechodného období, a tak se utvářely překryvy nároků na restituci. Potvrzení vlastnických nároků nebylo podmíněno existencí zápisu do katastru nemovitostí, i když zákon o katastru nemovitostí a zápisu do katastru nemovitostí platil od roku 1996. Oba zákony navíc postavily soudy do situace, kdy musely rozhodovat podle zastaralých norem.

Třetí etapa: (2000 - 2005) Zákon č. 1/2000 zavedl ustanovení, při kterém žadatelé o restituci, kteří nemohli efektivně využít pozemkovou držbu, anebo jejich původní místo bylo již převedeno na někoho jiného, měli nárok na finanční odškodnění. Od roku 2001 je otázka vlastnického práva podmíněna existencí katastrálního operátu s dodržováním ustanovení zákona č. 7/1996 o katastru nemovitostí a zápisu do katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, který odstranil překrývání vlastnictví a uložil přísné vymezení hranic pozemků a nemovitostí. Znovu také zákon stanovil nové maximální limity při restituci.

Čtvrtá etapa: (2005 - dodnes) Nejvýznamnější legislativní opatření této fáze pozemkových úprav v Rumunsku je zákon č. 247/2005. Měl vyřešit přetrvávající spory ve vlastnictví pozemků nabytých restitucí a spory zapříčiněné právní pluralitou. Hlavní předností zákona je uznání principu „frestitutio-in-integrum“, tzn. uvedení do původního stavu - při restituci se navrátí všechny původní majetky žadatele. Stále však nejsou v pozemkové knize obsaženy všechny vlastnické vztahy, a to může být příčinou sporů v budoucnosti z důvodů překryvu vlastnictví.

## 4.2 Roztříštěnost pozemků

Dle Bălteanu (2010) měly politické faktory významný vliv na kvalitu zemědělské půdy, což vedlo k nadměrné fragmentaci orné půdy a zvyšuje tak podíl rozlohou malých a velmi malých pozemků. Rusu ve své práci Land Fragmentation and Land Consolidation in Romania uvádí, že nadměrná koncentrace vlastnictví půdy do roku 1989 zapříčinila značnou roztříštěnost půdní držby. A ke zlepšení situace nepomohl ani zákon č. 18/1991, který se zabýval vrácením půdy bývalým vlastníkům. Ještě v roce 2000, téměř 10 let od vydání zmíněného zákona, 20 % oprávněných osob nebylo poskytnuto vlastnické právo, 13 % osob nedostalo vůbec své pozemky nazpět. Tento zákon navíc přinesl více než půl milionu právních sporů ohledně vlastnictví. K fragmentaci také napomáhaly další okolnosti, mezi něž patří: malá ekonomická síla nových majitelů půdy (díky níž neskupovali okolní pozemky a hospodařili pouze na svých polích o malé rozloze), absence konkurenčního trhu a dědická řízení po restituentech.

Rumunská vědecká obec, zabývající se pozemkovými úpravami, provedla studii na zjištění stupně fragmentace a dalších prvků, které by posloužily k následné konsolidaci pozemků. Studie probíhala v obci Balaciu, ležící v na jihu Rumunska. Stupeň fragmentace měly určit tyto parametry: velikost parcel, vzdálenost parcel, počet parcel patřící jednomu majiteli. Velikost parcel se pohybovala od 0,4 do 0,92 ha, průměrná velikost činila 0,85 ha. Jeden majitel vlastnil 4,39 parcel, což je blízko národnímu průměru. Průměrná velikost pozemku se zvyšuje úměrně finančními možnostmi vlastníka. Průzkum však poukázal na nevhodné geometrické tvary, které brání v použití mechanizační techniky. Podíl délky pozemku k jeho šířce byl v rozmezí od 1:5 do 1:100. Průměrná vzdálenost pozemků činila 1,88 km, nejdále od sebe ležely pozemky 7,15 km. Z toho lze vyvodit, že vzdálenostní rozdíly byly dalším stresovým faktorem ve stupni fragmentace.

Ve zkoumané obci se objevily různé argumenty pro i proti provedení pozemkových úprav. Mezi důvody příznivé pozemkovým úpravám bylo zahrnuto: vysoký podíl orné půdy, který by po konsolidaci pozemků umožnil majitelům půdy pěstovat příznivé plodiny na pozemcích s větší rozlohou než dosud; 25 % všech pozemků bylo pronajímáno majiteli, kteří nežijí v blízkosti obce. Jako nepříznivý faktor pro pozemkové úpravy bylo označeno dědické řízení rovným

dílem všem dědicům, umožněné zákonem č. 18/1991, později byl zákon novelizován a od tohoto dědického práva se upustilo.

Studie splnila svůj účel a stala se důležitým námětem na změnu starého zákona, který výrazně nevyhovoval požadavkům zemědělců a brzdil rozvoj zemědělství. Podle Bălteanu (2010) byl zákon několikrát novelizován, protože musel vyhovět nárokům Evropské unie před i po vstupu Rumunska do tohoto členství států v roce 2007. Od té doby se počet roztržštěných pozemků i počet farem snížil, naopak průměrná velikost parcely a průměrná plocha pozemků jednotlivého zemědělského družstva vzrostla.

#### **4.3 Politické kroky na podporu využití pozemků a provádění pozemkových úprav**

Giurca (2011) poukazuje, že se v současné době projednává zákon, který by měl napomoci konsolidaci pozemků v zemědělství. Jedná se o zákonné opatření o pronájmu či prodeji půdy mladším zemědělcům, protože v agrárním sektoru se o půdu starají a vlastní jí lidé staršího věku. Opatření mělo vstoupit v platnost v minulém roce, bohužel legislativní průtahy posunuly období účinnosti na letošní a nadcházející rok. V zákoně se hovoří o postupiteli a nabyvateli, mezi kterými dojde k pronajmutí či prodeji zemědělské půdy a zemědělských podniků až do 50 hektarů výměry.

Postupitelem se rozumí fyzická osoba, nebo oprávněná fyzická osoba, která má v majetku zemědělský podnik a vykonává zemědělské činnosti. Zároveň musí splňovat další náležitosti definované zákonem. Převodce musí být osoba starší 55 let a současně jeho odchod do důchodu proběhne nejméně za 10 let od data převodu pozemků a nemovitostí. Dále pak musí opustit všechny komerčně zaměřené zemědělské aktivity, vykonávat nejméně 10 let zemědělské činnosti ke dni převodu, pronajmout nebo přenechat za úplatu veškeré pozemky a nemovitosti spjaté se zemědělskou výrobou, které vlastní v mimoměstských oblastech. Závěrem musí být zapsán v oblasti důchodového systému a dalších systémů sociálního zabezpečení zemědělců ke dni převodu. Převodci za pronajmutí či prodej náleží peněžitá odměna podle doby trvání pronájmu. Pronájem může být na 5, 10 a 15 let. Při podpisu smlouvy o pronájmu

na 5 let získá postupitel 30 Euro/ha/rok, na 10 let 50 Euro/ha/rok, na 15 let 100 Euro/ha/rok. Při prodeji dostane převodce za každý hektar 200 Euro. Zároveň mu stát proplatí všechny náklady spojené s převodem, tzn. notářské poplatky, poplatky katastrálnímu úřadu a realitním kancelářím za sjednání převodu.

Nabyvatel je popsán jako fyzická osoba, oprávněná fyzická osoba, či právnická osoba, která kupuje nebo si pronajímá půdu od postupitele s cílem rozšířit a konsolidovat zemědělské oblasti. Současně mu stát garantuje přístup k bankovním půjčkám na nákup zemědělské půdy. Pro příjemce platí určité podmínky. Musí to být fyzická osoba, nebo fyzická osoba registrovaná a schválená v souladu s nouzovým nařízením vlády č. 44/2008 a mající nárok na nenávratnou finanční podporu poskytnutou v rámci národního programu rozvoje venkova, opatření 112 - ustanovení mladých zemědělců. Nebo to musí být fyzická osoba, nebo fyzická osoba registrovaná a schválená v souladu s nouzovým nařízením vlády č. 44/2008 mladší 50 let, či právnická osoba provádějící zemědělskou činnost. Poslední možnost zúčastnit se národního programu má agentura pro státní vlastnictví v závislosti na účelu a podmínkách stanovené zákony.

Podle informací, zveřejněných v roce 2010, tímto opatřením může být potencionálně dotčeno až 2 330 083 ha zemědělské půdy vlastněné 50 - 60letými majiteli, kteří mají nárok na účast v národním programu. Pro hodnocení výše podpory, která by měla být pro zájemce vyčleněna, byly podniknuty určité kroky k snadnějšímu přístupu ke státní podpoře, založené na základě tendencí strukturálního vývoje v posledních letech.

#### **4.4 Konsolidace farem (zemědělských podniků)**

Alexandri (2010) zmiňuje, že v Rumunsku působí velký počet zemědělských podniků s velmi malou rozlohou. V roce 2007 43,8 % z celkového počtu farem zpracovávalo méně než 1 hektar půdy, což činilo 4,7 % celkové obhospodařované půdy. Zemědělské podniky s výměrou 1 až 10 ha tvořily 53,7 % z celkového počtu podniků a 45,1 % celkové obhospodařované půdy. Současně velké podniky (více než 100 ha) představovaly pouze 0,2 % z celkového počtu podniků, zatímco jejich podíl se na obhospodařované půdě rovnal 37,6 %.

Segment středně velkých podniků (10 - 100 ha) je poměrně málo zastoupen (2,3 % z celkového počtu farem). Na tyto podniky se vztahuje pouze 12,6 % celkové obhospodařované půdy. Podle práva jsou zemědělské podniky v Rumunsku rozděleny do dvou kategorií, a to na jednotlivé zemědělské podniky a na právnické osoby. Do první kategorie patří obecně rodinné farmy a samostatní rolníci, jejichž rozloha pozemků z velké části zaujímá i méně než 1 ha. Zemědělci a rodinné farmy vlastní 65 % obhospodařované zemědělské půdy, zbývajících 35 % připadá právnickým osobám.

V roce 2007 vlastníci pozemků působili v průměru na 73 % obhospodařované půdy, necelých 17 % půdy se pronajímalo, 2 % půdy bylo zpracováváno na základě koncese, zbývajících procenta bylo obhospodařováno jiným způsobem. V posledních letech je vidět vyšší zájem o pronájem půdy, a to se i pozitivně projevuje ve velikosti rozlohy obhospodařované půdy jedním subjektem. Je to příznivý jev pro zmírnění nechtěné roztržitosti pozemků, se kterou se Rumunsko potýká od konce komunistického režimu na počátku 90. let 20. století.

#### **4.5 Stárnutí populace**

Podle Alexandri (2005) je proces stárnutí populace více viditelný v zemědělských oblastech ve srovnání s oblastmi v okolí měst. Na venkově je populace 1,4 násobně starší než městská. Podle statistických hodnot působilo v roce 2001 v zemědělství téměř 30 % populace žijící na venkově. Dále některé odhady udávají, že osoby v důchodovém věku vlastní asi 65 % veškeré půdy. Vzhledem k nízkým důchodům se dá proto očekávat, že tito lidé budou chtít obhospodařovat svojí půdu i nadále. Vysoká míra zaměstnanosti těchto starších lidí v oblasti zemědělství by se měla pozitivně projevit na jejich příjmech, bohužel tomu tak není. Jejich příjmová struktura se skládala z 50 % příjmu v naturáliích, dále pak důchod tvořil 31 % celkového příjmu. Na tento problém vhodně zareagovala vláda, která připravuje nové zákonné opatření. Jedná se o kroky vedoucí k podpoře odchodu osob důchodového věku ze zemědělských činností a příhodně je přinutit k prodeji či k pronájmu mladším zemědělcům, kteří by poté mohli vytvořit farmy s větší rozlohou a zvýšit tak efektivnost zemědělských činností a zároveň by se zmenšila i roztržitost pozemků.

## 4.6 Katastr nemovitostí

Dle firmy Pelifilip a její práce The cadastre law - changes at a glance se Rumunsko potýkalo s velkými problémy týkajícími se zdlouhavým procesem organizace a realizace jednotného katastru nemovitostí. Cílem nově vydané vyhlášky č. 64/2010, platné od 2. července 2010, je tento proces jednoznačně urychlit. Ke zrychlení účinnosti systému katastru nemovitostí má dopomoci vytvoření přehledné databáze pro provádění registrací dat a jejich následné vyhledávání v elektronické podobě. Za další cíle si vyhláška klade zvýšení bezpečnosti realitních obchodů, podporu hypotečního úvěrování na trhu s nemovitostmi a poskytování ekonomických, technických a právních informací ohledně nemovitostí.

Vyhláška dává Národní agentuře pro katastr a zápisy do katastru nemovitostí za povinnost vytvoření, udržování, spravování a aktualizování jednotnou dokumentaci, obsahující místní názvosloví každé obce a města v Rumunsku. Tato evidence se nazývá Národní elektronický registr pro místní názvosloví a slouží k přiřazení názvu ulice a popisného čísla k nemovitosti. Národní agentura dále musí povinně vytvořit a udržovat rumunský geoportál INSPIRE, což vede k jeho kompatibilitě s evropským geoportálem INSPIRE. Směrnice INSPIRE zajišťuje transparentnost veřejných informací a jejich další využívání v celoevropském měřítku.

Další nově zavedený systém se jmenuje Elektronický systém registrace a konzultace zápisů do katastru nemovitostí. V této soustavě budou k dispozici informace zapsané v jednotném katastru a v pozemkových knihách také v elektronické podobě. To znamená, že právní náležitosti těchto elektronických informací budou stejné, jako kdyby byly vydány v tištěné formě. Zájemci, pomocí elektronického podpisu, mohou podávat žádosti o zápisu do katastru nemovitostí, získávat různorodé informace, jako jsou například výpisy z pozemkových knih nebo doklady o rozhodnutí soudů v pozemkových sporech.

Národní program pro evidenci nemovitostí posílil své pravomoci. Nově se výrazně zaměřil na přesné zaměření nemovitostí a jejich správné zobrazení v dokumentaci katastru. Dále katastr započne v celé zemi s pracemi na určení obvodu katastrálního území, které poslouží k vytvoření ustáleného systému katastru nemovitostí a pozemkových knih. Všichni majitelé nemovitostí budou zároveň



obeznámeni, že nynější situace je totožná se situací zanesenou v systému. Zápis do katastru bude proveden z moci úřední po ukončení všech prací spojených s nově vzniklým katastrálním územím a po uplynutí lhůty pro řešení případných pozemkových sporů. Po skončení katastrálního měření v terénu se katastr nemovitostí a katastrální plán (geometrický plán) stanou základem pro pozměnění současného stavu, či pro vypracování nových pozemkových knih.

Registrace pomocí pozemkové knihy vyžaduje nové identifikační údaje. Listiny nemohou být zapsány pomocí pozemkové knihy, dokud neobsahují tyto údaje zúčastněných stran - osobní identifikační číslo, daňové identifikační číslo nebo jedinečný registrační kód musí být nyní povinně uváděn. Nemovitost se určuje podle čísla pozemkové knihy a podle katastrálního nebo topografického čísla.

Každý majitel nemovitostí má právo na napadnutí úředního rozhodnutí ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho sdělení podáním žádosti o přezkoumání případu. Případ je následně řešen hlavním vedoucím v rámci územního úřadu katastru nemovitostí. Rozsudek vedoucího může být dále napadnut u soudu do 15 dnů ode dne jeho sdělení, žádost o přezkoumání případu vedeném proti rozhodnutí vedoucího musí být předložena místnímu územnímu úřadu katastru nemovitostí, zanesení se do pozemkové knihy a předání se příslušnému soudu, podle postupu uvedeného v zákoně o katastru. Příslušný soud poté vydá rozhodnutí bez předvolání územního úřadu katastru nemovitostí. Za účelem snadnějšího postupu může být žádost o přezkoumání rozhodnutí hlavního vedoucího lze předložit přímo příslušnému soudu. Tento krok je velmi důležitý pro zrychlení vypořádání různorodých pohledávek kompetentními soudy.

Výše uvedené změny mají výrazně napomoci vytvoření přehledných registrů, které jsou schopny vzájemně a efektivně spolupracovat na vnitrostátní úrovni. Vyhláška by měla zřetelně zjednodušit urbanistické plánování a projektování v celé působnosti katastru - od trhu s nemovitostmi po výstavbu až k pozemkovým úpravám.

## 5. Kypr

### 5.1 Pozemkové úpravy na Kypru

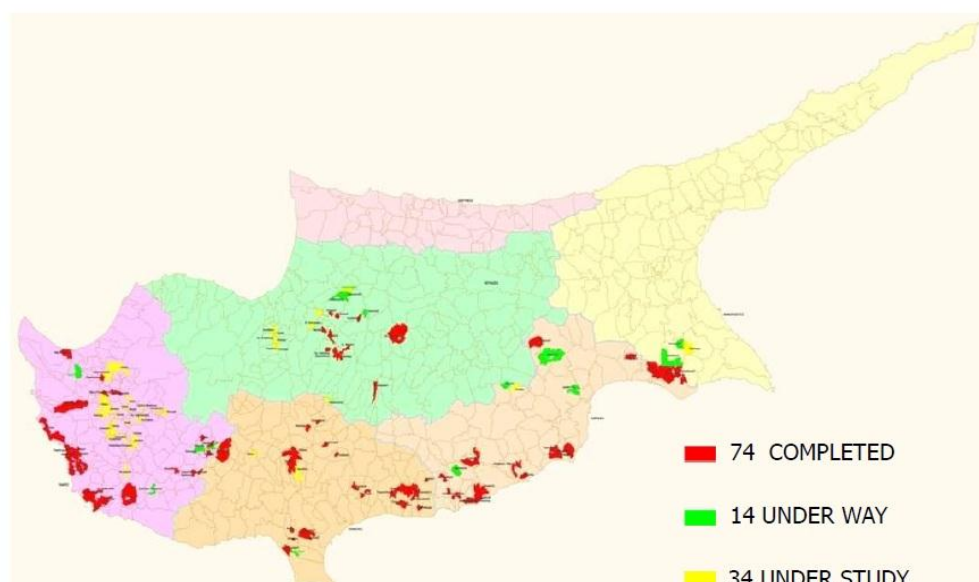
Demetriou (2012) ve svém článku uvádí, že první zmínka o pozemkových úpravách na Kypru pochází z roku 1930, kdy britský komisař B.J. SurrIDGE vydal na základě dokumentů o pozemkové držbě z let 1927-1928 studii. Obsahem této studie však nebyly pozemkové úpravy, ale popis zemědělského stylu života na venkově. Na práci komisaře navázal v roce 1944 kyperský ekonom N.C. Lanitis, který poukázal na značné problémy ve struktuře zemědělské držby. V roce 1946 byl vydán důležitý zákon č. 224, zabývající se nemovitým majetkem (právo držby, její registrace a ocenění). Hlavním cílem zákona bylo zabránění z generace na generaci zvyšující se roztržitosti pozemků. O dvacet let později se kyperská vláda rozhodla pozvednout zemědělství pomocí intenzivní propagace pozemkových úprav. V březnu 1969 byl přijat zákon o pozemkových úpravách parlamentem a Kypr tak získal právní nástroj, jehož prostřednictvím mohla napravit nepříznivou situaci v zemědělství. V prosinci 1970 se začal realizovat první projekt pozemkových úprav v obci Kissonerga v administrativní oblasti Pafos.

Současná legislativa pozemkových úprav se zaměřuje především na rozvoj zemědělství, i když některá právní ustanovení a aktuální postupy jsou orientovány na ochranu životního prostředí a jeho postupného zlepšování. Základní cíle pozemkových úprav jsou zejména zvýšení příjmů v zemědělství a vytváření lepších pracovních a životních podmínek pro obyvatele venkova. Všechny tyto kroky mohou být dosaženy: scelováním roztržitých a rozptýlených pozemků; vybudování nové silniční sítě, poskytující přístup ke všem pozemkům; prodejem státní a církevní půdy jednotlivým zemědělcům a hospodářstvím jako prostředek pro rozšíření rozlohy pozemků; vytvoření pozemků s pravidelnými tvary; a odstranění vícenásobného vlastnictví a nerozdělených podílů v držbě.

Zákon umožňuje 3 různé přístupy jak zahájit pozemkové úpravy: dobrovolnou dohodou všech vlastníků, povinným usnesením většiny vlastníků, na základě nařízení vlády. Nyní se využívá pouze druhé metody, která je ovšem časově velmi náročná. Ta zahrnuje mnoho postupů a úkolů, které trvají většinou

5 až 8 let, v závislosti na velikosti zkoumané oblasti, počtu vlastníků, počtu parcel atd.

Do poloviny roku 2011 bylo na Kypru uskutečněno celkem 74 pozemkových úprav na přibližně 11,5 % veškeré zemědělské půdy. Číselné vyjádření vykazuje velmi velké změny v držení půdy na venkově za 40 let provádění pozemkových úprav. Počet vlastníků půdy klesl o 28,1 %, množství parcel se rapidně zmenšilo o 54,7 % a průměrný počet parcel jednoho vlastníka byl snížen o 31,1 %. Naopak, průměrná rozloha pozemku stoupla o 61,1 % a průměrná rozloha pozemků jednoho vlastníka zaznamenala nárůst o 23,4 %. K tomuto výsledku výrazně pomohla činnost odboru pozemkových úprav, kdy se odboru podařilo formou skupování a vyvlastnění pozemků získat přes 1 000 ha půdy a tu následně přerozdělit mezi zemědělce, kteří měli zájem o zvětšování svých hospodářství. Délka polních cest se zvýšila o 197,5 % a cestní síť nyní umožňuje přístup k téměř všem novým vzniklým pozemkům. Všechna tato čísla poukazují na vysokou účinnost pozemkových úprav v boji proti fragmentaci pozemků a na vytváření příznivých podmínek na venkově. Ekonomické údaje potvrdily lepší se stav kyperského zemědělství zásluhou pozemkových změn - produktivita práce a zemědělská produkce vzrostly o 100 %, zemědělské výnosy dokonce o 300 %, zároveň došlo k posílení konkurenčního prostředí.



obr. č. 1 - Přehled provedených pozemkových úprav na Kypru - červeně realizované, zeleně v průběhu realizace, žlutě průzkumná fáze; stav platný k 31.12.2010 Zdroj: Ioannides (2007)

## 5.2 Průběh pozemkových úprav

Christofidou (2011) zmiňuje, že proces pozemkových úprav na Kypru se v zásadě neliší od postupů prováděných v naší republice. Je rozdělen do čtyř fází - plánovací, přípravná, realizační a závěrečná.

V první etapě dochází k poučení vlastníků o potřebnosti příslušným odborem pozemkových úprav, následuje podání přihlášky k provedení pozemkových úprav. Na základě žádosti odbor připraví studie zabývající se: držbou půdy; proveditelnosti pozemkových úprav a posouzení dopadu na životní prostředí. Vypracované výzkumné práce slouží k rozhodnutí ministerstva zemědělství o realizaci pozemkových úprav v daném správním úseku. Při kladném vyřízení se průběh pozemkových úprav přesune do stádia příprav.

Vlastníci obdrží pozvání na předběžné setkání, kde se současně zvolí prozatímní výbor. Ten má na starosti vymezit oblast k uskutečnění pozemkových úprav a požádat pozemkový úřad o úplný list vlastníků. Následuje úvodní jednání vlastníků. Pokud většina oprávněných vlastníků, kteří zároveň vlastní i více než polovinu celkové rozlohy pozemků, hlasuje pro provedení pozemkových úprav, pozemková úprava bude realizována. Toto ustanovení je závazné pro všechny vlastníky v projektu pozemkových úprav. Na úvodním jednání také proběhne volba členů do sborů. Oprávnění vlastníci vyberou tři zástupce do komise pro pozemkové úpravy a dva do komise pro oceňování.

Zpočátku nejdůležitější části celého procesu pozemkových úprav, realizační etapy, se musí přichystat podklady pro nadcházející uskutečnění různých činností; vzniká seznam pozemků pro ohodnocení, studie pro novou silniční síť, plán možných pozemkových úprav. Všechny záležitosti jsou vždy projednány s dotčenými vlastníky. Každý z nich má možnost vznést námitky, které se následně řeší k co největší spokojenosti zúčastněných. Dalším podniknutým krokem je samotná realizace těchto činností. Vybudují se nové polní cesty, scelují se pozemky, vymezují se nové pozemky, které se po konzultaci s vlastníky přerozdělí podle jejich dohody s oběma komisemi.

Registrace a převzetí nových parcel vlastníky vedou k uzavření průběhu pozemkových úprav. Nově získaná data se zanesou do evidence katastru nemovitostí a odbor dále zveřejní celkové náklady na provedené úpravy, vydá publikaci zachycující postup úprav a souhrnné zhodnocení procesu.

### **5.3 Roztříštěnost pozemků**

Dle Demetriou (2012) je fragmentace pozemků považována za vážnou překážku racionálního rozvoje zemědělství, protože brání účelné mechanizaci, působí neefektivně ve výrobním procesu a zahrnuje vysoké náklady na zmírnění jejích nepříznivých účinků, což snižuje zemědělcům příjmy. V současné době je tato situace ještě vážnější kvůli zvýšené zemědělské konkurenci a vyšší industrializaci zemědělského sektoru.

Roztříštěnost pozemků ale nutně nemusí znamenat jen problém ve všech směrech. Mezi výhody patří prostorová vymezenost, či osevní postup. Přínos prostorové vymezenosti je ve snížení dopadu přírodních a klimatických katastrof, protože majitel vlastní více pozemků na různých místech a tím snižuje riziko úplné neúrody například vlivem sucha, škůdců apod. Zásobení jednotlivých pozemků vodou pro zavlažování je jednou z největších nesnází současného zemědělství na Kypru. Osevní postup umožňuje, že osázené plodiny zrají na jednotlivých pozemcích s různými nadmořskými výškami v rozličných časech. Tento fakt platí zejména v kopcovité části na severovýchodě ostrova. Na druhou stranu, brát tyto dvě výhody jako velmi příznivé skutečnosti pro zemědělce by bylo bážlivé.

I když původy roztříštěnosti pozemků se mohou lišit stát od státu, region od regionu, panuje všeobecná shoda na čtyři hlavní faktory, které zapříčiňují fragmentaci a vytvářejí s ní spojené problémy na Kypru: dědictví, populační růst, trh s nemovitostmi a historicko-kulturní vývoj. Od roku 1946 průměrná velikost pozemků neustále klesá, v roce 1994 k úbytku velikosti již nedochází a tento stav vydržel až do posledních zemědělských soupisů v roce 2003. Tyto údaje zaznamenaly dramatické snížení průměrné rozlohy jednotlivých pozemků o 51,7%, což Kypr řadí do spodních pater v žebříčku EU. Bohužel průměrná velikost zemědělské držby se výrazně liší mezi dílčími regiony na tomto ostrově.

Dalším měřítkem fragmentace je rozdělení držby podle rozlohy. Porovnání s předchozími zemědělskými soupisy není možné, protože dřívější používaná jednotka plochy byl dunam (1 337,78 m<sup>2</sup>). Velká většina pozemků není rozlehlá, 87,4 % všech pozemků má méně než 5 ha a 54,2 % držeb je menší než 1 ha. Na druhé straně škály velikosti ploch, pouze 2,8 % držené půdy je větší než 20 ha a 9,8 % pozemků náleží do střední třídy - 5 - 20 ha. V EU zaujímá Kypr opět spodní příčky v tabulce všech zemí z hlediska rozřídění pozemků podle rozlohy a poukazuje na vysokou míru roztržitosti pozemků.

Pozemky mnoha zemědělců na Kypru jsou geograficky velice rozptýlené a nutí tak farmáře trávit nezanedbatelné množství času přejezdy mezi jednotlivými pozemky. V důsledku toho musí zemědělci cestovat na dlouhých trasách, což zvyšuje náklady a snižuje pracovní dobu na polích a jejich příjmy. Za volantem zemědělských strojů stráví rolník ročně přibližně 337 hodin a ujede 1357 km.

#### **5.4 Specifické problémy s pozemky**

Dvojitý nebo vícenásobné vlastnictví je považováno za zastaralý a nežádoucí rys držby pozemků. Údaje z provedených pozemkových úprav poukázaly, že podíl vícenásobné držby se pohybuje od 9,4 % do 23,2 %. Kromě toho některé pozemky nemají požadované listy vlastnictví - v průměru se jedná o 16 % všech pozemků. Obvykle o tyto pozemky není zájem anebo nejsou téměř využívány. Tento závažný nedostatek brání v zemědělském využívání značné části pozemků.

Dále pak většinu hranic pozemků na Kypru tvoří nepravidelné tvary s mnoha hranami. Tuto situaci zapříčinila topografie Kypru, protože na ostrově se vyskytuje převážně kopcovitý a hornatý terén. Spolu s různorodým rozmístěním pozemků a jejich malou rozlohou se nepravidelný tvar stal téměř neřešitelným úkolem, jak poskytnout dopravní obslužnost všech pozemků. Proto dochází k pojíždění přes sousední pozemky a nastávají tak neutuchající spory mezi vlastníky. Přístup k silniční síti velmi zvyšuje hodnotu pozemků a tudíž povinností projektanta pozemkových úprav je navrhnout vhodnou dopravní infrastrukturu.

Ioannides (2007) upozorňuje, že vodní práva, která se datují už od 16. století, představují vážný a složitý problém, protože brání ve využívání dvou nejdůležitějších přírodních zdrojů na ostrově, půdu a vodu. Na pozemcích se často stává, že jsou rozděleny na několik dílů a mají různé vlastníky. Půda, voda a vegetace na pozemku tak může patřit více majitelům, což napomáhá ke vlastnickým sporům. Část těchto potíží s vodními právy byla vyřešena v rámci uskutečněných pozemkových úprav, bohužel však na některých místech Kypru mohou vodní práva dále působit překážky v rozvoji zemědělství.

Podle zemědělských soupisů z roku 2003 pronajatá půda tvoří až 51,7 % veškeré zemědělské půdy. Absence právní úpravy zabraňuje využití půdy v pronájmu v dlouhodobějším horizontu. Skrze realizaci pozemkových úprav lze výraznou rozlohu pronajmutelné půdy přidělit novým vlastníkům. Tímto způsobem je vyřešen nejen problém s určením vlastnictví pronajaté půdy zemědělci, ale také je dosaženo zvýšení průměrné velikosti zemědělské držby. Soupisy dále uvádějí, že 23 % zemědělské půdy je opuštěno a neobděláváno, ať už kvůli chybějícímu silničnímu přístupu, nebo kvůli jiným nesnázím týkajících se zemědělské držby. Velká část půdy je poté za pomoci pozemkových úprav opět převedena na ornou půdu.

Bezpochybně věk zemědělců hraje významnou roli při vytváření podmínek pro racionální vývoj zemědělství. Průměrný věk držitelů půdy je 54 let. Avšak podíl vlastníků mladších 25 let se udává pouze 0,4 %, zatímco téměř polovina všech majitelů je starší 55 let. Je třeba zdůraznit, že během každého procesu pozemkových úprav se musí věk vlastníků brát v úvahu při přerozdělování zbytkové půdy zemědělcům na území prováděných pozemkových úprav.

### **5.5 Přílišná doba trvání procesu pozemkových úprav**

Demetriou (2012) uvádí, že období pro získání aktualizovaných katastrálních záznamů pro navrhovanou oblast pozemkových úprav zabere většinou od jednoho roku až do čtyř let, protože pracovníci zeměměřičského úřadu musí navštívit každý jednotlivý pozemek a obnovit či dokončit přehled všech pozemků. Další časově náročný úkol zahrnuje důležitá zasedání, která mohou trvat několik měsíců. Na schůzích mají zaměstnanci pozemkového úřadu povinnost seznámit

všechny vlastníky o celkovém průběhu konsolidace pozemků a tento proces se může skládat i ze stovek setkání. Ohodnocení pozemků trvá většinou také delší časový úsek, protože komise pro oceňování musí navštívit všechny pozemky v oblasti. A na závěr, postup přerozdělování pozemků, bez zasedání vlastníků, obvykle zabere více jak šest měsíců, není výjimkou i doba přesahující jeden rok.

Časová náročnost celého projektu přináší řadu nesnází pro dosažení strategických cílů pozemkových úprav. Například socioekonomické změny (nárůst hodnoty pozemků pro vstupu Kypru do Evropské unie) mohou přeměrovat zájmy lidí do jiných odvětví než do zemědělství. Developerské firmy by rády využily jejich pozemky pro výstavbu nových obytných domů či pro vybudování turistických center. Dlouhá doba trvání procesu je spojena s vysokými náklady. Hlavní součásti realizace všech projektů - úvodní jednání, silniční studie, ocenění pozemků, jejich přerozdělení a nové vymezení - vyžadují dlouhodobou práci mnoha jednotlivců, která pozemkové úpravy finančně velmi zatěžuje.

## **5.6 Hodnocení pozemkových úprav**

Ioannides (2007) poukazuje na roztříštěnost pozemků jako na jeden z největších problémů na Kypru. Pozemkové úpravy od roku 1970 slouží jako účinný nástroj k zlepšení této situace. Po vstupu do Evropské unie může Kypr využít její dotační programy a zároveň získat cenné informace k dalšímu zdokonalení procesu pozemkových úprav.

Politika rozvoje venkova Evropské unie 2007 - 2013 totiž vyžaduje jasně ustanovenou metodiku pro provádění pozemkových úprav. Tato potřeba poukázala na mezery v kyperské administrativě a vyvstal zde požadavek na okamžitou nápravu nevyhovujícího stavu, proto kyperská vláda provedla určité kroky, jako např. zvýšení podílu spoluúčasti vlády na uhrazení nákladů na vytvoření nových polních cest.

Podle Demetriou (2012) výsledky dosavadních pozemkových úprav vedly k výraznému pokroku v zemědělství, zvýšení příjmů zemědělců díky reorganizaci struktury držby půdy a poskytnutí přístupu k pozemkům skrz novou dopravní síť. Přes všechny tyto pozitivní efekty jsou pozemkové úpravy sužovány vysokými



náklady na realizaci, časovou náročností celého procesu a potenciálními konflikty mezi zúčastněnými stranami v průběhu přerozdělování pozemků.

Christofidou (2011) uvádí, že v roce 2009 byl návrh zákona o rozvojových zónách nezemědělských oblastí (Astikos Anadasmus) schválen kyperskou vládou a v současné době se očekává, že bude přijat parlamentem. Zákonné opatření by mělo nastolit funkční mechanismus pro proces znovuoživení opuštěných oblastí, jehož cílem bude vytvářet vhodné předpoklady pro celkový rozvoj. K tomu by mělo posloužit účinné přerozdělování pozemků majitelům, vybudování infrastruktury a převádění nevyužívané půdy na půdu aktivně využívanou - místa pro městskou zeleň, nové prostory pro komerční účely apod. Podstata celého zákona vychází z kyperských pozemkových úprav, kdy řeší velmi podobné problémy s držbou půdy a jejím využitím, zde akorát na nezemědělské půdě. V našich podmínkách se celý proces podobá územnímu plánování.

## **6. Švédsko**

### **6.1 Historie pozemkových úprav ve Švédsku**

Backman (2004a) zmiňuje, že zákonná opatření, určující pozemkové reformy ve Švédsku, mají své počátky již v 18. století. Kolem roku 1750 byla zemědělská půda velmi roztříštěná a každá farma hospodařila na několika úzkých pozemcích. Rolníci museli často pěstovat tu samou plodinu jako ostatní a více či méně sklízeli úrodu ve stejnou chvíli, takže zde byla potřeba vzájemná pomoc. Tento stav představoval překážku v rozvoji zemědělství pro rostoucí populaci, která si žádala více potravin. Změny legislativy, které by se přibližovali pozemkovým úpravám, byly nezbytné.

První zákon o pozemkových úpravách byl přijat v roce 1757. Následovaly nové předpisy, vydané v letech 1807, 1827, 1926 a nakonec 1972. Bohužel směrnice byly nastaveny velmi benevolentně a přenechaly důležitá rozhodnutí na majitelích pozemků. Obecně platilo, že zemědělská držba po smrti majitele přecházela na všechny dědice rovnoměrně a tato situace napomáhala k fragmentaci pozemků. Pro ukázkou, ve vesnici Färnäs v roce 1860 vlastnil pozemky pouze jeden farmář. Po soudním nařízení o sto let později to samé hospodářství náleželo 175 osobám, z nichž většina žila daleko od vesnice, či dokonce v jiných zemích světa. Navíc, pozemky byly rozděleny, ať už soukromě, nebo katastrálním úřadem, do mnohem většího počtu parcel.

V současnosti existují tři hlavní zákony spojené s pozemkovými úpravami - zemský zákoník, zákon o nabytí půdy a zákon o nemovitostech. Předpisy o registraci nemovitostí mají také silný dopad na dokumentaci pozemkových úprav. Nynější legislativa je považována za efektivní a měla by zabránit dalšímu tříštění pozemků.

### **6.2 Způsoby pozemkových úprav**

Od roku 1930 jsou ve Švédsku praktikovány dva způsoby provedení pozemkových úprav - dobrovolné a povinné.

Dobrovolná konsolidace pozemků je doporučována v oblastech se středně závažným stupněm fragmentace, který se nachází prakticky po celém Švédsku. Záměrem je vytvářet příznivé podmínky pro zemědělství a lesnictví, zvláště pak pro rodinné hospodářství. Dobrovolné pozemkové úpravy se provádí pod záštitou katastru nemovitostí podle zákona o nemovitostech. Zúčastněné strany se dohodnou na většině záležitostí - rozsah oblasti, kupní ceny, přístup k pozemkům apod. Realizované práce jsou hrazeny kupujícími, protože na průběh úprav nejsou většinou poskytovány žádné dotace. Geometrické ani lesní plány v dobrovolných pozemkových úpravách nejsou součástí procesu. Tato forma pozemkových úprav se stala celkem běžná od roku 1950. Nejprve s nimi začaly lesní společnosti, později viditelné zlepšení vlastností lesních pozemků vedlo k provádění úprav i zemědělce.

Povinné pozemkové úpravy se realizují v oblastech s velkou roztržitostí a s častým společným vlastnictvím, což je typické pro územní celek Dalarna ve středním Švédsku. Před zahájením i v průběhu povinných pozemkových úprav shromažďuje krajský úřad pozemky, které jsou v té chvíli dostupné ke koupi. Cílem nákupu je vytvoření pozemkového fondu, aby se využilo co nejvíce dostupné půdy pro její další přerozdělení mezi zemědělce. Pozemkový fond může být také navýšen o půdu, kterou se rozhodnou majitelé vyčlenit pro potřeby pozemkových úprav. Těmto vlastníkům poté náleží peněžitá náhrada podle ohodnocení jejich držby pozemkovým úřadem. Naopak vlastníci, kteří svojí držbu rozšíří v průběhu procesu pozemkových úprav, mají povinnost za toto navýšení vlastnictví zaplatit v souladu se směrnicemi o vyrovnání. Farmáři následně musí uhradit všechny náklady spojené s nabytím pozemku do jednoho roku - dluhy vůči bance, úroky apod. Úroková sazba se pohybuje okolo 5% ročně. Ve výjimečných případech se může zemědělec dohodnout na dlouhodobějším splátkovém kalendáři.

Výsledky povinných pozemkových úprav jasně ukázaly, že počet parcel byl značně snížen a došlo i k narovnání vlastnických vztahů, což přineslo zásadní výhody pro společnost (pokles nákladů pro úřady, zvýšené daňové příjmy, zvýšená zaměstnanost v zemědělství a lesnictví apod.) a podnikání (zvýšení produkce dřeva, 80 - 90% zmenšení celkové délky vlastnických hranic, jasné vytyčení hranic zamezující sporům apod.).

Backman (2004b) poukazuje na informace o financování navržených projektů a dostupnosti dotací je jedním z nejdůležitějších ukazatelů, které se podílí na veřejném mínění mezi zemědělci. Vlastníci mají právo vědět celkové náklady na projekt pozemkových úprav před jeho zahájením, aby ho mohli porovnat z ekonomického či jiného hlediska. Podle směrnic okresní správní komise se náklady rozdělí rovnoměrně mezi účastníky pozemkových úprav a zbylou část pokryjí dotace.

### **6.3 Průběh pozemkových úprav ve Švédsku**

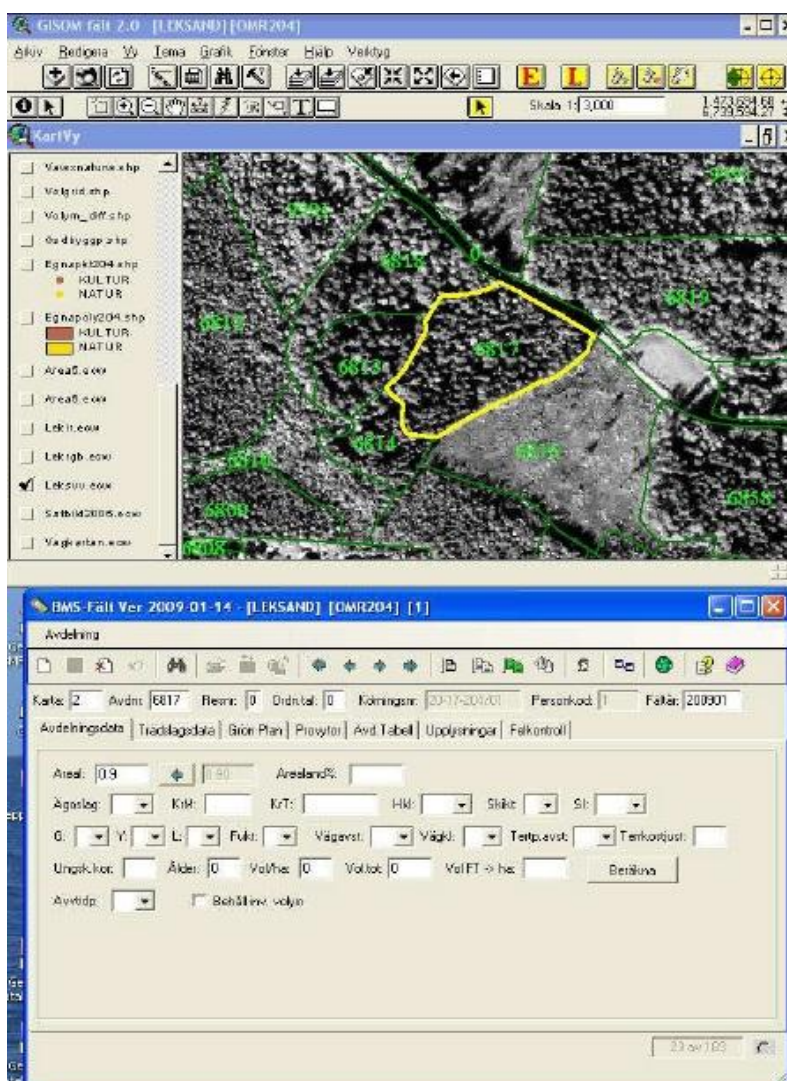
Dále Backman (2004b) připouští, že dobře připravený plán prací je nepostradatelnou součástí úspěšné realizace konsolidace pozemků. Celý postup musí být pečlivě navržen krok za krokem od začátku až do konce. Takový systém bude sloužit jako podklad pro vypracování plánu dílčích činností, sestavení rozpočtu a personální obsazení.

Strategie projektu zahrnuje diskusi s regionálními úředníky k určení vhodné oblasti pro uskutečnění pozemkových úprav. S ohledem na míru roztržitosti pozemků a projeveného zájmu místních farmářů se poté vybere vyhovující oblast.

Všichni vlastníci ve vybrané oblasti jsou poté pozváni na informační schůzku na místním obecním úřadě. Úředníci stručně popíší navrhovaný záměr pozemkových úprav, zahrnující nynější statistiky o dané oblasti, poskytnou údaje o jednotlivých fázích řízení a sdělí následky současného stupně fragmentace, možné náklady a výhody pro majitele pozemků, časový harmonogram projektu atd. Účastníci informační schůzky budou rovněž seznámeni se svými možnostmi na ovlivnění řízení před každým rozhodnutím.

Podepsané žádosti navrhovaného postupu pozemkových úprav jsou předpokladem pro jeho zahájení. Zákon o nemovitostech nepředepisuje přesný počet žádostí, ale je doporučováno jich zaslat co nejvíce. Po odeslání žádostí následují individuální rozhovory mezi úředníky a účastníky řízení jako další fáze procesu. Každý majitel má právo se vyjádřit, která opatření si přeje přijmout s ohledem na jeho pozemky. Úředníci jsou vlastníkům k dispozici pro pochopení všech postupů. Proto je důležité, aby se těchto rozhovorů zúčastnilo co nejvíce držitelů. Jako cíl setkání by mělo být dosaženo usnadnění prací při přerozdělování pozemků.

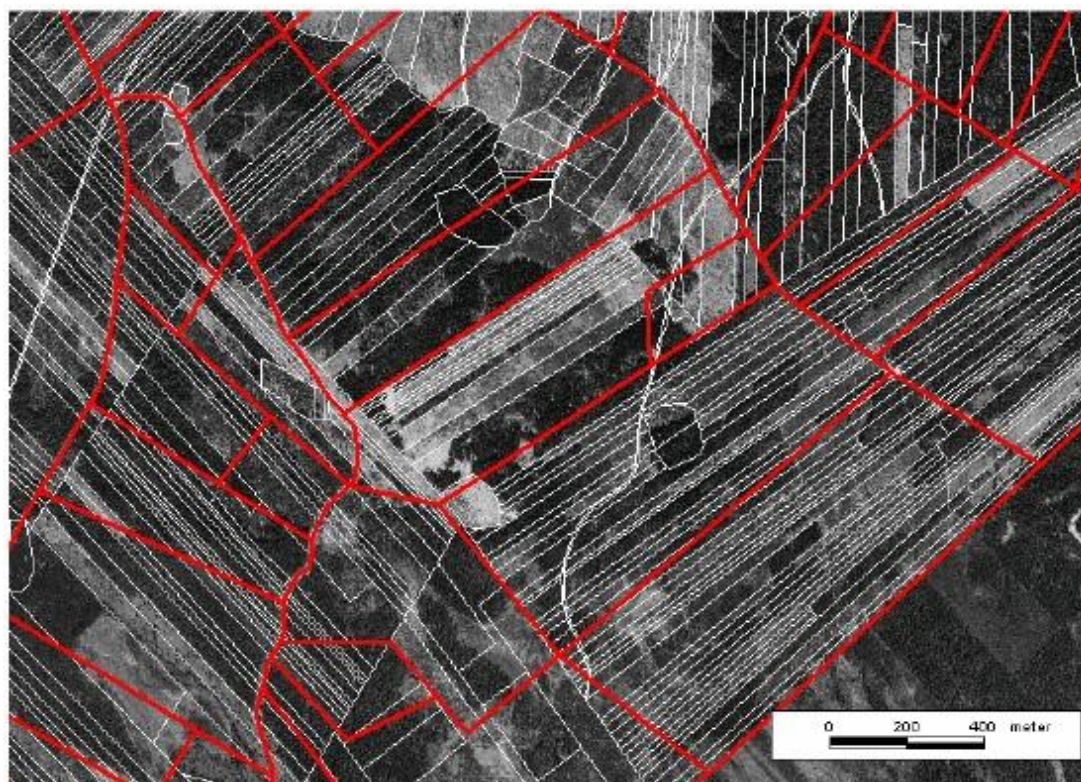
Fotointerpretace leteckého snímkování terénu se provádí pomocí stereoskopů (Leica B8 a podobné) a zahrnuje vymezení vlastnických hranic v lesních porostech s různými vlastnostmi. Účelem je získat jasná kritéria pro určení jednotlivých objektů. Výsledné skupiny pozorování tak tvoří: množství stromů na hektar; průměrné množství stromů v oblasti; druhy stromů; jejich stáří; možnosti těžby dřeva apod. Některé důležité oblasti pro životní prostředí jsou také stanoveny prostřednictvím fotointerpretace. Jedná se o bažinatá území a o oblasti s přirozeným výskytem původních druhů stromů. Většina projektů se týká lesních pozemků, a proto inventarizace pozemků je považována za velmi důležitou a časově náročnou. Jeho význam roste vzhledem k tomu, že vlastníci považují své držby za velmi cenné. Inventarizace dále poslouží k následnému přerozdělování pozemků.



obr. č. 2 Fotointerpretace lesních pozemků pomocí geodetického software Zdroj: Backman (2011)

Kopce, hřebeny, jezera, řeky, bažiny a silnice představují základní kostru v průběhu nového uspořádání pozemků. Při této činnosti se musejí brát ohledy na nároky všech vlastníků. První návrh přerozdělení je většinou dvakrát až třikrát přepracován, dokud není zajištěna všeobecná spokojenost. K snadnější práci na přidělování nových pozemků přispívají počítačové programy, které jsou používané již téměř 20 let.

V další etapě přicházejí na řadu geodetické práce v terénu pro vyhrazení nových vlastnických hranic podle schválených návrhů na přerozdělení. Výsledné hodnoty se poté použijí pro vypočtení nových souřadnic lomových bodů a zobrazí se do katastrálních map. Získané informace (popis nemovitosti, počet parcel, rozloha, vlastnické podíly atd.) se dále zanesou do registru nemovitostí.



obr. č. 3 Fragmentované (bíle) a následně scelené (červeně) pozemky Zdroj: Backman (2011)

Ekonomické zúčtování a poslední učiněná rozhodnutí uzavírají celkový průběh pozemkových úprav. Vše musí podmíněčně splňovat zákonné nároky ohledně pozemkových úprav. Nejdůležitějšími rozhodnutími jsou uspořádání nemovitostí a pozemků, kompenzační vypořádání a rozdělení nákladů mezi vlastníky a katastrální úřad. Geodetický zástupce katastrálního úřadu a dva členi dozorčí komise provedou tato rozhodnutí na závěrečném setkání s vlastníky. Všichni vlastníci samozřejmě

obdrží pozvání na tuto schůzku předem. V případě nesouhlasu má každý účastník setkání právo obrátit se na pozemkový soud do čtyř týdnů ode dne učinění rozhodnutí.

#### **6.4 Náklady na pozemkové úpravy**

Mezi faktory, ovlivňující výši nákladů v procesu pozemkových úprav, patří podle Backmana (2010) zejména stupeň fragmentace pozemků, počet parcel, počet vlastníků a rozloha jejich pozemků, velikost konsolidované oblasti a délka hranic pozemků. Míra roztržitosti pozemků může být na různých úrovních, což ovlivňuje celkový průběh prací a určuje jejich konečné náklady. Je zřejmé, že čím bude tato míra vyšší, tím vyšší budou kladeny nároky na geodetické práce a tím dražší bude poté celé provedení pozemkových úprav.

V celém projektu proběhne několik desítek setkání a rozhovorů mezi vlastníky a úředníky, což od obou stran vyžaduje nejen velkou trpělivost při těchto jednáních, ale současně se to promítne i do celkových nákladů. Individuální diskuse probíhají ve třech fázích v procesu pozemkových úprav - 1. „dny přání“; 2. rozhovory o ocenění; 3. jednání o novém přerozdělení pozemků. Počet nemovitostí či pozemků silně souvisí s počtem vlastníků, což prodlužuje potřebnou dobu na jednání s každým držitelem půdy při „dnech přání“. Takzvané „dny přání“ náleží mezi podstatné příležitosti v pozemkových úpravách, jak předat vlastníkovi co nejvíce informací o možných problémech, které by se ho týkaly.

Vlastníci průměrně hospodaří na 5 - 6 pozemcích nebo několika částech pozemků s více majiteli, z čehož vyplývá vyšší počet pozemků než počet vlastníků. Postoj vlastníků má značný účinek na náklady a také působí na délku prací nezbytných pro vyjednávání s vlastníky o ocenění pozemků, novém uspořádání pozemků atd. Velikost konsolidované oblasti a složení lesa řadíme mezi nákladové položky za ocenění, protože do celkového odhadu je zahrnováno laserové skenování terénu, fotointerpretace výsledků skenování a inventarizace pozemků v celé oblasti. Dále stupeň fragmentace ovlivňuje délku hranic starých pozemků a při vytyčování hranic nových, kdy geodeti musejí vše zaměřit, rostou vynaložené prostředky

na tyto práce. Topografie a hustota lesů mají dopad na časovou náročnost geodetických prací a přispívají k vyšším výdajům na realizaci pozemkových úprav.

### **6.5 Neměřitelné výhody pozemkových úprav**

V dřívějších dobách znamenal rozvoj venkova rozvoj zemědělství. Nyní lze venkovské prostředí vylepšit vyvážením zájmů lesnictví, zemědělství, dopravy, cestovního ruchu a ekologie. V některých projektech pozemkových úprav byla záchrana životního prostředí natolik důležitá, že umožnila vznik novým přírodním rezervacím s omezením pohybu v těchto cenných oblastech. Chráněné lokality, někdy i o rozloze několika tisíců hektarů, jsou ve vlastnictví státu. Bez uskutečněných pozemkových úprav by se tomu tak nestalo, nebo by to bylo velmi obtížně.

Konsolidované lesní pozemky mají vyšší cenu než pozemky fragmentované. Toto tvrzení potvrzují nejenom makléři realitních společností, konkurence mezi kupci pozemků, ale také čísla. Tržní hodnota je na vyšší úrovni než výnosová hodnota vypočtená obvyklým způsobem s 3% úrokovou mírou. Zmíněné skutečnosti příznivě ovlivňují mínění široké veřejnosti o prospěšnosti pozemkových úprav.

Co se týče nedostačující silniční sítě v lesních oblastech, po provedení pozemkových úprav v kraji Dalarna bylo postaveno téměř 180 km nových cest, umožňujících přístup k naprosté většině pozemků. Dopravní obslužnost usnadňuje dohled a správu nad lesními pozemky, dává ale také příležitost k dosažení lepší ceny dřeva, jelikož se sníží náklady na jeho převoz a zalesnění.

Po skončení projektu pozemkových úprav se naskytnou možnosti lepšího uplatnění nezaměstnaných osob vytvořením nových pracovních míst v lesnictví (těžba dřeva, lesní správa) či zemědělství (pomocné práce při sklizních). Za takovýchto okolností se živobytí pro místní obyvatele stává snadnější a více prosperující, zároveň pro stát tato situace znamená vyšší daňové výnosy, jež by se následně měly projevit jako benefity pro celou společnost.

Velké problémy vlastníkům činila neznalost vymezení svých hranic, díky níž docházelo často ke sporům. Přesné vymezení pozemků nebylo ani obsahem mapových podkladů katastru nemovitostí. Dále majitelé hospodařili



na více parcelách se zanedbatelnou rozlohou a zároveň bez dostatečného přístupu k nim. Se všemi těmito nesnáze se vhodně vypořádaly realizované pozemkové úpravy. Nejenže nově náleží vlastníkově pouze několik pozemků s dostatečnou parcelní výměrou, ale současně se přesně určí jejich tvar a průběh hranic. Rozepře mezi vlastníky se tak stávají minulostí, jelikož se všechny nově získané informace zanesou do pozemkových knih a promítnou se i v katastrálních mapách. Vše je provedeno s maximálním důrazem na kvalitu a přesnost zpracování.

## **7. Srovnání zemí**

Vybranými zeměmi pro porovnání průběhu pozemkových úprav byly kromě České republiky Rumunsko, Švédsko a řecká část ostrova Kypr. Tyto státy se mezi sebou vzdalovaly v řešení svých rozdílných problémů v oblasti pozemkových úprav, avšak zároveň některé překážky překonávaly podobným způsobem. V každé zkoumané zemi se ovšem objevil specifický problém, se kterým se jiné země vypořádávat nemusely nebo ho měly již vyřešený.

Z detailnějšího pohledu se nejbližší zemí, která se ubírá v krajinném plánování podobně jako Česká republika, stalo Rumunsko. Přispěl k tomu téměř stejný historický vývoj, jež je zatížen komunistickou minulostí. Po revoluci se Rumunsko potýkalo s nespornými ve formě nejasných vlastnických práv k pozemkům.

### **7.1 Rumunsko**

S novým politickým režimem musely přijít i nové zákony, které by umožnily a hlavně urychlily průběh pozemkových úprav. V Rumunsku měla zemská reforma čtyři etapy. V nich vzniklo mnoho zákonů, kdy některé z nich novelizovaly ty předešlé, jelikož až praxe poukázala na různé nedostatky, jež je třeba napravit. Dlouhou dobu zde totiž chyběl katastr nemovitostí, díky němuž by nedocházelo k tolika nesrovnalostem jako např. k překryvu vlastnických hranic apod. Další vydaná zákonná opatření byla podmíněna Evropskou unií pro vstup Rumunska do tohoto evropského společenství v roce 2007. Unii vadila zvláště velká roztržitost pozemků a malá průměrná velikost parcely, proto nové zákony umožnily tuto problematiku vhodně řešit.

Rumunští politici dále podnikli kroky na podporu využití pozemků a realizaci pozemkových úprav. Provedené studie ukázaly, že farmáři věnující se obhospodařování pozemků pomalu stárnou a mladší vlastníci zemědělských pozemků většinou žijí ve městech daleko od svých držeb. Tyto fakty se následně promítly v zákonech, jež skrze finanční dotace podněcují obyvatele Rumunska k životu na venkově a práci v zemědělství. Další výsledky studií potvrdily očekávaný

jev, že uskutečněné pozemkové úpravy zlepšují podmínky na venkově jak pro život, tak pro zemědělské činnosti.

Problémem číslo jedna v úseku pozemkových úprav byl dlouhou dobu chybějící katastr nemovitostí. Účinnost systému katastru nemovitostí brzdila absence přehledné databáze v elektronické podobě. Vyhláška vydaná v roce 2010 by měla dopomoci ke zlepšení tohoto stavu a současně určuje, za jakých podmínek bude udržována jednotná dokumentace nemovitostí a jak budou do dokumentace vkládány informace o nemovitostech apod. Od této vyhlášky si Rumunsko slibuje zjednodušení urbanistického plánování a projektování, čili i jednodušší a rychlejší realizaci pozemkových úprav.

## **7.2 Kypr**

Na řecké části ostrova Kypr jsou pozemkové úpravy chápány trochu odlišněji. Hlavními cíli se zde staly rozvoj zemědělství, v menší míře ochrana životního prostředí. Po uskutečnění pozemkových úprav by měla okolní krajina farmářům zajišťovat lepší pracovní příležitosti a lepší možnosti finančního zhodnocení zemědělských prací.

Průběh pozemkových úprav na Kypru se v podstatě podobá průběhu v naší zemi. I zde je kladen velký důraz na spoluúčasti vlastníků na řízení, jelikož se využívá zahájení pozemkových úprav povinným usnesením většiny vlastníků a následného působení zástupců vlastníků v ustanovených komisích. Bohužel tento proces je velmi zdlouhavý a odvíjí se od velikosti oblasti, počtu vlastníků apod. Délka jeho trvání se pohybuje v rozmezí 5 až 8 let.

Za nejpálčivější záležitost kyperských pozemkových úprav lze označit vysokou míru nepřístupných pozemků. Kvalitní dopravní obslužnost pozemků by měla být základem každého projektu pozemkových úprav, protože přístup k silniční síti nejen že zvyšuje hodnotu pozemků, zároveň řeší spory mezi vlastníky kvůli pojíždění přes sousední pozemky. Situace se ovšem obrací k lepšímu, protože i díky vstupu Kypru do Evropské unie se cestní síť zvětšuje a současně se prodlužuje délka cest.

### 7.3 Švédsko

Švédské zákony ohledně pozemkových úprav umožňují jejich uskutečnění dvěma způsoby - dobrovolným a povinným. Kvůli rozlehlým lesním porostům zde projekt pozemkových úprav řeší i záležitosti s lesními pozemky, pro které se většinou uplatňuje dobrovolná forma pozemkových úprav, povinná je prováděna zejména v oblastech s vysokým podílem roztržitosti pozemků.

Financování projektů pozemkových úprav činí rozdíl mezi ostatními zeměmi a Švédskem. Ve vybraných zemích se účastníci procesu na nákladech téměř výhradně nepodílejí. V této severské zemi je pokrytí výdajů rovnoměrně rozděleno mezi švédské zemědělce a stát, který navíc na pozemkové úpravy poskytuje dotace.

Příznivé dopady realizovaných pozemkových úprav se ve Švédsku mimo jiné projevily ve vzniku nových chráněných lokalit, nabídce nových pracovních míst v lesnictví a zvýšené hodnotě pozemků.

## 8. Metodika

Zadání diplomové práce - Porovnání pozemkových úprav v Čechách a zahraničí nutilo a zároveň dovolilo autorovi vybrat si země pro přiblížení realizace pozemkových úprav v jejich podmínkách a poukázat na způsob řešení této činnosti v naší republice.

Po úvodu následuje první část práce věnovaná historii pozemkových úprav v České republice. Při vypracovávání této části bylo využito mnoha knižních zdrojů, které umožnily danou problematiku obsáhnout přibližně do 10 stránek textu. První charakterizovanou zemí se stala Česká republika. V zájmu nejvyšší přesnosti a odbornosti popis záměrně vycházel přímo z Metodického návodu k provádění pozemkových úprav. Jedná se o pouhý výtah důležitých informací, protože rozsah zmíněného metodického návodu činí přes 150 stran.

Následně byly zvoleny zahraničních státy a byl vylíčen jejich způsob provádění pozemkových úprav. Jelikož v českých publikacích nejsou téměř žádné zmínky o zkušenostech s pozemkovými úpravami v cizích zemích a zahraniční knihy s touto problematikou nejsou dostupné, vyvstala zde nutnost použít zdrojů v elektronické podobě psaných v anglickém jazyce. Vyhledané dokumenty byly pečlivě přeloženy a byly z nich vytaženy všechny potřebné informace, které následně formovaly výsledný text o každé zemi.

Rumunsko patří mezi nejrozsáhlejší země Evropy a lze zde spatřit velké možnosti v jeho vývoji v krajinném plánování. Ostatní dva státy, Kypr a Švédsko, byly zvoleny z důvodu, že hledání informací o pozemkových úpravách poskytlo mnoho dokumentů odkazujících právě na tyto evropské země. Snahou bylo všechny zmíněné země souhrnně popsat a zhodnotit jejich postupy při provádění pozemkových úprav.

Celkové shrnutí a porovnání zemí tvoří konečnou část diplomové práce před závěrem. V ní byly zmíněny specifické problémy, se kterými se popisované země potýkaly.

## 9. Závěr

Ve své diplomové práci jsem se věnoval problematice pozemkových úprav v našich podmínkách, jejich historickému vývoji a současně jsem vylíčil proces pozemkových úprav v jiných státech - Rumunsku, Kypru a Švédsku.

České republice nejpodobnější zemí z hlediska provádění pozemkových úprav je podle mého názoru Rumunsko. Je možné, že to zapříčinil nedávný politický vývoj, jelikož se Rumunsko potýká s obdobnými problémy jako naše země. Hlavní nedostatek tkví v nevyřešených vlastnických poměrech k zemědělským pozemkům a v náležitě organizovaném a aktualizovaném katastru nemovitostí, který se dlouhou dobu vyskytoval v nevyhovujícím stavu. Po revoluci rumunští zákonodárci dali vzniknout mnoha zákonům, některé z těchto opatření se však v praxi projeví jako zpátečnické a proto se musely často novelizovat.

Rumunsko má zajímavou vizi na vypořádávání se s odchodem mladých lidí z venkova do měst, čímž dochází ke stárnutí populace pracující v zemědělství. Již zmíněné skutečnosti doplní roztržitost pozemků, která je také závažným problémem v rumunské krajině. V návrhu zákona se objevuje možnost pronájmu či prodeje zemědělské půdy mladším rolníkům za výhodných podmínek pro obě strany. Nové zákonné opatření by tak mělo vyřešit několik záležitostí naráz. Pokud se toto opatření časem osvědčí, mohlo by být využito i v jiných zemích s podobnými problémy (např. Kypr).

Na Kypru se nepyšní pozemkové úpravy takovou minulostí jako v naší zemi, ovšem průběh provádění pozemkových úprav je velmi podobný našemu. Největší úskalí spočívá v nepřístupnosti pozemků a díky poloze ostrova také v zavlažování. Po vstupu Kypru do Evropské unie se počet provedených pozemkových úprav díky jejím dotacím jistě zvýší, protože do poloviny roku 2011 bylo uskutečněno celkem 74 projektů pozemkových úprav. To představuje 11,5 % veškeré zemědělské půdy, čímž jsou patrné možnosti v dalším provádění pozemkových úprav.

Švédsko patří mezi vyspělé evropské země. Poloha na severu kontinentu předurčuje švédským pozemkovým úpravám odlišné problémy. Vyšší zastoupení půdy s lesním porostem vyžaduje řešení těchto pozemků přednostněji než pozemků sloužících zemědělcům. Po provedení pozemkových úprav na lesních pozemcích se

navyšuje jejich tržní hodnota a zdokonaluje se cestní síť. Současně pozemkové úpravy napomáhají k snadnějšímu využití lesa (těžba dřeva, jeho následný převoz, nové zalesnění), což vlastníkům pozemků snižuje náklady a zároveň poskytuje příležitosti k dosažení lepší ceny dřeva. Švédsko je jedinou ze všech zkoumaných zemí v této diplomové práci, kde se při povinných pozemkových úpravách na nákladech podílejí i samotní vlastníci pozemků.

Jako společný problém se jeví nedostatečná finanční podpora projektů pozemkových úprav, jež brání v jejich rychlejší a rozsáhlejší realizaci. V současné době jsou již všechny státy součástí Evropské unie a tak mohou čerpat z jejich fondů, zejména pak z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova.

Závěrem diplomové práce bych chtěl zmínit, že nastavených cílů z úvodu práce se mi podařilo dosáhnout a že diplomová práce tak splnila svůj účel. Problematika řešených zemí byla popsána, vyhodnocena a porovnána s problematikou v naší republice.

Ve všech zemích se výsledky pozemkových úprav hodnotily jen a jen kladně. Jejich příznivé důsledky se odráží ve spokojenosti vlastníků, v posílení ochrany a zlepšování životního prostředí a v neposlední řadě také v malebnosti krajiny.

## 10. Seznam literatury:

### Bibliografie:

- BERANOVÁ, Magdalena a Antonín KUBAČÁK. *Dějiny zemědělství v Čechách a na Moravě*. 1. vyd. Praha: Libri, 2010, 430 s. ISBN 978-807-2771-134.
- DUMBROVSKÝ, Miroslav. *Pozemkové úpravy*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004, 236 s. ISBN 80-214-2668-3.
- JONÁŠ, František. *Pozemkové úpravy*. Vyd. 1. Praha: Státní zemědělské nakladatelství, 1990, 511 s. ISBN 80-209-0106-X.
- JŮVA, Karel. *Pozemkové úpravy*. 1. vyd. Praha: SZN, 1978.
- MARŠÍKOVÁ, Magdalena. *Dějiny zeměměřictví a pozemkových úprav v Čechách a na Moravě v kontextu světového vývoje*. 1. vyd. Praha: Libri, 2007, 182 s. ISBN 978-80-7277-318-3.
- NĚMČENKO, Nikolaj. *Dějiny pozemkových úprav. III*. 1. vyd. Praha: České vysoké učení technické, 1972.
- PODZIMKOVÁ, Jarmila. *Historické mapy obcí a pozemkové úpravy v českých zemích*. Praha: Ministerstvo zemědělství ČR, 1994.
- *Pozemkové úpravy: nástroj pro udržitelný rozvoj venkovského prostoru*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2011, 28 s. ISBN 978-80-7084-944-6 (BROŽ.).
- ŠVEHLA, František a Miloslav VAŇOUS. *Pozemkové úpravy*. 1. vyd. Praha: České vysoké učení technické, 1995. ISBN 80-010-1277-8.

### Elektronické zdroje:

- ALEXANDRI, Cecilia. *Farm consolidation – first signal after accession* [online]. 2010 [cit. 2012-04-04]. Dostupné z: [ftp://ftp.repec.org/opt/ReDIF/RePEc/iag/iag\\_pdf/AERD1012\\_239-248.pdf](ftp://ftp.repec.org/opt/ReDIF/RePEc/iag/iag_pdf/AERD1012_239-248.pdf)
- ALEXANDRI, Cecilia. *Land consolidation – between budgetary constraints and improvement of agricultural efficiency* [online]. Bucharest, 2005 [cit. 2012-04-04]. Dostupné z: <http://ageconsearch.umn.edu/bitstream/24510/1/pp05al01.pdf>



- BACKMAN, Mats. *Cost-Benefit Analysis of Land Consolidation in Sweden from the ViewPoint of Society and a Landowner*[online]. 2010 [cit. 2012-04-04]. Dostupné z: [http://www.fig.net/pub/fig2010/papers/ts10h%5Cts10h\\_backman\\_3811.pdf](http://www.fig.net/pub/fig2010/papers/ts10h%5Cts10h_backman_3811.pdf)
- BACKMAN, Mats. *The interaction between land consolidation and land banking/land funds* [online]. 2004a [cit. 2012-04-04]. Dostupné z: [http://www.fao.org/fileadmin/user\\_upload/Europe/documents/Events\\_2004/Land2004/Sweden\\_paper.pdf](http://www.fao.org/fileadmin/user_upload/Europe/documents/Events_2004/Land2004/Sweden_paper.pdf)
- BACKMAN, Mats. *Rural development by Forest Land Consolidation in Sweden* [online]. 2011 [cit. 2012-04-04]. Dostupné z: [http://www.zalf.de/htmlsites/dlkg/Documents/archiv/sonstiges/06\\_Backman\\_Forest\\_Land\\_Consolidation\\_sweden.pdf](http://www.zalf.de/htmlsites/dlkg/Documents/archiv/sonstiges/06_Backman_Forest_Land_Consolidation_sweden.pdf)
- BACKMAN, Mats a Tommy ÖSTERBERG. *Land Consolidation in Sweden* [online]. 2004b [cit. 2012-04-04]. Dostupné z: [http://www.fig.net/commission7/france\\_2004/papers\\_symp/ts\\_04\\_osterberg.pdf](http://www.fig.net/commission7/france_2004/papers_symp/ts_04_osterberg.pdf)
- BĂLTEANU, Dan a Elena-Ana POPOVICI. *Land use changes and land degradation in post-socialist Romania* [online]. 2010 [cit. 2012-04-04]. Dostupné z: [http://www.rjgeo.ro/atasuri/revue%20roumaine\\_54\\_2/D.%20Balteanu,%20A.%20Popovici.pdf](http://www.rjgeo.ro/atasuri/revue%20roumaine_54_2/D.%20Balteanu,%20A.%20Popovici.pdf)
- DEMETRIOU, Demetris, John STILLWELL a Linda SEE. Land consolidation in Cyprus: Why is an Integrated Planning and Decision Support System required?. *Land Use Policy* [online]. 2012, roč. 29, č. 1, s. 131-142 [cit. 2012-04-04]. ISSN 02648377. DOI: 10.1016/j.landusepol.2011.05.012. Dostupné z: <http://linkinghub.elsevier.com/retrieve/pii/S0264837711000536>
- DIMA, Attila Blenesi a Marioara RUSU. *Farmland Consolidation: Recent Developments in Romania* [online]. 2006 [cit. 2012-04-04]. Dostupné z: [http://www.fao.org/fileadmin/user\\_upload/Europe/documents/Events\\_2006/Land2006/Romania.pdf](http://www.fao.org/fileadmin/user_upload/Europe/documents/Events_2006/Land2006/Romania.pdf)
- DOLEŽAL, Petr, Milan PAVLÍK a Luděk STRÍTECKÝ, aj. *Metodický návod k provádění pozemkových úprav* [online]. Praha, 2010 [cit. 2012-04-04]. Dostupné z: [http://eagri.cz/public/web/file/49495/metodicky\\_navod.pdf](http://eagri.cz/public/web/file/49495/metodicky_navod.pdf)

- EAGRI.cz. *Informační portál Ministerstva zemědělství* [online]. [cit. 2012-04-04]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/pozemkove-urady/pozemkove-upravy/co-jsou-pozemkove-upravy/komplexni-uzemkova-uprava-a-jeji-cile.html>
- GIURCA, Daniela. *Policy options to stimulate land use and land consolidation in Romania* [online]. 2011 [cit. 2012-04-04]. Dostupné z: [http://www.fao.org/fileadmin/user\\_upload/Europe/documents/Events\\_2011/LCLB\\_2011/Romania\\_Giurca.pdf](http://www.fao.org/fileadmin/user_upload/Europe/documents/Events_2011/LCLB_2011/Romania_Giurca.pdf)
- CHRISTOFIDOU, Frosoula. *Land Consolidation (LC) in Cyprus* [online]. Nicosia, 2011 [cit. 2012-04-04]. Dostupné z: [http://www.hochschule-bochum.de/fileadmin/media/fb\\_v/exkursionen/zypern\\_2011/Land\\_Consolidation\\_in\\_Cyprus\\_Christofidou\\_2011.pdf](http://www.hochschule-bochum.de/fileadmin/media/fb_v/exkursionen/zypern_2011/Land_Consolidation_in_Cyprus_Christofidou_2011.pdf)
- IOANNIDES, Panos S. *Land Consolidation in Cyprus - past, present, future* [online]. 2007 [cit. 2012-04-04]. Dostupné z: <http://www.oicrf.org/pdf.asp?ID=7446>
- PELIFILIP. *The cadastre law – changes at a glance* [online]. Bucharest [cit. 2012-04-04]. Dostupné z: [http://fnf.squarespace.com/storage/news/2010%2007%2012\\_Legal%20Alert\\_Amendments%20to%20the%20Cadastre%20Law\\_eng.pdf](http://fnf.squarespace.com/storage/news/2010%2007%2012_Legal%20Alert_Amendments%20to%20the%20Cadastre%20Law_eng.pdf)
- RUSU, Marioara. *Land Fragmentation and Land Consolidation in Romania* [online]. [cit. 2012-04-04]. Dostupné z: [http://www.landentwicklung-muenchen.de/cd\\_ceec\\_conference/case\\_studies/romania/os\\_n\\_rusu\\_formatiert.pdf](http://www.landentwicklung-muenchen.de/cd_ceec_conference/case_studies/romania/os_n_rusu_formatiert.pdf)
- RUSU, Marioara, Violeta FLORIAN a Monica TUDOR, et al. *Land Related Disputes and Conflicts in Romania* [online]. Bucharest, 2011 [cit. 2012-04-04]. Dostupné z: [ftp://ftp.repec.org/opt/ReDIF/RePEc/iag/iag\\_pdf/AERD1101\\_127-145.pdf](ftp://ftp.repec.org/opt/ReDIF/RePEc/iag/iag_pdf/AERD1101_127-145.pdf)