

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Katedra krajinného managementu

Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Řešení uspořádání pozemků s omezenými vlastnickými právy
ve vybraných pozemkových úpravách

Vedoucí diplomové práce: Ing. Jana Moravcová, Ph.D.

Konzultant diplomové práce: Ing. Zdeněk Mayer

Autor: Bc. Lucie Rohová

České Budějovice, duben 2013

Prohlášení autorky

Prohlašuji, že svoji diplomovou práci jsem vypracovala 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.

V Pelhřimově dne 26. března 2013

Bc. Lucie Rohová

Poděkování

Touto cestou bych ráda poděkovala vedoucí diplomové práce Ing. Janě Moravcové, Ph.D. a konzultantu diplomové práce Ing. Zdeňku Mayerovi za odborné vedení, cenné připomínky, poskytnuté materiály a pomoc při zpracování této práce. Také bych ráda poděkovala rodině za podporu a klidné zázemí pro zpracování mé práce.

Abstrakt

Náplní diplomové práce je analýza nároků vlastníků při komplexní pozemkové úpravě z pohledu omezení vlastnických práv v katastrálních územích Kaplice a Žďár u Kaplice. Analýza nového uspořádání pozemků z pohledu omezení vlastnických práv a zhodnocení vlivu těchto omezení na průběh pozemkové úpravy. Jedná se především o zaměření na stav před pozemkovou úpravou v daném území a stav po pozemkové úpravě.

Výsledkem práce je grafické i textové porovnání vstupů a výstupů z pozemkové úpravy. Vliv na její průběh a celkové porovnání těchto dvou území.

Klíčová slova

Vlastnictví, omezení vlastnických práv, nároky vlastníků, pozemková úprava.

Abstract

The aim of this thesis is to analyze the claims of owners of land in the comprehensive land consolidation in terms of restrictions on property rights in the cadastral Kaplice and Zdar at Kaplice. Analysis of the new land organization in terms of restrictions on land ownership and to evaluate the impact of these limitations on the course of land consolidation. These are mainly focus on the state before land consolidation in a given area and conditions after the land consolidation.

The result of this work is graphic and textual comparison of inputs and outputs of the land consolidation. Influence on its course and overall comparison of these two territories.

Key words

Ownership, restrictions on property rights, owners claims, land consolidation.

OBSAH

1	ÚVOD	8
2	LITERÁRNÍ PŘEHLED ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY	9
2.1	DRUHY VLASTNICKÝCH PRÁV A JEJICH OMEZENÍ V ČESKÉ REPUBLICĚ	9
2.1.1	Vlastnické právo.....	9
2.1.2	Držba.....	12
2.1.3	Spoluvlastnictví.....	12
2.1.4	Věcná práva k cizí věci	13
2.2	VÝVOJ VLASTNICKÉHO PRÁVA A MOŽNOSTÍ JEHO OMEZENÍ V HISTORICKÉM VÝVOJI STÁTU	15
2.2.1	Období do první světové války	15
2.2.2	První pozemková reforma	15
2.2.3	Druhá pozemková reforma.....	16
2.2.4	Období kolektivizace a socializace (1948 – 1989)	17
2.2.5	Restituce a privatizace po roce 1990.....	18
2.3	EVIDENCE VLASTNICTVÍ A OMEZENÍ VLASTNICKÝCH PRÁV V ČESKÉ REPUBLICĚ	19
2.3.1	Zemské desky.....	20
2.3.2	Pozemkové knihy	20
2.3.3	Katastr nemovitostí	21
2.4	ZMĚNA VLASTNICKÝCH PRÁV A JEJICH OMEZENÍ V PROJEKCI KOMPLEXNÍX POZEMKOVÝCH ÚPRAV	25
2.4.1	Řešené pozemky a nároky vlastníků	26
2.4.2	Problematika přidělů a území s nedokončeným scelovacím řízením ..	27
2.4.3	Návrh nového uspořádání pozemků.....	29
2.4.4	Schvalování návrhu pozemkových úprav	31
3	MATERIÁL	34
3.1	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	34
3.2	KLIMATICKÉ A TEPLTNÍ POMĚRY	35
3.3	GEOMORFOLOGICKÉ A GEOLOGICKÉ POMĚRY	36
3.4	PŮDNÍ POMĚRY	37
3.5	HYDROLOGICKÉ POMĚRY	38
3.6	HOSPODÁŘSKÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ	40

3.6.1	Zemědělská výroba	40
3.6.2	Lesní výroba.....	40
3.6.3	Nezemědělské aktivity	41
3.6.4	Rekreace	41
3.6.5	Dopravní systém	41
3.7	KRAJINA A PŘÍRODA	41
4	METODIKA.....	42
4.1	ZÍSKÁNÍ PODKLADŮ	42
4.2	ZPRACOVÁNÍ PODKLADŮ	42
4.2.1	Teoretická část	42
4.2.2	Praktická část - materiál	42
4.2.3	Praktická část – výsledky a diskuze	43
5	VÝSLEDKY A DISKUZE	45
5.1	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ KAPLICE	45
5.1.1	Stav před pozemkovou úpravou.....	45
5.1.2	Průběh pozemkové úpravy.....	46
5.1.3	Shrnutí PÚ Kaplice	51
5.2	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ ŽĎÁR U KAPLICE.....	52
5.2.1	Stav před pozemkovou úpravou.....	52
5.2.2	Průběh pozemkové úpravy.....	53
5.2.3	Shrnutí PÚ Žďár u Kaplice	60
5.3	ZHODNOCENÍ PÚ KAPLICE A ŽĎÁR U KAPLICE	60
6	ZÁVĚR	61
7	PŘEHLED POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ	62

1 ÚVOD

Během více než tisícileté historie našich zemí, od příchodu prvních obyvatel na území dnešní České republiky dodnes, prošlo vlastnictví složitým vývojem. Teprve během 2. poloviny 19. století se začíná formovat soukromé vlastnictví v dnešní podobě. Ovšem pak do vývoje zasahují obě světové války s následnými pozemkovými reformami. Zejména po druhé světové válce s nástupem komunistického režimu a socializace venkova dochází opět k potlačování soukromého vlastnictví a prosazování vlastnictví tzv. „všelidového“.

V 90. letech 20. století se situace obrací a vrací se institut soukromého vlastnictví a lidé opět vlastní svá políčka, louky a lesy. Ačkoliv často ani neví, kde přesně se jejich nemovitost nachází nebo se k ní přes pozemky ostatních vlastníků nemohou dostat. Bývalé uspořádání dodnes pravděpodobně zanechalo v lidech pocit, že jim kdykoliv může někdo na jejich nemovitosti opět „sáhnout“ a proto je otázka vlastnictví půdy velmi ožehavým tématem. Spousta pozemků je navíc zatížena omezením vlastnického práva, ať již věcným břemenem chůze či zástavním právem, které ztěžují či znemožňují jejich využití

Na řadu tak přichází pozemkové úpravy a jejich nástroje, jak dosáhnout optimálního uspořádání pozemků s ohledem na jejich přístupnost a využitelnost, ochranu krajiny a přírody a uspořádání vlastnických vztahů.

Cílem této práce je na příkladu dvou konkrétních pozemkových úprav ukázat, jakým způsobem lze řešit uspořádání pozemků s omezenými vlastnickými právy. Jak může rozsah pozemků s omezenými vlastnickými právy ovlivnit průběh pozemkové úpravy a co je potřeba dodržet, aby se dala pozemková úprava z pohledu vlastnických práv považovat za úspěšnou.

2 LITERÁRNÍ PŘEHLED ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY

2.1 DRUHY VLASTNICKÝCH PRÁV A JEJICH OMEZENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

Podle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod (Zákon č. 2/1993 Sb.) má každý právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu, ale zároveň odst. 3 říká, že vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

Vlastnické právo, stejně jako právo držby a věcná práva k cizím věcem patří souhrnně do skupiny věcných práv (Schelle a kol., 2009). Věcná práva lze definovat jako práva, která působí vůči všem (nikdo nesmí rušit oprávněného ve výkonu práva) a tato práva se vztahují k určité konkrétní hmotné věci (Trajer, 2003).

2.1.1 Vlastnické právo

Vlastnické právo je chápáno jako soubor dílčích práv – oprávnění věc držet, věc užívat, tj. brát z ní plody a jiné užitky a zejména nakládat s ní, jehož nejvýznamnější složkou je oprávnění věc úplatně či bezúplatně zcizit a tak ji převést na jinou osobu (Knappová a kol., 2002). Vlastník má i právo své věci neužívat, právo věc zničit nebo opustit (Spirit, 1996).

Nabývání vlastnického práva

Nabytí vlastnictví se rozlišuje na vlastnictví odvozené – derivativní, a původní – originární (Knappová a kol., 2002).

Odvozeně se vlastnictví nabývá v těch případech, kdy nabyvatel odvozuje své právní postavení od právního předchůdce. Rozlišujeme zde převod a přechod vlastnického práva. K převodu vlastnického práva dochází na základě projevu vůle, např. kupní smlouvou (Spirit a kol., 2008). Převádí – li se movitá věc, nabývá se vlastnické právo zpravidla převzetím věci. U nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí vzniká vlastnické právo vkladem do katastru nemovitostí (Kliment,

1996). Přejed vlastnického práva nastává na základě jiných právních skutečností, než je smlouva, např. smrti zůstavitele (Spirit a kol., 2008).

Originárně se nabývá vlastnictví k věci nově vytvořené (vyrobením věci) nebo každým jiným nabývacím titulem než smlouvou, např. vydržením. Prostřednictvím vydržení vzniká možnost transformace dlouhodobých vztahů oprávněné držby na vztahy vlastnické (popř. práva odpovídající věcným břemenům) za předpokladu nepřetržitého nakládání s věcí jako s vlastní (dobrá víra) po dobu 3 let u movitých věcí a 10 let u nemovitostí (Kliment, 1996).

Omezení vlastnického práva

Výkon práv a povinností nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy a každý, tedy i vlastník, je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a na životním prostředí (Spirit a kol., 2008).

Omezení vlastnictví jsou podle své povahy:

- vnitřní (pojmová) – lze je odvodit z obecné zásady „vlastnictví zavazuje“,
- vnější (ad hoc) – vlastník si je ukládá sám nebo mu je ukládá soud či správní úřad nebo výjimečně zákon.

Z hlediska svého vzniku lze rozlišit omezení vlastnictví:

- daná zákonem (zákonná) – do této skupiny patří především povinnost nerušit, zákaz poškozování lidského zdraví, přírody, životního prostředí aj. (Knappová a kol., 2002).
- omezení úředním výrokem – nejzávažnějším případem omezení vlastnického práva je vyvlastnění a trvalé či dočasné omezení vlastnického práva (Spirit, 1996). Vyvlastnění je právním institutem postihujícím vynucenou změnu vlastnických práv. Věc lze vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit ve veřejném zájmu, nelze – li dosáhnout účelu jinak, a to na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu (Průchová, Chyba, 1998).

- omezení právním úkonem vlastníka – vlastník může své vlastnické právo omezit svým vlastním právním úkonem, např. pronajmutím věci. Jde o dobrovolné omezení vlastnického práva.
- omezení povinností něco konat – spočívají zejména v povinnosti určitého nekonání (Spirit, 1996).

Ochrana vlastnického práva

V zákoně je stanovena povinnost předcházet stavům, které by ohrozily či porušily výkon vlastnického práva. Vedle prevence pak občanský zákoník upravuje sankce nastupující v případě porušení či ohrožení vlastnického práva (Schelle a kol., 2009). Vlastnické právo je chráněno právními předpisy téměř všech právních odvětví, ať již v právu občanském, obchodním, trestním nebo správním (Kliment, 1996). Vzhledem k tomu, že každý má možnost domáhat se stanoveným postupem svého práva u nezávislého soudu, popř. jiného orgánu, můžeme ochranu zaručenou občanským zákoníkem rozdělit na ochranu poskytovanou soudem, orgánem státní správy a na ochranu svépomocí (Spirit a kol., 2008).

Prostředkem ochrany vlastnického práva před soudem jsou tzv. vlastnické žaloby:

- žaloba na vydání věci,
- žaloba zápůrčí (negatorní),
- žaloba na určení, že konkrétní vlastnické právo existuje (Kliment, 1996).

Zánik vlastnického práva

Zánik vlastnického práva občanský zákoník výslovně neupravuje. Z povahy věci však plyne, že vlastnické právo může zaniknout absolutně nebo relativně. Absolutně zanikne vlastnické právo v případě, že zanikne věc, která je jeho předmětem (Spirit a kol., 2008). Relativně vlastnické právo zaniká z vůle vlastníka (právním úkonem vlastníka) či nezávisle na vůli vlastníka, např. smrtí vlastníka nebo ztrátou věci (Knappová a kol., 2002).

2.1.2 Držba

Držbu je možno charakterizovat jako určitý faktický stav, při kterém držitel nakládá s věcí jako s vlastní. Držitel je přitom osoba, která je od vlastníka odlišná. Držba věci v právním smyslu předpokládá, aby držitel měl věc fakticky u sebe a aby měl vůli nakládat s ní jako s vlastní. Obě složky držby musí být splněny zároveň (Spirit a kol., 2008).

2.1.3 Spoluvlastnictví

Vlastníkem může být jediný subjekt nebo více subjektů. Náleží – li vlastnické právo k jedné věci či souboru věcí více subjektům, jde o spoluvlastnictví. Občanský zákoník rozlišuje dvě formy spoluvlastnictví, a to podílové spoluvlastnictví a společné jmění manželů (Spirit, 1996).

Podílové spoluvlastnictví

Ke vzniku podílového spoluvlastnictví může docházet všemi způsoby, jakými se nabývá individuální vlastnictví – smlouvou, děděním, společným zhotovením stavby atd. (Kliment, 1996). Podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Není – li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, jsou podíly všech spoluvlastníků stejné. Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávnění a povinni všichni spoluvlastníci většinou počítanou podle velikosti podílů (Schelle a kol., 2009). Podílové spoluvlastnictví může zaniknout buď dohodou spoluvlastníků, nebo rozhodnutím soudu na návrh některého z nich (Kliment, 1996).

Společné jmění manželů

Společné jmění manželů (SJM) vyjadřuje právní jednotu a nedělitelnost manželů, kteří společně věci užívají pro potřebu svou a své rodiny, aniž by byl vyjádřen jejich podíl na společném majetku. Manželům patří toto právo společně a nerozdílně a zůstává jedinou možnou právní formou uspořádání vzájemných majetkových vztahů manželů (Knappová a kol., 2002). Občanský zákoník vymezuje, co patří do společného jmění manželů. Jsou jimi majetek (věci a práva) a závazky,

kteře některému z manželů nebo oběma manželům společně vznikly za trvání manželství. Naopak do SJM nepatří majetek nabytý dědictvím nebo darem, věci sloužící osobní potřebě jen jednoho z manželů, závazky týkající se majetku, který náleží výhradně jednomu z manželů, aj. (Spirit a kol., 2008).

Společné jmění manželů zaniká zánikem manželství. Zanikne – li SJM, provede se vypořádání, při němž se vychází z toho, že podíly obou manželů na majetku jsou stejné. Stejně tak se vychází z toho, že závazky obou manželů vzniklé za trvání manželství jsou povinni manželé splnit rovným dílem (Schelle a kol., 2009). Při zániku manželství může dojít k vypořádání např. dohodou, rozhodnutím soudu či uplatněním zákonné domněnky v případě, že k vypořádání nedošlo v zákonné tříleté lhůtě (Kliment, 1996).

2.1.4 Věcná práva k cizí věci

Existence těchto práv představuje určité zatížení, resp. omezení práv vlastníka, který může do budoucna disponovat s věcí tak, aby nenarušil výkon věcného práva jiné osoby. Příznačným rysem těchto práv je skutečnost, že s převodem vlastnictví k této věci se převádí i právo, které na věci vázne. Mezi věcná práva k cizí věci patří:

- věcná břemena,
- zástavní, resp. podzástavní právo (Janků a kol., 2008).

Věcná břemena

Věcná břemena omezují vlastníka věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Jde vždy o zatížení nemovitosti (Spirit a kol., 2008). Jednu skupinu věcných břemen představují ta, pro která je příznačný nepřetržitý trvajícím stav, aniž by u nich docházelo k jednotlivým výkonům (např. právo vodovodu). Druhou skupinu pak ta, jejichž výkon spočívá v jednotlivých opakovaných úkonech oprávněného (např. právo chůze). U věcných břemen je vyloučeno, aby se vyčerpala jednorázovým úkonem (Knapová a kol., 2002).

Právním důvodem vzniku věcného břemene může být písemná smlouva, závěť ve spojení s výsledkem řízení o dědictví, dohoda dědiců ve spojení s rozhodnutím soudu, rozhodnutí státního orgánu, zákon a vydržení. Pro zřízení věcného břemene smlouvou zákon vyžaduje její uzavření písemnou formou. Účinky smlouvy, a tedy věcné břemeno samo, vznikají až vkladem do katastru nemovitostí (Spirit a kol., 2008). Ze zákona vznikají věcná břemena nejčastěji v zájmu uspokojování specifických společenských potřeb a vydržením za předpokladu, že určitý subjekt vykonává právo odpovídající věcnému břemeni v dobré víře, že mu toto svědčí, a to nepřetržitě po dobu deseti let (Kliment, 1996).

Věcná břemena zanikají jednak obecnými způsoby a jednak zvláštními způsoby. K první skupině se řadí smrt fyzické osoby nebo zánik právnické osoby, patřilo – li právo odpovídající věcnému břemeni jí. I zánik nemovitosti, na které věcné břemeno vázne, vede k zániku tohoto zatížení. Mezi zvláštní způsoby zániku věcného břemene patří smlouva (v písemné formě), rozhodnutí orgánu (soudu, stavebního či pozemkového úřadu) a zákon (Spirit, 1996).

Zástavní a podzástavní právo

Zástavní právo slouží k zajištění práv na plnění a povinností splnit závazek vyplývající ze závazkového právního vztahu. Věřitelovu právu na plnění odpovídá povinnost dlužníka splnit závazek, a to řádně a včas. V pozadí této povinnosti je hrozba, že si na něm věřitel může splnění povinnosti za využití zákonných možností vynutit a tak dosáhnout uspokojení své pohledávky. Mezi zástavními právy zaujímá přední postavení zástavní právo k nemovitostem, označované jako hypotéka (Knappová a kol., 2002).

Zástavní právo může vzniknout na základě smlouvy (dobrovolné zástavní právo), z rozhodnutí soudu (tzv. exekuční zástavní právo) a také jako zákonné zástavní právo (Kliment, 1996). K zániku zástavního práva dochází např. z těchto důvodů:

- zánikem zajištěné pohledávky,
- zánikem zástavy, uplynutím doby, na níž bylo zřízeno, aj. (Schelle a kol., 2009).

Aby vzniklo právo podzástavní, musí tu být především pohledávka, která byla zajištěna zástavním právem. Tato pohledávka se dává do zástavy jinému zástavnímu věřiteli (podzástavnímu věřiteli). Vzniká tak vztah mezi podzástavním věřitelem a podzástavcem, kde předmětem zástavy je podzástava. Podle zákona se na právo podzástavní přiměřeně použije ustanovení upravující právo zástavní (Spirit a kol., 2008).

2.2 VÝVOJ VLASTNICKÉHO PRÁVA A MOŽNOSTÍ JEHO OMEZENÍ V HISTORICKÉM VÝVOJI STÁTU

2.2.1 Období do první světové války

Počátky rozvoje vlastnických a užívatelských vztahů na území České republiky lze situovat do 12. až 14. století. V tomto období se začaly osídlovat okrajové části našich historických zemí. Dominantními vlastníky půdy byl panovník a feudálové, kteří půdu pronajímali. Pozemky se pronajímaly kolonistům v tzv. kolonizaci vnitřní a velké (Němec, 2004). Pokud jde o vlastnické právo šlechty, je pro ně od 13. století charakteristická forma nedílu. Nedíl představoval komplex majetku, ve kterém se jeho účastníci podíleli na výnosu, avšak svým podílem sami nedisponovali. Instituce nedílů zanikla v r. 1627, kdy byly nedíly v Obnoveném zřízení zemském zakázány (Malý a kol., 2003).

Šlechtické vlastnictví půdy prošlo u nás složitým vývojem přes léna až k svobodnému a neomezenému vlastnictví k půdě. Avšak instituce lén zůstala u nás zachována až do počátku nástupu kapitalismu volné soutěže v polovině 19. století (Malý, 1995). Feudální velkostatkáři měli zájem na udržení celistvých, přiměřeně velkých hospodářstvích, protože jen tyto mohly být zdrojem dostatečné renty. Dělení selské půdy bylo před rokem 1868 značně omezeno. Patent z r. 1867 o tzv. svobodné dispozici půdou zrušil jakákoliv omezení v nakládání s půdou. Znamenal tak proniknutí principů kapitalismu volné konkurence do zemědělství (Jeleček, 1985).

2.2.2 První pozemková reforma

Myšlenky na pozemkovou reformu na území Čech a Moravy zrály již před první světovou válkou. Vedle nepříznivých majetkových poměrů docházelo

k vyliďňování krajů emigrací (Němec, 2004). Po vzniku Československé republiky v roce 1918 byla zahájena první pozemková reforma. Svůj právní základ měla zejména v těchto předpisech:

- zákon č. 215/1919 Sb. z. a n. – zákon záborový,
- zákon č. 81/1920 Sb. z. a n. – zákon přidělový,
- zákon č. 329/1920 Sb. z. a n. – zákon náhradový (Bumba, 1999).

Reforma směřovala k přesunu vlastnictví velké části půdy do rukou českých a slovenských vlastníků. Pro účel zákona se „velkým majetkem pozemkovým“ rozuměly soubory nemovitostí, jejichž výměra převyšovala rozlohu 150 ha zemědělské půdy nebo 250 ha půdy celkem. Maximální rozloha vyjmutého pozemkového vlastnictví byla stanovena na 500 ha půdy (Malý a kol., 2003). Za zabraný a převzatý majetek se poskytovala náhrada – přejímací cena. Ke skutečné parcelaci zabraných pozemků došlo až v roce 1921, kdy Státní pozemkový úřad vypracoval parcelační plán (Podzimková, 1994). Rozsah přidělů se pohyboval v rozloze od 6 do 15 ha. Objevuje se zde pojem „zbytkový statek“. Tyto zbytkové statky byly vytvářeny, protože nebylo možné veškerou zabranou půdu účelně rozparcelovat a bylo nutné zajistit její efektivní hospodářské využití. Pozemková reforma se uskutečňovala od listopadu 1918 až do roku 1936 (Malý a kol., 2003).

2.2.3 Druhá pozemková reforma

V dubnu 1945 byla v Košickém vládním programu vyhlášena druhá pozemková reforma. Tato pozemková reforma byla provedena ve třech etapách. První etapu zahájil dekret prezidenta republiky č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku (Němec, 2004). Podle tohoto dekretu byl s okamžitou platností a bez náhrady konfiskován zemědělský majetek, jenž byl ve vlastnictví osob maďarské a německé národnosti a dále zrádců a nepřátel republiky (Pavlíček, 2002). Dalšími právními normami poskytujícími oporu přidělovému řízení byly dekrety prezidenta republiky č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy a dekret č. 108/1945 Sb., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondch národní obnovy (Bumba, 1999).

Tento dekret upravoval tvorbu rámcových plánů, které stanovily, kolik majetkových podstat má být v jednotlivých místech přiděleno. Dále příslušné orgány

připravily přidělová nařízení a nakonec se sestavily plány přidělové a úhradové (Dekret č. 108/1945 Sb.). V dekretu č. 28/1945 Sb. byly podrobněji upraveny podmínky pro přiděly zkonfiskovaného zemědělského majetku. Hranicí přidělu bylo 8 ha orné půdy nebo 12 ha zemědělské půdy podle její bonity. Početné rodiny měly právo na 10 ha půdy orné a 13 ha zemědělské (Němec, 2004). Byl vytvořen pozemkový fond, u něhož se měla půda do vlastnictví zemědělským rodinám, družstvům, ale i obcím přidělovat (Pavlíček, 2002).

Druhá etapa pozemkové reformy spočívala v revizi první pozemkové reformy. Od roku 1947 byla také připravována nová pozemková reforma. Tím byla zahájena poslední – třetí etapa pozemkové reformy (Podzimková, 1994). V této etapě bylo téměř zcela zlikvidováno velké statkářské pozemkové vlastnictví. Zemědělská i lesní půda podléhala nucenému výkupu, stejně tak i půda neobdělávaná. Třetí etapa znamenala dovršení pozemkových reforem (Němec, 2004).

2.2.4 Období kolektivizace a socializace (1948 – 1989)

Koncepce pozemkové reformy nijak nenaznačovala kolektivizaci zemědělství, prosazovanou i vynucovanou v příštích letech. Zásahy do vlastnických práv fyzických osob k půdě uzákoňovaly nejrůznější normy (Soukup, 2004). Zákon č. 46/1948 Sb. výslovně uvádí, že: „Vlastnické poměry k půdě se upravují tak, aby půda, sloužící zemědělské výrobě, náležela (...) výkonným zemědělcům podle zásady, že půda patří těm, kdož na ní pracují.“ Na základě této zásady mohl vlastnit půdu jen pracující zemědělec, ale pouze do výměry 50 ha. Půda nad tuto mez byla vykupována a přidělována drobným rolníkům. Hlubokým zásahem do vlastnických práv bylo omezení dispozičního práva vlastníků s pozemky, kdy zákon stanovil, že převody lze provádět jen se souhlasem okresního národního výboru (Soukup, 2004). Půda již nemohla být nadále předmětem volné koupě a prodeje, ani nemohla být svévolně parcelována. Trh se zemědělskou půdou od roku 1951 v Československé republice prakticky ustal.

Období mezi roky 1949 až 1989 se vyznačovalo potlačením vlastnických vztahů k půdě, socializací zemědělství a snahou k nastolení „všelidového vlastnictví“. V tomto období do popředí vystupovaly uživatelské vztahy bez vazby na vlastnictví. Docházelo k rušení vlastnických hranic v terénu i v katastrálních

mapách. Teprve po sametové revoluci v listopadu 1989 došlo k obnově vlastnických vztahů, k restitucím státem zabraného majetku a k prodeji zemědělské půdy (Němec, 2004).

2.2.5 Restituce a privatizace po roce 1990

Významnou součástí zásadních politických a společenských změn u nás byly změny v celém systému vlastnických vztahů. Byly charakterizovány postupným odstátňováním vlastnictví a posilováním vlastnictví občanů (fyzických i právnických osob). Právní základ procesu odstátňení a privatizace byl dán změnou Ústavy. Byly zcela nově upraveny vlastnické vztahy. K obecným principům této nové právní úpravy patří zejména ochrana vlastnického práva občanů a rovnocennost právní ochrany vlastnického práva pro všechny vlastníky (Plíva, 1991).

Restitucí se rozumí obnovení vlastnického práva k majetku, který byl odňat v období let 1948 až 1989. Jednalo se o navrácení majetku subjektům, kterým byl odňat nebo případně jejich právním nástupcům. Cílem restitučních procesů nebyla úplná náprava majetkových křivd, ale pouze zmírnění některých z nich. Základními právními předpisy upravujícími proces restitucí jsou:

- zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd,
- zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích,
- zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, aj. (Hromek, In Omezení vlastnického práva z důvodu veřejného zájmu, 2006).

Privatizace je proces převodu věcí z vlastnictví státu do vlastnictví fyzických a právnických osob (Hendrych a kol., 2003). Proces privatizace znamenal definitivní konec snah o kolektivizaci půdy. Restituční nároky byly ve vztahu k privatizaci považovány za prioritní a majetek, na který se restituční předpisy vztahovaly, byl z privatizace vyloučen. Právními předpisy upravujícími proces privatizace byly zákon č. 427/1990 Sb., tzv. malá privatizace a zákon č. 92/1991 Sb., tzv. velká privatizace (Hromek, In Omezení vlastnického práva z důvodu veřejného zájmu, 2006). Základním způsobem převodu majetku v malé privatizaci byl prodej ve veřejné dražbě. Měl zajistit co nejširší účast zájemců o koupi a současně dával možnost proces prodeje kontrolovat veřejností. Podstatou velké privatizace byl

převod majetku ve vlastnictví státu do vlastnictví právnických a fyzických osob. Privatizaci podléhal zásadně majetek státu (Plíva, 1991).

V celém rehabilitačním procesu obnovy a nápravy pokřivených majetkových vztahů zvládly pozemkové úřady za prvních 15 let své existence rozhodnout o skoro 99 % uplatněných restitučních nároků. Byl tak vytvořen předpoklad pro další stabilizaci majetkových poměrů a zkulturnění krajiny – pro provádění pozemkových úprav (Vejvoda, 2006).

2.3 EVIDENCE VLASTNICTVÍ A OMEZENÍ VLASTNICKÝCH PRÁV V ČESKÉ REPUBLICĚ

Evidence půdy a ostatních nemovitostí má zcela mimořádný význam pro určení vlastnických, užívacích a jiných práv. Je základním předpokladem uplatnění nejen vlastnického, ale také zástavního práva a dalších institutů spojených s půdou a nemovitostmi (Němec, 2004). Evidence pozemků a dalších nemovitostí má v našich zemích staletou tradici, jejíž počátky sahají hluboko do středověku. V minulosti sloužily tehdy známé evidenční instrumenty o pozemcích a jiných nemovitostech především dvěma základním účelům – majetkoprávním a daňovým. Pro každý z nich byla vedena evidence samostatná. První zajišťovaly veřejné knihy, druhému sloužil pozemkový katastr (Fábry a kol., 1977). Významný rozdíl mezi těmito veřejnoprávními institucemi fungujícími souběžně v průběhu několika staletí spočíval v předmětu zájmu: zatímco pozemkové katastry až do konce 18. století (vznik josefského katastru) se týkaly pouze rustikálního (selského) majetku, veřejné knihy až do druhé poloviny 19. století (vydání knihovního zákona) se týkaly pouze dominikálního (šlechtického a církevního) majetku (Bumba, 2007).

Veřejné knihy byly písemným dokladem o vlastnických vztazích k nemovitostem a o dalších právech, která se k nim vztahovala (váz noucí dluhy, břemena...). Veřejné knihy byly spravovány příslušnými knihovními soudy a byly veřejné, tzn. Přístupné (Sklenička, 2003). Podle knihovního zákona č. 95/1871 ř. z. (říšského zákoníku) skupinu veřejných knih tvoří:

- zemské desky,
- horní knihy,
- pozemkové knihy,

- železniční knihy.

Výčet veřejných knih je nutno rozšířit o katastr nemovitostí, neboť ten od 1. 1. 1993 převzal i evidenci právních poměrů k nemovitostem, evidenci vlastníků a splňuje i většinu knihovních zásad (principů) platných pro veřejné knihy (Bumba, 2007).

2.3.1 Zemské desky

Zemské desky vznikly v Čechách asi ve druhé polovině 13. Století za krále Přemysla Otakara II. Původně byly desky knihami protokolními, do kterých se zapisoval průběh soudních řízení. Záhy však do nich začaly být zapisovány převody vlastnictví a vůbec všechny dispozice svobodnými statky. Zemské desky padly za oběť požáru v r. 1541, který zasáhl Malou Stranu a poškodil paláce Pražského hradu, v nichž byly desky uloženy. Význam desek si vyžádal rychlé obnovení zápisů a zpočátku se dokonce nejdůležitější zápisy vedly dvojmo. Od roku 1541 máme zachovány všechny desky jako jedinečný pramen informací. V 19. století pozbyly zemské desky svůj význam, když se z nich vyvinuly pozemkové knihy (Malý a kol., 2003).

2.3.2 Pozemkové knihy

Pozemkové knihy jako veřejnoprávní instituce a základní nástroj evidence nemovitostí vznikly koncem 18. století (Němec, 2004). V pozemkových knihách se obdobně jako v zemských deskách zapisovaly všechny právní poměry vztahující se k nemovitostem podle obecného zákoníku občanského z roku 1811. Obsah pozemkových knih se týkal zápisů k veškerým nemovitostem, s výjimkou nemovitostí:

- sledovaných v zemských deskách,
- vedených v horních knihách a v železničních knihách,
- tvořících tzv. veřejný statek – silnice, ulice, náměstí, návsi, řeky apod. (Bumba, 2007).

Systém pozemkových knih byl založen na:

- hlavní knize,
- sbírce listin,

- mapách pozemkových knih,
- pomocných rejstřících a seznamech (Fábry a kol., 1977).

Katastrální zákon č. 177/1927 Sb. z. a n. kodifikoval pozemkový katastr jako právního nástupce předchozích katastrů. Ze zákona č. 83/1883 ř. z. převzal všechna užitečná ustanovení včetně povinnosti vzájemného předávání informací mezi pozemkovým katastrem a pozemkovou knihou. Oba evidenční instituty tak fungovaly několik desítek let ve vzájemném propojení a při vzájemném respektu (Bumba, 2007).

Avšak po roce 1948 došlo v naší zemi k podstatným změnám v evidenci nemovitostí. Konstitutivní charakter zápisů do pozemkových knih byl zrušen zákonem č. 141/1950 Sb. a zápisy do nich získaly jen tzv. deklaratorní charakter, kterým se určitá skutečnost pouze zjišťovala, aniž tím vznikaly právní závazky nebo důsledky. Další zásadní změnu přinesl zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, který vstoupil v účinnost dne 1. 4. 1964. Od tohoto data se zápisy do pozemkových knih již neprováděly (Němec, 2004).

Po čtyřicetiletém období, ve kterém byly pozemkové knihy archiváliemi přístupnými pouze pro badatelské účely, došlo po změně politické situace koncem roku 1989 k jejich opětovnému využívání. Dnes je obsah pozemkových knih využíván především v těchto oblastech:

- projednávání dědictví,
- zpracování komplexních pozemkových úprav či
- správě katastru nemovitostí zajišťované katastrálními úřady.

2.3.3 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí (KN) je pokračovatelem veřejných knih, především pozemkové knihy. Vznikl pro potřebu obnovy pořádku a práva a současně pro potřebu ekonomiky (Bumba, 2007). Ve srovnání s dřívějším systémem evidence nemovitostí byl učiněn významný krok k posílení právní jistoty v právních vztazích, jejichž předmětem jsou nemovitosti (Mikeš, 1994).

Podle zákona č. 344/1992 Sb. je katastr souborem údajů o nemovitostech České republiky, zahrnujícím jejich soupis a popis a jejich polohové určení. Součástí

katastru je evidence vlastnických a jiných práv k nemovitostem podle tohoto zákona. Katastr je veden jako informační systém o území České republiky převážně počítačovými prostředky.

V KN se evidují:

- pozemky ve formě parcel,
- budovy spojené se zemí pevným základem,
- byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky budov, aj. (Sklenička, 2003).

V KN se neevidují:

- podzemní stavby a prostory,
- drobné stavby, tj. budovy, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, mají jedno nadzemní podlaží a jejich plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m (Němec, 2004).

Obsahem KN je:

- geometrické a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, údaje pro daňové účely atd.
- údaje o právních vztazích, údaje o vlastnících a o jiných oprávněných subjektech a údaje o dalších právech k nemovitostem,
- údaje o podrobných polohových polích,
- místní a pomístní názvosloví (Sklenička, 2003).

Zásady vedení katastru nemovitostí

Téměř beze změny převzal katastr nemovitostí od pozemkové knihy zásady (principy) vedení vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Jsou to:

- zásada intabulace (vkládání),
- zásada dispoziční (volnosti),
- zásada legality (platnosti),
- zásada priority (přednosti),

- zásada speciality (přehlednosti, přesnosti),
- zásada materiální publicity (veřejné víry),
- zásada formální publicity (veřejnosti),
- zásada oficiality (Bumba, 2007).

Druhy zápisů do katastru nemovitostí

Zákon č. 265/1992 Sb. definuje, jaká práva a omezení spojená s nemovitostmi se v katastru evidují. Jedná se o: vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva. Zápisem se rozumí vklad, záznam a poznámka nebo jejich výmaz.

Vkladem se do katastru nemovitostí zapisuje právo vlastnické, zástavní, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva. Předmětem vkladu jsou práva zapisovaná do KN na základě:

- smlouvy o převodu vlastnictví nemovitosti (zejména smlouva kupní),
- smlouvy o zástavním právu k nemovitosti,
- smlouvy o oprávnění, které odpovídá věcnému břemeni,
- dohody o vypořádání společného jmění manželů.

Záznamem se do katastru nemovitostí zapisují stejná práva jako v případě zápisu vkladem. Tato práva se do KN zapisují, pokud k jejich vzniku, změně nebo zániku dojde ze zákona nebo na základě rozhodnutí státního orgánu (Trajer, 2003). Listiny, které potvrzují nebo osvědčují právní vztahy zapisované záznamem, jsou:

- pravomocná rozhodnutí státních orgánů,
- listiny, o kterých zvláštní předpis stanoví, že se na jejich základě provádí zápis do katastru záznamem,
- listiny, o kterých zvláštní předpis stanoví, že potvrzují nebo osvědčují právní vztahy, aj. (Vyhláška č. 26/2007 Sb.).

Vlastním záznamem práva do KN se rozumí zápis změny údajů do souboru popisných informací KN. O provedeném zápisu kat. úřad vyrozumí dopisem osoby, jejichž právo podle provedeného zápisu vzniklo nebo se rozšířilo, a osoby, jejichž právo zaniklo nebo se omezilo (Kuba, Olivová, 2004).

Poznámka na rozdíl od předchozích dvou druhů zápisů neslouží k zápisu práv do katastru, ale má funkci informativní. Upozorňuje na skutečnost, že nemovitost, ke které je poznámka zapsána, je předmětem různých řízení, jejichž výsledkem může být vznik, změna nebo zánik práv zapsaných v katastru či jejich omezení nebo, že práva vlastníka této nemovitosti byla již nějakým rozhodnutím omezena (Trajer, 2003).

Současnost a budoucnost katastru nemovitostí

Současný katastr nemovitostí je navržen a funguje jako víceúčelový systém – zejména pro ochranu věcných práv k nemovitostem, daňové účely, oceňování půdy a její ochranu a taktéž poskytuje data pro budování dalších informačních systémů (Rydval a kol., 2005). Systém musí být neustále aktualizován, aby se zabránilo problémům např. při koupích či prodejkách pozemků, uzavírání hypoték nebo projednávání dědictví (Bogaerts, Zevenbergen, 2001).

Z tohoto důvodu již na konci roku 1993 česká vláda schválila projekt digitalizace katastru. Projekt sestával z několika kroků technické modernizace katastrálních úřadů, zvláště výpočetní techniky. Do roku 1994 byly úřady propojeny a začaly se vytvářet a aktualizovat místní databáze. Převod katastrálních map byl spuštěn v roce 1995. Nakonec, v roce 2000 byly katastrální úřady propojeny s centrální databází (Pešl a kol., 2004). Nicméně i sousední státy, žádající spolu s Českou republikou o vstup do EU, musely vyvinout značné úsilí ke zmodernizování jejich katastrů. Práce probíhaly současně na Slovensku a v Maďarsku a opět byly zaměřeny na zlepšení technického vybavení, digitalizaci a automatizaci systémů. Vyvinula se úzká spolupráce mezi státy. Známkou toho je například snaha o propojení databází o využití pozemků u nás a na Slovensku (Pérez, 2002).

Díky propojení centrální databáze katastru nemovitostí s místními mohl být v roce 2001 spuštěn Informační systém katastru nemovitostí (ISKN), který nabízí prostor k ukládání dat, možnost vzájemné výměny údajů mezi informačními systémy nebo on – line přístup k aktuálním informacím z celého území ČR (Rydval a kol., 2005). Na začátku roku 2004 byla spuštěna nová služba bezplatného přístupu k vybraným údajům KN prostřednictvím internetu. Tato aplikace pod jménem

Nahlížení do katastru umožňuje získat vybrané údaje týkající se vlastnictví pozemků a budov evidovaných v KN a rovněž informace o stavu vyřizování žádostí o vklad či záznam práva do katastru. Služba se setkala s velkým zájmem široké veřejnosti (Pešl a kol., 2004).

V budoucím vývoji katastru nemovitostí je nutné dosáhnout takového kvalitativního stavu, který v návaznosti na připravovanou novelizaci občanského zákoníku vytvoří podmínky pro plnou materiální publicitu vlastnických a jiných práv k nemovitostem a který bude trvale přispívat k právnímu pořádku a právní jistotě vlastníků v České republice (Kuba, Olivová, 2004).

2.4 ZMĚNA VLASTNICKÝCH PRÁV A JEJICH OMEZENÍ V PROJEKCI KOMPLEXNÍCH POZEMKOVÝCH ÚPRAV

V procesu restitucí vlastnických práv k nemovitostem v České republice vlastníci dostali zpět vlastnictví ke katastrálním parcelám, které vlastnili před obdobím kolektivizace. Většina těchto parcel je však relativně malá a na mnohých z nich jsou, byť jen částečně, cesty a budovy. Tato situace brání zájmu vlastníků o skutečné užívání svých parcel. Vlastníci nemají plné dispoziční právo ke své půdě, protože jejich jednotlivé parcely je obtížné, ne – li nemožné, nezávisle užívat nebo prodat. Jako nástroj k řešení tohoto problému jsou vybrány pozemkové úpravy (Sonnenberg, 2000). Pozemkové úpravy (PÚ) jsou hlavním nástrojem zajištění skutečného a identifikovatelného stavu vlastnictví. Jsou předpokladem pro dokončení restitučního procesu a obnovu soukromého vlastnictví půdy. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodního hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny (Němec, 2004).

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách, upravuje předmět pozemkových úprav takto: „Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech se k nim uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena (...). Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako závazný podklad pro územní plánování.“ Prováděním pozemkových úprav se sleduje

několik právně významných cílů, a to jak v rovině majetkoprávní, tak v rovině krajiny. To se odráží v celém řízení o pozemkových úpravách a je stěžejním jak pro samotné postavení vlastníka pozemků, jež jsou dotčeny řešením v pozemkových úpravách, tak i z hlediska ochrany jeho práv a majetkových nároků (Dumbrovská, 2009).

2.4.1 Řešené pozemky a nároky vlastníků

Předmětem pozemkových úprav jsou všechny pozemky v obvodu pozemkových úprav bez ohledu na dosavadní způsob využívání a existující vlastnické a užívací vztahy k nim. Obvod pozemkových úprav (ObPÚ) je území dotčené pozemkovými úpravami, které je tvořeno jedním nebo více celky v jednom katastrálním území (Zákon č. 139/2002 Sb.). Mezi pozemky, které jsou z pozemkových úprav vyloučeny, patří pozemky určené pro obranu státu, určené pro těžbu vyhrazených nerostů, hřbitovy, zastavěné pozemky, pozemky určené k zastavění a dále pozemky chráněné podle zvláštních předpisů. V důsledku této právní konstrukce je tak každý vlastník pozemků v řešeném území (pokud není vlastníkem pozemků z pozemkových úprav vyloučených) povinen se pozemkové úpravě účastnit, resp. se jejím výsledkem podřídit. Obecný (veřejný) zájem na komplexním vyřešení vztahů v daném území, které se v drtivé většině případů děje na náklady státu, tak převážil nad skutečností, že část vlastníků pozemků dotčených pozemkovou úpravou na jejím zahájení případně vůbec nemusí mít zájem, eventuálně s ním výslovně nesouhlasí (Průchová, Chyba, 1998).

Velmi důležitým krokem pozemkových úprav je stanovení nároků vlastníků. Zpracovatel připraví pro vlastníky pozemků soupis nároků podle jejich ceny, výměry, vzdálenosti a druhu, a to včetně omezení vyplývajících ze zástavního práva, předkupního práva, věcného břemene a nájemního vztahu na dobu určitou. Nároky vlastníků jsou podkladem pro vypracování nového návrhu umístění pozemků, neboť na základě těchto nároků se posuzuje přiměřenost návrhu. Při stanovení nároků vlastníků z pohledu pozemkové úpravy hrají roli pouze pozemky vlastníků, které jsou v obvodu pozemkové úpravy. Výsledkem stanovení nároků je soupis nároků, tzv. nárokový list vlastníka (Doležal a kol., 2010). Při zpracování soupisu nároků vlastníků pozemků lze přistoupit k vypořádání spoluvlastnictví na základě písemné

dohody spoluvlastníků opatřené úředně ověřenými podpisy, a pokud takový postup není v rozporu s cílem pozemkových úprav. Dojde – li k vypořádání spoluvlastnictví až po vyložení soupisu nároků, upraví se u dotčených vlastníků jejich nároky ve smyslu uzavřených dohod o vypořádání spoluvlastnictví (Vyhláška č. 545/2002 Sb.).

Soupis nároků pak pozemkový úřad vyloží po dobu 15 dnů na místně příslušném obecním úřadě a zároveň doručí vlastníkům. K soupisu nároků mohou vlastníci uplatnit námitky ve lhůtě určené pozemkovým úřadem. Vlastníci musí být o vyřízení námitek písemně vyrozuměni (Zákon č. 139/2002 Sb.). Podle vyhlášky č. 545/2002 Sb., musí dokumentace k soupisu nároků vlastníků pozemků obsahovat:

- abecední rejstřík vlastníků pozemků a čísla listů vlastnictví,
- seznam čísel listů vlastnictví,
- výpisy z listu vlastnictví,
- přehled pozemků s věcným břemenem, zástavním právem, popř. předkupním právem,
- seznam pozemků s chráněnými zájmy podle zvláštních předpisů,
- vlastní soupis nároků vlastníků pozemků,
- potvrzení obecního úřadu o vyložení soupisu nároků vlastníků pozemků včetně dokladů o jeho doručení vlastníkům a doklady o projednání námitek vlastníků k tomuto soupisu.

2.4.2 Problematika přidělů a území s nedokončeným scelovacím řízením

Rekonstrukci, resp. upřesnění vyžadují přiděly realizované na základě dekretů prezidenta Beneše, kdy byly rozdělovány novým vlastníkům pozemky a ostatní nemovitosti ze zkonfiskovaného majetku. Lze sem zařadit katastrální území, ve kterých byly jen ojedinělé zkonfiskované zemědělské pozemky, ale také ta, kde zkonfiskované zemědělské pozemky zahrnovaly značnou část nebo i celé katastrální území. V takovém případě se plocha zkonfiskovaných zemědělských pozemků rozdělila na bloky s pokud možno pravidelnými tvary, která se dále dělila na jednotlivé přiděly. Přiděly však často nerespektovaly hranice ani směrové uspořádání

zkonfiskovaných parcel a někdy byly upravovány i hranice katastrálních území (Doležal a kol., 2010).

Rekonstrukcí přídělů je určení hranice přídělů v případech, kdy existují pouze neúplné, poškozené nebo nečitelné podklady nebo se podklady o přídělech nedochovaly. Upřesněním přídělů je určení hranic přídělů v případech, kdy je příděl přibližně lokalizován, ale hranice přídělů nelze jednoznačně určit. Rekonstrukce a upřesnění přídělů se provádí formou jednoduchých pozemkových úprav (JPÚ). V řízení o JPÚ postupuje pozemkový úřad po projednání s katastrálním úřadem přiměřeně podle zákona. V těchto řízeních pozemkový úřad rozhodne pouze o určení hranic pozemků (Zákon č. 139/2002 Sb.).

V současnosti existují dva přístupy k řešení problematiky přídělů. Prvním je řešení přídělů samostatně jako JPÚ, kdy bezprostředně nenavazuje komplexní pozemková úprava nebo JPÚ na části katastrálního území. Toto řešení končí vydáním a zapsáním Rozhodnutí o určení hranic pozemků. Druhým je postup, kdy navazuje komplexní pozemková úprava nebo JPÚ na části katastrálního území a řešení přídělů slouží jako podklad ke stanovení nároků vlastníků v rámci komplexní pozemkové úpravy (Doležal a kol., 2010).

V řízení o pozemkových úpravách v území s nedokončeným scelovacím řízením se postupuje přiměřeně podle zákona č. 139/2002 Sb. Předmětem pozemkových úprav jsou všechny pozemky nacházející se v katastrálním území, ve kterém nebylo dokončeno scelovací řízení podle dříve platných právních předpisů. Pozemkový úřad zabezpečí vypracování soupisu nároků vlastníků podle jejich výměry a ceny. Pro schválení návrhu v území, ve kterém nebylo dokončeno scelování, se nevyžaduje souhlas vlastníků půdy dotčené pozemkovou úpravou. Součástí rozhodnutí o schválení návrhu je též ustanovení o poskytnutí peněžité náhrady, pokud není možné poskytnout jako náhradu jiný přiměřený pozemek. Jestliže v pozemkových úpravách vznikne v celkové bilanci za obvod pozemkových úprav přebytek zemědělské půdy, jde o půdu ve vlastnictví státu (Zákon č. 139/2002 Sb.).

2.4.3 Návrh nového uspořádání pozemků

Návrh nového uspořádání pozemků je nejdůležitější částí pozemkových úprav. V této fázi dochází k naplnění cílů pozemkových úprav. Jedná se o velmi náročnou práci, kdy je třeba dát do souladu požadavky vlastníků pozemků v obvodu pozemkových úprav s požadavky všech dalších účastníků řízení (např. uživatelé, obec apod.) a s požadavky a zájmy veřejnými. Zásadně je třeba dodržovat požadavek na prostorovou a funkční optimalizaci pozemků. Pozemky se slučují, dělí a přizpůsobují tvarem konfiguraci terénu a požadavkům na optimální obdělávání s uvažováním vlivu na ochranu zemědělského půdního fondu. V rámci návrhu se dopracovávají požadavky na přístupnost všech pozemků (Doležal a kol., 2010).

Dokumentace k návrhu nového uspořádání pozemků má následující podobu:

- soupis pozemků podle návrhu nového uspořádání a jejich porovnání s nárokem s ohledem na přiměřenost podle zákona a vyjádření vlastníka k návrhu,
- abecední rejstřík vlastníků zahrnutých do obvodu pozemkové úpravy,
- rejstřík listů vlastnictví zahrnutých do obvodu pozemkové úpravy,
- seznam pozemků s chráněnými zájmy podle zvláštních předpisů,
- přehled pozemků s věcnými břemeny, zástavním právem, popř. předkupním právem s věcnými účinky
- doklady o projednání nového uspořádání pozemků s vlastníky,
- potvrzení o oznámení, kde a kdy byl návrh vystaven, doklady o jeho doručení známým účastníkům a doklady o projednání námitek a připomínek k návrhu (Dumbrovský, 2004).

Zásady přiměřenosti

Pokud jde o vstupní nároky jednotlivých účastníků, ty se odvíjejí od jejich vlastnických práv. Na výstupu pozemkové úpravy by měl každý obdržet pozemky, které by proporcionálně odpovídaly původním (vstupním) pozemkům co do ceny, výměry, vzdálenosti a podle možností i druhu. Případný nájemce dotčených pozemků nevstupuje s pozemkem do pozemkové úpravy, neboť vstup pozemku se

odvíjí pouze od vůle jeho vlastníka a existence případného nájemního stavu se bere v potaz jako jedno z kritérií z hlediska možných důsledků na konci navrženého rozhodnutí o výměně a přechodu vlastnických práv (Dumbrovská, 2009). Porovnání ceny, výměry a vzdálenosti navrhovaných pozemků s původními pozemky se provádí celkem za všechny pozemky vlastníka řešené v pozemkových úpravách.

Cena je přiměřená, pokud není ve srovnání s původní cenou vyšší nebo nižší o více než 4 %. Překročení kritéria ve prospěch vlastníka lze jen za předpokladu, že vlastník souhlasí s uhrazením rozdílu ceny přesahující toto kritérium. Nově navrhované pozemky jsou v přiměřené *výměře*, pokud rozdíl výměry původních a navrhovaných pozemků nepřesahuje 10 % výměry původních pozemků. V přiměřené *vzdálenosti* jsou nově navrhované pozemky, pokud rozdíl ve vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků není vyšší nebo nižší než 20 %. Snížení nebo zvýšení ceny, výměry a vzdálenosti nově navrhovaných pozemků oproti původním pozemkům nad rámec stanovených kritérií přiměřenosti lze provést jen se souhlasem vlastníka (Zákon č. 139/2002 Sb.).

Společná zařízení

Z hlediska vlastního užívání území je důležité, že v průběhu pozemkových úprav je rovněž rozhodováno o případných změnách ve využívání území. Významným zásahem je rozhodování pozemkového úřadu o tzv. společných zařízeních (cestní síti, opatření k zúrodňování půdního fondu apod.), neboť v souvislosti s rozhodováním o nich musí být řešena i otázka vlastnického práva k nim (Průchová, Chyba, 1998). Je – li nutno pro společná zařízení vyčlenit nezbytnou výměru půdního fondu, použijí se nejprve pozemky ve vlastnictví státu a potom ve vlastnictví obce. Pokud nelze použít jen pozemky ve vlastnictví státu, popř. obce, podílejí se na vyčlenění potřebné výměry ostatní vlastníci pozemků přiměřenou částí podle celkové výměry jejich směřovaných pozemků. V tomto případě se nároky vlastníků úměrně snižují (Zákon č. 139/2002 Sb.).

Ze zákona plyne, že vlastníkem společných zařízení realizovaných v rámci pozemkových úprav je obec, v jejímž obvodu se nacházejí. Avšak rozhodnutí o vlastníkovi společných zařízení je citlivou otázkou, především s ohledem na jejich následující údržbu a péči o ně. V řadě případů právě z těchto důvodů obce požadují,

aby pozemkový úřad jako vlastníka společných zařízení určil osoby, jimž společná zařízení budou při využívání krajiny přímo sloužit (Průchová, Chyba, 1998).

2.4.4 Schvalování návrhu pozemkových úprav

Schvalování návrhu probíhá v několika fázích. První fází je schvalování postupně vytvářeného návrhu zpracovatelem na jednáních, kde získává souhlasy s navrženým umístěním pozemků. Druhou fází je doplnění souhlasů zasláním doporučeného dopisu vlastníkům, kteří se nevyjádřili na jednáních. Třetí fází, která následuje až po splnění zákonné podmínky 75 % souhlasu, je oznámení pozemkového úřadu na úřední desce, kde je možno po dobu 30 dnů nahlédnout do zpracovaného návrhu (Doležal a kol., 2010).

O vystavení návrhu pozemkový úřad vyrozumí známé účastníky a současně jim sdělí, že v této době mají poslední možnost uplatnit k návrhu své námítky a připomínky u pozemkového úřadu. K později podaným námítkám a připomínkám se již nepřihlíží. Schválený návrh je závazným podkladem pro rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům a k pozemkům, na nichž se nacházejí společná zařízení (Zákon č. 139/2002 Sb.).

Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv

Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv vydává pozemkový úřad po prověření, zda nebyla u příslušného soudu uplatněna žaloba proti rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav. Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv pozemkový úřad oznamuje veřejnou vyhláškou a současně doručí katastrálnímu úřadu a všem vlastníkům pozemků a osobám dotčeným zřízením věcného břemene nebo změnou zástavního práva, známým pozemkovému úřadu. V případech, kdy výsledek pozemkových úprav slouží i jako obnovený katastrální operát, stává se tento obnovený operát platným dnem nabytí právní moci tohoto rozhodnutí (Doležal a kol., 2010).

Listina o rozhodnutí je pro vlastníky velmi důležitá. Je to nabývací listina k novým pozemkům, na základě které zapíše katastrální úřad nový stav do katastru

nemovitostí. Tímto rozhodnutím také přechází do vlastnictví obce pozemky určené pro společná zařízení (Drdová, In Zápisy vlastnických práv do katastru nemovitostí ČR po provedení komplexní pozemkové úpravy, 2005). Proti rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, popř. o zřízení nebo zrušení věcného břemene vydanému na základě schváleného návrhu se nelze odvolat (Doležal a kol., 2010).

Tímto rozhodnutím *zanikají dosavadní nájemní vztahy*, zatímní bezúplatné užívání a časově omezený nájem k pozemkům, kterých se rozhodnutí týká. Nebylo – li projednáno *dědictví po vlastníkově*, jehož pozemky jsou dotčeny, do doby rozhodnutí o přechodu vlastnických práv jsou předmětem dědictví pozemky v souladu se schváleným návrhem, namísto původních pozemků zůstavitele. Právní stav podle schváleného návrhu je *závazný i pro právní nástupce* vlastníků pozemků. Do vydání rozhodnutí pozemkového úřadu se v listinách o nabytí vlastnictví nebo jiného oprávnění k pozemkům kromě nabývaných pozemků uvedou i jim odpovídající pozemky podle schváleného návrhu; jednotlivé pozemky nebo jejich části nemůže jejich vlastník po schválení návrhu bez souhlasu pozemkového úřadu zatížit nebo zcizit (Zákon č. 139/2002 Sb.).

Zástavní právo při pozemkových úpravách *přechází* z původního na nový pozemek téhož vlastníka. Dotčený pozemek je zastaven ve prospěch věřitele, kterým je nejčastěji některý peněžní ústav. Z tohoto důvodu je vhodné po dohodě s vlastníkem a věřitelem navrhnout takový nový pozemek, který bude svojí hodnotou odpovídat hodnotě původního pozemku a bude pro věřitele poskytovat stejně kvalitní záruku (Vlasák, Bartošková, 2007). *Předkupní právo* s věcnými účinky, které vážne na pozemku zahrnutém do pozemkových úprav, schválením návrhu pozemkových úprav *zaniká*, nedojde – li mezi oprávněnou osobou z předkupního práva a vlastníkem pozemku zavázaného předkupním právem k jinému ujednání (Zákon č. 139/2002 Sb.).

V otázce věcných břemen je při pozemkových úpravách snahou *většinu věcných břemen zrušit*. Některá z nich ztratí svůj účel už tím, že zanikne pozemek, ke kterému byla původně zřízena a v návrhu pozemkové úpravy bude např. přístup na pozemek vyřešen jiným způsobem – polní cestou. Jiná věcná břemena budou opětovně zřízena ve stejných místech k novým pozemkům a některá věcná břemena vzniknou nově. Pozemkový úřad je oprávněn, aby v rozhodnutí o pozemkových úpravách rozhodoval o zřízení, změně nebo zrušení věcného břemene. Jedná se

zejména o věcná břemena obsahující právo chůze a jízdy po pozemku, právo vstupu na pozemky a provádění oprav při údržbě inženýrských sítí apod. Je – li zřizováno věcné břemeno k části pozemku, je nutné vyhotovit geometrický plán. V pozemkových úpravách je možné vyhotovit geometrický plán i z podkladu návrhu pozemkové úpravy (Vlasák, Bartošková, 2007). Pozemkový úřad musí v každém rozhodnutí, které se týká věcných břemen:

- označit osobu z věcného břemene oprávněnou a osobu povinnou,
- označit pozemek, v jehož prospěch se věcné břemeno zřizuje a pozemek, který je zatěžován věcným břemenem uvedením parcelního čísla, druhu pozemku, výměry a katastrálního území,
- určit obsah a rozsah věcného břemene,
- při zřízení věcného břemene k části pozemku doložit geometrický plán (Dumbrovský, 2004).

Význam pozemkových úprav pro vlastníky pozemků

Význam pozemkových úprav pro vlastníky pozemků, pro uživatele a nájemce, spočívá především v:

- upřesnění vlastnictví pozemků co do výměry i polohy,
- úpravě tvaru pozemků,
- možnosti rozdělení spoluvlastnictví,
- zpřístupnění pozemků vytvořením cestní sítě,
- možnosti zahájení užívání svých pozemků před pozemkovou úpravou nepřístupných,
- ukončení zatímního užívání cizích pozemků,
- uzavření nových nájemních smluv na již zcela přesnou výměru jednotlivých parcel,

lepší využití pozemků aj. (Drdová, In Zápisův vlastnických práv do katastru nemovitostí po provedení komplexní pozemkové úpravy, 2005).

3 MATERIÁL

3.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Základní údaje o vybraných územích:

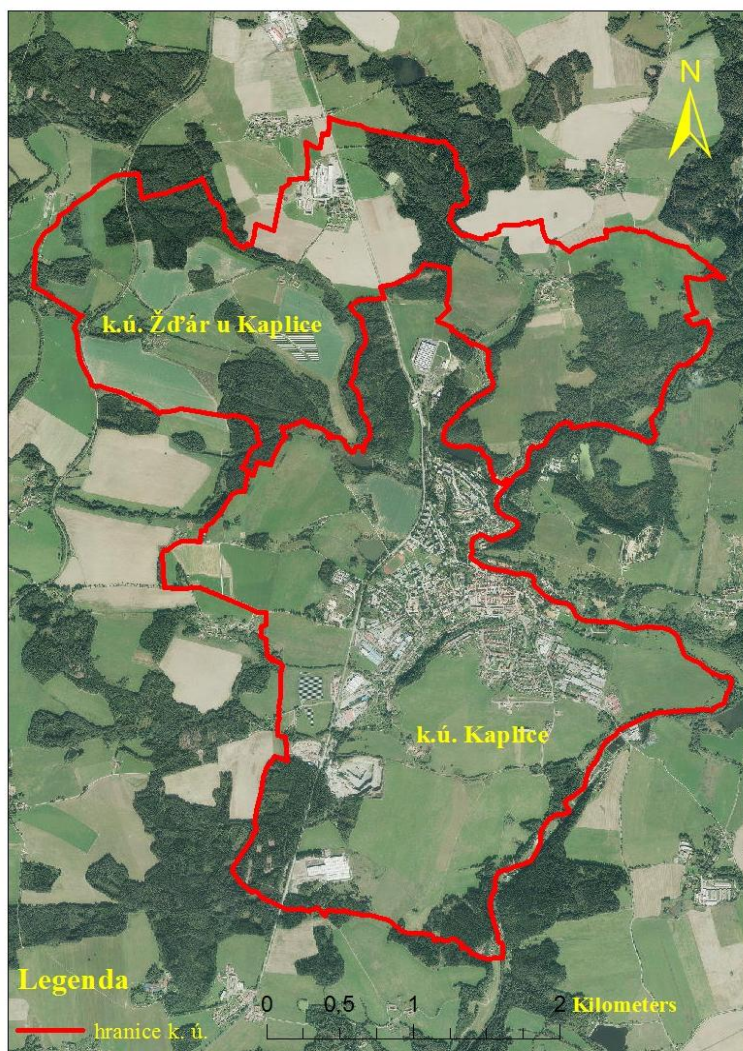
Kraj – Jihočeský

Okres – Český Krumlov

Katastrální území – Kaplice, Žďár u Kaplice

Výměra – k.ú. Kaplice 807 ha, k.ú. Žďár u Kaplice 611 ha (údaje ČÚZK)

Počet obyvatel k 31. 12. 2012 – Kaplice 6 568 obyvatel, osada Žďár 58 obyvatel (www.mestokaplice.cz)



Obr. č. 1: Zvolená katastrální území (Zdroj: vytvořeno v ArcMap)

Katastrální území města Kaplice a osady Žďár u Kaplice se nachází v JV části okresu Český Krumlov, přibližně 15 km od Českého Krumlova v členitém terénu na úpatí Novohradských hor. Střední nadmořská výška Kaplické brázdy dosahuje 568,5 m. Jedná se o protáhlou sníženinu ve směru sever – jih, vymezenou řekou Malší a Českokrumlovskou vrchovinou.

Město Kaplice profituje z výhodné polohy v rámci rozvojové osy České Budějovice – státní hranice – Linz, procházející severojižně administrativním územím města, dále pak i z příznivých podmínek daných zachovalým životním prostředím a z pozitivních hodnot, které přináší esteticky působivá kulturní krajina. Kaplice plní funkci společensko – kulturního střediska a zdroje vyšší vybavenosti pro široké spádové území a první vyšší sídelní jednotky na našem území při vstupu dopravních tras do ČR ve směru od jihu (textová část ÚP Kaplice).

3.2 KLIMATICKÉ A TEPLOTNÍ POMĚRY

Zájmové území patří do oblasti mírně teplé (MT), okrsek B10. Mírně teplá oblast se člení na 11 jednotek, z nichž MT 1 je nejchladnější a nejvlhčí a MT 11 je nejteplejší a nejsušší.

Klimatická jednotka MT 4, zasahující severní část území se vyznačuje krátkým, mírným, suchým až mírně suchým létem, přechodné období je krátké s mírným jarem a mírným podzimem. Zima je normálně dlouhá, mírně teplá a suchá s krátkým trváním sněhové pokrývky.

Zbytek území náleží k jednotce MT 3, kde je léto krátké, mírné až mírně chladné, suché až mírně suché, přechodné období je normální až dlouhé, s mírným jarem a mírným podzimem. Zima je normálně dlouhá, mírná až mírně chladná, suchá až mírně suchá s normálním až krátkým trváním sněhové pokrývky.

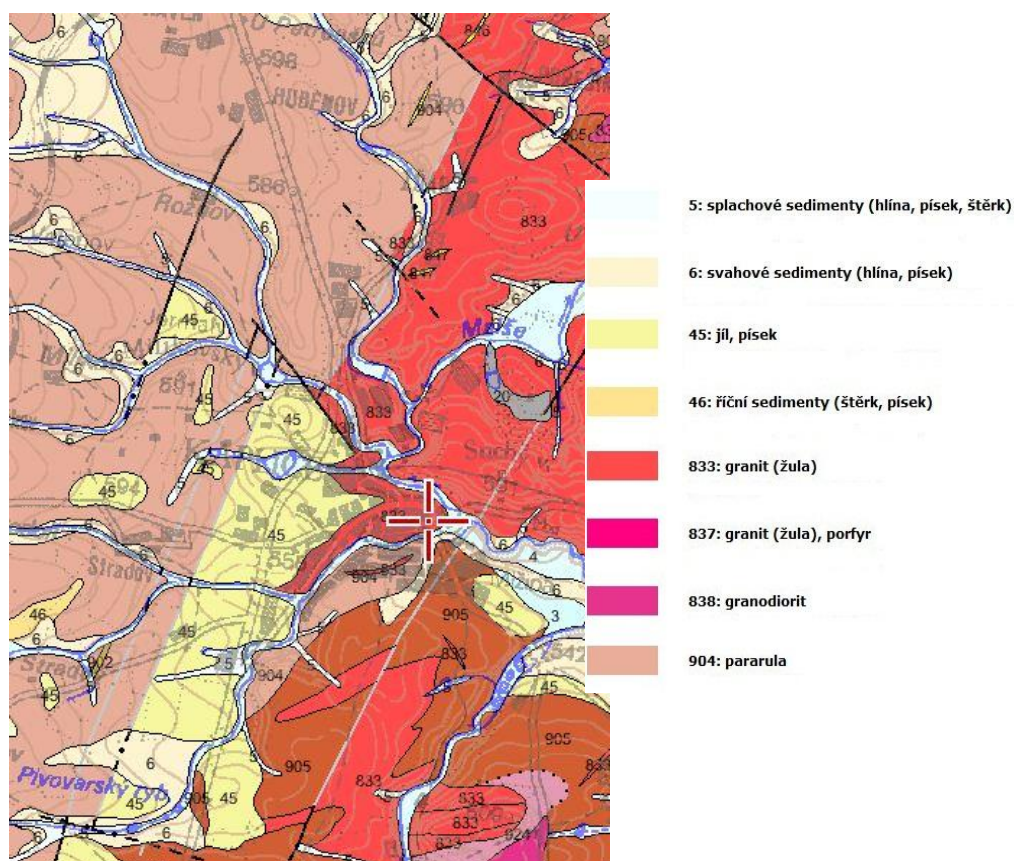
Průměrná roční teplota se pohybuje mezi 6 – 7°C. Průměrná teplota vzduchu ve vegetačním období (duben – září) mezi 12 – 13°C. Úhrn průměrných ročních srážek činí 650 – 700 mm, z toho ve vegetačním období 400 – 450 mm. V oblasti převládá západní směr proudění větrů, v menší míře se projevují větry severozápadní a východní.

3.3 GEOMORFOLOGICKÉ A GEOLOGICKÉ POMĚRY

Řešené území je z hlediska regionálního členění reliéfu České republiky součástí provincie Česká vysočina, soustavy Česko – moravské, podsoustavy Jihočeská pánev, subprovincie Šumavské a její oblasti Šumavská hornatina. Zájmové území patří dále k celku Novohradského podhůří, které je zastoupeno podcelky Kaplická brázda, Soběnovská vrchovina a Stropnická pahorkatina.

Kaplická brázda je protáhlá sníženina složená z kaplických svorů, svorových rul a dalších krystalinických hornin a z vyvěřelin centrálního moldanubického plutonu. V západní části zájmového území se jedná o okrsek Stradovské kotliny se zbytky neogenních usazenin.

Další část území patří k Soběnovské vrchovině. Její severní část tzv. Pořešínská pahorkatina je tvořena kaplickými svorovými rulami a svory, ve střední a jižní části se nachází vyvěřeliny centrálního moldanubického plutonu (cordieritické ruly). V okolí města Kaplice je ostrůvek neogenních usazenin. Geomorfologicky se jedná o kernou vrchovinu složenou z hrástí a polomů, se zaříznutým údolím Malše a jejích přítoků, a s akumulací terasami.



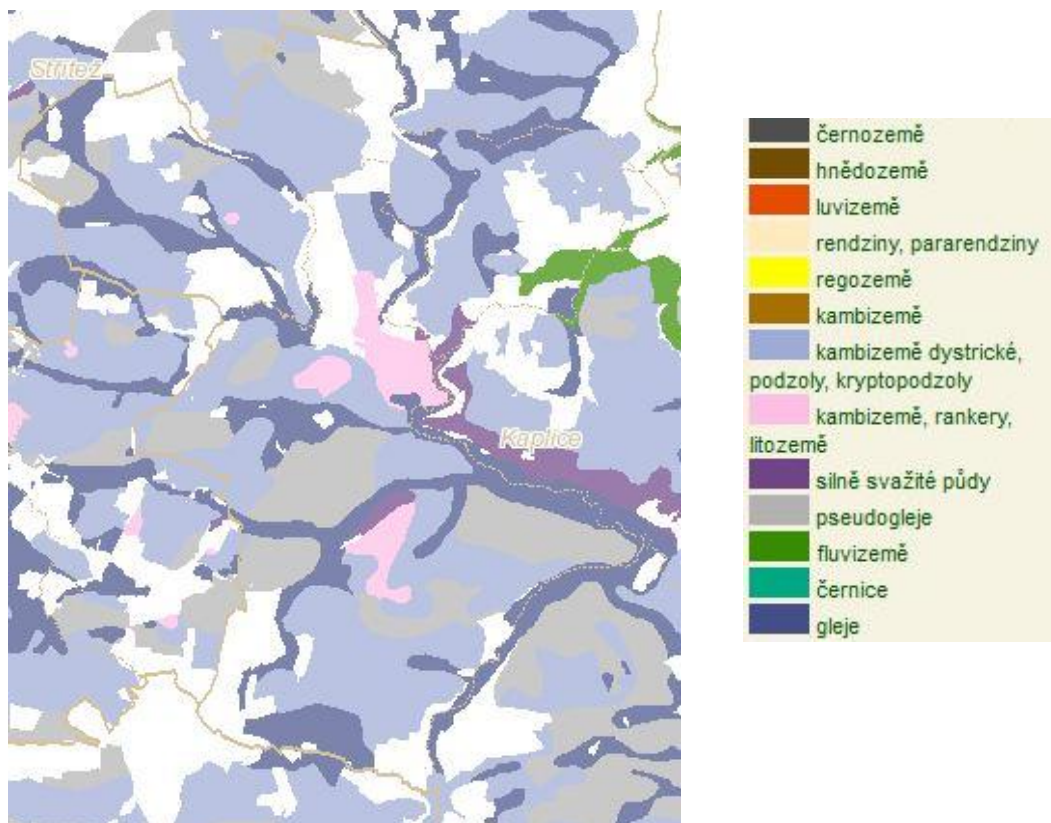
Obr. č. 2: Geologické poměry v okolí Kaplice a Žďáru (Zdroj: mapy.geology.cz)

3.4 PŮDNÍ POMĚRY

Nejrozšířenějším půdotvorným substrátem jsou v řešeném území horniny krystalinika (ruly, svory), které se navzájem vyznačují podobnými hydrologickými vlastnostmi. Zvětralinu těchto hornin jsou lehkého až středně těžkého složení, pro vodu dobře propustné. Na příkřejších svazích dochází většinou k poměrně rychlému povrchovému odtoku srážkové vody a rostliny při delším přísušku mohou trpět nedostatkem půdní vláhy. V plošších částech území nebo zvláště pak v terénních depresích může docházet ke stagnaci srážkové nebo z vyšších poloh přitékající vody. Dochází tak k trvalému nebo dočasnému zamokřování povrchových vrstev. Místy na svazích dochází k lokálnímu zamokřování vyvěrajícími prameny. U nivních uloženin se vedle vlivu srážkových vod uplatňuje i vliv podzemní vody. Stagnace spodní vody v půdním profilu pak způsobuje vznik glejového procesu.

Převládajícím půdním typem jsou kambizemě (dříve hnědé půdy), kambizemě dystrické (dříve hnědé půdy kyselé) a pseudogleje (dříve oglejené půdy).

- kambizemě – patří k nejrozšířenějším půdním typům na území ČR. Nejdůležitějším půdotvorným faktorem pro vývoj kambizemí je půdotvorný substrát se svým specifickým způsobem zvětrávání a v druhé řadě reliéf terénu, zvláště pak jeho svažitost spojená s erozní činností vody. Nejčastějšími substráty kambizemí jsou přemístěné zvětralinu vyvěřelých a metamorfovaných hornin. Tam, kde se v půdním profilu trvale nebo po delší část vegetačního období vyskytuje zvýšený obsah vláhy, vznikají půdy jevící různý stupeň oglejení.
- kambizemě dystrické – vyskytují se v nižších polohách na kyselých vyvěřelých a metamorfovaných horninách. Přirozená úrodnost těchto půd je snižována nižší biologickou aktivitou, kyselou až extrémně kyselou reakcí. Půdy mají sníženou fyziologickou hloubku půdního profilu a ve svažitém terénu jsou silně ovlivněny vodní erozí.
- pseudogleje – hlavním půdotvorným procesem je oglejení, které zasahuje hluboko do matečného substrátu. Tyto půdy vznikly na kyselých svahovinách ležících v nižších částech mírných svahů a sezónně zamokřovaných povrchovými vodami. Zrnitostně se jedná o převážně těžší půdy. Obsah organických látek může být poměrně vysoký vzhledem k pomalému rozkladu při omezeném provzdušnění.



Obr. č. 3: Skupiny půdních typů v okolí Kaplice a Žďáru (Zdroj: ms.sowac – gis.cz)

Na erozně ohrožených pozemcích je třeba půdu chránit protierozními opatřeními, protože vodní eroze má největší podíl na devastaci krajiny a životního prostředí. Mimo erozní poškozování půdy obecně působí na půdy také kyselá deště. Jejich účinek je nutno kompenzovat vápněním.

3.5 HYDROLOGICKÉ POMĚRY

Zájmové území patří do povodí III. řádu – Malše (I. řád – Labe, II. řád – Vltava). Řeka Malše je hlavním tokem v řešeném území. Pramení v Rakousku a ústí do Vltavy v Českých Budějovicích ve výšce 385 m n. m. Jedná se o vodohospodářsky významný tok s prstuhovou vodou. Území navíc leží ve III. ochranném vodárenském pásmu, které zahrnuje povodí vodárenského toku Malše nad nářží Římov.

Zleva ústí do Malše v Kaplici Stradovský potok, který přibírá zprava Novodomský potok. Na západních svazích Stradovské kotliny pramení potoky Blažkovský, Milíkovský, Velenovský a Rožnovský. Tyto se spojují v rybníku

Jermaly, pod nímž ústí do Malše. Dalším přítokem je Žďárský potok potok s rybníkem Jamským a Pentlákem. Do Malše ústí severně od Kaplice.

V zájmovém území je vymezeno záplavové území podél řeky Malše a město Kaplice je zařazeno v „Povodňovém plánu města Kaplice“. Jižní část území patří k Chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Novohradské hory, která byla vyhlášena nařízením vlády ČSR č. 10/1979 Sb. Jedná se tedy o oblast s významnou tvorbou povrchového odtoku, kde se ochrana vodohospodářských zájmů uplatňuje prostřednictvím souboru zákazů nebo omezení takových činností, které nepříznivě ovlivňují vodohospodářské poměry.

Typickým prvkem hydrografické sítě území je jednotná vodohospodářská koncepce uplatňovaná při výstavbě vodních děl, která umožňuje po větší část roku vyřazení nádrží z přímého napojení na hydrografickou síť.



Obr. č. 4: Hydrologické poměry (Zdroj: heis.vuv.cz)

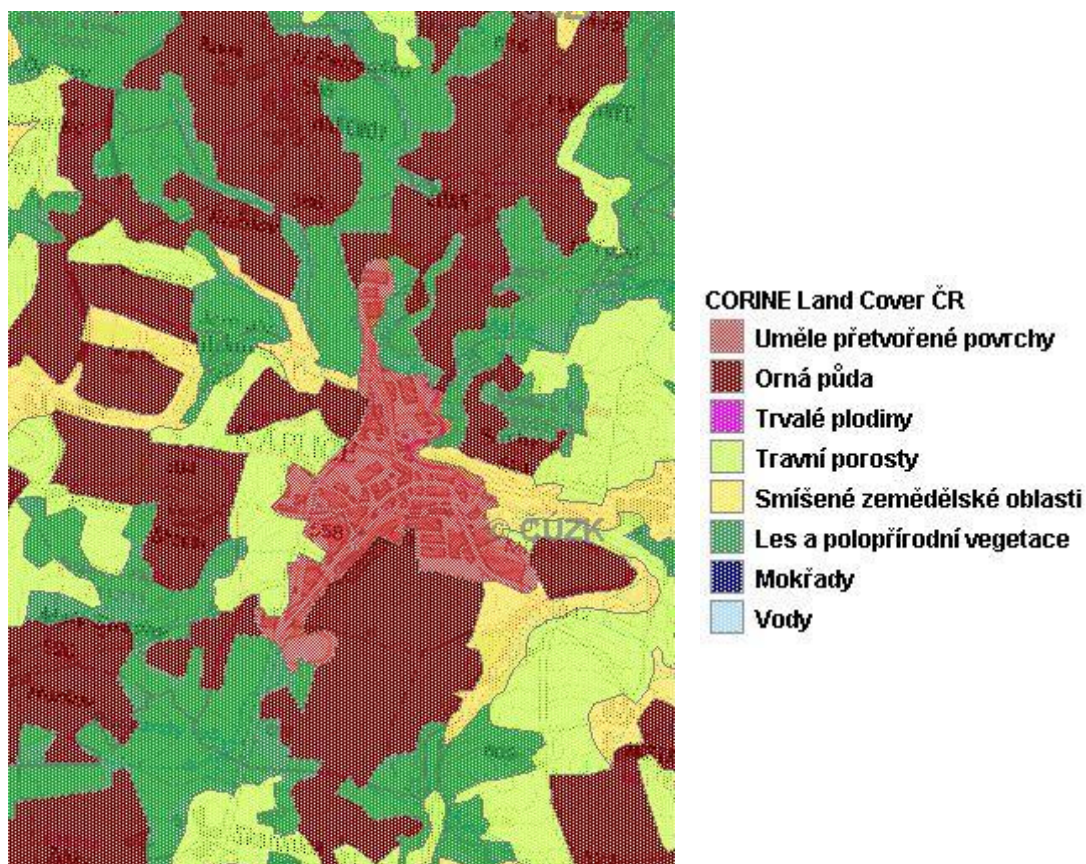
3.6 HOSPODÁŘSKÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

3.6.1 Zemědělská výroba

Zemědělská výroba je orientována především na polaření s důrazem na pěstování obilovin. Trvalé travní porosty řeší potřebu zeleného krmení hospodářských zvířat formou intenzivního způsobu hospodaření. Extenzivně využívaných luk je relativně malá výměra a jsou orientovány na pozemky s horšími vláhovými poměry. Obecně lze říci, že funkce krajiny je podřízena potřebám zemědělské produkce.

3.6.2 Lesní výroba

Lesní porosty spadají převážně do lesní oblasti Předhoří Šumavy a Novohradských hor. Ve zpracovávané oblasti jsou uznané, geneticky cenné porosty smrku, jedle, modřínu, borovice a buku. Následující obrázek znázorňuje Land use v katastru Kaplice a Žďáru.



Obr. č. 5: Land use v okolí Kaplice a Žďáru u Kaplice (Zdroj: heis.vuv.cz)

3.6.3 Nezemědělské aktivity

V Kaplici se nachází řada podnikatelských subjektů od restaurací, přes významného dodavatele chladírenského nábytku, stavební firmy, kamenolom, sportovní plochy, průmyslové zóny...atd.

3.6.4 Rekreace

V okolí Kaplice, především podél řeky Malše, se nachází řada turistických i cykloturistických tras, zajímavostí a památek.

3.6.5 Dopravní systém

Strategická poloha Kaplice při hlavní dopravní tepně tvořené trasou silnice I/3 (E 55) a mezinárodní železniční tratí č. 197 činí – spolu s perspektivou realizace dálnice D3/R3 a IV. železničního koridoru – z Kaplice pravou bránu republiky směrem k jihu.

Na území města by měla předpokládaná přeložka silnic II/154 a II/158 dopravně zklidnit současný průtah obou silnic centrem města. Především pro nákladní auta by měla zpřístupnit rozvíjející se průmyslovou zónu na Pohorské ulici. Na stávající silnici II/154 se bude přeložka napojovat před vjezdem do průtahového úseku místní části Blansko. Celá přeložka je dlouhá 3,3 km a měla by být vybudována ve dvou etapách.

3.7 KRAJINA A PŘÍRODA

Pro dané území byl v roce 1994 zpracován generel lokálního systému ekologické stability krajiny v rámci obcí Besednice – Kaplice – Benešov nad Černou. Základní kostra ekologické stability zůstala při porovnání s historickým stavem v podstatě zachována. Systém velkovýrobního hospodaření se projevil především ve scelení pozemků do velkých bloků. Za ekologicky významné segmenty krajiny (biocentra, biokoridory, interakční prvky) byly vybrány ekologicky nejstabilnější, nejzachovalejší a nejcennější segmenty.

4 METODIKA

4.1 ZÍSKÁNÍ PODKLADŮ

Prvním úkolem pro zpracování diplomové práce byl výběr zájmových území. Katastrální území Kaplice a Žďáru u Kaplice byly vybrány proto, že pro obě území byl již zpracován a dokončen projekt komplexní pozemkové úpravy a bylo zde tedy možné provést porovnání stavu před a po pozemkové úpravě. Zároveň bylo možné zhodnotit rozdíly mezi oběma územími.

Podklady byly poskytnuty soukromou projekční kanceláří Agropoz, v. o. s. Součástí podkladů byl rozbor současného stavu území, soupisy nároků vlastníků – přehled pozemků s omezením vlastnických práv, bilance nároků vlastníků a návrh nového uspořádání pozemků pro obě katastrální území.

4.2 ZPRACOVÁNÍ PODKLADŮ

4.2.1 Teoretická část

Z důvodu vysvětlení základních pojmů, které s diplomovou prací souvisí, byla na základě níže uvedených pramenů vypracována literární rešerše. Protože práce se zabývá uspořádáním pozemků s omezenými vlastnickými právy v pozemkových úpravách, bylo nutné objasnit zejména terminologii, která se týká vlastnictví. Jednalo se o vysvětlení současných forem vlastnictví a možností omezení vlastnických práv. Stručný průřez historií vlastnictví, vývojem evidence vlastnických práv a dále možnostmi řešení uspořádání pozemků s omezenými vlastnickými právy v rámci pozemkových úprav.

4.2.2 Praktická část - materiál

V kapitole Materiál byla popsána obě zájmová území z pohledu fyzicko – geografických a socio – ekonomických podmínek v území. Podkladem pro zpracování byl Rozbor současného stavu území, internetové stránky města Kaplice a tematické mapové servery.

Mapka znázorňující vybraná území byla vytvořena v programu ArcMap. Po připojení ortofotomapy pomocí služby WMS, kterou poskytuje ČÚZK, byl mapě

přiřazen souřadnicový systém S – JTSK_Krovak_East_North. Následně byla připojena vektorová vrstva jednotlivých katastrálních území ČR. Vektorizací zájmových území – samostatná vrstva, prvek „Polyline“ – byla zvýrazněna katastrální území Kaplice a Žďár u Kaplice. Mezi konečné kroky patřilo vytvoření Layout zvolených území, přiřazení severky, měřítka a legendy pomocí funkce „Insert“ a export mapy do formátu JPEG.

K dalším částem popisujícím podmínky v obou územích byly přiřazeny ilustrativní obrázky pro znázornění situace. Obrázky i s legendami byly získány z mapových serverů zabývajících se jednotlivými tématy. Pomocí aplikace Výstřižky, která je součástí Windows a pracuje na obdobném principu funkce Print Screen byly obrázky „sejmuty“, uloženy do formátu JPEG a vloženy do textu. Stejným postupem byly vytvořeny legendy k obrázkům.

4.2.3 Praktická část – výsledky a diskuze

V kapitole Výsledky a diskuze byly porovnávány území Kaplice a Žďár u Kaplice z pohledů nároků vlastníků vstupujících do pozemkové úpravy a zhodnocení změn, které nastaly po provedení pozemkové úpravy. Dále bylo zjišťováno, zda mají a jaký vliv mají omezení spojená s vlastnictvím pozemků na samotný průběh pozemkové úpravy.

Podkladem pro tuto část práce byly tabulkové soubory obsahující údaje o listech vlastnictví a pozemcích zatížených některou z možností omezení vlastnického práva (čísla LV, parcelní čísla, jejich počet apod.), které vstupovaly do pozemkových úprav – nároky. Dalším podkladem umožňujícím porovnání stavu před pozemkovými úpravami a po nich, byly soubory návrhů pozemků. Zde byly opět údaje o listech vlastnictví a již nově navržených pozemcích (čísla LV, případná nová parcelní čísla, jejich počet, apod.). Nezbytnou součástí byly grafické soubory doprovázející výše zmíněné podklady. Jednalo se o výkresy znázorňující uspořádání pozemků před pozemkovými úpravami, obvody pozemkových úprav a o výkresy projektů pozemkových úprav, kde již bylo patrné nové uspořádání pozemků. Výkresy byly vytvořeny v softwaru Proland a pomocí funkce Výstřižky upraveny do formátu JPEG, aby mohly být použity jako ilustrativní obrázky doprovázející text.

Ke každému území byla zpracována statistika, popisující vstupy a výstupy z pozemkové úpravy. Jednalo se o počet listů vlastnictví při zahájení a schválení pozemkové úpravy a počty parcel při zahájení pozemkové úpravy a ve schváleném návrhu. Dalším krokem bylo vytvoření grafů, znázorňujících procentuální zastoupení jednotlivých omezení vlastnických práv v každém území. Pro charakteristické zástupce jednotlivých omezení vlastnického práva byly z výkresů původního stavu a výkresů projektů pozemkových úprav pomocí aplikace Výstřižky vytvořeny obrázky, které ilustrují původní a nové uspořádání pozemků.

Řešené téma bylo možné shrnout do těchto bodů:

- Kaplice:
 - Statistické údaje vstupující – počet LV, počet parcel, procentuální zastoupení omezení vlastnických práv.
 - Průběh pozemkové úpravy – popis původního stavu a stavu po pozemkové úpravě, pro vybraná omezení vlastnického práva grafické znázornění.
 - Shrnutí – počet LV a počet parcel po schválení návrhu pozemkové úpravy, zhodnocení vlivu omezení vlastnických práv na průběh pozemkové úpravy.
- Žďár u Kaplice:
 - Statistické údaje vstupující – počet LV, počet parcel, procentuální zastoupení omezení vlastnických práv.
 - Průběh pozemkové úpravy – popis původního stavu a stavu po pozemkové úpravě, pro vybraná omezení vlastnického práva grafické znázornění.
 - Shrnutí – počet LV a počet parcel po schválení návrhu pozemkové úpravy, zhodnocení vlivu omezení vlastnických práv na průběh pozemkové úpravy.

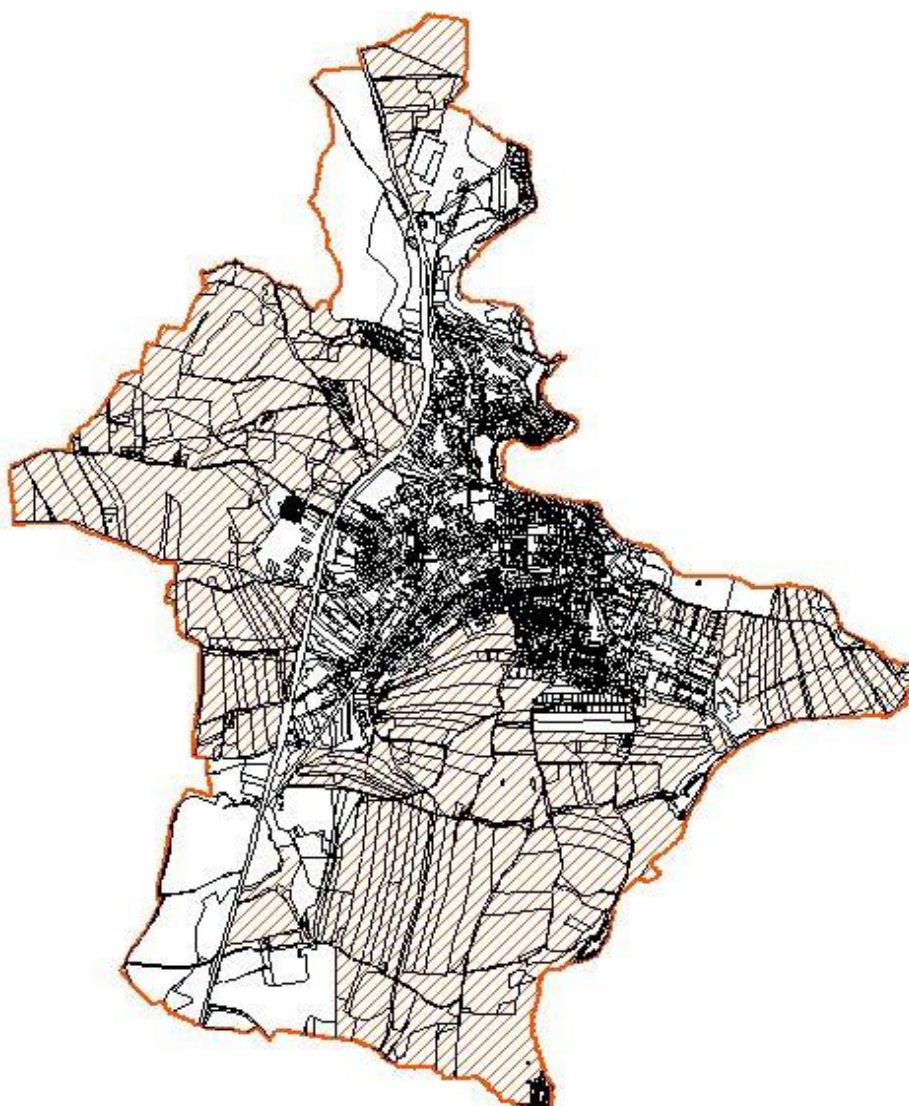
5 VÝSLEDKY A DISKUZE

5.1 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ KAPLICE

5.1.1 Stav před pozemkovou úpravou

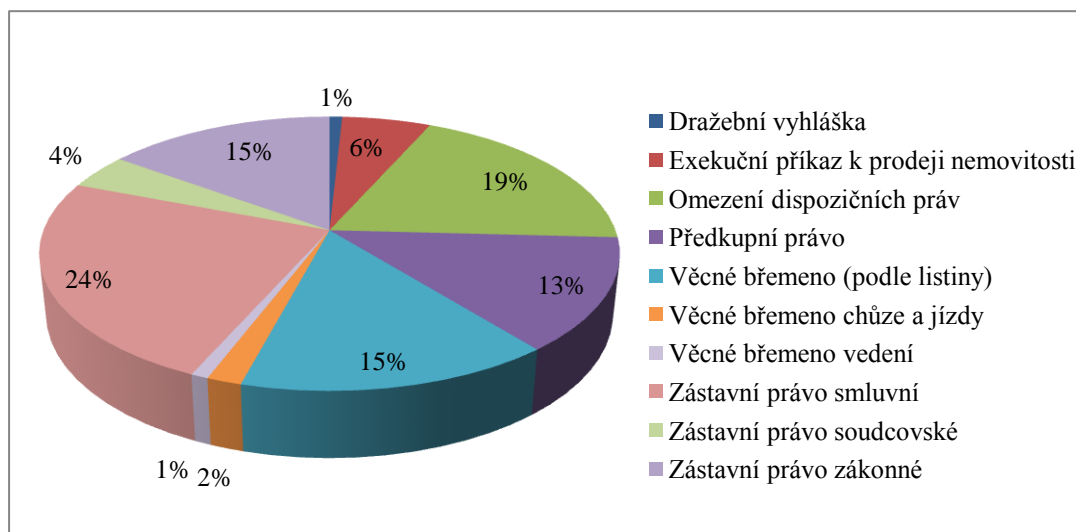
Převažujícím důvodem zahájení pozemkové úpravy v katastrálním území Kaplice byla žádost stavebníka Ředitelství silnic a dálnic ČR z důvodu plánované výstavby rychlostní komunikace R3.

Řešené území – obvod pozemkové úpravy zasahuje území o výměře 392,64 ha (viz obr. č. 6 – šrafovaná oblast).



Obr. č. 6: Obvod pozemkové úpravy Kaplice (Zdroj: vytvořeno v Proland)

Počet parcel vstupujících do PÚ při jejím zahájení byl 682 na 149 listech vlastnictví (LV). Ovšem pro účel této práce je důležitých pouze 66 parcel na 30 LV. Jedná se o veškeré pozemky zatížené některým z možných omezení vlastnického práva. Následující graf uvádí procentuální zastoupení jednotlivých omezení vlastnického práva, které se v PÚ nalézají.



Graf č. 1: Kaplice – procentuální zastoupení omezení vlastnického práva (Zdroj: vytvořeno v Excelu)

Jak je patrné, největší podíl zaujímá zástavní právo smluvní. Toto omezení se vyskytuje 29x na 13 parcelách na 7 LV, tento stav je způsoben tím, že na některých parcelách vázne i několik zástavních práv. Ve všech případech se jedná o zajištění finančních pohledávek (úvěrových smluv) bankovních institutů. Druhý největší podíl připadá na omezení dispozičních práv ke zřizování dalších zástavních práv. To znamená, že pozemek nemůže být zatížen zástavním právem. Toto omezení se týká 23 parcel na 11 LV. Třetí největší podíl zaujímají věcné břemeno podle listiny a zástavní právo zákonné. Věcným břemenem podle listiny je zatíženo 18 parcel na 10 LV. Jedná se zde o právo vést vodovod, plynovod či podzemní komunikační vedení, jejich údržbu a opravy. U zástavního práva zákonné se jedná o finanční pohledávky státu.

5.1.2 Průběh pozemkové úpravy

V průběhu pozemkové úpravy, při návrhu nového uspořádání pozemků, dochází na pozemcích zatížených omezením vlastnického práva ke změnám. Obecně

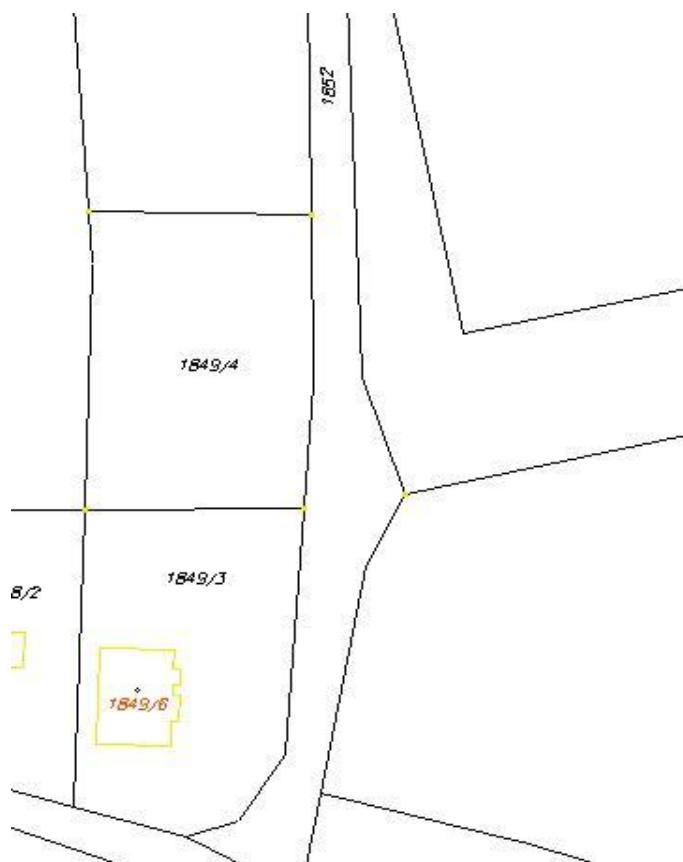
se jedná o zánik předkupního práva a nájmu, přechodu zástavního práva a ve většině případů zániku věcných břemen. S těmito změnami souvisí následné změny na listech vlastnictví, zejména přidělení nových parcelních čísel.

Na následujících vybraných příkladech je názorně ukázáno, jakým způsobem se postupovalo u nejčastějších případů omezení vlastnického práva při návrhu uspořádání pozemků při pozemkové úpravě v Kaplici.

Případ č. 1

První případ se týkal věcného břemene chůze a jízdy, kterým byla zatížena parcela č. 1852 – soukromá cesta. Oprávněnými z tohoto břemene byly okolní parcely 1849/3, 1849/4 a 1849/6, na které byl díky tomuto břemenu umožněn vstup.

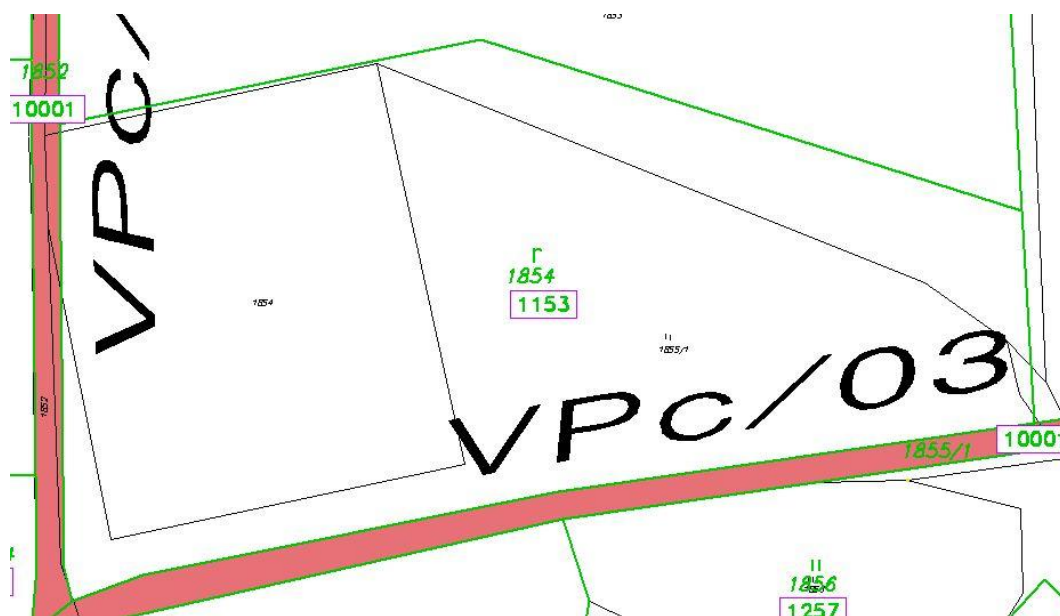
V návrhu nového uspořádání pozemků byla na parcele č. 1852 zřízena v rámci plánu společných zařízení (PSZ) nová cesta a ta byla převedena na obec (LV 10001). Tím byla zajištěna přístupnost dříve oprávněných pozemků. Věcné břemeno zaniklo a parcela č. 1852 byla původnímu majiteli nahrazena parcelou č. 1854.



Obr. č. 7: Kaplice – věcné břemeno chůze a jízdy – stav před PÚ (Zdroj: vytvořeno v Proland)



Obr. č. 8: Kaplice – zrušení VB chůze a jízdy – zřízení polní cesty (Zdroj: vytvořeno v Proland)



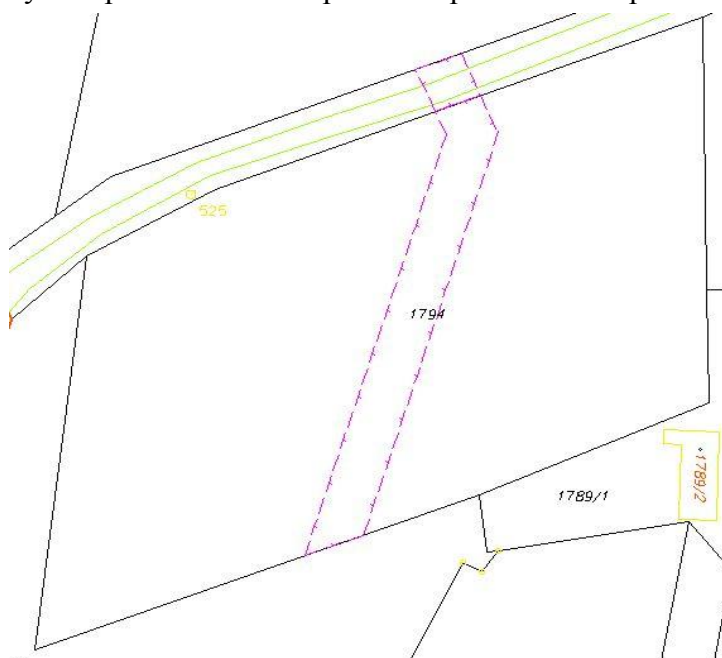
Obr. č. 9: Kaplice – nahrazení původního pozemku novým (Zdroj: vytvořeno v Proland)

Případ č. 2

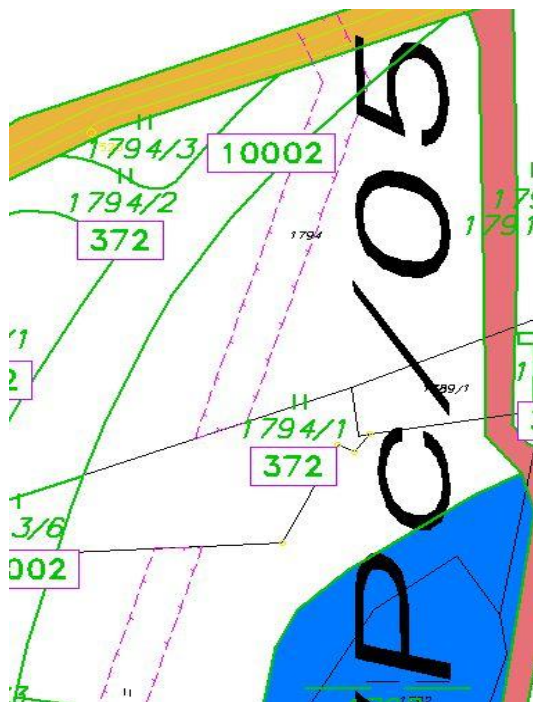
Ve druhém případě se jednalo o věcné břemeno podle listiny, kterým byla zatížena parcela č. 1794. Pod pozemkem je umístěn plynovod, ke kterému bylo tímto

omezením zřízeno právo přístupu na nemovitost v souvislosti se zřizováním, provozem, opravami a údržbou rozvodných zařízení.

Kvůli vedení plynovodu muselo toto břemeno zůstat zachováno i po návrhu nového uspořádání pozemků. V závislosti na novém uspořádání pozemků se pouze změnil tvar původního pozemku. Pro vlastníka pozemku tak nastaly pouze dvě změny, a to nový tvar pozemku a nově přidělené parcelní číslo pozemku 1794/1.



Obr. č. 10: Kaplice – věcné břemeno podle listiny – stav před PÚ (Zdroj: vytvořeno v Proland)

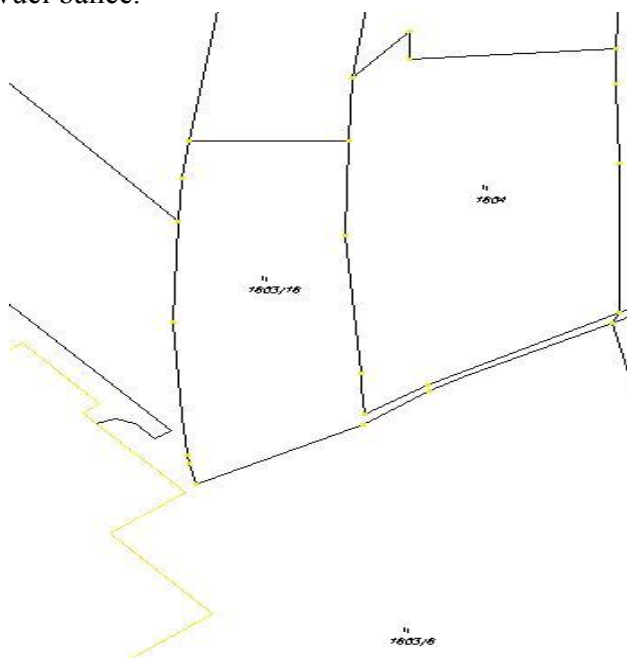


Obr. č. 11: Kaplice – zachování věcného břemene podle listiny (Zdroj: vytvořeno v Proland)

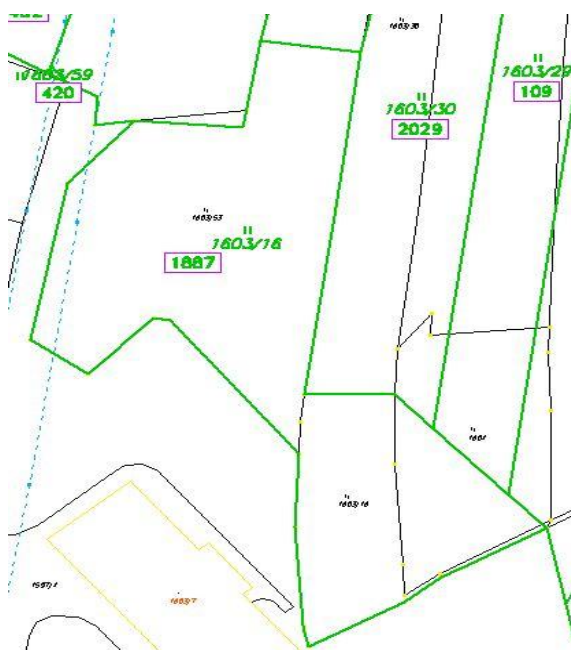
Případ č. 3

Třetí případ se zabýval zástavním právem smluvním. Pozemky parc. č. 1603/6 (dolní parcela na obr. č. 12) a 1604 byly zatíženy tímto právem, které zajišťovalo pohledávky finančního ústavu vůči vlastníkovi pozemků.

V návrhu nového uspořádání pozemků došlo ke sloučení pozemků do jednoho pod parcelním číslem 1603/16. Zástavní právo tak přešlo na nový pozemek. Avšak aby mohly být pozemky sloučeny, musel nový pozemek v návrhu odpovídat hodnotě závazku vůči bance.



Obr. č. 12: Kaplice – zástavní právo – stav před PÚ (Zdroj: vytvořeno v Proland)

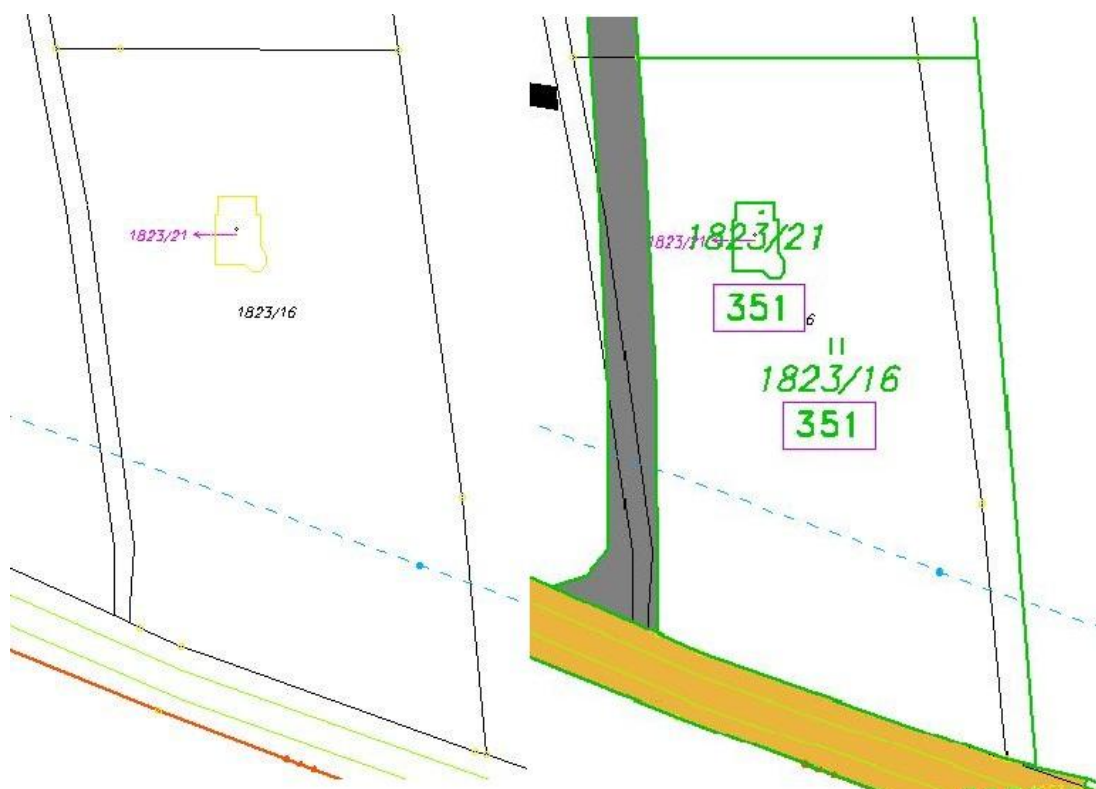


Obr. č. 13: Kaplice – zástavní právo – stav po PÚ (Zdroj: vytvořeno v Proland)

Případ č. 4

U posledního příkladu se opět jednalo o zástavní právo smluvní. Tímto právem byly zatíženy parcely č. 1823/16 a stavební parcela č. 1823/21. Zde však zástavní právo nepřecházelo na nový pozemek, ale zůstalo na pozemku původním.

V návrhu nového uspořádání pozemků byla vedle zástavou zatíženého pozemku navržena nová cesta, došlo tak k úpravám tvaru okolních pozemků a posunu původní parcely č. 1823/16. Pro vlastníka pozemku tak zůstal nový stav oproti původnímu téměř beze změny.



Obr. č. 14: Kaplice – zástavní právo – stav před a po PÚ (Zdroj: vytvořeno v Proland)

5.1.3 Shrnutí PÚ Kaplice

Zmíněné ukázkové případy jsou stručným nastíněním postupu, jak se vypořádat s omezeními vlastnických práv v rámci celého procesu pozemkové úpravy. Stejným nebo obdobným způsobem se postupovalo při řešení všech pozemků zatížených nějakým z omezení. Pokud je to možné, je žádoucí, co nejvíce menších pozemků scelit do větších celků. Tímto krokem se zajistí prostorová optimalizace a lepší využitelnost pozemků. Důkazem je fakt, že na výstupu

z pozemkové úpravy, ve schváleném návrhu, bylo již jen 561 všech parcel (na vstupu 682 – viz výše).

Pozemkové úpravy jsou také vhodným nástrojem, jak vypořádat spoluvlastnictví více vlastníků, aniž by tito museli podstupovat jednání před soudem o rozdělení spoluvlastnictví. Že i v pozemkové úpravě v Kaplici došlo k rozdělení spoluvlastnictví, dokazuje celkový počet listů vlastnictví, který se ve schváleném návrhu zvýšil o 2 (na 151) oproti počtu, který vstupoval do PÚ při jejím zahájení (tehdy 149 LV).

5.2 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ ŽDĀR U KAPLICE

5.2.1 Stav před pozemkovou úpravou

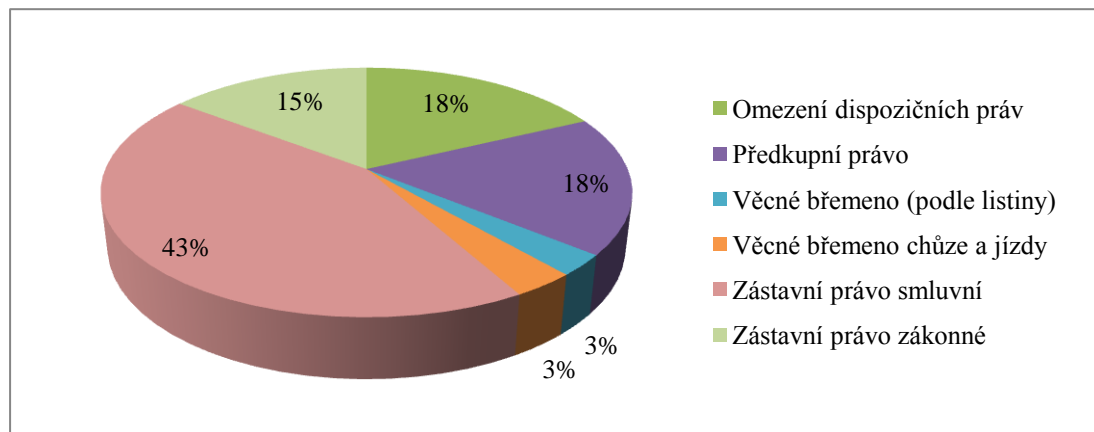
Převažujícím důvodem zahájení pozemkové úpravy v katastrálním území Žďár u Kaplice byla plánovaná výstavba veřejně prospěšné rychlostní komunikace D3/R3.

Řešené území – obvod pozemkové úpravy zasahuje území o výměře 313 ha (viz obr. č. 15 – šrafovaná oblast).



Obr. č. 15: Obvod pozemkové úpravy Žďár u Kaplice (Zdroj: vytvořeno v Proland)

Počet parcel vstupujících do PÚ při jejím zahájení byl 633 na 62 listech vlastnictví (LV). Pro účel této práce je důležitých pouze 88 parcel na 14 LV. Jedná se o veškeré pozemky zatížené některým z možných omezení vlastnického práva. Následující graf uvádí procentuální zastoupení jednotlivých omezení vlastnického práva, které se v PÚ nalézají.



Graf č. 2: Žďár u Kaplice – procentuální zastoupení omezení vlastnického práva (Zdroj: vytvořeno v Excelu)

Z grafu je patrné, že největší podíl zaujímá zástavní právo smluvní. Toto omezení se vyskytuje 80x na 44 parcelách na 3 LV, tento stav je způsoben tím, že na některých parcelách vážne i několik zástavních práv. Ve všech případech se jedná o zajištění finančních pohledávek (úvěrových smluv) bankovních institutů. Druhý největší podíl připadá na omezení dispozičních práv ke zřizování dalších zástavních práv. To znamená, že pozemek nemůže být zatížen zástavním právem. Toto omezení se týká 33 parcel na 6 LV. Stejný podíl představuje i předkupní právo, které připadá ve prospěch státu. Třetí největší podíl zaujímá zástavní právo zákonné. Týká se 27 parcel na 5 LV. U zástavního práva zákonného se jedná o finanční pohledávky státu.

5.2.2 Průběh pozemkové úpravy

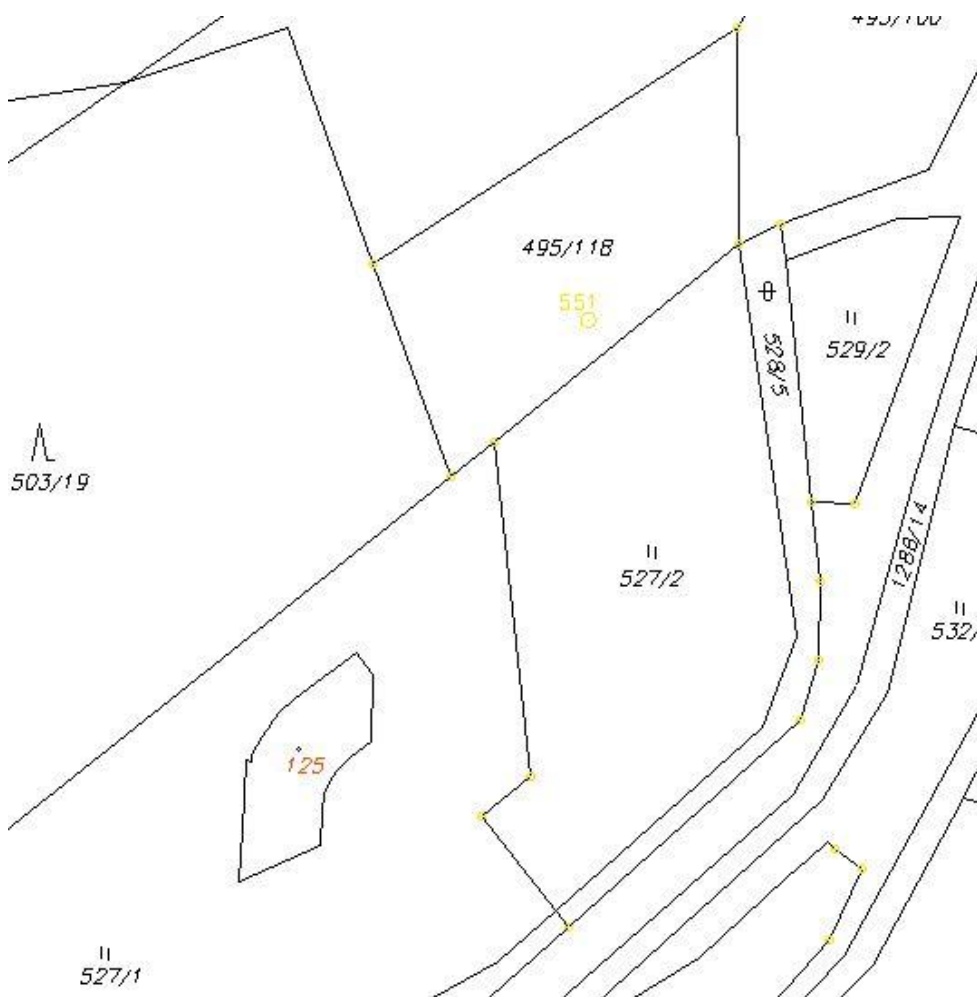
V průběhu pozemkové úpravy, při návrhu nového uspořádání pozemků, dochází na pozemcích zatížených omezením vlastnického práva ke změnám. Obecně se jedná o zánik předkupního práva a nájmu, přechodu zástavního práva a ve většině případů zániku věcných břemen. S těmito změnami souvisí následné změny na listech vlastnictví, zejména přidělení nových parcelních čísel.

Na následujících vybraných příkladech je názorně ukázáno, jakým způsobem se postupovalo u nejčastějších případů omezení vlastnického práva při návrhu uspořádání pozemků při pozemkové úpravě ve Žďáru u Kaplice.

Případ č. 1

První případ se týkal věcného břemene chůze a jízdy, kterým byla zatížena parcela č. 495/118. Oprávněnými z tohoto břemene byly sousední parcely č. 527/1 a 125, ke kterým byl díky tomuto břemenu umožněn vstup.

V návrhu nového uspořádání pozemků na části parcely 495/118 a části sousední parcely zřízena cesta s parcelním číslem 495/125. Cesta zůstala i nadále soukromá (je na LV č. 52, obecní by měla LV č. 10001), a proto na ní bylo opět zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch parcel 527/1 a 125.



Obr. č. 16: Žďár u Kaplice – VB chůze a jízdy – stav před PÚ (Zdroj: vytvořeno v Proland)

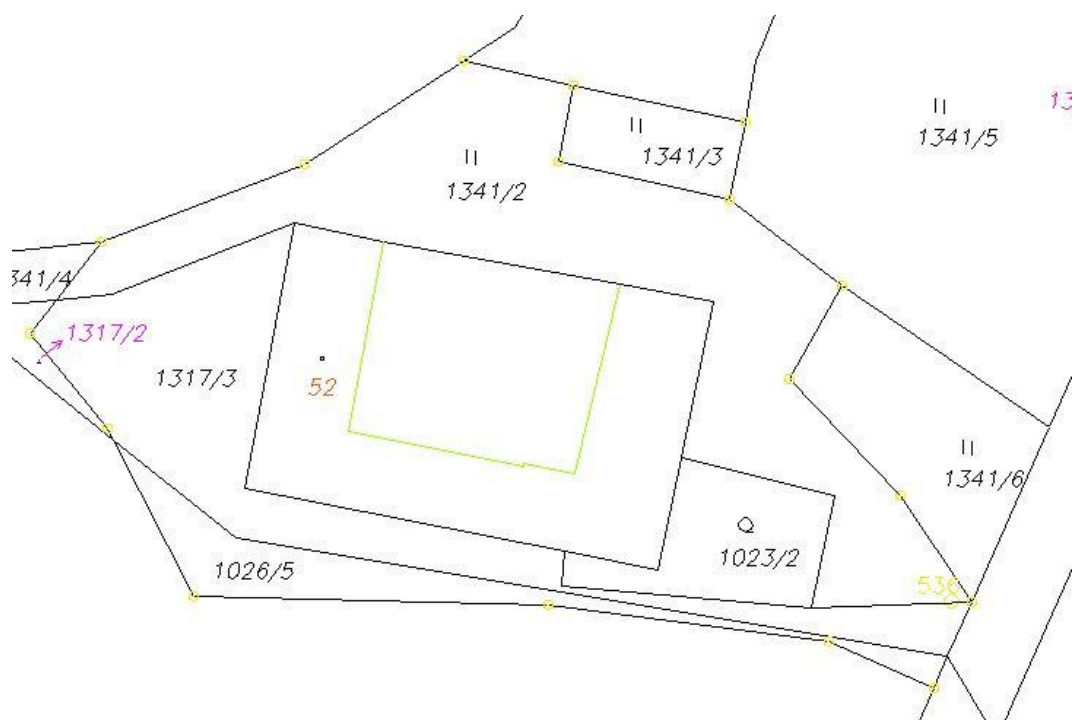


Obr. č. 17: Žďár u Kaplice – VB chůze a jízdy – stav po PÚ (Zdroj: vytvořeno v Proland)

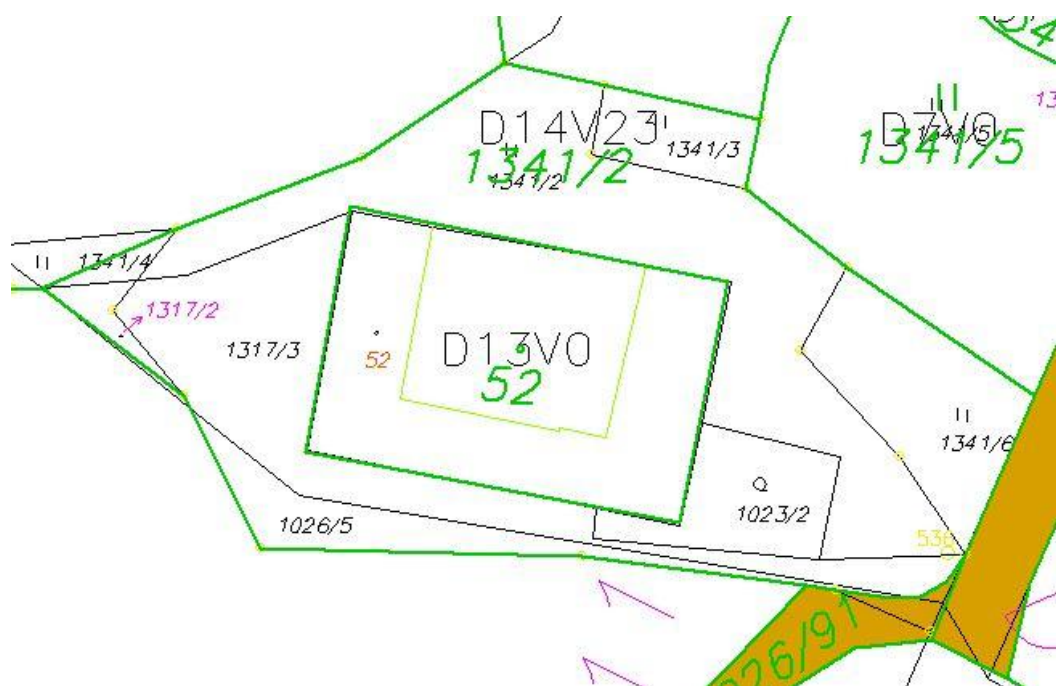
Případ č. 2

Ve druhém případě se jednalo o věcné břemeno podle listiny, kterým byly zatíženy parcely č. 1023/2, 1317/3 a 1341/2. Toto břemeno bylo zřízeno ve prospěch parcely č. 52. Jedná se o statek, k němuž bylo tímto břemenem zřízeno právo přístupu a oprav.

V návrhu nového uspořádání pozemků došlo ke sloučení tří menších pozemků do jednoho celku s novým parcelním číslem 1341/2. Za hranicí nového pozemku byla navržena nová obecní cesta, ale i přes to, zůstala parcela č. 52 bez přístupu, což je v rozporu se zákonem. Z tohoto důvodu bylo na novém pozemku č. 1341/2 opět zřízeno věcné břemeno, zpřístupňující pozemek č. 52.



Obr. č. 18: Žďár u Kaplice – VB podle listiny – stav před PÚ (Zdroj: vytvořeno v Proland)

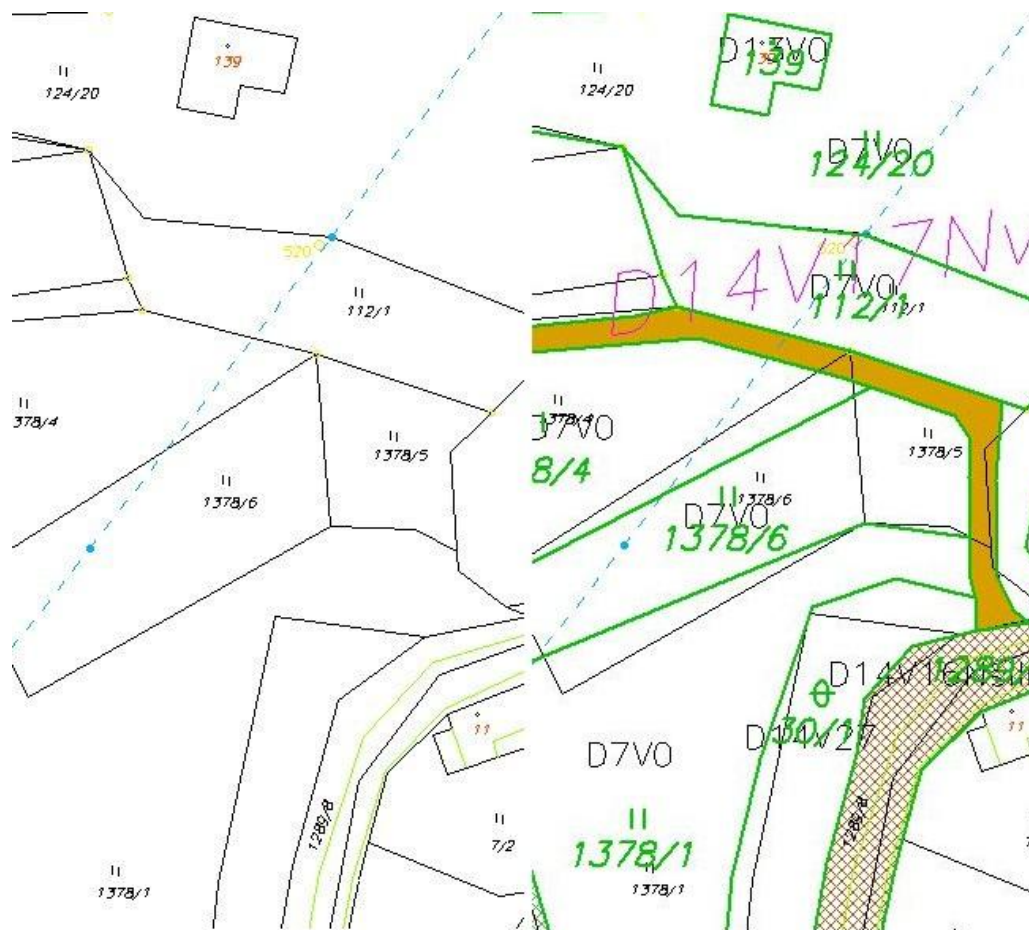


Obr. č. 19: Žďár u Kaplice – VB podle listiny – stav po PÚ (Zdroj: vytvořeno v Proland)

Případ č. 3

Třetí případ řešil opět věcné břemeno chůze a jízdy, které bylo zřízeno na pozemku parc. č. 1378/1 a 1289/8. Díky tomuto břemeni byly zpřístupněny pozemky parc. č. 112/1, 124/20 a 139.

V návrhu nového uspořádání pozemků byla na okraji parcely č. 1378/1 navržena nová cesta, která se napojuje na nově navrženou silnici. Cesta je řešena způsobem, který zpřístupňuje pozemky dříve oprávněné z věcného břemene. Proto mohlo být původní věcné břemeno chůze a jízdy zrušeno.

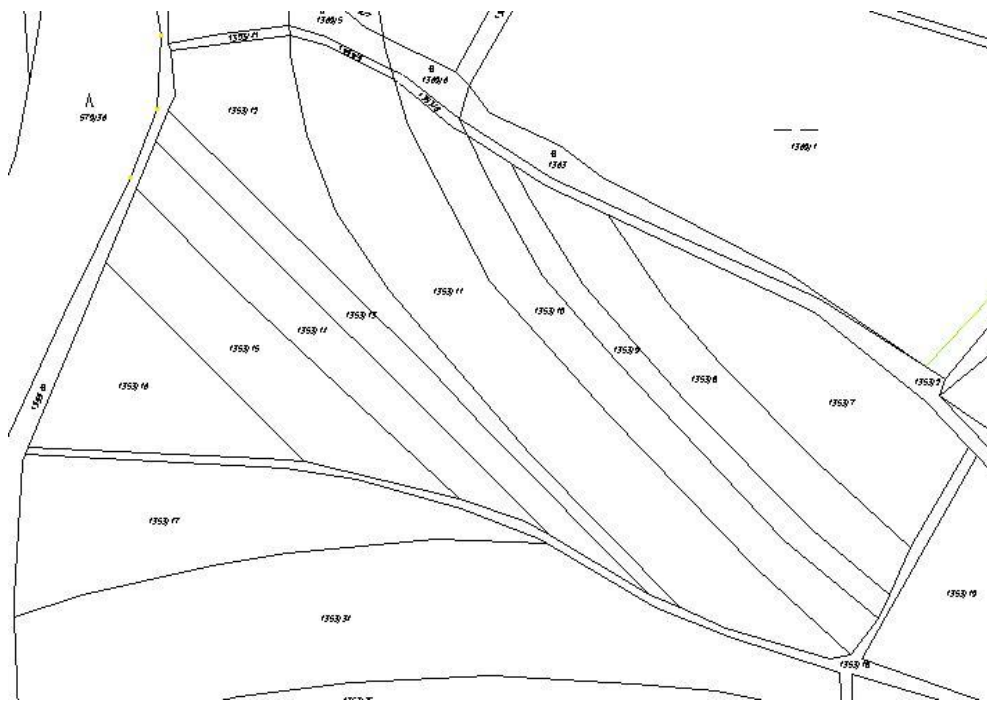


Obr. č. 20: Žďár u Kaplice – VB chůze a jízdy před a po PÚ (Zdroj: vytvořeno v Proland)

Případ č. 4

Poslední případ se zabýval zástavním právem smluvním. Týkal se celkem 32 pozemků jednoho vlastníka (1 LV), jež všechny sloužily k zajištění pohledávek bankovního ústavu. Jednalo se o dvě skupiny poměrně malých pozemků s nevhodným tvarem pro hospodaření.

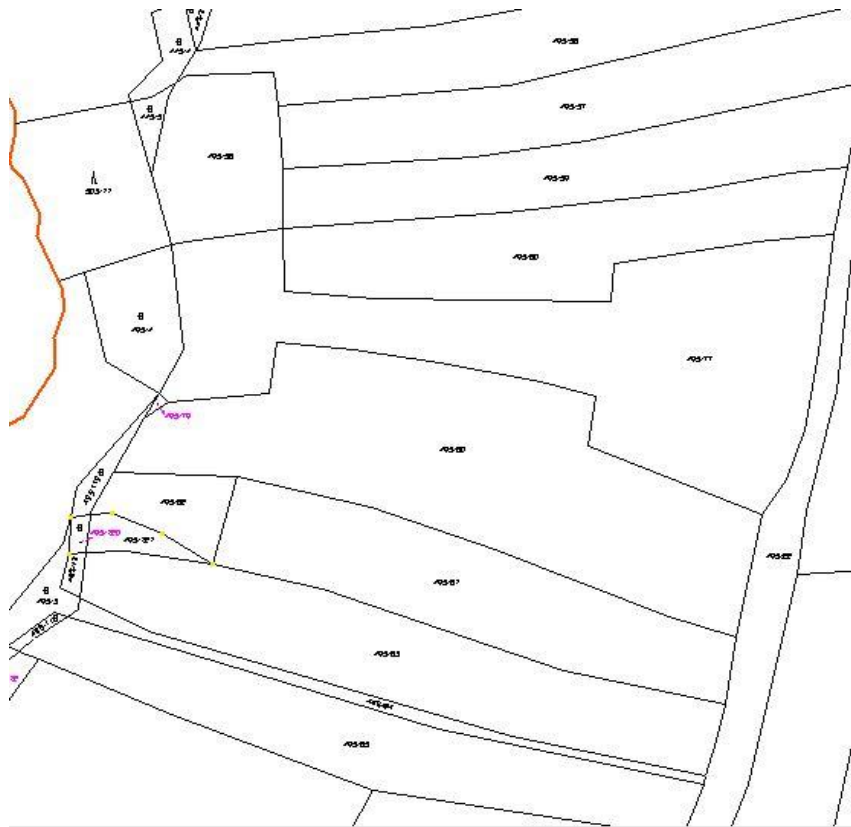
Návrh nového uspořádání pozemků situaci vlastníka vyřešil velmi jednoduchým způsobem, kdy sjednotil drobné pozemky z každé skupiny do pouhých dvou pozemků s parcelními čísly 1353/34 a 495/80. Okolo obou pozemků byla navíc navržena nová polní cesta a tak byla zajištěna i jejich přístupnost. Zástavní právo smluvní tak přešlo na nové pozemky, přičemž zůstala zachována jejich hodnota.



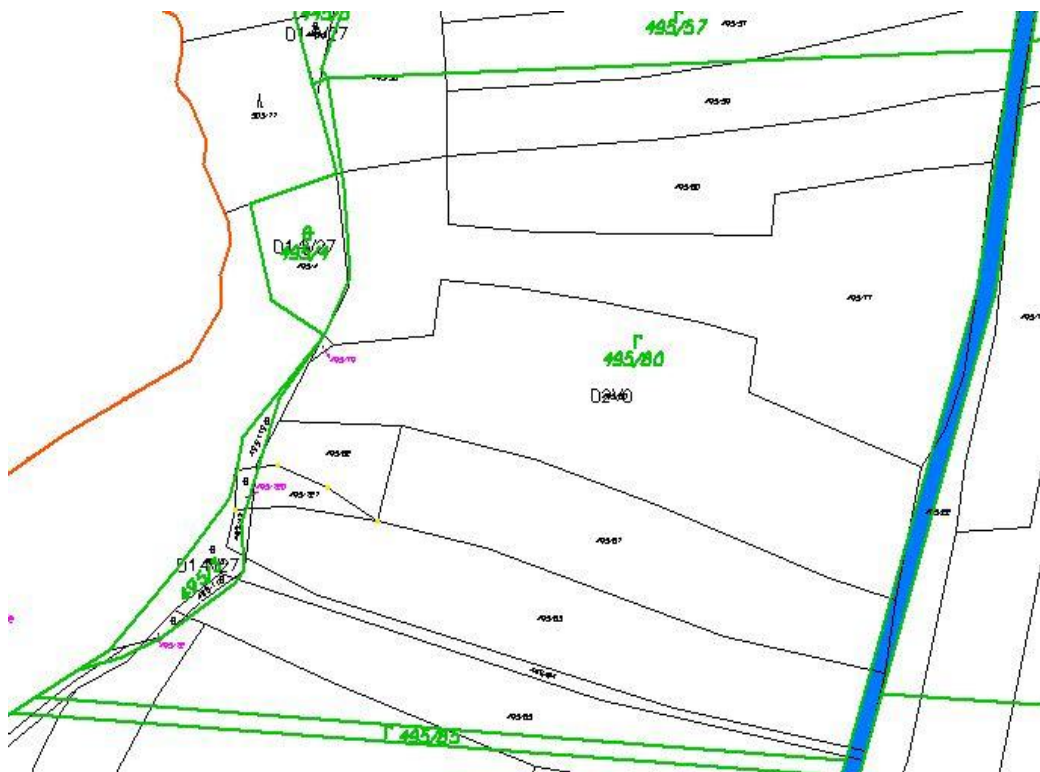
Obr. č. 21: Žďár u Kaplice – 1. skupina pozemků před scelením (Zdroj: vytvořeno v Proland)



Obr. č. 22: Žďár u Kaplice – 1. skupina pozemků po scelení (Zdroj: vytvořeno v Proland)



Obr. č. 23: Žďár u Kaplice – 2. skupina pozemků před scelením (Zdroj: vytvořeno v Proland)



Obr. č. 24: Žďár u Kaplice – 2. skupina pozemků po scelení (Zdroj: vytvořeno v Proland)

5.2.3 Shrnutí PÚ Žďár u Kaplice

Zmíněné ukázkové případy jsou stručným nastíněním postupu, jak se vypořádat s omezeními vlastnických práv v rámci celého procesu pozemkové úpravy. Stejným nebo obdobným způsobem se postupovalo při řešení všech pozemků zatížených nějakým z omezení. Pokud je to možné, je žádoucí, co nejvíce menších pozemků scelit do větších celků. Tímto krokem se zajistí prostorová optimalizace a lepší využitelnost pozemků. Důkazem je fakt, že na výstupu z pozemkové úpravy, ve schváleném návrhu, bylo již jen 381 všech parcel (na vstupu 633 – viz výše).

Pozemkové úpravy jsou také vhodným nástrojem, jak vypořádat spoluvlastnictví více vlastníků, aniž by tito museli podstupovat jednání před soudem o rozdělení spoluvlastnictví. Že i v pozemkové úpravě ve Žďáru u Kaplice došlo k rozdělení spoluvlastnictví, dokazuje celkový počet listů vlastnictví, který se ve schváleném návrhu zvýšil o 2 (na 64) oproti počtu, který vstupoval do PÚ při jejím zahájení (tehdy 62 LV).

5.3 ZHODNOCENÍ PÚ KAPLICE A ŽĎÁR U KAPLICE

Dle souhrnné zprávy pozemkových úprav v k.ú. Kaplice činila výměra pozemků řešených v PÚ 392,64 ha. S návrhem komplexní pozemkové úpravy (KPÚ) písemně souhlasilo 84 listů vlastnictví o výměře 277 ha, ostatní byli obesláni na doručenkou s možností vyjádřit svůj nesouhlas proti návrhu KPÚ. Tuto možnost využil jeden vlastník a jeho projekt byl během zpracování upraven. Jiné nesouhlasné vyjádření nebylo doručeno, čímž byl návrh schválen za 100%.

Výměra řešeného území pozemkových úprav v k.ú. Žďár u Kaplice činila 313 ha. S výsledným projektem KPÚ souhlasili a svým podpisem potvrdili vlastníci 289 ha celkové výměry. Vlastníci zbylých pozemků (24 ha) se k návrhu nevyjádřili. Obě pozemkové úpravy lze tedy považovat za úspěšně dokončené.

6 ZÁVĚR

Rozsah pozemků s omezenými vlastnickými právy nelze považovat v pozemkových úpravách za určující faktor při zpracování návrhu nového uspořádání pozemků. Soukromé vlastnictví je velmi citlivým tématem a proto zákon, vyhláška i metodický návod k provádění PÚ jasně určují postup, jak postupovat při určování nároků vlastníků. Nově navržené pozemky musí respektovat všechny tři zásady přiměřenosti a výjimky jsou povolené pouze s písemným souhlasem vlastníka. Zároveň jsou definovány možnosti, jak nakládat s omezeními vlastnických práv. Některé z nich zanikají (nájem a předkupní právo), jiné přechází na nový pozemek (zástavní právo) a některá mohou vznikat, zanikat nebo také přecházet na nový pozemek (věcná břemena).

Každá pozemková úprava je originál, nelze všechny řešit podle jedné šablony a vždy se mohou vyskytnout nečekané překážky. Záleží tak hlavně na konkrétním cíli a důvodu pozemkové úpravy, na úhlu pohledu projektanta, jeho úsudku a zkušenostech, jak se k řešené problematice postaví a jak bude konečný návrh nového uspořádání pozemků vypadat. Neméně důležité je také umění jednat s lidmi, protože jsou to konkrétní vlastníci, kteří rozhodují o úspěšnosti návrhu pozemkové úpravy. Jsou to jejich souhlasná vyjádření, která je potřeba získat, aby mohl být proveden poslední krok pozemkové úpravy, a to rozhodnutí o výměně a přechodu vlastnických práv. Jedině pak může dojít k zapsání nových listů vlastnických (dokladů o vlastnictví) do katastru nemovitostí a tvorbě nové katastrální mapy.

7 PŘEHLED POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ

1. **Bogaerts, T., Zevenbergen, J.:** Cadastral systmes – alternatives, Computers, Environment, and Urban Systems No. 25, Elsevier Science Ltd. 2001, p. 325 – 337.
2. **Bumba, J.:** České katastry od 11. do 21. století, Grada Publishing, Praha 2007, 192 s.
3. **Bumba, J.:** Věcné břemeno v katastru nemovitostí a geometrickém plánu, ročník 45, publikace č. 24, Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, Zdiby 1999, 54 s.
4. **Dekret prezidenta republiky č. 108/1945 Sb.,** o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy
5. **Doležal, P., Pavlík, M., Střítecký, L., Dumbrovský, M., Martének, J.:** Metodický návod k provádění pozemkových úprav, Ministerstvo zemědělství – Ústřední pozemkový úřad, Praha 2010, 170 s.
6. **Drdová, D.:** Zápisy vlastnických práv do katastru nemovitostí ČR po provedení komplexní pozemkové úpravy, diplomová práce, Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Zemědělská fakulta, Katedra práva, vedoucí diplomové práce JUDr. Rudolf Hrubý, České Budějovice 2005, s. 34 – 51.
7. **Dumbrovská, M.:** K postavení vlastníka pozemků řešených v rámci pozemkových úprav v souvislosti s aplikací tzv. zásady přiměřenosti, Pozemkové úpravy č. 68, ročník 17, červenec 2009, Českomoravská komora pro pozemkové úpravy, Praha 2009, s. 14 – 15.
8. **Dumbrovský, M.:** Pozemkové úpravy, Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Brno 2004, 265 s.
9. **Fábry, V., Dobroník, J., Pospíšil, B., Štícha, V.:** Československé pozemkové právo, Orbis, Praha 1977, 256 s.
10. **Hendrych, D., Bělina, M., Fiala, J., Šturma P., Šámal, P., Štenglová, I.:** Právníký slovník, 2. rozšířené vydání, C. H. Beck, Praha 2003, 1340 s.
11. **Hromek, V.:** Omezení vlastnického práva z důvodu veřejného zájmu, diplomová práce, Masarykova univerzita v Brně, Právníká fakulta, Katedra práva životního prostředí a pozemkového práva, vedoucí diplomové práce doc. JUDr. Ivana Průchová, CSc., Brno 2006, s. 7 – 17.

- 12. Janků, M., Salachová, B., Mervartová, J., Jurčík, R., Tomeš, I., Tuza, J., Kelblová, H., Zapletalová, D., Baráková, B., Hrdličková, A.:** Základy práva pro posluchače neprávnických fakult, 3. vydání, C. H. Beck, Praha 2008, 520 s.
- 13. Jeleček, L.:** Zemědělství a půdní fond v Čechách ve 2. polovině 19. Století, Academia, Praha 1985, 284 s.
- 14. Kliment, V.:** Základy práva a jeho vybrané části související s právními vztahy k nemovitostem, 2. opravené a doplněné vydání, ročník 42, publikace č. 19, Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, Zdíby 1996, 120 s.
- 15. Knappová, M., Švestka, J., Knapp, V., Eliáš, K., Havel, B., Kanda, A., Macková, A., Dvořák, J., Salač, J., Plíva, S., Mikeš, J.:** Občanské právo hmotné, Svazek I, 3. aktualizované a doplněné vydání, ASPI Publishing, Praha 2002, 471 s.
- 16. Kuba, B., Olivová, K.:** Katastr nemovitostí České republiky, 8. aktualizované vydání podle stavu k 1. 5. 2004, Linde, Praha 2004, 440 s.
- 17. Malý, K., Soukup, L., Adamová, K., Kindl, V., Skřejpková, P., Kuklík, J.:** Dějiny českého a československého práva do roku 1945, 3. přepracované vydání, Linde, Praha 2003, 673 s.
- 18. Malý, K.:** České právo v minulosti, Orac, Praha 1995, 269 s.
- 19. Mikeš, J.:** Nemovitost, předmět práv a povinností, ABF – nadace pro rozvoj architektury a stavitelství, Praha 1994, 32 s.
- 20. Němec, J.:** Pozemkové právo a trh půdy v České republice, Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, Praha 2004, 392 s.
- 21. Pavlíček, V.:** O české státnosti – úvahy a polemiky. Český stát a Němci, Univerzita Karlova v Praze, Praha 2002, 413 s.
- 22. Pérez, J., M.:** Cadastre in Europe. Actions to improve the situation of the Cadastre among the accession countries, 1st Congress on Cadastre in the European Union, Granada 2002, p. 222 – 226.
- 23. Pešl, I., Rydval, J., Slaboch, V.:** Free Internet Access to Cadastral Data – First Experience in the Czech Republic, Good Practices in Land Administration and Cadastre, FIG Working Week, Athens 2004, p. 3 – 10.

24. **Plíva, S.:** Privatizace majetku státu. Restituce, malá privatizace, mimosoudní rehabilitace, vlastnické vztahy k půdě, velká privatizace, kupónová metoda, osnova privatizačního projektu. Prospektum, Praha 1991, 278 s.
25. **Podzimková, J.:** Historické mapy obcí a pozemkové úpravy v českých zemích, Ministerstvo zemědělství ČR, Praha 1994, 89 s.
26. **Průchová, I., Chyba, J.:** Omezení vlastnického práva z důvodu obecného zájmu, Masarykova univerzita v Brně, Brno 1998, 178 s.
27. **Rydval, J., Slaboch, V., Tomandl, L.:** Strengths and Weaknesses of the Czech Cadastral System: An Analysis of Present System, Business of Land Administration, FIG Working Week, Cairo 2005, p. 1 – 14.
28. **Schelle, K., Čuhelová, J., Sádovský, S., Schelleová, I., Schelle, K., jr., Tauchen, J., Večeřa, J.:** Základy občanského práva, KEY Publishing, Ostrava 2009, 188 s.
29. **Sklenička, P.:** Základy krajinného plánování, 2. vydání, Naděžda Skleničková, Praha 2003, 321 s.
30. **Sonnenberg, J. K. B.:** How to use land consolidation in the process of restitution of property rights in Central Europe countries, in Novinky zeměměřické knihovny č. 5, ročník 30, Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, přeložil I. Pešl, Zdiby 2000, s. 5 – 9.
31. **Soukup, L.:** Kolektivizace zemědělství v ČSR – právní a protiprávní povaha, in Vývoj práva v Československu v letech 1945 – 1989, Univerzita Karlova v Praze, editor prof. MUDr. Pavel Kelner, DrSc., uspořádali prof. dr.h.c Karel Malý, DrSc., doc. JUDr. Ladislav Soukup, CSc., Praha 2004, s. 457 – 470.
32. **Spirit, M., Češková, M., Chvátalová, I., Žák, K.:** Základy práva pro neprávnický, 2. rozšířené vydání, Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, Plzeň 2008, 263 s.
33. **Spirit, M.:** Úvod do soukromého práva, Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha 1996, 205 s.
34. **Trajer, V.:** Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích, ASPI Publishing, Praha 2003, 115 s.
35. **Vejvoda, L.:** Ještě k restitucím zemědělského majetku, Pozemkové úpravy č. 58, ročník 14, prosinec 2006, Ministerstvo zemědělství – Ústřední pozemkový úřad, Praha 2006, s. 23 – 24.

36. **Vlasák, J., Bartošková, K.:** Pozemkové úpravy, České vysoké učení technické v Praze, Fakulta stavební, Praha 2007, 168 s.
37. **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).
38. **Vyhláška č. 545/2002 Sb.,** o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav
39. **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.
40. **Zákon č. 2/1993 Sb.,** Listina základních práv a svobod.
41. **Zákon č. 265/1991 Sb.,** o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.
42. **Zákon č. 344/1992 Sb.,** o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).
43. **Zákon č. 46/1948 Sb.,** o nové pozemkové reformě (trvalé úpravě vlastnictví k zemědělské a lesní půdě).

Další informační zdroje:

1. **Informace z katastrálního území** [online], [cit. 2013 – 03 – 17], dostupné z: < <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberKatastrInfo.aspx> >.
2. **Statistika evidence obyvatel v roce 2012** [online], [cit. 2013 – 03 – 17], dostupné z: < <http://mestokaplice.cz/soucasnost> >.
3. **ÚP města Kaplice – textová část** [online], [cit. 2013 – 03 – 17], dostupné z: < <http://mestokaplice.cz/mesto-34/uzemni-plan-mesta/> >.
4. **Zjednodušená geologická mapa 1 : 50 000** [online], [cit. 2013 – 03 – 19], dostupné z: < http://www.geology.cz/app/ciselniky/lokalizace/show_map.php?mapa=g50zj&y=757800&x=1193864&s=1 >.
5. **Mapa půdních typů** [online], [cit. 2013 – 03 – 19], dostupné z: < <http://ms.sowac->

gis.cz/mapserv/dhtml_zchbpej/index.php?project=dhtml_zchbpej&layers=kraj >.

- 6. Základní vodohospodářská mapa 1 : 50 000, Krajinný pokryv [online],**
[cit. 2013 – 03 – 19],
dostupné z: < http://heis.vuv.cz/data/webmap/isapi.dll?map=mp_heis_voda >.

SEZNAM OBRÁZKŮ

- Obr. č. 1: Zvolená katastrální území
- Obr. č. 2: Geologické poměry v okolí Kaplice a Žďáru
- Obr. č. 3: Skupiny půdních typů v okolí Kaplice a Žďáru
- Obr. č. 4: Hydrologické poměry
- Obr. č. 5: Land use v okolí Kaplice a Žďáru u Kaplice
- Obr. č. 6: Obvod pozemkové úpravy Kaplice
- Obr. č. 7: Kaplice – věcné břemeno chůze a jízdy – stav před PÚ
- Obr. č. 8: Kaplice – zrušení VB chůze a jízdy – zřízení polní cesty
- Obr. č. 9: Kaplice – nahrazení původního pozemku novým
- Obr. č. 10: Kaplice – věcné břemeno podle listiny – stav před PÚ
- Obr. č. 11: Kaplice – zachování věcného břemene podle listiny
- Obr. č. 12: Kaplice – zástavní právo – stav před PÚ
- Obr. č. 13: Kaplice – zástavní právo – stav po PÚ
- Obr. č. 14: Kaplice – zástavní právo – stav před a po PÚ
- Obr. č. 15: Obvod pozemkové úpravy Žďár u Kaplice
- Obr. č. 16: Žďár u Kaplice – VB chůze a jízdy – stav před PÚ
- Obr. č. 17: Žďár u Kaplice – VB chůze a jízdy – stav po PÚ
- Obr. č. 18: Žďár u Kaplice – VB podle listiny – stav před PÚ
- Obr. č. 19: Žďár u Kaplice – VB podle listiny – stav po PÚ
- Obr. č. 20: Žďár u Kaplice – VB chůze a jízdy před a po PÚ
- Obr. č. 21: Žďár u Kaplice – 1. skupina pozemků před scelením
- Obr. č. 22: Žďár u Kaplice – 1. skupina pozemků po scelení
- Obr. č. 23: Žďár u Kaplice – 2. skupina pozemků před scelením
- Obr. č. 24: Žďár u Kaplice – 2. skupina pozemků po scelení

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1: Kaplice – procentuální zastoupení omezení vlastnického práva

Graf č. 2: Žďár u Kaplice – procentuální zastoupení omezení vlastnického práva