

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění

Pozemkové úpravy znamenají nové uspořádání pozemků v určité oblasti. V jejich důsledku může, a to i bez souhlasu vlastníka, dojít ke změně hranic pozemku, nahrazení za jiný pozemek, dělení či naopak scelení pozemků, popř. původní pozemky mohou zanikat a vznikají pozemky nové.

Svou podstatou se tedy jedná o určitý druh vyvlastnění. Na rozdíl od klasického vyvlastnění však vlastník neobdrží peněžitou náhradu, ale jiný pozemek, jehož hodnota by měla být, při použití zákonem stanovených kritérií, obdobná. Obdobně jako u standardního vyvlastnění i zde platí, že pozemkové úpravy lze provádět jen ve veřejném zájmu (např. snižování nepříznivých účinků povodní a sucha).

Jaké pozemky mohou být pozemkovými úpravami dotčeny?

Obvod pozemkových úprav určuje pozemkový úřad. Zpravidla se jedná o pozemky mimo zastavěná území, často určené k zemědělskému využití, ale dotčeny mohou být též plochy, na nichž má v budoucnu dojít k realizaci developerských projektů.

Pozemky zastavěné stavbou, nebo s ní funkčně související, pozemky v zastavěném území a pozemky v zastavitelných plochách lze zahrnout do obvodu pozemkových úprav jen se souhlasem vlastníka. Proto pozemkový úřad obešle vlastníky takovýchto pozemků s výzvou k vyjádření. Pokud se však vlastník těchto pozemků ve lhůtě stanovené pozemkovým úřadem nevyjádří, má se za to, že se zahrnutím svých zastavěných pozemků do obvodu pozemkových úprav souhlasí. Nesouhlas je tedy třeba pozemkovému úřadu vždy aktivně sdělit, a to ve lhůtě úřadem stanovené.

Jak probíhá řízení o pozemkových úpravách?

Řízení zahajuje pozemkový úřad veřejnou vyhláškou, o zahájení řízení tedy není vlastník informován individuálně. Poté dochází ke svolání úvodního jednání, kdy by měl vlastník půdy obdržet písemnou pozvánku. Mezi těmito dvěma úkony však může uplynout poměrně dlouhá lhůta v měsících, někdy až letech.

Pozemkový úřad vypracuje pro každého vlastníka soupis nároků. V soupisu se uvede kritérium ceny (nesmí se lišit o +/- 4%), výměry (nesmí převyšovat +/- 10% výměry původních pozemků), vzdálenosti (rozdíl ve vzdálenosti původních a nových pozemků nesmí přesahovat +/- 20% měřeno od předem stanoveného bodu) a dále druh pozemku a omezení. Následně zašle soupis dotčenému vlastníku k vyjádření. Jedná se v podstatě o vyjádření hodnoty pozemků, se kterými vlastník do pozemkových úprav vstupuje.

Je zcela zásadní si uvědomit, že pro kritérium ceny (a povolené odchylky +/- 4%) není rozhodující tržní cena pozemku, ale cena stanovená zákonem o oceňování majetku, která se od tržní ceny může podstatným způsobem lišit.

Soupis nároků by proto měl být každým vlastníkem pozorně vyhodnocen. V případě nesouhlasu je možné se bránit podáním námitek ve lhůtě stanovené pozemkovým úřadem. Následně je vlastník o vyřízení námitek písemně vyrozuměn.

Návrh nového uspořádání pozemků a schválení

zastupitelstvem

Návrhu nového uspořádání pozemků předchází zpracování plánu tzv. společných zařízení (např. polní nebo lesní cesty, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu jako protierozní meze, ochranné hráze, poldry). Plán společných zařízení schvaluje zastupitelstvo obce na veřejném zasedání. Před předložením plánu společných zařízení zastupitelstvu obce musí pozemkový úřad prokazatelně seznámit s plánem společných zařízení též vlastníka. Na základě schváleného plánu společných zařízení pak dochází k uspořádání dalších pozemků v okolí pozemkových úprav.

Jak se bránit pozemkovým úpravám?

Návrh pozemkových úprav musí schválit vlastníci 60% pozemků dotčených pozemkovými úpravami. Každý vlastník obdrží soupis nových pozemků a mapu s umístěním nových pozemků (v podstatě soubor nového uspořádání s dosavadní katastrální mapou) s výzvou, aby se soupisem nových pozemků vyjádřil souhlas.

Pokud vlastník s návrhem nového uspořádání pozemků nesouhlasí, měl by to bezodkladně sdělit pozemkovému úřadu. Jestliže se vlastník nevyjádří, pozemkový úřad jej opětovně vyzve a stanoví lhůtu k vyjádření 15 dnů. Pokud se vlastník nevyjádří ani v této lhůtě, má se za to, že souhlasí. Je proto bezpodmínečně nutné reagovat na soupis nových pozemků včas.

Avšak i v případě, že vlastník s novým uspořádáním nesouhlasí, pozemkový úřad může rozhodnout o schválení návrhu pozemkových úprav budou-li dodržena výše uvedená procentuální kritéria přiměřenosti. Proto je možné se proti rozhodnutí pozemkového úřadu odvolat, a to do 15 dnů od doručení rozhodnutí. O odvolání rozhoduje Státní pozemkový úřad, který rozhodnutí změní, zruší nebo naopak potvrdí.

V případě neúspěšného odvolání je dále možné podat tzv. správní žalobu, a to do dvou měsíců od doručení rozhodnutí Státního pozemkového úřadu. Soud ve správním soudnictví však bude zkoumat pouze dodržení kritérií přiměřenosti, popř. procesní vady řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo.

V úvahu přicházejí i mimořádné opravné prostředky, a to kasační stížnost proti rozhodnutí správního soudu a dále ústavní stížnost, došlo-li k zásahu do vlastnického práva či práva na soudní ochranu.

Mimo soudní řízení lze dále podat též návrh na obnovu řízení, v případě nových skutečností či důkazů, které nebylo možno uplatnit a existovaly již v době úvodního řízení, popř. podnět k nařízení přezkumu rozhodnutí, na jehož provedení však není právní nárok.

Koupě pozemku dotčeného pozemkovou úpravou?

Vzhledem k tomu, že pozemkové úpravy mohou probíhat několik let, v praxi nastávají situace, kdy předmětem koupě jsou pozemky zahrnuté do obvodu pozemkových úprav. Poznámku o zahájení či schválení pozemkových úprav vyznačí katastrální úřad na příslušném listu vlastnictví.

Pokud je na listu vlastnictví uvedena poznámka "zahájeny pozemkové úpravy" je možné s pozemky disponovat, resp. pozemky nabýt či prodat bez omezení. Vždy je však třeba si uvědomit, že nabyvatel pozemku bude následně procházet jednotlivými fázemi pozemkového řízení a měl by zjistit od prodávajícího, jaké kroky v tomto řízení učinil, resp. jaké pozemkové úpravy jsou pro pozemek, jež je předmětem koupě, navrhovány.

Pokud však je na listu vlastnictví uvedena poznámka "schválené pozemkové úpravy" je možné tyto pozemky zatížit či zcizit pouze se souhlasem pozemkového úřadu. Ve všech listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí a v nichž jsou uvedeny pozemky (kupní nebo zástavní smlouvy) musí být vedle dosavadních pozemků uvedeny i jim odpovídající pozemky nové podle schváleného návrhu pozemkových úprav. K převodu či zatížení takových pozemků bude tedy zapotřebí nejen dvojí identifikace pozemků v příslušné listině, ale zejména získání souhlasu pozemkového úřadu, který bude muset být předložen v rámci vkladového řízení katastrálnímu úřadu.

Nejčastější chyba vlastníka pozemku dotčeného pozemkovou úpravou?

Jednoznačně pasivita. Řízení o pozemkových úpravách je složitý právní proces, kdy pasivita, resp. absence aktivního vyjádření nesouhlasu či nepodání námitek vlastníka má závažné důsledky, které v pozdější fázi řízení již nelze napravit. Jakmile vlastník zjistí, že jeho pozemky jsou nebo mohou být dotčeny pozemkovou úpravou, je vhodné konzultovat další kroky s právními poradci.

Radka Juštová

Senior Associate

KINSTELLAR

[Kinstellar, s.r.o., advokátní kancelář](#)

Palác Myslbek
Na Příkopě 19
110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 622 111

E-mail: radka.justova@kinstellar.com

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)