



ÚSTAV ZEMĚDĚLSKÉ EKONOMIKY  
A INFORMACÍ

# Komplexní pozemkové úpravy z pohledu odborné veřejnosti

Ing. V. Voltr, CSc. Ing. M. Hruška,  
Ing. Ladislav Jelínek, Ph.D.

# Cíle pozemkových úprav

- obnovení osobního vztahu lidí k zemědělské půdě a krajině
- vytvoření podmínek pro racionální hospodaření na zemědělských pozemcích,
- rozvoj trhu s půdou především směrem k zemědělství,
- důsledná ochrana zemědělské půdy jako výrobního prostředku
- ochrana kvality vody, zvýšení její retence v krajině a minimalizace povodňových škod,
- obnovení struktury krajiny, zvýšení její biodiverzity a celkové ekologické stability.

# Vyhodnocení stavu pozemkových úprav

**Tab 1. Stav ukončených a rozpracovaných pozemkových úprav v hektarech**

Údaje v roce/typ PÚ	JPÚ		KPÚ	
	ukončené	rozpracované	ukončené	rozpracované
2011	250 952	44 143	589 092	404 038
2012	250 952	30 880	667 520	422 587
2013	285 403	17 859	763 153	387 113
2014	295 129	10 790	834 802	363 499

*Pramen: Státní pozemkový úřad*

# Společná zařízení

**Tab. 2 Rozsah realizace společných zařízení**

Realizace společných zařízení	Stav koncem roku			
	2011	2012	2013	2014
Realiz. protieroz. opatření [ha]	518	627	675	662
Realiz. ekol. opatření [ha]	1 200	1 290	1 334	1 466
Realiz. vodohosp. opatření [ha]	330	359	380	433
Realiz. cesty [m]	1 913 076	1 987 995	2 154 556	2 514 274

*Pramen: Ústřední pozemkový úřad*

# Finanční prostředky

**Tab 3 Použití finančních prostředků v pozemkových úpravách v tis. Kč**

Druh opatření		Financování v roce			
		2011	2012	2013	2014
Investiční opatření	budování cest	635 994	644 684	538 435	1 550 617
	protierozní op.	14 111	20 637	24 148	50 468
	hydrologická op.	112 006	157 362	106 721	152 411
	ekologická op.	30 381	18 878	15 023	13 697
	ostatní	37 709	46 659	18 103	25 235
Neinvestiční činnost		789 465	686 388	469 608	381 446
<b>CELKEM invest.+neinvest. prostředky</b>		<b>1 619 666</b>	<b>1 574 608</b>	<b>1 172 038</b>	<b>2 173 875</b>

*Pozn.: pozemkové úpravy, identifikace parcel dle zákona 229/1991 Sb.*

*Pramen: Ústřední pozemkový úřad*

# Alokace finančních prostředků

**Tab. 4 Vývoj alokace finančních prostředků na pozemkové úpravy v mil. Kč**

Ukazatel	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
MZe	800	630	700,0	697,0	611,1	699,1	675,5
PF ČR	243	218	346,0	309,0	373,3	-	-
SPÚ ČR <sup>1)</sup>			-	-	-	51,1	51,6
OP Zemědělství	5	-	-	-	-	-	-
PRV <sup>2)</sup>	349	870	507,0	436,0	317,2	415,0	1 389,6
Protipovodňová opatření	45	113	117,0	150,0	227,4	-	-
Ředitelství silnic a dálnic	130	102	44,0	24,0	45,3	6,6	56,5
MŽP	0	1	0,5	0,3	0,0	0,2	0,0
Ostatní	2	14	0,5	4,0	0,2	0,1	0,6
<b>Celkem</b>	<b>1 574</b>	<b>1 948</b>	<b>1 715</b>	<b>1 620</b>	<b>1 575</b>	<b>1 172</b>	<b>2 174</b>

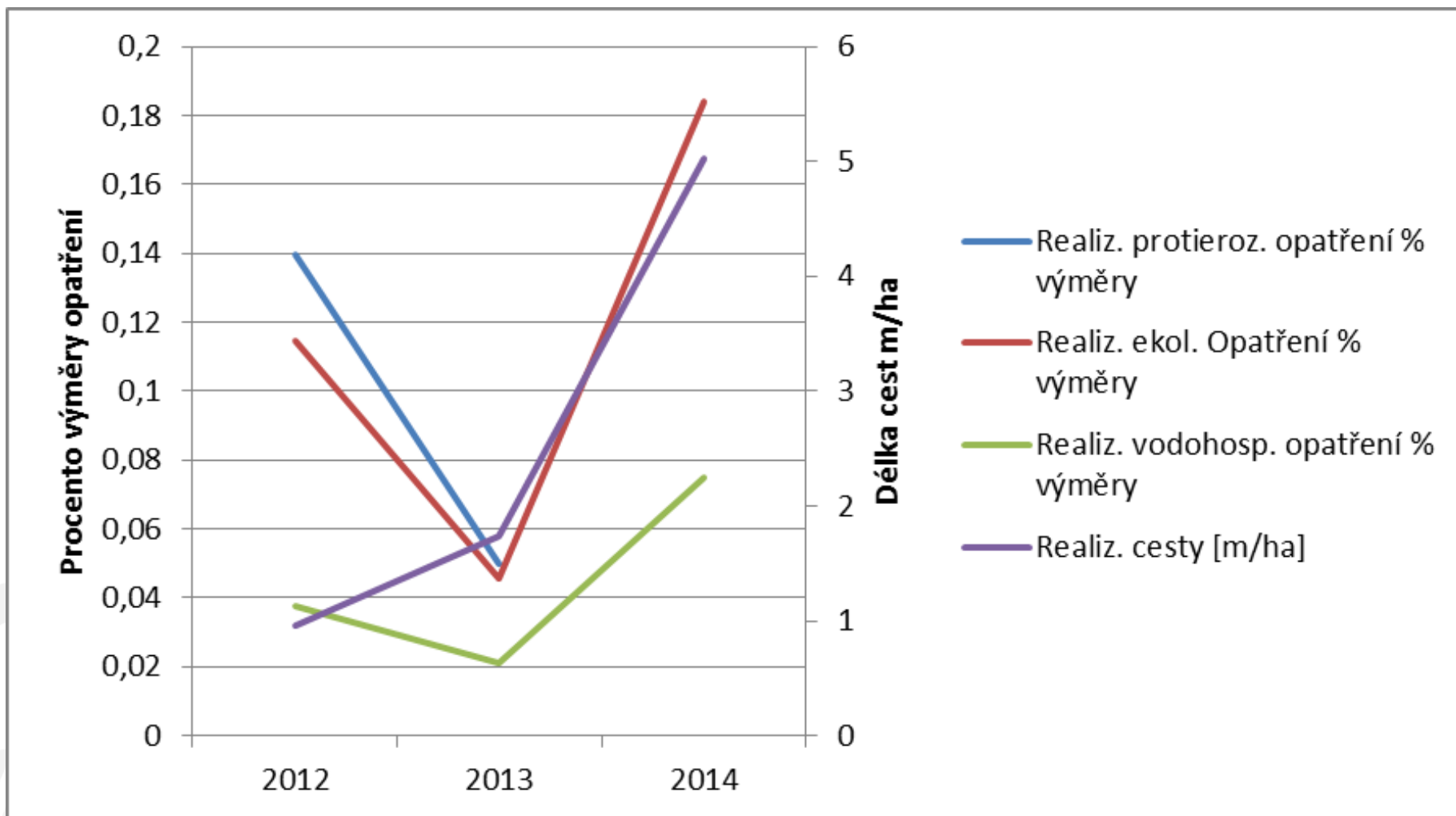
1) Státní pozemkový úřad (od 1.1.2013 převzal financování pozemkových úprav po zaniklém PF ČR).

2) Celkové prostředky vyčleněné na předfinancování pozemkových úprav realizovaných v daném roce.

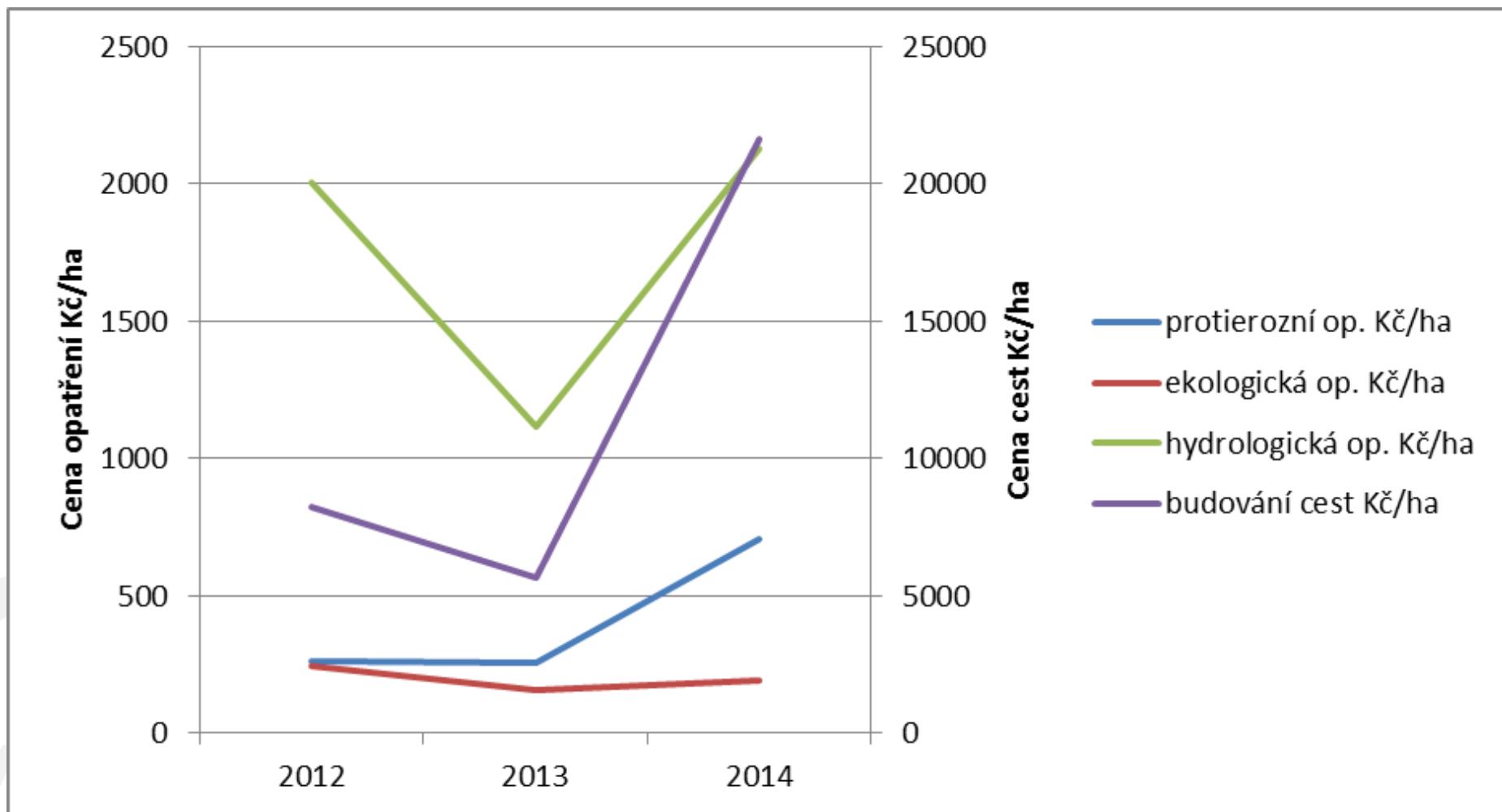
*Pramen: Ústřední pozemkový úřad*



# Podíl výměry opatření v roce na KPÚ



# Cena jednotlivých opatření na ha KPÚ





# Předmět

- V r. 2014 proběhlo na ÚZEI kvalitativní šetření prostřednictvím řízených rozhovorů za účelem zjištění názorů na hlavní problémy ve vztahu k půdě
- Zástupci ministerstev, státní správy, nevládních organizací a akademické sféry
- Ohodnocení nastavených pravidel (mechanismů řízení) a účinků komplexních pozemkových úprav (KPU) a navrhnout případné možnosti pro zlepšení funkce KPU.

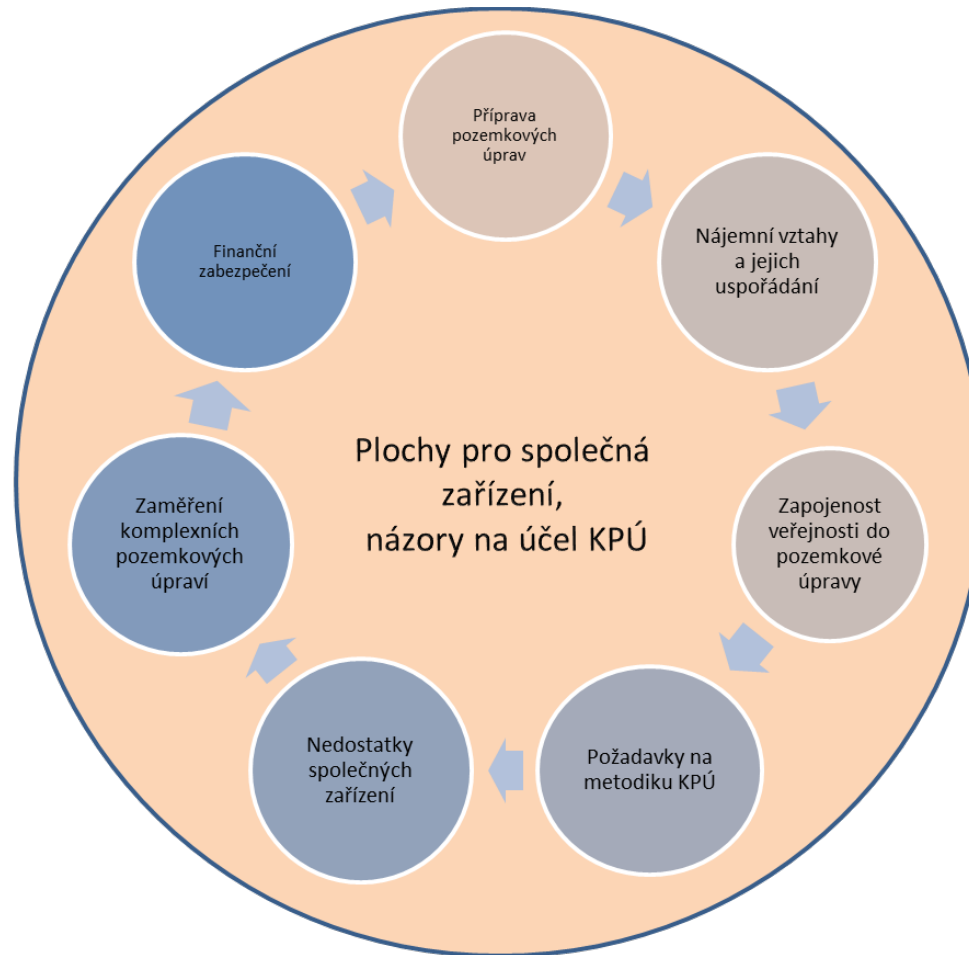
# Materiál a metody

- metodika řízených rozhovorů
- zástupci MZe, SPÚ, ČÚZK, MŽP,
- SVP, ASZ, AK, ZS, SOV
- a další odborníci: odhadci majetku, projektanti pozemkových úprav, zástupci soukromých zemědělců a vlastníků.

# Materiál a metody

- Formální a neformální názory na principy uplatňované při realizaci KPÚ a její cíle.
- Celkem bylo provedeno 16 cílených rozhovorů, z toho 5 se zástupci státní správy, šest s vedením hlavních nevládních organizací, 3 s projektanty KPÚ a dva se soukromými farmáři a vlastníky.

# Problematika názorů na zlepšení pozemkových úprav



# Příprava pozemkových úprav

- Neznalost tradičních uspořádání krajiny před kolektivizací
- Nedostatečná příprava zadávací dokumentace
- Zjednodušení návrhu projektového řešení KPÚ by nemuselo být na závadu, mohlo by přinést zkrácení lhůt
- V popředí je ekonomické uvažování před dlouhodobou ochranou půdního fondu.

# Vlastnické a nájemní vztahy a jejich uspořádání během pozemkové úpravy

- Výrazné zasahování do KPÚ.
- Ochrana stávajících pachtovních smluv při vysokém procentu propachtovaných ploch.
- Ovlivnění pozemkových úprav v důsledku majoritního vlastníka v místě.
- Vlastnická práva jsou mnohdy řešena zjednodušeně v rámci minimálních úprav a pozemkové úpravy ve svém výsledku mohou být nástrojem pro úpravu nájemních vztahů.

# Zapojenost veřejnosti

- Nedostatečné zapojení místních aktivit, zejména MAS do přípravy KPU.
- Možnost předkládat konkurenční projekty MAS v rámci iniciativy Leader.
- Možnosti vybudování protierozních zařízení z pohledu zkušeností vlastníků.
- Návazná odpovědnost za jejich funkčnost.



# Požadavky na metodiku

- Metodika je někdy vnímaná jako nevyhovující z důvodu zdlouhavosti a složitosti procesu, přičemž malá efektivita je způsobena především špatně nastavenou legislativou.
- Nejednotnost v názorech na priority KPÚ. Řešení vlastnických vztahů působí spíše jako druhořadý cíl.
- striktní uplatňování metodiky snižuje efektivitu pozemkových úprav. Zbytečná administrativní zátěž a není prostor pro vlastní kreativitu účastníků řízení.
- Provedená pozemková úprava je řešená striktně pro nezastavěné území, bez návaznosti na úpravu místní infrastruktury

# Náměty pro budování společných zařízení

- Zpochybněna nezbytnost budování společných zařízení podle jednotného návrhu „od stolu“, protože návrhář obvykle není a ani nemůže být dokonale znalý místních poměrů
- Žadatelem o dotaci pro realizaci staveb plnicích funkcí společných zařízení může být pouze Státní pozemkový úřad, nikoli fyzická osoba. Vlastník má odpovědnost za péči o pozemek ve svém vlastnictví a měl by se tedy podílet na rozhodování při hlasování o návrzích pozemkových úprav v katastru svého pozemku.
- Při přípravě různých půdoochranných prvků v rámci KPÚ by bylo vhodné více dbát přístupem k tvorbě společných zařízení na „soulad s místní mentalitou“. Projektanti totiž často využívají betonové, ne vždy vhodné stavby typu cesta nebo poldr. Pokud je zajištěna obslužnost zemědělských pozemků, tak někteří dotázaní nepodporují větší výměru společných zařízení SZ z důvodu, že majitel těchto území se musí o ně starat, což většinou neplní

# Zaměření komplexních pozemkových úprav

- Negativně působí některé účelové KPÚ, které řeší primárně především výstavbu liniových tras a ostatní aspekty KPU jsou potlačovány.
- V účelech KPÚ je vymezeno přednostně zajistit postup pozemkových úprav, na nichž participuje stavebník (zejména liniové stavby).
- Hodnota staveb komunikací v roce 2014 prudce narostla, avšak není zřejmá participace stavebníka.

# Finanční zabezpečení

- Drahý výkup od vlastníka pozemku, který překáží stavbě ve veřejném zájmu, nebo budování silnice na pozemku farmáře, který odmítá vyměnit pozemek na kterém hospodařil.
- Na rozdíl od současného postupu by vlastník byl ochoten některé funkční stavby na svých pozemcích budovat dle vlastního uvážení a bez nutnosti přípravy rozsáhlých projektů. Argumentem ve prospěch tohoto tvrzení bylo využívání dotačních titulů MŽP, o které je ze strany vlastníků velký zájem.

# Nabídková cena k projektu

- Nabídka ceny KPÚ pod reálnou cenu může vést ke snížené kvalitě KPÚ.
- Argument, že penále vůči firmě lze při dumpingu uplatnit při snížené kvalitě může být chybné, jestliže firma zkrachuje.
- Řešení je uplatnění kauce na začátku projektu, ze které lze případně projekt dokončit jinou firmou. U levnějších projektů pravděpodobně často dochází k ošizení některých kroků nezbytných pro zajištění dostatečné kvality realizovaného společného zařízení.



# Výměra pro společná zařízení

## Stávající výměra

- Malá ekologická funkce KPÚ
- Kritika některých nevládních organizací
- Nízké náklady na údržbu
- Není nutné pořizovat pozemky

## Zvýšená výměra

- Zvýšená výměra společných zařízení, možnost větších výměr pro ekologické funkce krajiny
- Větší náročnost na údržbu a zpracování projektové dokumentace
- Větší potřeba financí na odkoupení pozemků



# Zvýšení hodnoty pozemků při pozemkových úpravách

- Povzbuzení trhu s půdou.
- Přímý přínos pro nárůst pachtovného na pozemku, zejména v důsledku nově uzavíraných smluv z pozice konkurenčního prostředí
- Přímý vliv na cenu pozemků nebyl v rozhovorech jednoznačně prokázán,
  - stávající úhrada arondace pozemků při prodeji bez KPÚ nabyvatelem, který je z tohoto důvodu ochoten platit podstatně větší cenu za pozemek, než cenu obvyklou.
- Respondenti se domnívají, že kvalitně provedenou KPÚ včetně společných zařízení se zvyšuje hodnota krajiny

# Shrnutí problémů KPÚ

- ovlivnění pozemkových úprav v důsledku majoritního vlastníka v místě
- snaha o zachování nájemních smluv
- malá výměra pro provedení společných zařízení
- častá neznalost SPÚ o specifikaci a historii katastrálního území
- malé přizpůsobení řešení místním dispozicím
- malé využití místních aktivit
- tvorba projektů vhodných pro velkovýrobní a často intenzivní obhospodařování.

A to je stručně vše

**DĚKUJEME ZA POZORNOST**