

# STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774

Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj, Pobočka Semily

Adresa: Bítouchovská 1, 513 01 Semily

SPU 089236/2016



000314274037

Váš dopis zn.:

Dle rozdělovníku

Ze dne:

Naše značka: SPU 089236/2016

Spisová zn.: 2RP11198/2013-541204/3

Vyřizuje: Ing. Dáša Zemanová

Tel: 725409955

E-mail: d.zemanova@spucr.cz

ID DS: z49per3

DATUM: 23. 2. 2016

## Komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území NEDAŘÍŽ (obec Horka u Staré Paky) – ZÁPIS Z ÚVODNÍHO JEDNÁNÍ

Datum konání: **19. února 2016**

Místo konání: **Kulturní dům v Nedaříži**

Účastníci jednání:

- za KPÚ pro Liberecký kraj, Pobočku Semily: Ing. Petr Fejtek, Ing. Dáša Zemanová, Ing. Lukáš Staněk a paní Irena Veselá
- za zhotovitele (sdružení Geodézie Východní Čechy spol. s r.o. a Agroprojekce Litomyšl spol. s r.o.): Ing. Luděk Hlavatý, Ing. Michal Pešek a Ing. Petr Adámek
- za Obec Horka u Staré Paky: František Sedlák - starosta
- ostatní účastníci viz. Prezenční listina (k nahlédnutí ve spise)

V souladu s ustanovením § 7 zákona 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 (dále jen „zákon“), bylo Státním pozemkovým úřadem, Krajským pozemkovým úřadem pro Liberecký kraj, Pobočkou Semily (dále jen „pobočka“) svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám v katastrálním území NEDAŘÍŽ.

### Program:

1. Zahájení jednání
2. Popis procesu řízení o pozemkových úpravách
3. Volba členů sboru zástupců
4. Diskuze

### Záznam o průběhu jednání:

Při příchodu účastníků byla provedena prezence. Každý účastník KoPÚ obdržel jeden volební lístek pro volbu členů sboru zástupců. Prezenční listiny jsou uloženy na Krajském pozemkovém úřadu pro Liberecký kraj, Pobočce Semily. **Na úvodní jednání bylo přítomno 24 účastníků z 54 zvaných, tj. 44 % účast.**

Úvodní jednání bylo zahájeno v 16.30 Ing. Petrem Fejtkem, vedoucím Pobočky Semily. Následovalo představení pracovníků Pobočky Semily, zástupců zhotovitele a seznámení přítomných s programem úvodního jednání. Během prezentace byla účastníkům řízení k dispozici **vlastnická mapa pro k.ú. Nedaříž, která je i nadále k nahlédnutí na Obecním úřadě Horka u Staré Paky.**

Účastníci byli seznámeni s principy provádění a postupem zpracování pozemkových úprav dle zákona 139/2002 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a o změně zákona 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon).

*Krajina v České republice prošla složitým vývojem. V důsledku velkoplošného obdělávání půdy v letech socialistického zemědělství došlo k zániku mnoha cest a k zakonzervování vlastnických vztahů i uspořádání pozemků. Co se týče průzkumu půd vzhledem k jejich bonitě, byl proveden naposledy v 70. letech minulého století a to pro potřeby družstev. To vše komplikuje soukromým zemědělcům obhospodařování pozemků a narušuje užívání krajiny. Tyto problémy a mnoho dalších řeší pozemkové úpravy.*

- **Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky**, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se zpřístupnění pozemků a vyrovnání jejich hranic. Současně se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena, vytvářejí se podmínky pro racionální hospodaření a zajišťují se podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodního hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako podklad pro územní plánování.
- Seznámení s důvody zahájení komplexních pozemkových úprav (dále jen „KoPÚ“):  
KoPÚ byly zahájeny dle § 6 odst. 3 zákona v červenci 2013 na základě podání žádostí vlastníků nadpoloviční většiny výměry zemědělské půdy v daném katastrálním území. Z cca 95 ha zemědělské půdy v katastrálním území Nedaříž byly podány žádosti vlastníků pozemků v celkové výměře cca 61 ha, což představuje 64 %.
- Předpokládaný obvod upravovaného území pozemkových úprav  
Obvod pozemkových úprav je území dotčené pozemkovými úpravami, které je tvořeno jedním nebo více celky zpravidla v jednom katastrálním území. Plocha upravovaného území pro KoPÚ v k.ú. Nedaříž je cca 110 ha. Předmětem pozemkových úprav jsou všechny pozemky zahrnuté do obvodu pozemkových úprav dle § 2 zákona v daném katastrálním území.
- Legislativní rámec pro provádění pozemkových úprav:
  - a) 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 (dále jen zákon)
  - b) vyhláška č. 13/2014 o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav
  - c) zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
  - d) zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
- Účastníky řízení o pozemkových úpravách jsou vlastníci pozemků, obec, v jejímž obvodu KoPÚ probíhá a další dotčení ve svých zájmech, stavebník, je-li provedení pozemkových úprav vyvoláno v důsledku stavební činnosti a osoby dle sdělení soudu v případě úmrtí vlastníka pozemku, který je dotčený pozemkovými úpravami. **Účastníky nejsou nájemci pozemků.**
- Způsob projednávání v rámci pozemkových úprav  
**se sborem zástupců** – vyjadřuje se k plánu společných zařízení a spolupracuje při zpracování návrhu (posuzuje jeho jednotlivé varianty a navrhovaná opatření, vyjadřuje se k podaným připomínkám), podílí se na stanovení priorit realizace prvků plánu společných zařízení.

**s účastníky řízení** - o důležitých krocích informování vyložením na úřední desce a doručením známým účastníkům, osobní projednání vstupních a výstupních parametrů vlastnictví, připomínek a návrhů účastníků

Dále projednání a schválení některých kroků v zastupitelstvu (např. změna katastrální hranice, plán společných zařízení) a s dotčenými orgány a organizacemi státní správy (RWE, ČEZ, odbory MěÚ atp.)

○ Sbor zástupců (dále jen „sbor“) se volí po zahájení řízení o pozemkových úpravách na úvodním jednání a je zvolen nadpoloviční většinou přítomných vlastníků. Členství ve sboru nesmí být odmítnuto vlastníkem, jehož pozemky zahrnují alespoň 10% z výměry pozemků, na kterých budou prováděny pozemkové úpravy, pokud o to požádá nejpozději v den konání volby sboru. Dalším nevoleným členem sboru je ředitel pozemkového úřadu nebo jím pověřený pracovník pozemkového úřadu a zástupce obce. Sbor zvolí ze svého středu předsedu, který svolává schůze sboru a řídí jejich jednání. Počet členů sboru, který musí být lichý, stanoví pozemkový úřad v rozsahu 5 až 15 členů podle celkového počtu vlastníků a podle rozsahu řešeného území. Pro případ úmrtí nebo odstoupení člena sboru se na úvodním jednání zvolí 1 náhradník sboru. Pobočka Semily ve spolupráci se starostou obce navrhla 3 členy (+ 1 náhradníka) do sboru zástupců a s jejich předběžnou nominací seznámila účastníky v pozvánce na úvodní jednání. O způsobu volby členů do sboru zástupců a jejich výsledcích byl vypracován protokol (k nahlédnutí ve spise), všichni navrhovaní kandidáti byli zvoleni jednomyslně (všemi 24 hlasy přítomných).

#### **Členové sboru zástupců pro účely KoPÚ Nedaříž jsou tito**

- volení kandidáti: Hana Šimůnková z Nedaříže  
Ludvík Matuška z Horky u Staré Paky  
Josef Zahradník z Nedaříže  
Hana Šulcová ze Staňkova (volený NÁHRADNÍK)
- nevolení členové: Ing. Pavel Jiran, zástupce vlastníka Obce Studenec (více než 10% z výměry pozemků v obvodu)  
Zdeněk Pech, ředitel ZEFA Levínská Olešnice (vlastníka s více než 10% z výměry pozemků v obvodu)  
František Sedlák, starosta Obce Horka u Staré Paky  
Ing. Dáša Zemanová, zástupce Pobočky Semily

#### ○ Hlavní etapy průběhu řízení

- analýza současného stavu upravovaného území
- stabilizace obvodu upravovaného území
- dokumentace nároků jednotlivých vlastníků jako podklad pro vypracování nového uspořádání pozemků
- návrh plánu společných zařízení (PSZ)
- vypracování návrhu nového uspořádání pozemků
- schválení návrhu pozemkových úprav, vydání rozhodnutí

#### ○ Určení vstupních nároků (= Soupis nároků)

Soupis nároků je soupis pozemků, s nimiž jednotliví vlastníci vstupují do pozemkových úprav, včetně jejich ceny, výměry, vzdálenosti od referenčního bodu, druhu a omezení, příp. věcných břemen.

**Soupis nároků pozemkový úřad vyloží po dobu 15 dnů na úřední desce obecního úřadu a zároveň doručí vlastníkům, jejichž pobyt je znám.** K soupisu nároků mohou vlastníci uplatnit námitky ve lhůtě určené pozemkovým úřadem. V případě zjištěného rozdílu mezi výměrou obvodu pozemkových úprav vypočtenou ze souřadnic, která je rozhodující pro další zpracování návrhu, a výměrou podle katastru nemovitostí se nároky vlastníků úměrně upravují, aby rozdíl byl odstraněn. K námitkám proti opravám výměr pozemků vyplývajícím z nového zaměření skutečného stavu v terénu se nepřihlíží. Důležitá je kontrola soupisu pozemků s dokumenty, které mají vlastníci doma.

- Jako referenční bod byla navržena a jednomyslně (všemi 24 hlasy přítomných) odsouhlasena **hasičská zbrojnice**. Jedná se o pevný bod v obci pro měření vzdálenosti.
- Základem pro ocenění zemědělského pozemku jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) evidované v číselných a mapových podkladech a vztažené k zaměření skutečného stavu v terénu
- Součástí návrhu pozemkových úprav je plán společných zařízení („kostra krajiny“). Jedná se o opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu ZPF, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a k ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí. Plán společných zařízení posoudí sbor a schválí jej zastupitelstvo obce na veřejném zasedání. Dále bude plán společných zařízení předložen dotčeným orgánům a organizacím státní správy, kteří se k němu do 30 dnů písemně vyjádří.
- Podkladem pro zpracování návrhu je zaměření předmětů, které zůstanou obsahem souboru geodetických informací katastru nemovitostí i po ukončení pozemkových úprav (např. strže, břehy, meze, stávající mostky, solitérní stromy, rohy plotů, sloupy elektrického vedení, atp.). Při zpracování návrhu KoPÚ je **nutná aktivní účast všech účastníků**, jelikož v této fázi mají nezastupitelnou úlohu.

Pro porovnání se vstupním nárokem jsou rozhodující zákonem daná kritéria kvality, ceny, výměry a vzdálenosti:

- a) **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; k přijetí částky, stanovení její výše a lhůty k zaplacení je příslušný pozemkový úřad.
- b) Nově navrhované pozemky jsou v přiměřené **výměře**, pokud rozdíl výměry původních a navrhovaných pozemků nepřesahuje **10 %** výměry původních pozemků.
- c) Nově navrhované pozemky jsou v přiměřené **vzdálenosti**, 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 (tzn. nad rámec stanovených kritérií přiměřenosti) lze provést **jen se souhlasem vlastníka**.

- Rozhodnutí o schválení návrhu KoPÚ (tzv. 1. rozhodnutí)

Pozemkový úřad oznámí na úřední desce, kde je možno po dobu 30 dnů nahlédnout do zpracovaného návrhu, návrh bude vystaven také v obci. O vystavení návrhu pozemkový úřad vyrozumí známé účastníky a současně jim sdělí, že v této době mají poslední možnost uplatnit k návrhu své námitky a připomínky u pozemkového úřadu. K později podaným námitkám a připomínkám se nepřihlíží. Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkový úřad oznamuje veřejnou vyhláškou a doručí všem známým účastníkům. Z náležitostí návrhu se k rozhodnutí doručovanému účastníkům řízení připojí jen ta písemná a grafická část návrhu, která se dotýká konkrétního účastníka řízení. Návrh se všemi náležitostmi se ukládá u pozemkového úřadu a u příslušného

obecního úřadu, kde lze do návrhu nahlédnout. Návrh KoPÚ musí být odsouhlasen vlastníky min. ¾ výměry pozemků řešených ve smyslu §2 zákona. Rozhodnutí o schválení návrhu po nabytí právní moci předá pozemkový úřad katastrálnímu úřadu k vyznačení do katastru nemovitostí (blokace KN ve smyslu převodu vlastnictví).

o Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv (tzv. 2. rozhodnutí)

Schválený návrh je závazným podkladem pro vydání 2. rozhodnutí, určení výše úhrady a lhůty v případech, kdy byla překročena cena nově navržených pozemků pro vlastníka o více jak 4 %, popř. o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům a pro zpracování obnoveného katastrálního operátu. Proti rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv vydanému na základě schváleného návrhu **se nelze odvolat**. Tímto rozhodnutím zanikají dosavadní nájemní vztahy, zatímní bezúplatné užívání a časově omezený nájem k předmětným pozemkům.

o Pozemkový úřad zabezpečí, aby nové uspořádání pozemků bylo vytyčeno a označeno v terénu podle potřeby vlastníků, a to po zapsání do katastru nemovitostí. Vytyčení vlastnických hranic pozemků, jejichž lomové body jsou v katastru nemovitostí v souvislosti s provedením pozemkových úprav označeny trvalou stabilizací, nelze opakovaně hradit z prostředků státu.

o Pokud se vlastníci pozemků nedohodnou jinak, zahájí hospodaření na nově vytyčených pozemcích po sklizni úrody a provedení podmínky, tj. zpravidla k 1. říjnu běžného roku

o Realizace pozemkových úprav

Na závěr byly zúčastněným promítnuty ukázky některých realizací společných zařízení, které byly navrženy a následně zrealizovány Pobočkou Semily. Realizace jednotlivých prvků navržených v plánu společných zařízení jsou prováděny postupně dle stanovených priorit, jsou hrazeny ze státních zdrojů, příp. evropských dotačních fondů a poté předány do vlastnictví obce, event. vlastníka pozemku.

Předpokládané náklady na zpracování návrhu KoPÚ Nedaříž jsou ve výši 917 772,-- Kč , vč. DPH (21%).

o Význam pozemkových úprav

**pro vlastníky:**

- přehledné vlastnické vztahy
- lepší organizace půdní držby
- vytyčení hranic pozemků v terénu
- zajištění přístupu na pozemky
- vhodnější tvary pozemků pro hospodaření
- možnost vypořádání spoluvlastnictví

**pro obec:**

- zprůhlednění vlastnických vztahů
- převedení pozemků pod prvky plánu společných zařízení do vlastnictví obce
- protierozní a protipovodňová opatření
- zvýšení ekologické stability krajiny
- všestranné využití polních cest
- zjednodušení a zlevnění zpracování ÚP

o Předpokládaný časový harmonogram prací

Přípravné geodetické práce pro stanovení obvodu KoPÚ proběhnou na jaře 2016, na podzim 2016 pak budou vlastníkům rozeslány Soupisy nároků jako vstupních podkladů pro zpracování návrhu nového uspořádání pozemků.

Na začátku roku 2017 bude předložen k posouzení dotčeným orgánům a organizacím návrh plánu společných zařízení, se kterým bude seznámen také sbor zástupců. Poté bude následovat

vypracování návrhu nového uspořádání pozemků a jeho projednávání s jednotlivými vlastníky (účastníky řízení). Předpokládaným termínem pro ukončení návrhových prací je říjen 2017. Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav a Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, kterým dojde k zavedení výsledků KoPÚ do katastru nemovitostí budou vydána v průběhu první poloviny roku 2018. Následně bude docházet k vytyčení nově navržených pozemků dle požadavků vlastníků.

o V diskuzi byly zodpovězeny následující dotazy:

- *Bude návrh prvků společných zařízení projednáván s jednotlivými vlastníky?*

Návrh plánu společných zařízení (dále jen PSZ) předchází zpracování návrhu nového uspořádání pozemků jednotlivých vlastníků (účastníků řízení). PSZ je předložen k vyjádření dotčeným orgánům státní správy a sboru zástupců, který vlastníky v této činnosti zastupuje. Poté je PSZ schvalován zastupitelstvem obce na jeho veřejném zasedání.

- *Z čeho a jak budou řešeny náhrady pozemků jednotlivých vlastníků?*

Pro účely společných zařízení, příp. náhrady pozemků vlastníků se použijí nejprve pozemky ve vlastnictví státu, potom ve vlastnictví obce. Potřebnou výměru půdy je možno získat i výkupem pozemků či spoluvlastnických podílů od účastníků řízení ve prospěch státu. Pokud potřebná výměra půdy převyšuje výše uvedené možnosti, podílejí se na vyčlenění půdního fondu všichni vlastníci pozemků poměrnou částí podle celkové výměry jejich směřovaných pozemků.

- *Budou po pozemkových úpravách nová parcelní čísla pozemků?*

Při pozemkových úpravách dochází k „vytvoření nových pozemků“ s novými parcelními čísly přidělenými katastrálním úřadem.

- *Je možné sledovat průběh prací v rámci řízení o KoPÚ?*

O důležitých krocích v rámci řízení o KoPÚ jsou vlastníci (účastníci řízení) informováni oznámením na úředních deskách příslušné obce a pobočky, pro poskytnutí informací je možné využít i e-mail či telefonát (viz. kontaktní údaje). Vstupní a výstupní parametry vlastnictví, jednotlivé varianty návrhu či připomínky jsou projednávány na osobních jednáních ve dnech k tomu určených či po vzájemné telefonické domluvě.

- *Kdy je třeba žádat o rozdělení spoluvlastnictví?*

V případě zájmu o rozdělení spoluvlastnictví je vhodné o něm uvědomit pobočku či zpracovatele na počátku řízení o KoPÚ, nejpozději v době projednávání vstupních nároků. Na reálné rozdělení pozemků nemají účastníci řízení právní nárok, rozdělení spoluvlastnictví k pozemkům musí být v souladu s cíli pozemkových úprav. Pokud k reálnému rozdělení pozemků v rámci řízení o KoPÚ dojde, musí tak být učiněno na základě písemně uzavřené dohody, a to za výslovného souhlasu všech spoluvlastníků. Předmětem reálného rozdělení nemohou být pozemky ve společném jmění manželů.

- *Jak bude probíhat šetření obvodu upravovaného území?*

Zjišťování průběhu hranic pro účely pozemkových úprav provádí komise složená z pracovníků pobočky, katastrálního úřadu, zpracovatele návrhu a zástupce obce. Jedná se o zjištění a určení hranic potřebných pro zpracování geometrického plánu pozemků na obvodu, potřebné k provedení související opravy chyby v katastrálním operátu. Po určení a stabilizaci obvodu bude určena skutečná výměra řešeného území a stanoven koeficient pro výpočet vstupních nároků. Vlastníci, jejichž hranice bude šetřena, budou pozváni doporučeným dopisem.

**Vlastníci se vyzývají k označení původních mezníků, o nichž mají povědomost !**

- *Budou obnovovány cesty, které dnes již ve skutečnosti (v terénu) neexistují?*

Cesty budou realizovány dle návrhu cestní sítě uvedeného v PSZ, při čemž dochází i k využití cest stávajících či dříve existujících. Smyslem pozemkových úprav je mj. zabezpečit přístupnost pozemků jednotlivých vlastníků, pokud možno komunikacemi ve vlastnictví obce.

- Úvodní jednání bylo ukončeno v 18:00 hod.

Kontaktní údaje SPÚ, Krajského pozemkového úřadu pro Liberecký kraj, Pobočky Semily:

adresa: **STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**  
**Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj**  
**Pobočka Semily**  
**Bítouchovská 1**  
**513 01 Semily**

Úřední osoba oprávněná pro dané řízení: **Ing. Dáša Zemanová, odborný rada**

e-mail: **d.zemanova@spucr.cz**

telefon: **+420 725 409 955**

úřední hodiny: **Po – St: 8:30 – 17:00**

**Út – Čt – Pá: 8:30 -14:00**

elektronická úřední deska:

<http://eagri.cz/public/web/mze/uredni-desky/statni-pozemkovy-urad/>

Kontaktní údaje zpracovatele:

**sdružení Geodézie Východní Čechy spol. s r.o. a Agroprojekce Litomyšl, spol. s r.o.**

**Geodézie Východní Čechy, spol. s r.o.**

**IČ 45536058**

**J. Purkyně 1174/53**

**500 02 Hrádec Králové**

**Agroprojekce Litomyšl, spol. s r.o.**

**IČ 64255611**

**Rokycanova 114**

**566 01 Vysoké Mýto**

**Ing. Luděk Hlavatý**

e-mail: [hlavaty@geodezie-vc.cz](mailto:hlavaty@geodezie-vc.cz)

telefon: 773 779 485, 495 537 051

**Ing. Petr Adámek**

e-mail: [adamek@agroprojekce.cz](mailto:adamek@agroprojekce.cz)

telefon: 724 922 892, 465 423 691 - 2

**Ing. Michal Pešek**

e-mail: [mpesek@geodezie-vc.cz](mailto:mpesek@geodezie-vc.cz)

telefon: 736 658 470

**STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**

**Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj**

**Pobočka Semily**

**Bítouchovská 1**

**513 01 Semily**

2

Zapsala:


Ing. Dáša Zemanová, odborný rada Pobočky Semily



podpis

Ověřil:

Ing. Petr Fejtek, vedoucí Pobočky Semily



podpis

