

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Naše značka: SPU 428288/2021/Ze
Spisová značka: SP16349/2019-537208/03

Vyřizuje.: Josef Zeman
Tel.: 725002569
ID DS: z49per3
E-mail: j.zeman1@spucr.cz

Datum: 19. 11. 2021

SPU 428288/2021/Ze



Zápis z úvodního jednání – komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Pěčice

Datum konání: 15.11.2021, 16,00 hodin
Místo konání: sál hostince U věčné žízně, Pěčice č.p. 18
Účastníci: dle prezenční listiny

V souladu s ust. § 7 zákona č. 132/2002 Sb. O pozemkových úpravách a pozemkových úradech 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 Středočeský kraj a hlavní město Prahu, Pobočkou Mladá Boleslav (dále jen „pobočka“) svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám v k.ú. Pěčice.

Program úvodního jednání:

- úvodní slovo a představení přítomných zástupců pobočky, obce a zpracovatelů návrhu pozemkových úprav
- seznámení účastníků s účelem, formou a předpokládaným obvodem pozemkových úprav
- seznámení účastníků s jednotlivými etapami a postupem prací v řízení o pozemkových úpravách
- stanovení a volba bodu, pro měření vzdáleností pozemků
- představení kandidátů do sboru zástupců a volba sboru zástupců
- dotazy účastníků

Přítomné účastníky úvodního jednání přivítal Josef Zeman, referent pobočky, který bude odpovědný za průběh řízení o pozemkových úpravách v k.ú. Pěčice. Následně představil i zástupce zpracovatele návrhu pozemkových úprav, kteří byli vybráni na základě výběrového řízení, firmu AGROPLAN spol. s r.o. z Prahy a přítomnou projektantku paní Ing. Janu Švábovou. Zároveň přivítal i zástupce Obce Pěčice starostu obce pana Lukáše Kováče.

Komplexní pozemkové úpravy byly v katastrálním území Pěčice zahájeny na základě žádostí vlastníků nadpoloviční výměry (53,27%) zemědělské půdy. Pozemkový úřad žádosti vyhodnotil a shledal provedení pozemkových úprav jako opodstatněné, vzhledem k potřebnosti řešení přístupnosti pozemků, vytvoření podmínek pro racionální hospodaření vlastníků půdy atd. Dále i vzhledem k návaznosti na zahájené komplexní pozemkové úpravy v sousedních k.ú. Semčice, Úherce a Žerčice.

Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnaní hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech původní pozemky zanikají a zároveň se vytvářejí

pozemky nové, k nimž se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena v rozsahu rozhodnutí dle §11 odst. 8 o výměně nebo přechodu vlastnických práv k pozemkům. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech včetně napomáhání diverzifikace (rozmanitosti) hospodářské činnosti a zlepšování konkurenceschopnosti zemědělství, zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství zejména v oblasti snižování nepříznivých účinků povodní a řešení odtokových poměrů v krajině a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako neopomenutelný podklad pro územní plánování.

Pozemkové úpravy byly v k.ú. Pěčice **zahájeny** dne 13.12.2019. Po zahájení pozemkové úpravy proběhlo výběrového řízení na tuto zakázku a smlouva byla podepsána dne 24.8.2020 s firmou AGROPLAN spol. s r.o., Jeremenkova 9, 140 00 Praha 4, která zahájila práce na pozemkové úpravě.

Pracovníkům zpracovatelských firem a pověřeným pracovníkům pobočky bylo vystaveno pověření pro vstup a vjezd na pozemky z důvodu výkonu činností v nezbytně nutném rozsahu, souvisejících s provedením návrhu komplexních pozemkových úprav.

Pokud by vlastníkové nebo uživatelé v důsledku této činnosti pro pozemkové úpravy vznikla újma, má právo na náhradu v penězích. Právo musí být uplatněno, jde-li o porosty nejpozději do 30-ti dnů od jejího vzniku, v ostatních případech do 1 roku ode dne vzniku.

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 pozemkové úpravy vymezila pobočka ve spolupráci se zástupci obce a katastrálního pracoviště. V obvodu pozemkové úpravy se nachází především zemědělské pozemky, vyjma zastavěné části obce /intravilánu/, ploch určených územním plánem k zástavbě a rozsáhlých lesních pozemků. Plocha předpokládaného obvodu činí 417 ha. Počet parcel v obvodu 641, počet listů vlastnictví 98.

Účastníky řízení v pozemkových úpravách jsou jednak vlastníci pozemků, které jsou v obvodu pozemkové úpravy a fyzické a právnické osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům mohou být řešením pozemkových úprav přímo dotčena, dále stavebník, je-li pozemková úprava vyvolána v důsledku stavební činnosti a obce, v jejichž územním obvodu jsou pozemky zahrnuté do obvodu pozemkových úprav. Účastníky mohou být na vyzvu pozemkového úřadu i obce jejichž územní obvod sousedí s obvodem pozemkové úpravy. V našem případě tohoto práva využila Obec Jabkenice a Město Dobruška. Obec Semčice je účastníkem jako vlastník.

Pokud **zeměmel vlastník** pozemku, který je předmětem pozemkových úprav a soud o dědictví pravomocně usnesením ještě nerozhodl, jsou účastníky řízení o pozemkových úpravách osoby podle sdělení soudu nebo soudního komisaře tzv. potencionální dědici. V případech, kdy soud nepodá sdělení, zastupuje tyto osoby v řízení o pozemkových úpravách opatrovník, kterým může být i obec. Dále může být ustanoven opatrovník i osobám, kterým se prokazatelně nedaří doručovat.

Vlastníci pozemků v obvodu pozemkové úpravy řešených si zvolí **sbor zástupců**, který zastupuje vlastníky při následujících činnostech:

- spolupracuje při zpracování návrhu pozemkových úprav, posuzuje jeho jednotlivé varianty a navrhovaná opatření,
- vyjadřuje se k plánu společných zařízení, k podaným připomínkám v průběhu pozemkových úprav, k návrhu pozemkových úprav a uděluje souhlas s ustoupením od požadavku na uhrazení rozdílu ceny podle § 10 odst. 2

Jedná se o činnosti, kdy by svolávání všech vlastníků bylo spíše kontraproduktivní. Tento sbor je poradním orgánem zpracovatele, který pomáhá významně svou znalostí místních poměrů. Na tento sbor se v průběhu zpracování pozemkových úprav mohou vlastníci kdykoliv obracet se svými návrhy a problémy. Sbor nikdy nemůže rozhodovat za vlastníky pozemků v otázkách jejich vlastnictví. Počet členů sboru stanoví pozemkový úřad v rozsahu 5 až 15 členů podle celkového počtu vlastníků a podle rozsahu řešeného území. Volí se také 1 náhradník pro případ úmrtí nebo odstoupení člena sboru. Dva členové sboru jsou nevolení, a to zástupce obce a pověřený pracovník pobočky. Dalším nevoleným členem může být vlastník více než 10% výměry pozemků, na kterých budou prováděny pozemkové úpravy, pokud o to požádá nejpozději v den konání volby sboru. Sbor je volen vlastníky na úvodním jednání. Sbor volí ze svého středu předsedu (volba může být provedena na prvním jednání sboru).

Nevolenými členy sboru zástupců pro KoPÚ v k.ú. Pěčice jsou:

- zástupce pobočky Mladá Boleslav – Josef Zeman
- zástupce Obce Pěčice – Lukáš Kováč – starosta obce
- Ing. Josef Heřmanský Csc., který požádal o členství ve sboru zástupců žádostí před volbou sboru dne 15.11.2021, jako vlastník více než 10% výměry zem. půdy v obvodu pozemkové úpravy

Kandidáti do sboru zástupců pro KoPÚ v k.ú. Pěčice:

- Martin Verner, Týnec 3
- Iveta Barešová, Pěčice 30
- ZD Luštěnice – zastoupené předsedou představenstva Ing. Petrem Šourkem
- Jaromír Rejmon, Pěčice 75
- Čapek Luděk, Pěčice 20 - náhradník

Sbor zástupců pro KoPÚ v k.ú. Pěčice bude ve složení:

Nevolení členové:

- zástupce pobočky Mladá Boleslav – Josef Zeman
- zástupce Obce Pěčice – Lukáš Kováč – starosta obce
- Ing. Josef Heřmanský Csc.,

Zvolení členové sboru zástupců pro KoPÚ v k.ú. Pěčice:

- Martin Verner, Týnec 3
- Iveta Barešová, Pěčice 30
- ZD Luštěnice – Ing. Petr Šourek
- Jaromír Rejmon, Pěčice 75
- Luděk Čapek, Pěčice 20 - náhradník

Kandidáti do sboru zástupců byli voleni jednotlivě všemi 46 přítomnými vlastníky. Nikdo z přítomných vlastníků nehlasoval proti, pouze kandidáti Martin Verner, Iveta Barešová a náhradník Luděk Čapek se zdrželi hlasování, při volbě své osoby.

Počet pozvaných účastníků 151, počet přítomných účastníků 47 (1 x potencionální dědic), tj. 31 %, z toho 46 hlasujících vlastníků. Z jednání sboru byl pořízen zápis, který je součástí spisové dokumentace.

Předseda sboru zástupců bude zvolen na prvním jednání sboru zástupců.

V rámci zpracování komplexních pozemkových úprav byla provedena revize a doplnění stávajícího bodového pole a podrobné měření polohopisu v obvodu pozemkových úprav.

Zjišťování průběhu hranic pozemků obvodu pozemkové úpravy provádí komise složená z pracovníků pobočky, katastrálního pracoviště, zpracovatele, zástupců obcí a podle potřeby i zástupců dalších úřadů. Pobočka po zpracování této etapy předloží Katastrálnímu pracovišti Mladá Boleslav seznam parcel, které jsou dotčeny pozemkovými úpravami za účelem vyznačení poznámky o zahájení pozemkových úprav do katastru nemovitostí. Zjišťováním hranic pro účely pozemkové úpravy je zjišťování vlastnických hranic tvořících obvod pozemkové úpravy – hranici zastavěné části obce a vnějšího obvodu. Dotčené obce a vlastníci pozemků musí být ke zjišťování hranic pozváni. V k.ú. Pěčice bude prováděno zjišťování hranic pozemků obvodu pozemkové úpravy začátkem roku 2022. Termín ukončení etapy 30.4.2022.

Rozbor současného stavu, průzkum území (charakter hospodaření, cestní síť, eroze, vodní režim, atd. podle § 5 vyhlášky). Zhodnocení požadavků a stanovisek dotčených orgánů a organizací, celkové vyhodnocení území pro využití k návrhovým pracím. Zpracování mapy průzkumu a mapy erozního ohrožení - současný stav. Termín ukončení etapy 30.9.2022.

Pobočka dále zabezpečí **vypracování soupisu nároků vlastníků**, podle jejich ceny, výměry, vzdálenosti a druhu, a to včetně omezení vyplývajících ze zástavního práva, předkupního práva a věcného břemene. 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 byl rozdíl odstraněn (koeficient). Tento soupis nároků pobočka vyloží na dobu 15 dnů na příslušném obecním úřadě a zároveň doručí vlastníkům, jejichž pobyt je znám. K tomuto soupisu mohou vlastníci

uplatnit námitky ve lhůtě určené pobočkou, k námitkám proti opravám výměr pozemků vyplývajících z nového zaměření se nepřihlíží. Námitky projedná sbor a vlastníci musí být o jejich vyřízení vyrozuměni. Pro oceňování se použije zvláštní právní předpis platný ke dni vyložení soupisu. Základem ocenění jsou bonitované půdně ekologické jednotky vztahované k zaměření skutečného stavu v terénu. U chmelnic, vinic, sadů, zahrad a pozemků s lesním porostem se v nárocích uvede cena pozemku a cena porostu odděleně a s členěním podle druhu porostu. U ostatních druhů pozemků se cena porostu uvede jen na žádost vlastníka pozemku. Tuto žádost může vlastník pozemku uplatnit nejpozději do konce doby pro vyložení soupisu nároků pozemkovým úřadem. Termín ukončení etapy 30.9.2022.

Současně s vyložением soupisu nároků vyzve pozemkový úřad veřejnou vyhláškou, vyvěšenou na úřední desce pozemkového úřadu po dobu 1 roku, osoby oprávněné z věcných břemen, jejichž zápis byl do katastru nemovitostí převzat z pozemkové knihy, zemských desek nebo železniční knihy, které jsou v katastru nemovitostí zapsány s údaji neumožňujícími jejich dostatečnou identifikaci, aby se pozemkovému úřadu přihlásily nejpozději do jednoho roku od zveřejnění výzvy. Dále se postupuje podle § 11 odst. 15 zákona.

Na tomto jednání se také stanoví a odsouhlasí **bod, od kterého se bude měřit vzdálenost pozemků.**

Pro tuto pozemkovou úpravu zpracovatel navrhl kapličku (zvoníčku) ve středu obce Pěčice.

Nikdo z přítomných vlastníků nepodal jiný návrh.

Bod pro měření vzdálenosti byl zvolen jednohlasně všemi přítomnými vlastníky. Nikdo z přítomných vlastníků nehlasoval proti ani se nezdržel hlasování.

Návrhu nového uspořádání pozemků vlastníků předchází **zpracování plánu společných zařízení** (dále jen PSZ), kterými jsou zejména:

- opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků jako polní cesty, mostky, propustky
- protierozní opatření pro ochranu půdního fondu jako protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy atd.
- vodohospodářská opatření sloužící k odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami jako nádrže, ochranné hráze, suché poldry apod.
- opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí, zvýšení ekologické stability např. BC a BK

Navržený PSZ předloží pobočka dotčeným orgánům státní správy k uplatnění stanovisek, projedná ho se sborem zástupců a zároveň ho předloží k posouzení Regionální dokumentační komisi. Případné zjištěné nedostatky zpracovatel zapracuje do projektu, a poté se PSZ předloží ke schválení zastupitelstvu obce. PSZ musí být v souladu s územně plánovací dokumentací obce. Pozemky, na nichž jsou návrhem umístěna společná zařízení, mohou být převedeny do vlastnictví obce, ale může je vlastnit i jiná osoba, pokud má společná zařízení sloužit veřejnému zájmu. Je-li nutno pro společná zařízení vyčlenit nezbytnou výměru půdního fondu, použijí se nejprve pozemky ve vlastnictví státu, a potom ve vlastnictví obce. Pokud stát a obec potřebnou výměru nemají, podílejí se na vyčlenění potřebné výměry půdního fondu ostatní vlastníci pozemků poměrnou částí.

Pobočka může, pokud to jde s ohledem na dosažení cíle v průběhu pozemkových úprav vykupovat se souhlasem vlastníka ve prospěch státu pozemky nebo spoluvlastnické podíly k nim. O pozemky jejichž vlastník není znám lze rovněž zvýšit nárok státu. Termín ukončení etapy 30.5.2023.

V rámci pozemkové úpravy lze vypořádat spoluvlastnictví, pokud je to v souladu s dosažením cílů pozemkové úpravy.

Následuje **návrhu nového uspořádání pozemků:**

zpracovatel návrhu je povinen v průběhu jeho zpracování projednávat nové uspořádání pozemků s dotčenými vlastníky pozemků. Svůj souhlas nebo nesouhlas vlastníci potvrdí podpisem na soupisu nových pozemků, který bude všem rozeslán. Vlastníkům pozemků navrhne pozemkový úřad nové pozemky tak, aby odpovídaly jejich původním pozemkům přiměřeně cenou, výměrou, vzdáleností a podle možností i druhem pozemku. Porovnání ceny, výměry a vzdálenosti navrhovaných pozemků s původními pozemky se provádí celkem za všechny pozemky vlastníka řešené v pozemkových úpravách.

Přiměřená cena je pokud není ve srovnání s původní cenou vyšší nebo nižší o více než 4%, výměra +/- 10% a vzdálenost +/-20%. Snížení nebo zvýšení ceny, výměry a vzdálenosti nově navrhovaných pozemků oproti původním nad rámec stanovených kritérií lze provést jen se souhlasem vlastníka. Termín ukončení etapy, návrh k vystavení dle § 11 odst. 1 zákona je 31.3.2024.

Pobočka rozhodne o schválení návrhu tehdy, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň 60 % výměry pozemků, které jsou řešeny ve smyslu ustanovení § 2 v pozemkových úpravách. Rozhodnutí o schválení návrhu pobočka oznámí doručením veřejnou vyhláškou a doručí všem známým účastníkům. Připojí se jen písemná a grafická

část návrhu, která se týká konkrétního účastníka. Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat. Po nabytí právní moci rozhodnutí pobočka předá rozhodnutí katastrálnímu pracovišti k vyznačení do katastru nemovitostí.

Schválený návrh je závazným podkladem pro rozhodnutí pobočky o výměně nebo přechodu vlastnických práv a pro zpracování obnoveného souboru geodetických informací. Proti tomuto rozhodnutí se nelze odvolat.

Dosavadní **nájemní vztahy**, kterých se rozhodnutí týká zanikají k 1.říjnu běžného roku.

Rozhodnutí o výměně nebo přechodu pobočka doručí veřejnou vyhláškou a jeho písemné vyhotovení doručí s přílohou, která se týká pouze konkrétní osoby, všem vlastníkům pozemků a osobám dotčeným zřízením nebo zrušením věcného břemene nebo změnou zástavního práva, známým pozemkovému úřadu. Rozhodnutí, které nabylo právní moci doručí pobočka na katastrální pracoviště. Tento obnovený katastrální operát se stává platným dnem nabytí právní moci rozhodnutí. Předpoklad termínu zápisu, mělo by být zapsáno do KN začátkem roku 2024.

Nebylo-li projednáno dědictví po vlastníkově, jehož pozemky jsou dotčeny pozemkovou úpravou do doby rozhodnutí, o výměně a přechodu vlastnických práv, jsou předmětem dědictví pozemky v souladu se schváleným návrhem, namísto původních pozemků zůstavitele. Na nových pozemcích zůstane jako vlastník zůstavitel až do projednání dědictví.

Po nabytí právní moci rozhodnutí pozemkový úřad zabezpečí na základě žádostí a potřeby vlastníků **vytyčení** jejich pozemků. Každý vlastník má právo na jedno vytyčení zdarma v neomezeném časovém horizontu.

Vlastníka má povinnost podat **přiznání k dani z nemovitostí** do konce ledna roku následujícího po zápisu pozemkové úpravy do katastru nemovitostí.

Návrh pozemkových úprav hradí pobočka z veřejných prostředků, zpracování projektu na společná zařízení hradí také pobočka z veřejných prostředků, realizace jsou hrazeny buď z veřejných prostředků (pokud je jich dostatek) nebo z prostředků evropské unie.

Zápis z tohoto úvodního jednání bude po dobu 15 dnů vyvěšen na úřední desce Pobočky Mladá Boleslav, el. úřední desce SPÚ (www.spucr.cz) a úřední desce Obce Pěčice.

Na závěr jednání projektantka Ing. Jana Švábová seznámila vlastníky s činností zpracovatelské firmy a požádala o spolupráci a komunikaci při zpracování návrhu pozemkové úpravy. Zároveň byly zodpovězeny dotazy vlastníků.

Závěrem pan Josef Zeman poděkoval všem za účast a budoucí spolupráci při zpracování pozemkových úprav.

Jednání bylo skončeno v 17,30 hodin.

Po ukončení jednání účastníci měli k dispozici vlastnickou mapu, do které mohli nahlédnout.

Kontaktní údaje Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj a hl. město Prahu, Pobočky Mladá Boleslav:

adresa: Bělská 151, 293 01 Mladá Boleslav

e-mail: j.zeman1@spucr.cz

telefon: 725 002 569 – Josef Zeman

úřední hodiny: po, st 8-17 hodin /nebo dle dohody/

elektronická úřední deska: www.spucr.cz

Dne: 19.11.2021

Zapsal: Josef Zeman



Ověřil: Mgr. Roman Hanzík

Zveřejněno dne:

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj
a hlavní město Praha - Pobočka Mladá Boleslav
Bělská 151
293 01 Mladá Boleslav

5

Sejmuto dne: