

Komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Jestřabí nad Vláří
Zápis z úvodního jednání

Datum konání: 1. 9. 2021

Místo konání: budova obecního úřadu v Jestřabí

Účastníci jednání: dle prezenční listiny (dostavilo se 59 účastníků, což činí 34% z celkového počtu 175 pozvaných účastníků)

za SPÚ, KPÚ ZK, Pobočku Zlín: Ing. Lubomír Holubec, vedoucí Pobočky, Miroslava Borovičková

za zhotovitele: GEOCENTRUM, spol. s r.o. Olomouc, Ing. Veronika Holcová

za KÚ ZK, KP Zlín a za obec Jestřabí: Ing. Pavel Šuráň

Průběh jednání:

V úvodu jednání si vzal slovo vedoucí Pobočky Zlín (dále jen „Pobočka“) Ing. Lubomír Holubec, který přivítal účastníky jednání. Následně pokračoval v připravené prezentaci týkající se komplexních pozemkových úprav v k.ú. Jestřabí nad Vláří (dále jen „PÚ“.)

Program úvodního jednání

- Seznámení s účelem, cílem a formou PÚ
- Legislativa PÚ
- Účastníci řízení o PÚ a možnosti zastupování v řízení
- Dosavadní průběh řízení o PÚ a termíny postupu prací
- Obvod PÚ
- Soupis nároků
- Informace o dalším průběhu řízení o PÚ
- Volba sboru zástupců vlastníků pozemků a určení místa, odkud se bude měřit vzdálenost umístění původních a navržených pozemků
- Závěr, dotazy

Legislativa

- 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 (dále jen „zákon“),
- vyhláška č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav,
- **Související zákony:**
- Zákon 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. - prováděcí vyhláška k zákonu č. 151/97 Sb.
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- Vyhláška č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška a další zákony.

A další zákony, vše ve znění pozdějších předpisů.

Cíle pozemkových úprav

- Zpřístupnění pozemků jejich vlastníkům vytvořením sítě polních cest a celkové zvýšení prostupnosti krajiny
- Obnovení osobního vztahu lidí k zemědělské půdě a krajině s důrazem na zvýšení kvality života na venkově
- Vytvoření podmínek pro racionální hospodaření na zemědělských pozemcích a ochrana zemědělské půdy
- Ochrana kvality vody, zvýšení její retence v krajině a minimalizace povodňových škod
- Obnovení struktury krajiny, její biodiverzity a celkové ekologické stability

- Výsledky PÚ slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako neopomenutelný podklad pro územní plánování

Význam pozemkových úprav pro vlastníky pozemků a nájemce půdy

- Upřesnění vlastnictví co do výměry i polohy
- Úprava tvaru pozemků a možnost jejich scelení
- Možnost reálného rozdělení spoluvlastnictví
- Zvýšení tržní ceny pozemků
- Možnost zahájení užívání svých pozemků
- Ukončení zatímního užívání cizích pozemků
- Uzavření nových nájemních (pachtovních) smluv na již přesnou výměru jednotlivých parcel
- Možnost užívání svých pozemků
- Bezplatné první vytyčení nových pozemků v terénu

Předmětem PÚ jsou **všechny pozemky v obvodu PÚ** bez ohledu na dosavadní způsob využívání a existující vlastnické a užívací vztahy k nim. Pozemkové úpravy budou řešeny formou komplexních pozemkových úprav, tzn., že bude řešena podstatná část katastrálního území obce.

Náklady na řízení o PÚ hradí stát prostřednictvím Státního pozemkového úřadu.

Předmět pozemkových úprav

Pozemky řešené dle § 2 – pozemky v obvodu pozemkových úprav, u nichž dochází ke změnám v jejich poloze, mohou se slučovat, dělit a musí být zajištěn jejich přístup.

Pozemky neřešené dle § 2 – pozemky v obvodu PÚ, u kterých probíhá pouze obnova souboru geodetických informací (proběhne zjišťování průběhu hranic za účasti komise).

Pozemky mimo obvod PÚ (zastavěná území, hřbitovy) – Pobočka o nich nerozhoduje.

Účastníci řízení

- vlastníci pozemků v obvodu PÚ
- fyzické a právnické osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva mohou být řešením PÚ přímo dotčena
- obce

V souladu s § 5 odst. 2 zákona se v řízení o PÚ z důvodu využití výsledků PÚ pro obnovu katastrálního operátu používá v zájmu jednoznačné identifikace účastníka:

- jméno, příjmení, adresa místa trvalého pobytu a rodné číslo u fyzických osob,
- název, adresa sídla a identifikační číslo osoby u právnických osob.

Zastupování v rámci řízení

Vlastníci se mohou nechat zastupovat jinou osobou na základě plné moci:

- k určitému úkonu (plná moc nemusí být úředně ověřená)
- pro celé řízení PÚ (plná moc k zastupování musí být úředně ověřena)

V případě, že vlastníka nelze přesně identifikovat (např. není uvedeno RČ, není známa přesná adresa), a nelze jej nám dostupnými způsoby dohledat nebo v případě, že účastník zemřel a soud do stanovené lhůty nesdělil okruh dědiců, ustanovuje Pobočka podle potřeby, dočasně, po dobu trvání PÚ nebo do pravomocného rozhodnutí soudu o dědickém vypořádání, za tohoto vlastníka tzv. opatrovníka. Opatrovníkem může být i obec (§ 5 odst. 4 zákona). Opatrovnictví zaniká např. dohledáním účastníka řízení, usnesením soudu o projednání pozůstalosti nebo nejpozději konečným rozhodnutím Pobočky. Pokud soud o dědictví pravomocně nerozhodl, ale sdělil okruh dědiců, stávají se tyto účastníky řízení. Pozemky zůstávají vedeny v katastru nemovitostí na neznámého příp. zemřelého vlastníka až do doby soudního rozhodnutí.

Informace k PÚ v k.ú. Jestřabí nad Vláří

Zhotovitel: GEOCENTRUM – geo cité + s.r.o.

Vedoucí společnosti: GEOCENTRUM, spol. s r.o., tř. Kosmonautů 1143/8B, 779 00 Olomouc

Společník: Geo cité + s.r.o., Dlouhá 110, 760 01 Zlín

Zodpovědný projektant: Ing. Veronika Holcová
za SPÚ, Pobočku Zlín: Miroslava Borovičková

Pozemkové úpravy v k.ú. Jestřabí nad Vlárí byly zahájeny Pobočkou z vlastního podnětu dne 30. 10. 2019 na základě žádosti obce Jestřabí a nadpoloviční většiny vlastníků zemědělských pozemků v k.ú. Jestřabí nad Vlárí.

Důvody zahájení:

- zpřístupnění zemědělských pozemků
- návrh protierozních opatření

Předpokládaná výměra řešeného území: 335 ha

Etapy prací

Přípravné práce:

- zaměření polohopisu, rozbor současného stavu: **6/2021**
- zjišťování průběhu hranic lesních pozemků I. etapa: **22. – 23. 6. 2021, 26. 10. 2021**
- úvodní jednání: **1. 9. 2021**
- zjišťování průběhu hranic pozemků na obvodu: **13. – 15. 9. 2021**
- projednávání nároků vlastníků: **květen 2022**

Návrhové práce:

- zpracování plánu společných zařízení: **do 5/2022**
- vypracování návrhu nového uspořádání pozemků: **do 1/2024**

Mapové dílo, vytyčení pozemků: **dle schváleného návrhu (2024, 2025)**

Soupis nároků

- soupis pozemků řešených v PÚ dle jednotlivých LV
- vychází z údajů o vlastnictví vedených v katastru nemovitostí
- pozemky se oceňují podle BPEJ a zaměření skutečného stavu
- vzdálenost pozemků se měří jednotně od předem stanoveného bodu
- může být uplatněn opravný koeficient, pokud je výměra obvodu menší, než součet výměr v KN

Soupis nároků slouží pro další práce na PÚ a jednoznačně z nich vyplývá, které pozemky vlastníkově patří na příslušném listu vlastnictví v k.ú. Jestřabí nad Vlárí, jaká je jejich výměra, u řešených pozemků je stanovena úřední cena zemědělských pozemků (podle BPEJ) a vzdálenost od určeného místa v obci - věž **Kaple Panny Marie Svatohostýnské**. V případě, kdy k pozemku nelze podle údajů evidence katastru nemovitostí jednoznačně určit vlastníka a bude-li šetření nezbytných údajů o vlastníkově pozemku prokazatelně bezvýsledné, posuzuje se takový pozemek jako pozemek, jehož vlastník není znám. O tyto pozemky lze zvýšit nárok státu.

Pobočka může, na základě dohody uzavřené mezi spoluvlastníky, reálně rozdělit spoluvlastnictví k pozemkům tak, že spoluvlastníkům připočte k jejich nároku část odpovídající spoluvlastnickému podílu k předmětnému pozemku; jestliže spoluvlastník kromě spoluvlastnického podílu nevlastní jiný pozemek, tvoří tento spoluvlastnický podíl samostatný nárok. Na vypořádání spoluvlastnictví nemají vlastníci ze zákona právní nárok.

Plán společných zařízení

- zpřístupnění pozemků (návrh cest, mostků a propustků)
- opatření k ochraně půdy (ochranné zatravnění, meze, průlehy)
- vodohospodářská a protipovodňová opatření (úpravy toků, poldry, rybníky)
- opatření k ochraně přírody a krajiny (doplnění zeleně, biocentra)

Plán společných zařízení tvoří budoucí kostru uspořádání krajiny a je tvořen souborem navrhovaných ochranných opatření včetně zpřístupnění pozemků. Vychází z územního plánu, vyhodnocení podmínek dotčených orgánů státní správy, připomínek dotčených organizací a správců zařízení, případně dalších podkladů a navazuje na výsledky průzkumu, především na rozbor současného stavu. Bude projednán se sborem zástupců vlastníků, vyjadřují se k němu dotčené orgány státní správy a následně bude předložen zastupitelstvu obce ke schválení.

Na společná zařízení se přednostně použijí pozemky ve vlastnictví státu a obce. Pobočka může, pokud je to s ohledem na dosažení cíle PÚ potřebné, v průběhu PÚ vykupovat se souhlasem vlastníka ve prospěch státu pozemky nebo spoluvlastnické podíly k nim za cenu podle znaleckého posudku, popřípadě přijmout dar pozemku (§ 9 odst. 16 zákona). Pokud nelze pro společná zařízení použít jen pozemky ve vlastnictví státu, popřípadě obce nebo z výkupů, podílejí se na vyčlenění potřebné výměry ostatní vlastníci pozemků poměrnou částí podle celkové výměry jejich směřovaných pozemků (§ 9 odst. 17 zákona). Společná zařízení realizuje Pobočka příp. obec. Po realizaci se mohou převádět na obec.

Návrh nového uspořádání pozemků

- vychází ze schváleného plánu společných zařízení
- požadavků vlastníků na nové umístění pozemků

Dle § 10 odst. 1 zákona navrhne Pobočka vlastníkům pozemků nové pozemky tak, aby odpovídaly jejich původním pozemkům přiměřeně cenou ($\pm 4\%$), výměrou ($\pm 10\%$), vzdáleností ($\pm 20\%$). Porovnání ceny, výměry a vzdálenosti navrhovaných pozemků s původními pozemky se provádí za všechny pozemky vlastníka řešené v PÚ vždy samostatně po jednotlivých listech vlastnictví. Překročit uvedená kritéria lze jen se souhlasem vlastníka (§10 odst. 5 zákona).

Zpracovatel návrhu PÚ je povinen dle § 9 odst. 20 zákona v průběhu jeho zpracovávání projednávat nové uspořádání pozemků s dotčenými vlastníky pozemků. Svůj souhlas, případně nesouhlas, vlastníci potvrdí podpisem na soupisu nových pozemků. V této fázi zpracování návrhu nového uspořádání pozemků je role vlastníka nezastupitelná. V případě, kdy se vlastník pozemku k novému uspořádání pozemků nevyjádří, vyzve jej Pobočka, aby tak učinil ve lhůtě 15 dnů. Pokud se vlastník v této lhůtě nevyjádří, má se za to, že s novým uspořádáním pozemků souhlasí.

Postup schvalování pozemkových úprav

Po zpracování a projednání návrhu Pobočka tento **návrh vystaví po dobu 30 dnů k veřejnému nahlédnutí** na Pobočce a na příslušné obci. Během této doby budou moci účastníci řízení uplatnit své připomínky a námítky u Pobočky. K později podaným námítkám a připomínkám se nepřihlíží (§ 11 odst. 1 zákona). Po uplynutí 30denní lhůty svolá Pobočka závěrečné jednání se všemi účastníky řízení, na kterém zhodnotí výsledky PÚ a účastníky seznámí s návrhem, o kterém bude rozhodnuto (§ 11 odst. 3 zákona)

Pobočka **rozhoduje o výsledcích PÚ ve dvou stupních**. Nejdříve dle § 11 odst. 4 zákona vydá rozhodnutí, kterým se **schvaluje návrh PÚ** (pokud s návrhem souhlasí vlastníci alespoň **60 % výměry půdy pozemků**, které jsou řešeny ve smyslu § 2 zákona) a následně dle § 11 odst. 8 zákona vydá **rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv**, přičemž vychází z pravomocného rozhodnutí o schválení návrhu PÚ. Toto rozhodnutí je tak již konkrétní listinou sloužící k provedení příslušných změn v katastru nemovitostí na základě obnoveného katastrálního operátu. Dosavadní nájemní vztahy, zatímni bezúplatné užívání a časově omezený nájem k předmětným pozemkům, kterých se rozhodnutí týká, zanikají k 1. říjnu běžného roku (§ 11 odst. 8 zákona).

Daňová povinnost

Po zápisu PÚ do katastru nemovitostí je nutné podat nové, nebo změnové daňové přiznání (kvůli dani z nemovitostí) z důvodu změny parcelních čísel, výměry, počtu pozemků apod.

Vytyčení pozemků po PÚ

Pobočka zabezpečí, aby nové uspořádání pozemků bylo vytyčeno a označeno v terénu podle potřeby vlastníků, a to nejdříve po nabytí právní moci rozhodnutí podle § 11 odst. 8 zákona. Vytyčení hranic pozemků se provádí podle katastrálního zákona a nelze je opakovaně hradit z prostředků státu (§ 12 odst. 2 zákona).

Sbor zástupců vlastníků

- je poradním orgánem zhotovitele PÚ
- vyjadřuje se k plánu společných zařízení
- spolupracuje při zpracování návrhu PÚ (s ohledem na znalost místních poměrů posuzuje jednotlivé varianty návrhu a navrhovaná opatření)
- uděluje souhlas s ustoupením od požadavku na uhrazení rozdílu ceny u nově navržených pozemků
- nikdy nerozhoduje za jednotlivé vlastníky v otázkách jejich vlastnictví
- členství sboru zaniká dnem právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv

Na tuto část předal vedoucí Pobočky Zlín slovo paní Miroslavě Borovičkové, která účastníkům jednání vysvětlila funkci sboru zástupců vlastníků a provedla volbu sboru (§ 5 odst. 5 až 8 zákona). Po dohodě se starostou obce Jestřabí byli do sboru navrženi níže uvedení kandidáti. Kandidáti byli jednotlivě představeni, hlasovalo se zvednutím ruky. Celkový počet přítomných účastníků podle prezenční listiny byl 59.

Navržený kandidát:

1. **Josef Černíček**
2. **Ing. Petr Pastorek**
(za Javorník-CZ, s.r.o.)
3. **Jindřich Hnilo**
4. **Miroslav Tománek**
(jako náhradník)

Počet získaných hlasů:

- pro 58 proti 1 zdrželi se 0
pro 54 proti 2 zdrželi se 3

pro 56 proti 1 zdrželi se 2
pro 56 proti 2 zdrželi se 1

Paní Borovičková dala přítomným účastníkům možnost přihlásit se do sboru zástupců, této možnosti nikdo nevyužil.

Nevolenými členy sboru zástupců jsou:

Ing. Pavel Šurán, starosta obce Jestřabí
Miroslava Borovičková, zástupce Pobočky

Přínos pozemkových úprav

- zpřístupnění pozemků
- vyjasnění vlastnických vztahů
- vypořádání spoluvlastnictví – na základě dohody všech vlastníků (ne SJM)
- scelení pozemků
- nové polohové uspořádání pozemků, ideální tvary pozemků
- vypořádání polních cest, případně toků
- nesporné určení hranic pozemků – vytýčení hranic (1x bezplatně)
- realizace společných zařízení

V diskusi byly všechny otázky položené přítomnými účastníky úvodního jednání zodpovězeny Ing. Lubomírem Holubcem a Ing. Veronikou Holcovou.

Kontaktní údaje:

Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Zlínský kraj
Pobočka Zlín
Zarámí 88
760 41 Zlín

elektronická úřední deska:
úřední hodiny:

www.spucr.cz
pondělí a středa 8 - 17 hod., ostatní dny po tel. dohodě

vedoucí Pobočky Zlín:
úředně oprávněná osoba:
e-mail:
telefon:

Ing. Lubomír Holubec
Miroslava Borovičková
m.borovickova@spucr.cz
727 657 185

Zapsala:
Miroslava Borovičková

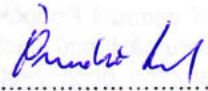


Ověřil:
Ing. Lubomír Holubec



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Zlínský kraj
Pobočka Zlín
Zarámí 88
760 41 Zlín

Vyvěšeno: 12.10.2021
(datum)


(razítko a podpis)

O B E C N Í Ú Ř A D

J E S T Ř A B Í

763 33 ŠTÍTNÁ n.Vláří

Sejmuto:
(datum)

.....
(razítko a podpis)