Zápis z úvodního jednání

Komplexních pozemkových úprav v k. ú. Hrádek u Loun, čj. KoPÚ/272/2018

Datum konání: 1. 6. 2022
Místo konání: kulturní dům Raná čp. 21
Účastníci: dle prezenční listiny
Prezence účastníků: 14:30 – 15:00 hodin
Zahájení jednání: 15:00 hodin
Ukončení jednání: 16:45 hodin
Přítomni: dle prezenční listiny (k nahlédnutí na Státním pozemkovém úřadě, Pobočce Louny)

Celkový počet vlastníků: 64
Celkový počet pozvaných vlastníků: 56
Nedostatečně identifikovaných vlastníků: 6
K datu úvodního jednání se nepodařilo doručit pozvánku 2 vlastníkům (vlastník zemřel).
Počet přítomných vlastníků: 27, to je 48,2 % z pozvaných vlastníků
omluveno: 0

Výměra obvodu pozemkových úprav	262,56 ha
Výměra řešené části	261,71 ha
Výměra pozemků neřešených	0,85 ha

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 vztah k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon"), bylo Státním pozemkovým úřadem, Krajským pozemkovým úřadem pro Ústecký kraj, Pobočkou Louny (dále jen „pobočka"), svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám v k. ú. Hrádek u Loun (dále jen „KoPÚ").

Program:

I. Seznámení s účelem, cílem a formou KoPÚ
II. Seznámení se způsobem volby sboru zástupců
III. Seznámení s předpokládaným obvodem KoPÚ, způsobem ocenění pozemků, měření vzdáleností
IV. Seznámení s etapami prací KoPÚ
V. Seznámení s výsledky voleb
VI. Diskuze a závěr

I. Seznámení s účelem, cílem a formou KoPÚ

Jednání zahájila Ing. Jana Vernerová, vedoucí Pobočky Louny, přivítala přítomné vlastníky a představila zástupce zpracovatelské firmy AGROPLAN, spol. s r. o., Jeremenkova 9, 147 00 Praha 4, Ing. Petra Kubů a zástupce Pobočky Louny Ing. Stanislava Michálka, který bude odpovědný za průběh řízení o pozemkových úpravách. Dále seznámila přítomné s důvodem zahájení pozemkových úprav, s účelem, cílem a formou pozemkových úprav.
Podle § 2 zákona se **pozemkovými úpravami** ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich 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. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech včetně napomáhání diverzifikace hospodářské činnosti a zlepšení 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.

Důvody zahájení KoPÚ:

Komplexní pozemkové úpravy v k. ú. Hrádek u Loun byly zahájeny na základě žádostí vlastníků pozemků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v dotčeném katastrálním území.

Zahájení KoPÚ:
Zahájení komplexních pozemkových úprav v k. ú. Hrádek u Loun bylo oznámeno veřejnou vyhláškou čj. SPU 013425/2018 ze dne 10. 1. 2018. Pozemkové úpravy byly zahájeny dne 31. 1. 2018.

II. Volba sboru zástupců

Sbor zástupců v průběhu řízení zastupuje vlastníky v následujících činnostech:
- spolupracuje se zpracovatelem návrhu KoPÚ
- je poradním orgánem zpracovatele
- posuzuje plán společných zařízení
- posuzuje dílčí varianty návrhu pozemkové úpravy
- vyjadřuje se k podaným připomínkám vlastníků, odsouhlasí návrh KoPÚ
- zúčastňuje se v průběhu řízení KoPÚ kontrolních dní
- stanovuje priority realizace částí plánu společných zařízení
- **svým stanoviskem při odsouhlasení návrhu KoPÚ nenahrazuje nutnost projednání návrhu s jednotlivými vlastníky a jejich souhlas**

Pro KoPÚ v k. ú. Hrádek u Loun pozemkový úřad stanovil pětičlenný sbor zástupců:
1) Zástupce Státního pozemkového úřadu, Pobočky Louny (členství ze zákona, nevolí se) – Ing. Stanislav Michálek.
2) Zástupce obce (členství ze zákona, nevolí se) – Miroslav Aidlpes, místostarostka Obce Raná.
3) Vlastník s více jak 10 % výměrou pozemků v obvodu pozemkových úprav (o členství ze zákona požádal před konáním úvodního jednání, nevolí se) Karel Bouda.
4) Vlastník s více jak 10 % výměrou pozemků v obvodu pozemkových úprav (o členství ze zákona požádal před konáním úvodního jednání, nevolí se) Rolnické družstvo Dobroměřice, Tomáš Princ.
5) 1 člen z řad vlastníků (volba na úvodním jednání) + náhradník.

Způsob volby částečně upravuje § 5 odst. 5, 6 a 7 zákona:
1) Volba proběhne na úvodním jednání bez ohledu na počet přítomných vlastníků.
2) Spoluvlastníkům připadá pro účely volby jen jeden hlas.
3) Sbor je zvolen nadpoloviční většinou přítomných vlastníků.

Na úvodním jednání byli osloveni přítomní vlastníci k možnosti být členem sboru. Jako kandidátka pro volbu do sboru zástupců vlastníků byla navržena Lucie Nimcová a náhradník Zdeněk Fůs. Výsledky hlasování jsou uvedeny v bodě V.

III. Předpokládaný obvod, ocenění pozemků, měření vzdálenosti

Předmětem pozemkových úprav jsou pozemky nezbytné pro dosažení cílů pozemkových úprav a obnovy katastrálního operátu s přihlédnutím k požadavkům vlastníků pozemků, obce a katastrálního úřadu. O stanovení obvodu pozemkových úprav rozhoduje pozemkový úřad. Pozemky v obvodu pozemkových úprav jsou rozděleny na řešené a neřešené dle § 2 zákona. Pozemky řešené jsou pozemky zahrnuté do pozemkových úprav (směňované), u pozemků neřešených jsou vyšetřeny jejich hranice a upřesněny výměry.

Právní předpisy:
Vlastní proces pozemkových úprav stanoví zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav, ve znění pozdějších předpisů. Souvisejícími předpisy jsou katastrální zákon č. 256/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 357/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Předpisy pro ocenění jsou zákon 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Ocenění pozemků:
Základem pro ocenění zemědělského pozemku jsou bonitované půdně ekologické jednotky (dále jen „BPEJ"). Průběh linií BPEJ byl převzat z databáze Státního pozemkového úřadu, odboru půdní služby. Základní cena pozemků se stanoví podle zvláštních právních předpisů platných ke dni vystavení soupisu nároků. Linie BPEJ se přizpůsobují změnám druhu pozemků, které vyplývají ze zaměření skutečného stavu. **Ocenění pozemků bude provedeno dle současného druhu pozemku, jak ukládá zákon (ne dle stavu v KN).** U trvalých porostů se uvádí cena pozemku a cena porostu odděleně. Pro účely pozemkových úprav se cena porostu stanoví jako násobek výměry parcely nebo její části a průměrné ceny porostu za 1 m^2 dle platné prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování majetku. Pozemkový úřad pověřuje k oceňování pozemků zpracovatele pozemkových úprav. **V k. ú. Hrádek u Loun proběhla aktualizace BPEJ v roce 2021.**

Měření vzdáleností:
Vzdálenost se stanoví jako vážený aritmetický průměr vzdáleností jednotlivých pozemků měřených vzdušnou čarou od bodu dohodnutého na úvodním jednání. Po konzultaci se zpracovatelem byla navržena kaple v k. ú. Hrádek u Loun jako místo, odkud bude měřena vzdálenost – návrh byl vlastníky schválen.

Rozdělení spoluvlastnictví:
V rámci KoPÚ je možné rozdělit spoluvlastnictví, a to na základě dohody spoluvlastníků, která musí být všemi podepsána a podpisy úředně ověřeny. Vzor dohody je k dispozici na SPÚ, Pobočce Louny, rozdělení se bude týkat pouze pozemků řešených pozemkovými úpravami.
Dohody je nutné předat na Státní pozemkový úřad, Pobočku Louny, **do 30. 6. 2023.**

IV. Seznámení s etapami prací KoPÚ

Pozemkové úpravy zahrnují tři hlavní etapy:
1) Rozbor stávajícího stavu území, shromáždění stanovisek organizací, geodetické určení obvodů řešeného území a vypracování nároků vlastníků pozemků.
2) Plán společných zařízení a návrh nového uspořádání pozemků.
3) Vytyčení pozemků podle schváleného návrhu a vypracování podkladů pro zápis do katastru nemovitostí.

1. Etapa
A. Šetření vnitřního a vnějšího obvodu pozemkových úprav, neřešené pozemky.
Pozemkový úřad stanovil předběžně území, v kterém budou probíhat pozemkové úpravy. Z pozemkových úprav je vyloučena plocha zastavěného území obce – intravilán.
Šetření obvodu pozemkových úprav provede komise složená ze zástupců zpracovatele, katastrálního úřadu, dotčených obcí a pozemkového úřadu. Šetření obvodů proběhne dne **21. 6. 2022**. K účasti na šetření byli vyzváni pouze vlastníci dotčených hranic pozemků.
B. Soupis nároků vlastníků: – termín **do 31. 8. 2023.**
Sestavení soupisu nároků pro jednotlivé vlastníky je jednou z nejdůležitějších etap pozemkových úprav. Pozemek zahrnutý do pozemkových úprav (původní pozemek) je v nároku vyjádřen **výměrou, cenou a vzdáleností.**
Soupis nároků je vyhotoven pro každý list vlastnictví (dále jen LV) a obsahuje všechny pozemky, které jsou na listu vedeny, včetně věcných břemen a jiných věcných práv (zástavní právo, předkupní

právo) zapsaných v katastru nemovitostí. Pozemky se rozdělí na pozemky do pozemkových úprav zahrnuté a nezahrnuté (pozemky mimo obvod). Zahrnuté pozemky se dělí na pozemky řešené a neřešené v pozemkových úpravách. U pozemků neřešených se obnovuje pouze soubor geodetických informací (určí se na základě zaměření jejich hranice). Pozemky neřešené a nezahrnuté se neoceňují.
Výměra jednotlivých parcel je uvedena podle údajů katastru nemovitostí. Součet výměr parcel za jednotlivé listy vlastnictví bude upraven koeficientem, který bude vypočten porovnáním výměry zjištěné na základě skutečného zaměření obvodů s výměrou vedenou v katastru nemovitostí.
Druh pozemku bude uveden dle skutečnosti.
Vstupní nároky budou zaslány všem známým vlastníkům a budou vystaveny na dobu 15 dnů na Obecním úřadě v Rané a na Pobočce Louny. K tomuto soupisu nároků mohou uplatnit ve stanovené lhůtě vlastníci pozemků námitky. V případě podání námitky k pozemkům neřešeným v pozemkových úpravách, budou tyto námitky předány k rozhodnutí katastrálnímu úřadu. O vyřízení všech námitek budou vlastníci písemně vyrozuměni.

2. a 3. Etapa
C. Plán společných zařízení – termín **do 31. 3. 2024.**
Plán společných zařízení zahrnuje zpřístupnění pozemků, ekologická opatření, protierozní a vodohospodářská opatření.
Na pozemky pro společná zařízení budou přednostně využity pozemky ve vlastnictví státu a obce. Společná zařízení a pozemky pod nimi přecházejí většinou na příslušnou obec. Plán bude projednán se sborem zástupců, s dotčenými orgány státní správy a bude předložen ke schválení regionální dokumentační komisi. Následně bude předložen zastupitelstvu obce ke schválení na veřejném zasedání.
D. Návrh nového uspořádání pozemků – termín **do 31. 11. 2024.**
Při zpracování návrhu pozemkových úprav se zpracovatel řídí § 10 zákona, podle kterého navrhne nové pozemky tak, aby odpovídaly původním pozemkům přiměřeně cenou, výměrou a vzdáleností a podle možnosti i druhem pozemku.
1) Cena je přiměřená, pokud není ve srovnání s původní cenou **vyšší nebo nižší o více než 4 %.**
2) Nově navrhované pozemky jsou v přiměřené výměře, pokud rozdíl výměry původních (po úpravě koeficientem) a navrhovaných pozemků **nepřesahuje 10 % výměry původních pozemků.**
3) Nově navrhované pozemky jsou v přiměřené vzdálenosti, pokud rozdíl ve vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků není **vyšší nebo nižší než 20 %.**

Překročení uvedených kritérií lze pouze se souhlasem vlastníka.
Návrh nového uspořádání pozemků bude s vlastníky průběžně projednáván.
Pozemkový úřad vystaví zpracovaný návrh pozemkových úprav po dobu 30 dnů k veřejnému nahlédnutí. Návrh musí být též vystaven v příslušné obci. V té době mohou účastníci a dotčené orgány uplatnit své námitky a připomínky u pozemkového úřadu.
E. Závěrečné jednání – termín: **únor 2025.**
Na závěrečném jednání budou vlastníci seznámeni s návrhem, o kterém bude následně rozhodnuto. Nejpozději na závěrečném jednání mohou účastníci řízení uplatnit svůj požadavek na vytyčení nových pozemků.

F. Schválení pozemkových úprav rozhodnutím o schválení návrhu pozemkových úprav.
Pozemkový úřad rozhodne o schválení návrhu pozemkových úprav, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň **60% výměry** pozemků, které jsou řešeny v pozemkových úpravách. Proti tomuto rozhodnutí mají vlastníci možnost odvolání.

G. Výsledky komplexních pozemkových úprav budou zavedeny do katastru nemovitostí na základě **rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv**. Proti tomuto rozhodnutí zákon odvolání nepřipouští.
Předpoklad zápisu pozemkových úprav do katastru nemovitostí je **duben 2026.**

Dále následuje:
Realizace schváleného návrhu komplexních pozemkových úprav, kterou lze rozčlenit do následujících etap:
1) zpracování prováděcích projektů společných zařízení,
2) výstavba a realizace společných zařízení.

Pozemkové úpravy jsou hrazeny státem.

V. Výsledky hlasování o volbě sboru zástupců

Přítomnými vlastníky bylo zastoupeno celkem **28 listů vlastnictví.**

Podle počtu hlasů byla zvolena do sboru zástupců z řad vlastníků:

Lucie Nimcová	Počet hlasů pro:	26
	Počet hlasů proti:	0
	Zdrželi se hlasování:	1

Náhradníkem ve sboru byl zvolen:

Zdeněk Fůs	Počet hlasů pro:	27
	Počet hlasů proti:	0
	Zdrželi se hlasování:	0

Předsedou sboru byl zvolen: Karel Bouda.

VI. Diskuze a závěr

Pozemkový úřad vyzývá účastníky řízení k součinnosti a žádá o osobní účast při jednáních, ke kterým budou vyzváni pozemkovým úřadem, případně zpracovatelem. Jedná se zejména o účast při projednání KoPÚ, vytyčení pozemků a kontrolu soupisu nároků a soupisu nových pozemků, jejich podepsání a odevzdání dle zaslaných pokynů.

Pozemkový úřad žádá vlastníky, aby veškeré změny adres, dědictví, nabytí či pozbytí vlastnických práv k pozemkům a práv s nimi spojených, případně jiné změny uskutečněné v průběhu KoPÚ nahlásili pozemkovému úřadu.

Zápis bude zaslán všem známým vlastníkům, známým dědicům po zemřelých vlastnících a vyvěšen na internetových stránkách www.eagri.cz, včetně rozdělovníku.

Informace o pozemkových úpravách lze získat na adrese www.eagri.cz.

Kontaktní adresy:

Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
Pobočka Louny
Pražská 765, 440 01 Louny
Zodpovědná osoba: Ing. Stanislav Michálek
tel. 602 403 507
e-mail: louny.pk@spucr.cz, s.michalek@spucr.cz

Zpracovatel pozemkových úprav:
AGROPLAN spol. s r. o.
Jeremenkova 9
147 00 Praha 4
Ing. Petr Kubů
tel: 241 431 672/241 431 675
e-mail: agroplan@volny.cz

Zapsal: .....
Ing. Stanislav Michálek

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
Pobočka Louny
Pražská 765
440 01 Louny

Ověřila: .....
Ing. Jana Vernerová
vedoucí Pobočky Louny

Vyvěšeno: 13. 6. 2022
Sejmuto: 29. 6. 2022

Obec Raná