

Váš dopis zn.:  
Ze dne:  
Naše značka: SPU 102433/2019  
Spisová značka: 2RP13258/2015-541204/03/01

Vyřizuje.: Ing. Dáša Zemanová  
Tel.: 725409955  
ID DS: z49per3  
E-mail: d.zemanova@spucr.cz

Datum: 14. 3. 2019

Dle rozdělovníku

SPU 102433/2019



000504512760

## Komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území ŽLÁBEK – zápis z úvodního jednání

Datum konání: **11. března 2019**

Místo konání: **Kulturní dům v Tatobitech, č.p. 250**

Účastníci jednání:

- za KPÚ pro Liberecký kraj, Pobočku Semily: Ing. Petr Fejtek, Ing. Dáša Zemanová, Ing. Dagmar Haltufová, pan Jiří Hořák
- za zhotovitele (Geodetická kancelář Nedoma & Řezník, s.r.o.): Ing. Ivana Antoňů, Ing. Ivana Řezníková, Ing. Jan Varyš, Ing. Petr Píšek
- za Obec Tatobity: Lenka Malá - starostka
- 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 ŽLÁBEK.

### 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 Komplexních pozemkových úprav v katastrálním území Žlábek (dále jen „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 58 účastníků ze 127 zvaných, tj. cca 46 %ní účast.**

Úvodní jednání bylo zahájeno v 18:00 Ing. Petrem Fejtkem, vedoucím Pobočky Semily. Následovalo představení pracovníků Pobočky Semily, zástupce zhotovitele a seznámení přítomných s programem úvodního jednání. Během prezentace byla účastníkům řízení k dispozici **vlastnická mapa pro k.ú. Žlábek, která je i nadále k nahlédnutí na Obecním úřadě Tatobity.**

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).

- **Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo se 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, lesní a vodní 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 lednu 2018 na základě podání žádostí vlastníků nadpoloviční většiny výměry zemědělské půdy v daném katastrálním území. Z cca 180 ha zemědělské půdy v katastrálním území Rybnice byly podány žádosti vlastníků pozemků v celkové výměře cca 93 ha, což představuje 51,6 %.

○ Předpokládaný obvod upravovaného území pozemkových úprav byl pro potřeby KoPÚ předběžně stanoven na cca 245 ha. Předmětem pozemkových úprav jsou všechny pozemky zahrnuté do obvodu pozemkových úprav dle § 2 zákona.

○ 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 vedoucí 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 min. 1 náhradník sboru. Pobočka Semily ve spolupráci se starostkou obce navrhla 5 členů (+ 2 náhradníky) 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) – bylo vydáno 58 hlasovacích lístků, odevzdáno bylo 56, na zvolení člena do sboru zástupců bylo třeba získat 29 hlasů.

*Nevolenými členy sboru zástupců jsou:*

Lenka Malá – starostka Obce Tatobity  
Ing. Dáša Zemanová – odborný rada, zástupce Pobočky Semily



#### Výsledky hlasování pro volené členy sboru:

| č. | příjemní, jméno                | počet hlasů | výsledek volby |
|----|--------------------------------|-------------|----------------|
| 1  | HANZL Milan                    | 56          | <b>zvolen</b>  |
| 2  | MACHAČNÝ Tomáš                 | 52          | <b>zvolen</b>  |
| 3  | MAŘAN Jiří                     | 51          | <b>zvolen</b>  |
| 4  | MAŠEK Zdeněk                   | 53          | <b>zvolen</b>  |
| 5  | PEŠ Ladislav                   | 55          | <b>zvolen</b>  |
| 6  | ERŠILOVÁ Renata<br>(NÁHRADNÍK) | 55          | <b>zvolen</b>  |
| 7  | HOŠKOVÁ Dana<br>(NÁHRADNÍK)    | 56          | <b>zvolen</b>  |

#### o 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

#### o 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 námítky 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 námítkám 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.

o Jako **referenční bod** byl navržen a 55 hlasy přítomných (3 účastníci se zdrželi hlasování) odsouhlasen **severní roh budovy č.p. 29 na pozemku st. 325 v k.ú. Žlábek**. Jedná se o bod v obci pro měření vzdálenosti.

o 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

o 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 státní správy a organizacím, které se k němu do 30 dnů písemně vyjádří.

o 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 námítky a připomínky u pozemkového úřadu. K později podaným námítkám 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. 60 % 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).

○ 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.

○ 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.

○ Dosavadní nájemní vztahy, zatímní bezúplatné užívání a časově omezený nájem k předmětným pozemkům, kterých se rozhodnutí týká, zanikají k 1. říjnu běžného roku.

○ 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 Žlábek jsou ve výši **2 584 500,--Kč**, vč. DPH (21%).



## 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 V diskuzi byly zodpovězeny následující dotazy:

- *Co je referenční bod a proč jím byl navržen právě severní roh budovy č.p. 29 na pozemku st. 325 v k.ú. Žlábek?*

Pro možnost porovnání vstupního nároku a návrhu nových pozemků jednotlivých vlastníků jsou rozhodující tzv. kritéria přiměřenosti, kterými jsou cena, výměra a vzdálenost (dle § 10 zákona). Pro porovnání vzdálenosti navrhovaných pozemků s původními pozemky je třeba dohodnout bod, od kterého se vzdálenost bude měřit, tzv. referenční bod. Vzdálenost se pak stanoví jako vážený aritmetický průměr vzdáleností jednotlivých pozemků měřených vzdušnou čarou od referenčního bodu dohodnutého na úvodním jednání. Vzhledem k výše uvedenému je vhodné, aby se předmětný bod nacházel ve středu obvodu KoPÚ. Z toho důvodu byl také firmou zpracovatele navržen zaměřen severní roh budovy č.p. 29 na pozemku st. 325 v k.ú. Žlábek.

- *Jaká je souvislost mezi pozemkovými úpravami a územním plánem obce?*

V rámci přípravných prací se mj. zajišťuje a posuzuje schválená nebo rozpracovaná územně plánovací dokumentace, územně plánovací podklady a územní rozhodnutí. Orgán územního plánování příslušné obce s rozšířenou působností se stejně jako ostatní dotčené orgány a organizace vyjadřuje k návrhu plánu společných zařízení, zpracovaného v rámci KoPÚ. Výsledek pozemkových úprav se stává neopominutelným podkladem pro územní plánování. Na rozdíl od územního plánu jsou předmětem pozemkových úprav především pozemky zemědělské. Pozemky v zastavěných a zastavitelných plochách a další pozemky vyjmenované v § 3 odst. 3 zákona lze v pozemkových úpravách řešit jen se souhlasem vlastníka.

- *Kdo rozhoduje o začlenění pozemků do obvodu pozemkových úprav?*

Řízení o pozemkových úpravách je vždy v souladu s § 6 odst. 2 zákona zahájeno z podnětu pozemkového úřadu, který také stanoví předpokládaný obvod pozemkových úprav. Při určení obvodu pozemkových úprav postupuje pozemkový úřad tak, že do obvodu zahrne pozemky, které posoudil jako nezbytné pro dosažení cílů KoPÚ a obnovy katastrálního operátu s přihlédnutím k požadavkům obce a katastrálního úřadu. Při zjišťování průběhu hranic obvodu KoPÚ, které se děje za účasti komise, je možné předpokládaný obvod po posouzení upravit s přihlédnutím k požadavkům vlastníků.

- *Jakým způsobem bude řešena situace, kdy se obecní cesta nachází na soukromém pozemku?*

Cesty budou realizovány dle návrhu cestní sítě uvedeného v plánu společných zařízení (dále jen „PSZ“), při čemž dochází k využití i cest stávajících či již existujících. Smyslem KoPÚ je mj. zabezpečit přístupnost pozemků jednotlivých vlastníků, pokud možno komunikacemi ve vlastnictví obce. Z tohoto důvodu jsou tyto cesty také navrhovány do obecního vlastnictví s tím, že vlastníci za výměru půdy pod takto navrženými komunikacemi získají v rámci KoPÚ náhradu v zemědělské půdě.

- *Souvisí pozemkové úpravy s přeložkou silnice II/283?*

Provedení pozemkových úprav nebylo vyvoláno v důsledku stavební činnosti, související s přeložkou silnice II/283. KoPÚ byly zahájeny na základě žádosti Obce Tatobity, kterou podpořili vlastníci cca

52% výměry zemědělské půdy v katastrálním území Žlábek. Žádost obce se opírala o důvody, kterými jsou především vyřešení problematiky vlastnických vztahů k půdě, nedostatečnosti zemědělské infrastruktury či absence prvků ekologické stability krajiny. Zpracovatel KoPÚ má k dispozici vyjádření ŘSD o případné přeložce silnice II/283 v zájmovém území, plán společných zařízení zpracovávány v rámci KoPÚ bude s ŘSD ve věci přeložky konzultován a eventuální trasa přeložky v něm zohledněna.

- Úvodní jednání bylo ukončeno v 19:10 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/>

webové stránky:

**www.spucr.cz**  
**www.facebook.com/spucr**  
**www.zitkrajinou.cz**

**Kontaktní údaje zpracovatele:**

**Geodetická kancelář Nedoma & Řezník, s.r.o.**  
**Plukovníka Mráze 1425/1**  
**102 00 Praha 10**

Odpovědná osoba za zpracování KoPÚ: **Ing. Ivana Antoňů**

tel.: +420 606 845 333, e-mail: [antonu@nedomareznik.cz](mailto:antonu@nedomareznik.cz)

**Ing. Ivana ŘEZNÍKOVÁ – projektantka návrhu**

tel.: +420 274 774 367, e-mail: [reznikova@nedomareznik.cz](mailto:reznikova@nedomareznik.cz)

**Ing. Jan VARYŠ – hlavní geodet**

tel.: +420 736 115 093, e-mail: [varys@nedomareznik.cz](mailto:varys@nedomareznik.cz)

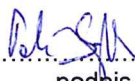
Zapsala:

Ing. Dáša Zemanová, odborný rada Pobočky Semily

  
.....  
podpis

Ověřil:

Ing. Petr Fejtek, vedoucí Pobočky Semily

  
.....  
podpis

STATNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj  
Pobočka Semily  
Bítouchovská 1  
513 01 Semily