STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, Pobočka Plzeň
Nerudova 2672/35, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Naše značka: SPU 261565/2024/Sei.
UID: spudms00000014700972
Spisová značka: SP4497/2024-504201

Vyřizuje.: Ing. Pavla Seidlerová
Tel.: 727956815
ID DS: z49per3
E-mail: p.seidlerova@spucr.cz

Datum: 2. 7. 2024

Dle rozdělovníku

SPU 261565/2024/Sei.
000755603526

Dopracování Komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Kunějovice a navazující část k.ú. Všeruby u Plzně, Radimovice u Všerub, Lhotka u Nekmíře a Nekmíř – zápis z úvodního jednání

Datum konání: 23.5.2024

Místo konání: obecní úřad v Kunějovicích

Účastníci: dle prezenční listiny

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 Plzeňský kraj, Pobočkou Plzeň (dále jen „pobočka“) svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám **v katastrálním území Kunějovice a navazující část k.ú. Všeruby u Plzně, Radimovice u Všerub, Lhotka u Nekmíře a Nekmíř** (dále jen „KoPÚ“)**.**

Na úvodní jednání byli vlastníci parcel dotčených KoPÚ a ostatní známí účastníci řízení, jejichž zájmy mohou být KoPÚ dotčeny, pozváni dopisem (společně s vysvětlujícím dopisem) a současně byl termín úvodního jednání oznámen vyvěšením na úřední desce Pobočky Plzeň a na úřední desce obce Kunějovice, Všeruby a Nekmíř.

Na úvodní jednání bylo pozváno 49 vlastníků a účastníků řízení – zúčastnilo se 13, tj. 26,5 %.

Úvodní jednání zahájil starosta obce pan Jiří Löwy. Paní Dana Dolná z Pobočky Plzeň představila vedoucí Pobočky Plzeň paní Ing. Janu Horovou a Ing. Pavlu Seidlerovou, zástupce zpracovatelské firmy POZEMKOVÉ ÚPRAVY K+V s.r.o. pana Ing. Pavla Hofmana.

Vlastní průběh jednání vedla Ing. Jana Horová.

Přítomní účastníci byli seznámeni s programem úvodního jednání:

1. **Zahájení pozemkových úprav, jejich forma**
2. **Zákonné předpisy, účel a cíl pozemkových úprav**
3. **Postup zpracování pozemkových úprav**
4. **Volba sboru zástupců vlastníků**
5. **Určení místa, od něhož bude měřena vzdálenost pro návrh nových pozemků**
6. **Další informace**
7. **Diskuze**

1. Zahájení pozemkové úpravy, její forma

Nejprve nám dovolte vysvětlit, proč právě ve Vašem katastrálním území (dále k.ú.) byla zahájena pozemková úprava. Do roku 2012 obdržel náš úřad žádosti vlastníků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v k.ú. Kunějovice o provedení komplexních pozemkových úprav. Pozemkový úřad žádosti posoudil a v souladu s § 6 odst. 1, 2 a 3 zákona č. 139/2002 Sb. („Pozemkový úřad zahájí řízení o pozemkových úpravách vždy, pokud se o to vysloví vlastníci pozemků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v dotčeném katastrálním území.“) zahájil veřejnou vyhláškou dne 25.1.2012 řízení o komplexní pozemkové úpravě (dále KoPÚ) v k.ú. Kunějovice. Z důvodu neplnění díla (KoPÚ Kunějovice), byl s původním zhotovitelem ukončen smluvní vztah. Vzhledem k tomu, že nadále trval zájem vlastníků pozemků o KoPÚ, bylo rozhodnuto o Dopracování Komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Kunějovice. Byl nově stanoven obvod KoPÚ, který byl nepatrně upraven oproti původnímu obvodu KoPÚ. Při stanovení nového obvodu došlo k rozšíření obvodu KoPÚ o navazující části katastrálních území Všeruby u Plzně, Radimovice u Všerub, Lhotka u Nekmíře a Nekmíř. Zároveň proběhlo výběrového řízení na nového zhotovitele KoPÚ.

KoPÚ byly zahájeny 25.1.2012 v souladu s § 6 odst. 1 a 2 zákona na základě požadavku vlastníků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v k.ú. z celkové výměry. Pozemková úprava bude zpracována formou komplexní pozemkové úpravy, tzn., že v obvodu bude téměř celé katastrální území a bude řešeno zpřístupnění zemědělských pozemků, vodohospodářská problematika a ÚSES. Výsledkem celého procesu se stane nová digitální mapa. V sousedním katastrálním území Radimovice u Všerub jsou již KoPÚ ukončené.

2. Zákonné předpisy, účel a cíl pozemkových úprav

Řízení o pozemkových úpravách bude probíhat dle zákona č.139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech (dále *„zákon*“) a dle prováděcí vyhlášky č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav (dále *„vyhláška“*). Dále se pobočka musí řídit ustanoveními zákona č. 500/2004 Sb., Správní řád a katastrálním zákonem a katastrální vyhláškou.

Byl definován účel a cíl pozemkových úprav dle § 2 zákona.

Pozemkovými úpravami se uspořádávají pozemky, scelují se nebo se dělí, zabezpečuje se jimi přístupnost pozemků, vyrovnávají se hranice pozemků, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření. Původní pozemky zanikají a vznikají nové, k nimž se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Zajišťují se jimi zlepšení životního prostředí, ochrana a zúrodnění půdního fondu, vodního hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako podklad pro územní plánování.

Pozemkové úpravy jsou dlouhodobý proces, který trvá několik let. Je založen na principu dobrovolnosti, zveřejňování výsledků, dohody, zájmu a spolupráce všech zainteresovaných. Je to vždy výsledek komunikace vlastníka, projektanta, pozemkového úřadu, obce a dotčených orgánů. Celý proces je 100 % hrazen ze státního rozpočtu. Při zpracování návrhu pozemkových úprav se vychází z aktuálního stavu dat evidovaných v katastru nemovitostí.

3. Postup zpracování pozemkové úpravy

Přítomní byli seznámeni, jakým způsobem byl stanoven **obvod KoPÚ** (tj. území, kde bude pozemková úprava probíhat). Obvod pozemkové úpravy stanovila pobočka po dohodě s obcí Kunějovice a Katastrálním pracovištěm Plzeň – sever. Výměra řešeného území je **330 ha**. Do obvodu je zahrnuto celé katastrální území Kunějovice, mimo části zastavěné a zastavitelné a lesní pozemky a dále byl obvod rozšířen o k.ú. Všeruby u Plzně, Radimovice u Všerub, Lhotka u Nekmíře a Nekmíř.

Pozemkový úřad vyzval tzv. dotčené orgány státní správy, organizace a správce sítí za účelem stanovení podmínek pro provádění pozemkové úpravy.

Největším uživatelem zemědělských pozemků v k.ú. Kunějovice pan Jiří Löwy.

KoPÚ bude zpracovávat firma POZEMKOVÉ ÚPRAVY K+V s.r.o., Plachého 1558/40, 301 00 Plzeň, která zpracovává geodetické i projekční práce a byla vybrána na základě výběrového řízení dle zákona o zadávání veřejných zakázek.

Dále byli přítomní seznámeni s etapami prací při pozemkových úpravách: **přípravné práce, návrhové práce, mapové dílo, vytyčení pozemků a realizace** a s obsahem jednotlivých etap:

Přípravné práce:

- ✓ *Zaměření skutečného stavu*
- ✓ *Rozbor současného stavu*
- ✓ *Zjišťování průběhu hranic pozemků na obvodu pozemkové úpravy*
- ✓ *Soupisy nároků*

V období **5/2024** v rámci přípravných prací již byla provedena **revize stávajícího bodového pole** (v této souvislosti pobočka písemně pověřila zpracovatele KoPÚ ke vstupu a vjíždění na pozemky a také tuto skutečnost oznámila na úřední desce obce Kunějovice, Nekmíř a Všeruby dle § 6 odst. 9 zákona).

V prvním čtvrtletí 2024 bylo provedeno měření polohopisu v obvodu KoPÚ v trvalých porostech a mimo trvalé porosty.

Přítomní byli informováni, že v polovině **června roku 2024** bude probíhat **zjišťování průběhu hranic pozemků**. Vyšetřený obvod pozemkové úpravy pak bude předán k zápisu do katastru nemovitostí. U parcel, které jsou zahrnuty do obvodu pozemkové úpravy, bude v katastru nemovitostí uvedena poznámka *„zahájeny pozemkové úpravy“*. Veškeré geodetické a zeměměřičské činnosti jsou prováděny podle platných předpisů.

Do konce července 2024 bude proveden rozbor současného stavu území, tj. průzkum území hodnotící charakter hospodaření, cestní síť, erozi, vodní režim. Dále budou zhodnoceny požadavky a stanoviska dotřených orgánů a organizací, celkové vyhodnocení území pro využití k návrhovým pracím.

Pro každého vlastníka bude zpracován **soupis nároků** – tj. nárok, se kterým vlastník do pozemkové úpravy vstupuje. Tento soupis nároků bude vypracován v souladu s § 8 zákona a vyhlášky. Podkladem je list vlastnictví vedený v katastru nemovitostí a zaměřený skutečný stav. Soupis obsahuje identifikační údaje, čísla parcel, výměry, způsob využití – dle skutečnosti, ocenění pozemků. Ocenění pro potřeby KoPÚ se provádí podle BPEJ (bez srážek a přirážek) podle právního předpisu platného ke dni vyložení soupisu nároků. U lesních pozemků se ocení i porost. Nachází-li se na pozemku vlastníka dřeviny rostoucí mimo les, je na vlastníkovi, aby se vyjádřil, zda požaduje jejich ocenění. Pokud bude takovýto požadavek vznesen po vyložení soupisu nároků, nemusí na něj již pozemkový úřad brát zřetel. V soupisu nároků bude vyčíslena celková cena, výměra a vzdálenost pozemků každého vlastníka, což je základním vodítkem pro návrh nových pozemků. V případě zjištěného rozdílu mezi výměrou obvodu pozemkových úprav vypočtenou ze souřadnic a výměrou dle katastru nemovitostí se nároky vlastníků úměrně upravují, aby byl rozdíl odstraněn. Předpokládáme, že **dokumentace k soupisu nároků** vlastníků pozemků bude zpracovatelem vyhotovena **během třetího čtvrtletí roku 2024** a soupisy nároků budou vystaveny po dobu 15- ti dnů na příslušném obecním úřadě a zároveň doručeny vlastníkům s uvedením data, do kterého je možno k soupisu podat námitku.

Návrhové práce:

- ✓ *Plán společných zařízení*
- ✓ *Návrh nových pozemků*
- ✓ *Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav*

Plán společných zařízení tvoří budoucí kostru nového uspořádání zemědělské krajiny a je tvořen souborem navrhovaných opatření, vč. zpřístupnění pozemků. Nejčastěji se jedná o návrhy nových cest (příp. rekonstrukce původních cest), soubory protierozních opatření (např. meze, průlehy, větrolamy), vodohospodářských a protipovodňových opatření (např. nádrže, ochranné hráze, poldry), opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí a zvýšení ekologické stability území (např. doprovodná zeleň, ÚSES). Návrh plánu společných zařízení naplňuje jeden z hlavních cílů pozemkových úprav stanovených v § 2 zákona ve smyslu vytváření podmínek pro racionální hospodaření a zabezpečení ochrany přírodních zdrojů. Předpoklad **vypracování plánu společných zařízení – září 2025.**

Plán společných zařízení posuzuje **sbor zástupců**, který v průběhu zpracování plánu společných zařízení spolupracuje s projektantem. Zpracovaný plán společných zařízení je předložen dotčeným orgánům státní správy k vyjádření, zda byly dodrženy jejich podmínky a požadavky, které stanovily na počátku pozemkové úpravy. Z hlediska odbornosti jej posuzuje Regionální dokumentační komise Krajského pozemkového úřadu pro Plzeňský a Karlovarský kraj. Takto projednaný plán společných zařízení poté schvaluje zastupitelstvo obce na veřejném zasedání.

Na společná zařízení se použijí přednostně pozemky státu a potom pozemky ve vlastnictví obce.

Návrh nových pozemků (předpoklad **vypracování návrhu** nového uspořádání pozemků k jeho vystavení – **třetí čtvrtletí 2026**) je vytvořen za dodržení kritérií přiměřenosti, tj. kritéria vzdálenosti – do 20 %, kritéria výměry – do 10 % a kritéria ceny – do 4%. Snížení nebo zvýšení (překročení) těchto kritérií lze provést jen se souhlasem vlastníka. V případě překročení kritéria ceny, vlastník uhradí rozdíl ceny přesahující kritérium. Projektant návrhu projednává návrh nového uspořádání pozemků s jednotlivými vlastníky a jejich požadavky zapracovává do

návrhu. Nově navrhované pozemky budou rovněž zpracovány do tabulky dle vzoru ve vyhlášce. Pokud s uspořádáním nových pozemků souhlasí vlastníci s více než 60% výměry pozemků, které jsou v obvodu pozemkové úpravy, pobočka **vystaví zpracovaný návrh** na dobu 30-ti dnů na obecním úřadu a pobočce. Účastníci řízení jsou o tomto písemně vyrozuměni. V této době je možno uplatnit poslední námitky. Po uplynutí lhůty svolá pobočka **závěrečné jednání**.

Pozemkový úřad **rozhodne o schválení návrhu pozemkových úprav** (I. rozhodnutí). Rozhodnutí se doručuje všem účastníkům řízení a zveřejňuje se na úředních deskách pobočky a dotčených obecních úřadech. K rozhodnutí je připojena písemná a grafická část návrhu každého účastníka řízení. Proti rozhodnutí se lze odvolat. Po nabytí právní moci bude v katastru nemovitostí nahrazena poznámka o zahájení pozemkových úprav poznámkou „*Schváleny pozemkové úpravy*“. Po té případné převody nemovitostí lze provádět pouze se souhlasem pozemkového úřadu.

Mapové dílo:

Nová digitální katastrální mapa (DKM) bude vytvořena na základě schváleného návrhu pozemkových úprav a stane se podkladem pro **rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv** (II. rozhodnutí). Rozhodnutí se doručuje všem účastníkům řízení a zveřejňuje na úředních deskách pobočky a dotčených obecních úřadech. Proti tomuto rozhodnutí se již nelze odvolat. Rozhodnutí nabývá právní moci po 15-ti dnech od vyvěšení veřejné vyhlášky a nové uspořádání pozemků je zapsáno do katastru nemovitostí. Tímto je správní řízení ukončeno (dnešní předpoklad polovina roku 2026).

Vytyčení pozemků dle zapsané DKM:

Přítomní byli seznámeni s možností vytyčení nově navržených pozemků v terénu podle potřeby vlastníků. Dotazník k vytyčení pozemků je zasílám spolu s rozhodnutím o schválení návrhu pozemkových úprav. Vytyčení pozemků nelze opakovaně hradit z prostředků státu (§ 12 odst. 2 zákona). Vlastníci byli požádáni, aby zvážili potřebu vytyčení pozemků a bylo jim doporučeno, aby vytyčení nepožadovali, pokud svoje pozemky nezačnou užívat ihned po pozemkové úpravě. V tomto případě pobočka zajistí těmto vlastníkům vytyčení jejich pozemků v budoucnu.

Realizace:

Postup etapy realizace společných zařízení bude stanoven podle potřeb a na základě finančních prostředků pozemkového úřadu. Náklady na realizaci je možné čerpat i z dotačních programů ČR a z fondů EU.

4. Volba sboru zástupců vlastníků

Byla provedena volba sboru zástupců vlastníků (dále jen „sbor“) ve smyslu ustanovení § 5 odst. 5, 6 a 7 zákona. Byla vysvětlena pravomoc sboru a jeho činnost. Sbor zástupců vlastníků spolupracuje při zpracování návrhu pozemkových úprav, vyjadřuje se k plánu společných zařízení, k podaným připomínkám v průběhu pozemkových úprav zastupuje vlastníky. Volba sboru byla veřejná (odsouhlaseno přítomnými vlastníky pozemků). Ze zákona je ve sboru jako nevolený člen zastoupena obec, Pobočka Plzeň a vlastník s více než 10% výměry řešeného území. Volení kandidáti byli navrženi do sboru po dohodě s obcí. Na úvodním jednání se již nikdo nepřihlásil do sboru. Zvolený člen sboru nemůže být zastoupen jinou osobou. O volbě sboru byl pořízen zápis, který je k nahlédnutí na pobočce.

Výsledek volby do sboru zástupců vlastníků – viz. Zápis z volby sboru zástupců.

Členové sboru:

nevolení členové

Státní pozemkový úřad, Pobočka Plzeň – zastoupená Ing. Pavlou Seidlerovou
Obec Kunějovice – Roman Vacek – místostarosta
Město Všeruby – Iveta Brunclíková – pověřená městem Všeruby
Obec Nekmíř – Josef Pangrác – místostarosta
Jiří Löwy – vlastník výměry> 10 % výměry pozemků řešených pozemkovou úpravou

zvolení členové

Ing. Zdeněk Široký
Martin Skudla
Václav Petermann

5. Určení místa, od něhož bude měřena vzdálenost pro návrh nových pozemků

Pro měření vzdálenosti původních a nově navrhovaných pozemků byl stanoven a všemi přítomnými vlastníky a účastníky řízení odsouhlasen bod, od kterého bude měřena vzdálenost. Tímto bodem byl křížek na věžičce kapličky na návsi.

6. Další informace
Přítomní byli informováni:

- nájemní vztahy zanikají k 1. 10. roku, ve kterém nabude právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv (II. rozhodnutí) → je nutné uzavřít nové nájemní smlouvy a zajistit změnu v daňovém přiznání k dani z nemovitostí;
- každý vlastník má možnost nechat se na základě plné moci v pozemkové úpravě zastupovat;
- v rámci pozemkové úpravy je možné (je-li to účelné ve smyslu § 2 zákona) rozdělit spoluvlastnictví;
- pro řízení o pozemkových úpravách je ustanoven opatrovník (zpravidla obec) neznámým vlastníkům;
- při zpracování KoPÚ jsou výchozími údaji o vlastnictví informace, které jsou vedeny v katastru nemovitostí. Ve smyslu § 11 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, o shromažďování osobních údajů, vyplývající z ust. § 5 odst. 2 zákona je jednoznačná identifikace účastníka řízení: u fyzických osob jméno, příjmení, adresa a rodné číslo, u právnických osob název a identifikační číslo, a tyto údaje jsou shromažďovány. Důvodem je využití výsledků pozemkové úpravy pro obnovu katastrálního operátu.

7. Diskuse
Účastníci jednání byli vyzváni k diskusi a k dotazům.

Byl vznesen dotaz týkající se zjišťování průběhu hranic pozemků v rámci řízení KoPÚ, když se vlastník nemůže dostavit na toto zjišťování. Vlastník pozemků může na zjišťování průběhu hranic pozemků zplnomocnit svého zástupce, ale nelze stanovit jiný termín.

Na závěr Ing. Horová poděkovala všem zúčastněným za pozornost a ukončila jednání.

Zápis z úvodního jednání bude vystaven po dobu 15-ti dnů na úřední desce pobočky Plzeň a obce Kunějovice, Všeruby a Nekmíř.

Kontaktní údaje Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Plzeňský kraj, Pobočky Plzeň:
Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, Pobočka Plzeň
Nerudova 35, 301 00 Plzeň
Ing. Pavla Seidlerová
E-mail: p.seidlerova @spucr.cz
telefon: 727 956 815
elektronická úřední deska: www.spucr.cz

Kontaktní údaje zpracovatele:
Zpracovatel KoPÚ – POZEMKOVÉ ÚPRAVY K+V s.r.o.
Plachého 40, 301 00 Plzeň
Ing. Pavel Hofman
E-mail: hofman@pukv.cz
telefon: 732 876 551

Zapsal:
Ing. Pavla Seidlerová, Pobočka Plzeň

Ověřil:
Ing. Jana Horová, Pobočka Plzeň

Vyvěšeno:

Sejmuto: