

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774

Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, Pobočka Děčín

Adresa: 28. října 979/19, Děčín I-Děčín, 405 01 Děčín



Naše značka: SPU 134430/2016/Su
Spisová zn.: 2RP45500/2011-130733/1/1

Dle rozdělovníku

Vyřizuje: Ing. Martin Suchý
Tel: 702153042
E-mail: m.suchy@spucr.cz
ID DS: z49per3

DATUM: 16. 3. 2016

Komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Merboltice – zápis z úvodního jednání

Datum konání: 11. 3. 2016 od 17.00 hod.

Místo konání: Klub přátel Merboltic, Merboltice č. p. 134

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 Ústecký kraj, Pobočkou Děčín (dále jen „pobočka“) svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám v katastrálním území Merboltice (dále jen „KoPÚ“).

Pozvánkou č. j. SPU 0074438/2016 z 19. 2. 2016 bylo pozváno 323 vlastníků nemovitostí, Město Žandov, které přistoupilo jako účastník k řízení o KoPÚ dle ust. § 5 odst. 1 písm. c) zákona a dále dotčené orgány státní správy.

Dle prezenční listiny bylo na jednání přítomno 51 vlastníků, tj. 15,8 % z pozvaných.

Jednání vedl Ing. Martin Suchý, referent pobočky, který je pověřen vedením řízení o KoPÚ v katastrálním území Merboltice. Pomocí promítané prezentace byli přítomní seznámeni s řízením o KoPÚ a souvisejícími náležitostmi:

Základní 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, ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav

Co jsou pozemkové úpravy:

- pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se (možnost sloučení pozemků vlastníků s rozdrobenou držbou apod.) nebo dělí

- zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření (např. úprava tvaru pozemků)
- uspořádávají se vlastnická práva a s nimi související věcná břemena
- zajišťují se jimi podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu
- navrhuje se řešení protierozních opatření
- navrhují se vodohospodářská opatření zejména pro snižování nepříznivých účinků povodní a řešení odtokových poměrů v krajině (např. zpomalení odtoku zadržáním vody v krajině)
- výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu (nová digitální mapa) a územní plánování

Důvody zahájení KoPÚ:

- žádosti vlastníků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v katastrálním území Merboltice (§ 6 odst. 3 zákona)
- bylo podáno 5 žádostí vlastníků s výměrou 282 ha zem.půdy z celkových 555 ha, tj. 50,8 % výměry zem.půdy

Forma a obvod KoPÚ:

- pozemkové úpravy budou řešeny formou komplexních pozemkových úprav
- do obvodu KoPÚ je zahrnuto celé katastrální území Merboltice
- rozdělení pozemků:
 - 1) pozemky řešené dle § 2 zákona („směňované“) - je možné je upravovat, směňovat; pozemky v zastavitelných plochách dle územního plánu lze směňovat pouze se souhlasem vlastníka
 - 2) pozemky neřešené dle § 2 zákona („nesměňované“)- provádí se u nich pouze obnova souboru geodetických informací, tj. zjistí se průběh jejich hranic v terénu, skutečná výměra a dá do souladu se skutečností. Tyto pozemky nejsou předmětem rozhodnutí pozemkového úřadu. Jejich okruh bude upřesněn - bude se týkat většiny vlastníků v Merbolticích.

Předpokládaný harmonogram průběhu prací (etapa / termín ukončení):

- revize a doplnění bodového pole / 31. 3. 2016
- polohopis, analýza území, vodohospodářská studie / 31. 7. 2016
- zjišťování hranic pozemků / 15. 11. 2016
- vypracování soupisu nároků / 31. 7. 2017
- plán společných zařízení / 31. 7. 2017
- návrh nového uspořádání pozemků / 30. 4. 2018
- závěrečné jednání
- 1. rozhodnutí / do 3 měsíců od závěrečného jednání
- mapové dílo / 31. 1. 2019
- 2. rozhodnutí / do 4 měsíců od 1. rozhodnutí

Průběh prací:

- v současné době již probíhá geodetické měření - byla dokončena **revize bodového pole**, bude se zaměřovat **polohopis** (tj. skutečný stav v terénu bez ohledu na vlastnické vztahy)
- cca do poloviny letních prázdnin bude zpracována **analýza současného stavu území a vodohospodářská studie**
- cca od září 2016 bude probíhat **šetření průběhu hranic pozemků**
 - šetření bude provádět komise složená ze zástupců zpracovatele, pobočky, katastrálního úřadu a stavebního úřadu
 - bude šetřen vnější obvod KoPÚ (hranice katastrálního území), hranice pozemků neřešených

- vlastníci budou zváni písemnou pozvánkou na určitý datum a čas
- zaměřením obvodu KoPÚ vzniká upřesněná výměra upravovaného území. Porovnáním této výměry a součtu výměr pozemků z katastru nemovitostí bude vypočten tzv. opravný koeficient, kterým bude vynásoben nárok vlastníka na soupisu nároků (viz níže)

Vypracování soupisu nároků vlastníků:

- zpracovává se pro všechny vlastníky v obvodu KoPÚ
- pozemky dle § 3 odst. 3 zákona (např. pozemky zastavěné stavbou a funkčně související s touto stavbou, pozemky v zastavěném území, pozemky v zastavitelných plochách dle územního plánu, pozemky vodních toků a pozemky chráněné podle zvláštních předpisů) lze řešit v KoPÚ pouze se souhlasem vlastníka, příp. příslušného správního úřadu
 - pokud se vlastníci ve stanovené lhůtě nevyjádří, má se za to, že s řešením v KoPÚ souhlasí
- pozemky budou oceněny podle právní úpravy platné ke dni vyvěšení nároků k veřej. nahlédnutí
- podkladem jsou údaje dle aktuálního stavu katastru nemovitostí (nutná kontrola vlastníků!)
- **způsob ocenění:** oceňuje se podle skutečného stavu v terénu zjednodušeným způsobem pouze pro účely KoPÚ (nejedná se o tržní ceny!)
 - zemědělské pozemky se oceňují dle BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotek) bez přírážek, srážek (aktualizace BPEJ proběhla v kat. území Merboltice v letech 2002 - 2003)
 - pokud jsou ve skutečnosti na pozemku různé druhy pozemku (orná, trvalý travní porost, ostatní plocha...) bude pozemek pro účely ocenění rozdělen na díly a každý díl bude oceněn podle skutečnosti
 - porosty: u sadů, zahrad a pozemků s lesním porostem se cena pozemku a cena porostu uvádí odděleně s členěním dle druhu porostu; u ostatních druhů pozemků se cena porostu uvede jen na žádost vlastníka
 - v případě, že se na pozemku nachází dřeviny rostoucí mimo les a vlastník požaduje jejich ocenění, musí vlastník vznést požadavek na jejich ocenění nejpozději poslední den lhůty stanovené pobočkou - pokud se do té doby nevyjádří, má se za to, že ocenění těchto dřevin nepožaduje
- v soupisu nároků se uvádí i zástavní a předkupní práva, věcná břemena
- v soupisu se uvádí i vzdálenost od středového bodu, stanoveného na úvodním jednání
- nárok vlastníka je vynásoben opravným koeficientem vzniklým zaměřením obvodu KoPÚ (viz výše)
- další část soupisu - pozemky v obvodu KoPÚ neřešené dle § 2 zákona: neoceňují se, uvede se stav dle katastru nemovitostí a dle nového zaměření
- na soupisu nároků se uvádí i pozemky mimo obvod KoPÚ. Protože v obvodu KoPÚ je řešeno celé katastrální území, nebudou zde žádné pozemky uvedeny.
- k soupisu nároků bude zpracovatel pořádat tzv. konzultační dny, na kterých bude poskytovat veškeré informace k této etapě
- k soupisu nároků mohou vlastníci v době stanovené pobočkou uplatnit námítky

Vypořádání spoluvlastnictví, výkup, dar:

- v rámci řízení o KoPÚ lze pobočku požádat o vypořádání podílového spoluvlastnictví - s vypořádáním musí souhlasit všichni spoluvlastníci na listu vlastnictví, nelze vypořádat společně jmění manželů
- pobočka může, pokud je to potřebné, v průběhu KoPÚ vykupovat se souhlasem vlastníka pozemky nebo spoluvlastnické podíly k nim, příp. přijmout dar

Plán společných zařízení (PSZ):

- tvoří základní kostru budoucího nového uspořádání pozemků
- jeho součástí jsou:
- opatření ke zpřístupnění pozemků (cesty, mostky, hospodářské sjezdy apod.)

- protierozní opatření (průlehy, meze, zatravnění, zasakovací pásy...)
- vodohospodářská opatření - slouží k neškodnému odvedení povrchových vod, ochraně před povodněmi a naopak pro zadržení a zpomalení odtoku vody z krajiny (úpravy toků, malé vodní nádrže, poldry, záchytné příkopy...)
- opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí a pro zvýšení ekologické stability krajiny (doplnění zeleně do krajiny, doprovodná zeleň cest, zfunkčnění biokoridorů, mokřady...)
- nezbytná výměra na společná zařízení bude vyčleněna z pozemků ve vlastnictví státu, příp. obce
- PSZ se zpracovává ve spolupráci se sborem zástupců vlastníků, je předložen ke schválení dotčeným orgánům státní správy, na závěr je předložen ke schválení zastupitelstvem obce
- společná zařízení jsou po ukončení návrhové části KoPÚ realizována v terénu
- vlastníkem společných zařízení se (většinou) stává obec

Zpracování návrhu nového uspořádání pozemků:

- vlastníkům bude rozeslán soupis nových pozemků (návrh nového uspořádání pozemků)
- návrh bude zpracován na základě jednání s vlastníky, může být zpracováno víc variant
- k návrhu budou probíhat konzultační dny
- nové pozemky musí v návrhu odpovídat původním pozemkům přiměřeně cenou, výměrou a vzdáleností od středového bodu (celkem za všechny pozemky vlastníka)
 - **kritéria přiměřenosti** původních a navrhovaných pozemků:
 - cena: $\pm 4 \%$
 - výměra: $\pm 10 \%$
 - vzdálenost: $\pm 20 \%$
- pokud je kritérium překročeno, pak jen se souhlasem vlastníka
- pokud je překročen limit ceny ve prospěch vlastníky, je možné (se souhlasem vlastníka) rozdíl ceny doplatit
- vzdálenost od středového bodu: na úvodním jednání byl stanoven **středový bod** - budova Obecního úřadu, č. p. 53
- návrh nového uspořádání bude vyložen po dobu 30-ti dnů k veřejnému nahlédnutí na Obecním úřadu a pobočce; po dobu vyložení mohou vlastníci uplatnit poslední připomínky a námítky k návrhu
- po vystavení návrhu nového uspořádání bude pobočkou svoláno **závěrečné jednání**, na kterém budou vlastníci seznámeni s konečnou verzí návrhu, o kterém bude rozhodnuto, bude zhodnocen průběh KoPÚ

1. rozhodnutí (rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav):

- pobočka rozhodne o schválení návrhu pozemkových úprav, pokud s ním souhlasí vlastníci min. 75 % výměry řešených pozemků
- proti rozhodnutí je možné podat odvolání
- je závazným podkladem pro vydání 2. rozhodnutí

2. rozhodnutí (rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, o zřízení, zrušení věcného břemene...):

- proti rozhodnutí se nelze odvolat
- nabývá právní moci posledním dnem jeho vyvěšení k veřejnému nahlédnutí - tento den je zplatněn nový stav pozemků v katastru nemovitostí
- tímto rozhodnutím zanikají k 1. říjnu běžného roku nájemní vztahy - je nutné uzavřít nové nájemní smlouvy
- v dalším roce je nutné podat nové (opravné) daňové přiznání z důvodu přečíslování pozemků, změn výměr...

- v období mezi 1. a 2. rozhodnutím budou omezeny vklady do katastru nemovitostí u pozemků zahrnutých do KoPÚ - vklad je možný pouze se souhlasem pobočky !!!

Vytyčení hranic pozemků:

- po zápisu pozemkových úprav do katastru nemovitostí jsou vytyčovány nové pozemky na základě žádostí vlastníků
- provádí se převážně ke konci hospodářského roku (zač. října)
- každý vlastník má nárok na jedno bezplatné vytyčení - nárok nezaniká ani pro případného nového vlastníka

Realizace prvků společných zařízení:

- po ukončení tzv. návrhové fáze KoPÚ (ukončené zápisem do katastru nemovitostí) následuje fáze „realizační“, tj. budování opatření navržených plánem společných zařízení (polní cesty, protierozní opatření, ekologická opatření, vodohospodářská opatření...)
- většinou se hradí z evropských fondů
- po kolaudaci přechází (většinou) do vlastnictví obce

Náklady na pozemkové úpravy:

- všechny náklady spojené s KoPÚ hradí stát prostřednictvím pobočky
- vlastníci ani obec se na nákladech na zpracování návrhu KoPÚ a budování společných zařízení nepodílí

Sbor zástupců vlastníků:

- je zejména poradním orgánem zpracovatele - spolupracuje hlavně při zpracování plánu společných zařízení, posuzuje varianty návrhu KoPÚ, může stanovit priority realizace prvků PSZ, vyjadřuje se k připomínkám vlastníků
- vlastníci se na něj mohou obracet se svými návrhy a problémy, sbor je tlumočí zpracovateli nebo pobočce
- nerozhoduje za vlastníky v otázce jejich vlastnictví!
- zaniká dnem právní moci 2. rozhodnutí
- musí mít min. 5 členů:
 - nevolení členové:** zástupce obce, zástupce pobočky
 - členství ve sboru nesmí být odmítnuto vlastníkem, který má min. 10 % výměry pozemků v obvodu KoPÚ a o členství požádá (nepožádal žádný vlastník)
 - volení členové:** jsou voleni na úvodním jednání přítomnými vlastníky
 - pro zvolení je třeba nadpoloviční počet hlasů přítomných vlastníků
 - zvolený člen nemůže být při jednáních sboru zastoupen (osobní funkce)
 - volí se min. 1 **náhradník** - nastupuje pokud některý z řádných členů nemůže funkci nadále vykonávat
- pro KoPÚ Merboltice:
 - nevolení členové: zástupce obce - p. Lukáš Tomeška, starosta obce
zástupce pobočky - Ing. Martin Suchý
 - kandidáti na volené členy: Ing. Ludvík Efler
Mgr. Petr Lissek
p. Josef Benda
 - kandidáti na náhradníky členů: p. Milan Jirát
p. Tomáš Slavík

- kandidáti byli navrženi po konzultaci se zástupci obce
- jiní kandidáti nebyli přítomnými vlastníky na úvodním jednání navrzeni

Volba sboru:

- přítomným vlastníkům byly při prezenci předány hlasovací lístky, vždy 1 hlasovací lístek pro 1 list vlastnictví
- přítomní vlastníci odsouhlasili, že volení členové sboru se budou volit najednou jako celek
- volba sboru byla provedena pomocí hlasovacích lístků:
 - pro zvolení sboru: 48 vlastníků (odevzdáno hlasovacích lístků)
 - proti: 0
 - zdrželi se hlasování: 0

Volení členové sboru a náhradníci členů sboru tak byli jednomyslně zvoleni.

Diskuse a dotazy:

- vlastníky byly položeny dotazy na upřesnění přednesených témat - odpovězeno ihned na místě:
 - převody pozemků v průběhu KoPÚ: lze v průběhu celého řízení o KoPÚ do doby právní moci 1. rozhodnutí, mezi 1. a 2. rozhodnutím pouze se souhlasem pobočky
 - detaily týkající se šetření průběhu hranic - pozvánky na určitý datum a dobu, možnost dohody změny termínu
 - detaily k rozdělení spoluvlastnictví - předán vzorový formulář pro rozdělení spoluvlastnictví

Po zodpovězení dotazů bylo úvodní jednání ukončeno.



Zápis z úvodního jednání bude vyvěšen po dobu 15-ti dnů na úřední desce Obce Merboltice a pobočky a současně na webových stránkách obce (www.merboltice.cz). Zároveň bude na webových stránkách Obce Merboltice zveřejněna prezentace, která byla promítána na úvodním jednání.

Kontaktní údaje Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj, Pobočky Děčín:

adresa: 28. října 979/19, 405 01 Děčín I
e-mail: m.suchy@spucr.cz, decin.pk@spucr.cz
telefon: 725 901 607 (pobočka), 721 451 254 (Ing. Suchý)
elektronická úřední deska: www.spucr.cz

Zapsal:
Ing. Martin Suchý

Ověřil:
Ing. Jitka Blehová
vedoucí Pobočky Děčín
Státní pozemkový úřad