

Naše značka: SPU 310696/2021  
Spisová značka: 2RP4742/2013-520202/02/UJ

Vyřizuje.: Ing. Blanka Hladíková  
Tel.: 724587787  
ID DS: z49per3  
E-mail: b.hladikova@spucr.cz

Datum: 7. 9. 2021

SPU 310696/2021



000620207488

## **Zápis z úvodního jednání – komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Tunochody**

Datum konání: 11.8.2021  
Místo konání: Obecní hospoda v Číhošti

Účastníci úvodního jednání:

- účastníci řízení podepsaní v prezenční listině
- zástupci Pobočky Havlíčkův Brod KPÚ pro Kraj Vysočina – vedoucí pobočky Ing. Jana Petříková, Ing. Blanka Hladíková
- zástupce zhotovitele návrhu komplexních pozemkových úprav - Ing. Petr Kubů, jednatel společnosti AGROPLAN, spol. s r.o.

V souladu s ust. § 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 Kraj Vysočina, Pobočkou Havlíčkův Brod (dále jen „pozemkový úřad“) svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám v katastrálním území Tunochody. Účastníci řízení byli o konání úvodního jednání vyrozuměni písemnou pozvánkou zaslou do vlastních rukou, pozvánka byla též zveřejněna na úředních deskách Státního pozemkového úřadu a obce Číhošť.

Vedoucí pobočky Ing. Jana Petříková v úvodu seznámila přítomné s programem úvodního jednání a představila Ing. Petra Kubů, zástupce AGROPLAN, spol. s r.o., a pracovníci pobočky Ing. Blanku Hladíkovou, pověřenou vedením správního řízení o komplexních pozemkových úpravách v k.ú. Tunochody.

Účastníci jednání byli poté seznámeni s důvodem zahájení pozemkových úprav, s jejich účelem a cílem, formou, a předpokládaným obvodem, postupem při stanovení nároků vlastníků pozemků vstupujících do pozemkových úprav, s harmonogramem prací, s úlohou sboru zástupců v pozemkových úpravách a se způsobem a pravidly jeho volby.

Řízení o pozemkových úpravách upravuje 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 zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále „zákon“), a jeho prováděcí vyhláška MZe č. 13/2014 Sb. (dále „vyhláška“). Podstatou a cílem pozemkových úprav je ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádat pozemky, podle potřeby je scelit nebo rozdělit, zabezpečit jejich přístupnost a využití, vyrovnat jejich hranice a vytvořit racionální podmínky pro hospodaření na zemědělské půdě. V těchto souvislostech původní pozemky zanikají a zároveň vznikají pozemky nové, ke kterým se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Současně je cílem pozemkových úprav zajistit podmínky pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech, zlepšení životního prostředí, ochrany a zúrodnění půdního fondu, lesní a vodní hospodářství, zejména v oblasti snižování nepříznivých účinků povodní a sucha, zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových

úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jsou neopomenutelným podkladem pro územní plánování. Výstupem je nová digitální katastrální mapa zpracovaná na podkladě zaměření skutečného stavu území. Pozemkové úpravy v k.ú. Tunochoody jsou prováděny formou komplexních pozemkových úprav (dále „KoPÚ“). V rámci řízení o pozemkových úpravách může účastník zplnomocnit k jednání jinou osobu na základě předložené písemné plné moci. Plnou moc lze udělit pro celé řízení (jsou vyžadovány úředně ověřené podpisy zmocnitele i zmocněnce) nebo ke konkrétním úkonům (podpisy nemusí být úředně ověřeny).

Pozemkový úřad zahájil řízení o komplexních pozemkových úpravách v k.ú. Tunochoody oznámením veřejnou vyhláškou dne 3.5.2013. Důvodem zahájení bylo splnění zákonné podmínky uvedené v § 6 odst. 3 zákona, kdy se pro pozemkové úpravy vyslovili vlastníci 50,5 % zemědělské půdy v kat. území Tunochoody.

Přítomným účastníkům řízení byla prezentována grafická podoba předpokládaného obvodu pozemkových úprav. Rozsah řešeného území je cca 239 ha, navržený obvod pozemkových úprav tvoří katastrální území Tunochoody s vyloučením zastavěné místní části a rozsáhlejších lesních celků při vnějším obvodu. Z důvodu navržené úpravy průběhu katastrální hranice mezi k.ú. Tunochoody a k.ú. Hroznětín (požadavek katastrálního úřadu) jsou do obvodu KoPÚ zahrnuty v nezbytném rozsahu také navazující pozemky z kat. území Hroznětín.

Zpracování návrhu pozemkových úprav zahrnuje práce geodetické a projekční. Jejich odborné provedení zajišťuje v k.ú. Tunochoody na základě uzavřené smlouvy o dílo firma AGROPLAN, spol. s r.o., se sídlem Jeremenkova 411/9, 147 00 Praha 4.

Přípravné zeměměřičké činnosti představují v terénu provedení revize a doplnění bodového pole, zaměření skutečného stavu zájmového území včetně zjišťování průběhu hranic liniiových staveb, lesních a zastavěných pozemků. Následuje zjišťování průběhu hranic obvodu pozemkových úprav prováděné komisí, kterou jmenuje vedoucí pobočky. Ke zjišťování průběhu hranic pozemků jsou vždy písemně zváni dotčení vlastníci a správci.

Přípravné projekční práce zahrnují rozbor současného stavu řešeného území provedený na podkladě terénního průzkumu, zaměření skutečného stavu, vyhodnocení dostupných podkladů při zohlednění podmínek stanovených dotčenými orgány k ochraně jejich zájmů a stanovisek správců sítí a dalších zařízení. V rámci přípravných prací bude pro k.ú. Tunochoody zpracována rovněž studie odtokových poměrů. Při vykonávání pracovních činností plynoucích ze zákona mohou osoby pověřené pozemkovým úřadem po předchozím oznámení na úřední desce obce vstupovat a vjíždět v nezbytném rozsahu na pozemky vlastníků.

Důležitou etapou přípravných prací je stanovení nároků vlastníků pozemků. Podkladem pro jeho zpracování jsou údaje katastru nemovitostí, zaměření skutečného stavu a výsledek upřesnění obvodu pozemkových úprav. Zhotovitel vypracuje pro každý list vlastnictví vstupující do pozemkových úprav tzv. soupis nároků - pro pozemky řešené podle jejich ceny, výměry, vzdálenosti a druhu pozemků, včetně uvedení omezení vyplývajících ze zástavního práva, předkupního práva a věcného břemene. U pozemků, které nevyžadují řešení ve smyslu § 2 zákona, zabezpečí pozemkový úřad vypracování soupisu nároků jen podle jejich výměry (pozemky nevyžadující řešení nejsou v obvodu KoPÚ Tunochoody navrženy). Pokud je výměra obvodu vypočtená ze souřadnic po zaměření skutečného stavu menší než dosavadní výměra dle katastru nemovitostí, nároky vlastníků se upraví příslušným koeficientem. V opačném případě se o přebytek výměry navýší nárok státu. Pozemkový úřad vyloží soupis nároků po dobu 15 dnů na příslušném obecním úřadě, zároveň doručí vlastníkům pozemků. K soupisu nároků lze uplatnit u pozemkového úřadu námitku ve lhůtě, kterou určí pozemkový úřad. Vlastník bude o vyřízení námitek písemně vyrozuměn. Vlastníkům bude umožněno projednat vstupní nárok osobně s jeho zpracovatelem, v rámci tohoto projednání již bude možné uplatňovat návrhy a požadavky na nové uspořádání pozemků.

Pro ocenění pozemků v soupise nároku se použije podle § 8 zákona zvláštní právní předpis platný ke dni vyložení soupisu. V řízení o pozemkových úpravách se při oceňování zemědělských pozemků použije základní cena zjištěná podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) vztažených k zaměření skutečného stavu v terénu. Cena pozemků a cena porostu u sadů, zahrad a pozemků s lesním porostem se v soupise vede odděleně, u ostatních pozemků se cena porostu uvede jen na žádost vlastníka uplatněnou nejpozději do konce lhůty pro vyložení soupisu nároků. Vzdálenost pozemků bude měřena od bodu, který byl dohodnut na úvodním jednání. Tímto bodem je střed kapličky v místní části Tunochoody určený souřadnicemi Y=682737.29, X=1087603.47.

Pozemky zastavěné stavbou a pozemky funkčně s touto stavbou související, zahrady, pozemky v zastavěných územích či zastavitelných plochách lze podle § 3 odst. 3 zákona řešit v pozemkových úpravách jen se souhlasem vlastníka. Pokud se vlastníci nevyjádří ve lhůtě určené pozemkovým úřadem, bude mít pozemkový úřad za to, že s řešením souhlasí.

Účastníci řízení byli upozorněni na ustanovení § 5 odst. 2 zákona, podle kterého se v řízení o pozemkových úpravách používá pro obnovu katastrálního operátu z důvodu jednoznačné identifikace účastníka jeho jméno, příjmení, adresa trvalého pobytu a rodné číslo u fyzických osob a adresa sídla a IČO u právnických osob.

V první fázi návrhových prací bude zpracován plán společných zařízení (PSZ). Jedná se o soubor opatření navržených pro zpřístupnění pozemků, soubor protierozních a případně vodohospodářských opatření a návrh opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí. Návrh opatření vychází z podkladů zpracovaných a získaných zhotovitelem v rámci přípravných prací. Zhotovitel projedná návrh PSZ se sborem zástupců a za dodržení podmínek dotčených orgánů do něj zapracuje připomínky a návrhy členů sboru. Projednaný PSZ předloží pozemkový úřad ke schválení obecnímu zastupitelstvu. Schválený PSZ je podkladem pro možnost čerpání finančních prostředků na budoucí realizace navržených opatření.

Pro vyčlenění půdy pro společná zařízení se použijí přednostně pozemky ve vlastnictví státu a obce. Při nedostatku využitelné státní či obecní půdy může pozemkový úřad se souhlasem vlastníka pozemky nebo spoluvlastnické podíly vykoupit za cenu obvyklou. Pokud se nepodaří získat potřebnou výměru státní či obecní půdy pro společná zařízení, podílejí se v souladu s § 9 odst. 17 zákona na jejím vyčlenění poměrnou částí ostatní vlastníci pozemků.

Pozemkový úřad může pro dosažení cílů pozemkových úprav vypořádat spoluvlastnictví k pozemkům, a to na základě uzavřené dohody spoluvlastníků, která musí obsahovat jejich úředně ověřené podpisy.

Na podkladě schváleného PSZ zhotovitel navrhne vlastníkům nové uspořádání pozemků. Nové pozemky navrhne tak, aby odpovídaly původním pozemkům přiměřeně cenou, výměrou, vzdáleností a podle možností i druhem pozemku (porovnání ceny, výměry a vzdálenosti se provede celkem za všechny řešené pozemky vlastníka). Kritéria přiměřenosti podle § 10 zákona jsou  $\pm 4\%$  v ceně,  $\pm 10\%$  ve výměře a  $\pm 20\%$  ve vzdálenosti pozemků. Snížení nebo zvýšení nad rámec stanovených kritérií je možné jen se souhlasem vlastníka. Při překročení ceny pozemků o více než 4% vlastník rozdíl v ceně uhradí. Zhotovitel je povinen v průběhu zpracovávání návrhu projednávat nové uspořádání pozemků s dotčenými vlastníky a návrh průběžně upravuje do konečné podoby. Pokud se vlastník k novému uspořádání pozemků nevyjádří, vyzve jej pozemkový úřad ve smyslu § 9 odst. 21 zákona, aby tak učinil do 15 dnů. Pokud se vlastník nevyjádří ani v této lhůtě, má se za to, že s návrhem souhlasí.

Předběžný harmonogram prací:

- přípravné geodetické práce v terénu jsou dokončeny, probíhá zpracování dokumentace pro předání katastrálnímu úřadu;
- přípravné projekční práce včetně zpracování soupisu nároků – dokončení do 31.5.2022
- zpracování plánu společných zařízení – do 31.5.2023
- odevzdání projednaného návrhu nového uspořádání pozemků k vystavení – do 31.5.2024

Pozemkový úřad vystaví projednaný návrh pozemkových úprav po dobu 30 dnů na pobočce v Havlíčkově Brodě a v dotčené obci, účastníci řízení budou mít poslední možnost uplatnit v této době k návrhu své připomínky a námítky. K později uplatněným námítkám již nebude přihlédnuto.

Po vystavení návrhu svolá pozemkový úřad závěrečné jednání a účastníky řízení seznámí s návrhem, o kterém bude rozhodnuto.

Pro schválení návrhu pozemkových úprav je zapotřebí souhlasu vlastníků alespoň 60% řešené výměry. Snahou zhotovitele i pozemkového úřadu je připravit návrh nového uspořádání pozemků ve spolupráci s vlastníky tak, aby bylo dosaženo maximálního procenta odsouhlasené výměry. Vydání rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav podle § 11 odst. 4 zákona pozemkový úřad oznámí veřejnou vyhláškou a rozhodnutí zároveň zašle do vlastních rukou všem známým účastníkům řízení. Po nabytí právní moci bude schválený návrh závazným podkladem pro vydání rozhodnutí podle § 11 odst. 8 zákona o výměně či přechodu vlastnických práv k novým pozemkům, případně o zrušení nebo zřízení věcného břemene. Toto druhé rozhodnutí nabývá právní moci dnem doručení veřejnou vyhláškou a předává se spolu s novou digitální katastrální mapou a další předepsanou dokumentací katastrálnímu úřadu jako podklad pro obnovu katastrálního operátu. Obnovený katastrální operát se stane platným dnem nabytí právní moci tohoto druhého rozhodnutí.

Po vydání rozhodnutí pozemkový úřad zabezpečí vytyčení hranic nových pozemků podle potřeb vlastníků a stanoví s přihlédnutím k veřejnému zájmu, finančnímu zajištění a potřebám obce priority pro realizaci společných zařízení.

Ing. Kubů se ve svém vystoupení vyjádřil k problematice zpracování návrhu pozemkových úprav z pohledu zhotovitele.

### **Volba sboru zástupců**

Přítomným byla vysvětlena úloha sboru zástupců v procesu pozemkových úprav. Sbor spolupracuje při zpracování návrhu, posuzuje jeho jednotlivé varianty a navrhovaná opatření, vyjadřuje se k plánu společných zařízení, k podaným připomínkám v průběhu pozemkových úprav a uděluje souhlas s ustoupením od požadavku na uhrazení rozdílu ceny. Sbor zástupců je volen na úvodním jednání. Členství zvolených členů ve sboru je nezastupitelné. Nevolenými členy sboru jsou podle § 5 odst. 6 zákona vlastníci pozemků s výměrou

alespoň 10 % z celkové výměry řešených pozemků, který o členství požádá nejpozději v den konání volby, dále zástupce obce a vedoucí pozemkového úřadu nebo jím pověřený pracovník pozemkového úřadu.

Do sboru zástupců byli navrženi pan Vladimír Kotěra a pan Vlastimil Kotěra, kteří byli poté při veřejné volbě jednomyslně zvoleni všemi přítomnými. Sbor byl doplněn o nevolené členy podle § 5 odst. 6 zákona. Náhradníkem byla všemi přítomnými zvolena paní Petra Vrkotová.

Účastníci jednání byli po ukončení volby seznámeni se složením sboru zástupců pro KoPÚ Tunochody:

**Zvolení členové sboru:**

Vladimír Kotěra

Vlastimil Kotěra

náhradník – Petra Vrkotová

**Nevolení členové sboru (§ 5 odst. 6 zákona):**

KLAS a.s. Číhošť, zástupce Ing. Roman Svoboda – vlastník s výměrou nad 10% celkové řešené výměry

Jaroslav Tvrdík – starosta obce Číhošť

Ing. Blanka Hladíková – pověřený pracovník pozemkového úřadu

V závěru jednání byl ponechán prostor pro dotazy, přítomným bylo poděkováno za účast.

Po skončení jednání se sešel sbor zástupců a zvolil za předsedu sboru pana Ing. Romana Svobodu.

Zapsala:

*Ing. Blanka Hladíková*

Ověřila:

*Ing. Jana Petříková*