

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše značka: SPU 385202/2021

Spisová značka: 2RP8663/2017-514205/02

Vyřizuje.: Ing. Martin Halmo

Tel.: 725571245

ID DS: z49per3

E-mail: m.halmo@spucr.cz

Datum: 26. 10. 2021

SPU 385202/2021



000627905753

Komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Dolní Lánov – zápis z úvodního jednání

Datum konání: 21.7.2021

Místo konání: sál obecního úřadu v Dolní Lánově

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 Královéhradecký kraj, Pobočkou Trutnov (dále jen „pobočka“) svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám (KoPÚ) v katastrálním území Dolní Lánov a na dvou částech k.ú. Kunčice nad Labem.

Úvodní jednání ke KoPÚ Dolní Lánov zahájil starosta obce Dolní Lánov – Ing. Pavel Šimůnek. Přivítal přítomné a představil jim řečníky – Ing. Josefa Kutinu, vedoucího Pobočky Trutnov, Ing. Martina Halma, pověřeného referenta pobočky Trutnov, zástupce zpracovatelské firmy Groma Plan, spol. s r.o. – Mgr. Barboru Salátovou a Ing. Aleš Kubáta a ředitelku Katastrálního pracoviště Trutnov Ing. Bc. Olgu Kramářovou.

Ing. Josef Kutina vysvětlil pojem a účel pozemkové úpravy a řízení dle zákona 139/2002 Sb. Tento zákon stanoví pravidla pro provádění pozemkových úprav. Pro KoPÚ Dolní Lánov byla zvolena pozemková úprava formou komplexní pozemkové úpravy (KoPÚ). Ty jsou zahájeny za účelem odstranění nesouladů, upřesnění hranic pozemků, uspořádání vlastnických práv k pozemkům a s nimi souvisejících věcných břemen, zpřístupnění pozemků s využitím stávajících tak i vybudování nových účelových komunikací, vyřešení protipovodňových a protierozních opatření, provedení obnovy operátu s vytvořením nové digitální katastrální mapy. KoPÚ budou provedeny v souladu se zájmy na ochrany přírody a krajiny, vodního hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny. Dále uvedl, že úvodní jednání bylo svoláno na základě § 7 zákona č. 139/2002 Sb. v platném znění. Výsledky pozemkových úprav budou zapsány do katastru nemovitostí a budou sloužit jako závazný podklad pro územní plánování. Pozemkové úpravy budou prováděny především na zemědělské půdě, vnitřním obvodem z pozemkové úpravy byl vyloučen intravilán a další plochy se souvislou zástavbou včetně schváleným územním plánem určených pozemků k zastavění. Z řešených pozemků pozemkovou úpravou byly dále vyloučeny velké lesní celky nacházející se především na okraji katastrálního území Dolní Lánov. K nahlédnutí přítomným byl situační náčrt předpokládaného obvodu KoPÚ na mapovém podkladu.

Pozemková úprava má dvě části, návrhovou a realizační. Po nabytí právní moci druhého rozhodnutí pozemkový úřad zahájí činnosti související s přípravou realizace navržených společných zařízení dle schváleného plánu společných zařízení. Státním pozemkovým úřadem bude postupně zadáváno vypracování projektových dokumentací, Státní pozemkový úřad zajišťuje příslušná stavební povolení, zabezpečuje finanční prostředky

formou účasti v dotačních programech, provádí investorské činnosti v rámci výstavby opatření. Po kolaudaci realizovaných opatření jsou tato dle zákona bezplatně předána do vlastnictví obce, která zabezpečuje jejich správu a údržbu v dalším období.

Ing. Kutina dále upozornil, že v rámci řízení o komplexních pozemkových úpravách dle zákona č. 139/2002 Sb. v platném znění budou zpracovávány osobní údaje účastníků řízení, a to pouze pro účely řízení o pozemkových úpravách a na dobu nezbytně nutnou, nejdéle do doby ukončení řízení. Oprávněnost ke zpracování osobních údajů účastníků řízení za účelem provedení pozemkové úpravy

je z hlediska zákona na ochranu osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2002 Sb. pozemkovému úřadu stanovena zákonem č. 139/2002 Sb. v platném znění. Jde hlavně o výjimku pro možnost jejich použití v řízení z důvodů správné identifikace účastníků řízení – vlastníků pozemků podle rodných čísel, adres apod.

Pozemkový úřad obdržel v období let 2017 až 2018 od obce Dolní Lánov a od dalších vlastníků zemědělské půdy žádosti pozemkové úpravy. Výměra zemědělské půdy v zamýšleném obvodu KoPÚ

Prosečně je 1 093 ha. Po dosažení zákonem požadovaného počtu písemných žádostí vlastníků pozemků, když jejich výměra zemědělské půdy z žádostí v předpokládaném obvodu pozemkové úpravy překročila hranici 50 % **zahájil pozemkový úřad v souladu se zákonem dne 27.6.2018 řízení o komplexních pozemkových úpravách**, a to oznámením o zahájení řízení na úřední desce pozemkového úřadu, obce a na portálu Ministerstva zemědělství eagri. Výměra zemědělské půdy po doručení všech došlých žádostí vlastníků o KoPÚ dosáhla 646,5 ha, tj. 59,1 %. Za takového stavu je pozemkový úřad povinen ze zákona zahájit řízení o pozemkových úpravách. Po zahájení řízení pobočka obeslala dotčené orgány a organizace státní správy o vyjádření ke KoPÚ.

V průběhu řízení pozemkový úřad vypsál výběrové řízení na jejího zhotovitele. Jejím vítězem se stalo sdružení firem Groma Plan s.r.o., Pozemkové úpravy K+V s.r.o. a Ing Aleš Kubát. Reprezentant sdružení je firma Groma Plan, s.r.o.

Geodetické práce byly již zahájeny. Proběhlo doplnění podrobného bodového polohopisného pole (PBPP) a revize stávajícího. Dále byly geodety zaměřeny veškeré v terénu existující prvky jako jsou skutečné trasy používaných komunikací, skutečná rozhraní mezi evidovanými kulturami jako jsou hranice lesů a zemědělské půdy. Mezi první projekční činnosti patří provedení průzkumů území a rozboru současného stavu, aby byl zjištěn skutečný stav využívání území. V tomto rozboru je popisován současný stav komunikací a na nich existujících zařízení jako mostků, propustků, sjezdů a výjezdů. Dále se analyzuje působení erozí (v naší oblasti se jedná o působení vodní eroze) na pozemcích, které se nacházejí v řešeném území pozemkovou úpravou.

Bude provedeno **komisní zjišťování průběhu hranic a vytyčení obvodů pozemků řešených pozemkovou úpravou**. Tento obvod částečně kopíruje katastrální hranici, částečně jde po hranicích lesních bloků. Dále tento obvod odděluje zastavěnou a zastavitelnou část obce s bezprostředně navazujícími pozemky, většinou zahradami. Obvod pozemkové úpravy je předběžně stanoven již při zadávání pozemkové úpravy. Tento předběžný obvod je pak upřesněn při zjišťování hranic vlastnických hranic pozemků. Pro šetření, které je spojené se zjišťováním vlastnických hranic parcel na obvodu pozemkové úpravy, vedoucí pobočky pozemkového úřadu jmenuje komisi, složenou ze zástupců zpracovatele návrhu, zástupce pobočky pozemkového úřadu, obce a katastrálního pracoviště. Na šetření obvodů budou pozváni všichni vlastníci, kterých se šetření týká a zde také mohou vznést případné připomínky k předběžně vytyčeným hranicím. Ing. Kutina zdůraznil potřebu, aby se vlastníci na šetření dostavovali. Přímo na místě v terénu lze odchytil a ujasnit mnoho nepřesností. Je prospěšné a vítané, když vlastníci komisi upozorní na existenci starých mezníků, případně jiných označení (mez, kmen stromu, zatlučené trubky apod.), které jsou všemi sousedními vlastníky uznávány jako hranice mezi pozemky. Po vyšetření obvodu bude vypočtena nová výměra katastrálního území a opravný koeficient. Pozemky mimo obvod pozemkové úpravy budou samostatně řešeny katastrálním pracovištěm v Trutnově. U neřešených pozemků podle § 2 zákona 139/2002 Sb. bude provedena obnova operátu. Zařazeny do řešených pozemků mohou být pouze se souhlasem vlastníka. Při šetření neřešených pozemků mohou být zjištěny nesoulady mezi stavbou a katastrem nemovitostí. Vlastníci těchto staveb mají možnost vyřešení nesouladu v rámci řízení o pozemkové úpravě. V případě, že vlastníci tyto nesoulady nevyřeší, zhotovitel je předá k vyřešení na katastrální pracoviště, a to je bude řešit v rámci platných předpisů. Zhotovitel dále provede zaměření území. V místech, v kterých došlo k tomu, že se během let lesní porost rozšířil a v současné době zasahuje na pozemky, na kterých je evidována zemědělská půda, bude tento stav řešen s vlastníky dotčených pozemků. Po upřesnění, v jakých částech katastrálního území budou probíhat pozemkové úpravy (území řešené komplexní pozemkovou úpravou), jsou pro vlastníky zpracovány soupisy nároků. V těchto **soupisech nároků vlastníků** budou mít vlastníci dle svých listů vlastnictví rozděleny své pozemky na ty, které budou komplexní pozemkovou úpravou řešeny, dále na pozemky, u kterých budou aktualizovaná pouze jejich geodetická data (pozemky neřešené). Poslední skupina pozemků jsou pozemky vlastníků, které se nacházejí mimo obvod pozemkové úpravy. Jedná se o pozemky převážně v zastavěných částech obce. Tedy každý soupis nároků vlastníků obsahuje soupis všech pozemků vlastníka, které jsou na daném listu vlastnictví evidovány. Údaje je třeba jednotlivými vlastníky překontrolovat, včetně správnosti ostatních údajů, které jsou na listech

vlastnictví evidovány (bydliště, údaje o případných dalších spoluvlastnících, podíly na vlastnictví apod). K soupisu nároků vlastníků bude probíhat jednání, kde jednotliví vlastníci mají možnost prokonzultovat případné nejasnosti a nepřesnosti. V zájmu vyřešení případných chyb a nesrovnalostí je třeba, aby se vlastníci na tato jednání dostavili, kde se vedle kontroly údajů o pozemcích, budou s vlastníky projednány jejich představy o budoucím uspořádání jejich nemovitostí a ze strany projektanta nabídnuta možná řešení.

Projektant dále zpracuje **plán společných zařízení**, a to na základě potřeb zpřístupnění pozemků, potřebných protierozních a ekologických opatření a se zakomponováním prvků ochrany přírody a krajiny. K navrhování prvků plánu společných zařízení se využívá plocha pozemků, které jsou vlastněny státem a obcí Dolní Lánov (v případě prvků v katastrálním území Kunčice nad Labem i obcí Kunčice nad Labem). V těchto činnostech bude zhotovitel spolupracovat se sborem zástupců a navržený plán společných zařízení bude schvalovat zastupitelstvo obce na veřejném zasedání. Do plánu společných zařízení projektant následně navrhuje umístění pozemků vlastníků.

Vznikne **návrh nového uspořádání pozemků**, který je opět projednáván s jednotlivými vlastníky. Ing. Kutina opět vyzval vlastníky, aby se ve vlastním zájmu k tomuto projednávání dostavili. Zde bude prostor pro opravy, připomínky a další alternativní řešení. V rámci nového uspořádání pozemků je možné rozdělení spoluvlastnictví (např. u mnohočetného spoluvlastnictví komunikací), úprava tvaru pozemků a jejich sloučení případně rozdělení. Pro dostupnější komunikaci mezi vlastníky a projektanty doporučil e-mailovou komunikaci. Návrh nového uspořádání pozemků je třeba, aby byl schválen většinou vlastníků s minimálně 60% výměry půdy řešené v pozemkové úpravě. Takto schválený návrh nového uspořádání pozemků, který bude schválen většinou vlastníků bude na 30 dní vystaven na obecním úřadu v Dolním Lánově a na pobočce pozemkového úřadu v Trutnov a jednotliví vlastníci budou mít možnost do něho nahlédnout a případně ještě vznášet připomínky. Po vystavení návrhu nového uspořádání pozemků bude svoláno závěrečné jednání, kde budou jednotliví vlastníci seznámeni se všemi závěry z pozemkové úpravy. Na tomto jednání budou také seznámeni, jak proběhne rozhodování o návrhu komplexní pozemkové úpravy.

Mezi nárokem, ve kterém je zpracován stávající stav vlastnictví pozemků a návrhem nových pozemků jsou dle § 10 zákona stanovena **kritéria přiměřenosti** mezi cenou, výměrou a vzdáleností od referenčního bodu. Cena je přiměřena v rozmezí $\pm 4\%$, výměra je přiměřena v rozmezí $\pm 10\%$ a vzdálenost je přiměřena v rozmezí $\pm 20\%$. V případě překročení některého kritéria je potřebný souhlas vlastníka, pokud cena přesáhne $+ 4\%$, je nutno cenu nad toto kritérium doplatit. V soupisech nároků bude dále opravný koeficient platný pro všechny vlastníky, který určuje poměr mezi celkovou výměrou

řešeného území dle zaměření a celkovou výměrou dle evidovaného stavu katastru nemovitostí, danou součtem všech parcel po odstranění hrubých chyb překračujících maximální povolenou odchylku. Tímto koeficientem budou případně upraveny všechny nároky vlastníků. V další části svého vystoupení Ing. Josef Kutina přítomné seznámil se zásadami pro **ocenění pozemků** při vypracování nároků a návrhů v rámci KoPÚ Dolní Lánov. Zemědělské pozemky budou oceňovány podle své bonity vyjádřené kódem BPEJ (bonitované půdně ekologické jednotky). Následně bude použita cena (ve vztahu ke kódu BPEJ) z platného oceňovacího předpisu platného ke dni vystavení vstupních nároků, a to bez přírážek a srážek, u sadů, zahrad a lesních porostů i s oceněným porostem. V katastrálním území Dolní Lánov a Kunčice nad Labem aktualizace BPEJ nebyla provedena.

Nezemědělské pozemky jako vodní plochy, řešené stavební parcely, ostatní plochy budou oceněny v základních cenách a lesní pozemky souborem lesních typů. Součástí ocenění lesních pozemků bude i ocenění porostů z taxačních údajů z hospodářských osnov a z lesních hospodářských plánů. Dále Ing. Kutina s přítomnými projednal **umístění referenčního bodu pro měření vzdáleností pozemků**. Jako referenční bod, tedy místo, od kterého budou do těžiště jednotlivých pozemků měřeny vzdálenosti, byla navržena budova obecního úřadu v Dolním Lánově. Tento návrh přítomní veřejným hlasováním jednomyslně schválili. Také byl odsouhlasen způsob oceňování pozemků dle platného oceňovacího předpisu platného ke dni vyložení vstupních nároků vlastníků pozemků.

Vlastníci byli vyzváni, aby zhotovitele pozemkové úpravy nebo Státní pozemkový úřad, Pobočku Trutnov včas informovali o všech změnách, které se týkají jejich vlastnictví. Jde zejména o změny týkající se koupě, prodeje a darování pozemků a informace o probíhajících dědických řízeních, či vyhotovení geometrických plánů apod.

Zástupce katastrálního pracoviště Ing. Bc. Olga Kramářová informovala o parcelách mimo obvod pozemkových úprav. Zde bude provedeno domapování s vlastníky pozemků. Zároveň zde budou zapracovány geometrické plány. Dále vyzval přítomné, pokud mají geometrický plán, který není dosud zapsán v katastru nemovitostí, k jeho zapsání. Také upozornil, aby vlastníci, u kterých byly zjištěny nesoulady, předložili listiny k zápisu do katastru nemovitostí. V případě, že tak neučiní, vyzve vlastníky nemovitostí katastrální pracoviště v rámci vlastního řízení, kde budou těmto vlastníkům hrozit sankce.

Zástupce pozemkového úřadu Ing. Martin Halmo vysvětlil význam a pravomoci sboru zástupců. Sbor zástupců zastupuje vlastníky v rozsahu zákona č. 139/2002 Sb. a jeho členové se podílí především s ohledem na znalost

místních poměrů na kontrole řízení a na tvorbě plánu společných zařízení, který je s ním průběžně projednáván. Dále jsou se sborem projednávány námítky a připomínky a také se podílí na stanovení priorit a postupu při realizaci společných zařízení. Členy sboru zástupců ze zákona je zástupce obce, zástupce pozemkového úřadu a vlastníci pozemků s výměrou aspoň 10% výměry zemědělské půdy. Vlastník s více jak 10% výměry zemědělské půdy se v řešeném území nevyskytuje.

Dále **proběhla volba sboru zástupců**. Na základě jednání se starostou obce byl učiněn předběžný návrh kandidátů pro volbu členů sboru zástupců. S navrhovanými členy bylo členství ve sboru konzultováno dne 19.7.2021. Zároveň byl odsouhlasen způsob volby členů sboru zástupců, a to veřejným hlasováním. Do sboru zástupců byli nominováni a se svou účastí ve sboru zástupců souhlasí. Způsob hlasování tj volba sboru zástupců byla tedy odsouhlasena formou veřejného hlasování (aklamací), a to jednotlivě podle navržených kandidátů. Před vlastní volbou byl tedy zúčastněným objasněn účel a význam volby sboru zástupců a současně byli přítomným účastníkům jednání představeni navržení kandidáti. Vlastní volba sboru zástupců pak proběhla podle odsouhlaseného způsobu a po sečtení hlasů pro jednotlivé kandidáty byly výsledky volby sboru zástupců pro KoPÚ Dolní Lánov následující:

	počty hlasů	pro	proti	zdržel se
Věra Novotná	57	54	3	0
ZOD, Ing František Cerman	57	52	2	3
Jan Basař	57	50	1	6
ZDV, Martin Hudrlik	57	49	4	4

náhradník:

JUDr. Miloslav Tomíček	57	50	3	4
------------------------	----	----	---	---

nevolení členové: 1 pověřený zástupce pobočky Trutnov – Ing. Martin Halmo
 1 zástupce obce Dolní Lánov – starosta Ing. Pavel Šimůnek
 1 zástupce obce Kunčice nad Labem – starostka Miroslava Kracíková

Přítomní účastníci byli vyzváni, zda má ještě někdo další zájem zúčastnit se jako kandidát do volby sboru zástupců. Zájem o účast ve sboru zástupců z přítomných projevila Miroslava Matějáková a Ladislav Vich. Vlastní volba proběhla stejně jako volba u oslovených kandidátů do sboru zástupců s těmito výsledky:

	počty hlasů	pro	proti	zdržel se
Miroslava Matějáková	57	41	2	14
Ladislav Vich	57	39	4	14

Všichni navržení členové sboru zástupců byli jednoznačně zvoleni přítomnými účastníky řízení a sbor zástupců vlastníků pozemků pro KoPÚ Dolní Lánov byl demokraticky v souladu se zákonem č. 139/2002 Sb. zvolen.
 Na prvním jednání sboru zástupců proběhne volba předsedy a bude projednán a odsouhlasen jednací řád sboru zástupců.

Ing. Halmo zdůraznil, že sbor zástupců bude plnit především roli poradního orgánu zhotovitele při řešení pozemkové úpravy - především etapy návrhu plánu společných zařízení, a že v žádném případě nemá pravomoc zastupovat ani rozhodovat o otázkách vlastnictví jednotlivých vlastníků pozemků. S každým vlastníkem musí být jednáno o umístění a řešení jeho pozemků samostatně. Vlastníci budou průběžně zváni na jednání se zhotovitelem. Dále vyzval účastníky, aby v případě změn doručovací adresy tyto změny nahlášovali včas na pozemkový úřad nebo na obec

Všichni přítomní účastníci byli seznámeni s tím, že v rámci celého řízení dle zákona č. 139/2002 Sb. k pozemkovým úpravám budou ve smyslu platných zákonů a nařízení zpracovávána data o pozemcích a osobní údaje vlastníků pozemků. Jedná se především o jména a příjmení, data narození, rodná čísla a adresy. Tyto údaje jsou nezbytné k evidenci a přesné konkretizaci vlastníků pozemků a jsou přebírána z údajů evidence katastru nemovitostí.

V závěru byl dán prostor k diskuzi, kde byly upřesněny a zopakovány výše uvedené skutečnosti a zodpovězeny dotazy účastníků, objasněny důvody pro zahájení řízení o pozemkových úpravách.

Jednání bylo ukončeno v 17.00 hod.

Zapsal:
Ing. Martin Halmo

Ověřil:
Ing. Josef Kutina

Otisk úředního razítka