

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše značka: SPU 003728/2024

UID: spudms00000014231533

Spisová značka: SP7595/2022-514205/02

Vyřizuje.: Bc. Kateřina Křečková, DiS.

Tel.: 725385780

ID DS: z49per3

E-mail: k.krechova@spucr.cz

Datum: 8. 1. 2024



SPU 003728/2024



000732518637

Zápis z úvodního jednání – KoPÚ Kunčice nad Labem

Datum konání: 11.12.2023

Místo konání: zasedací místnost Obecního úřadu Kunčice nad Labem

Účastníci: viz prezenční listina

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 v katastrálním území Kunčice nad Labem a v navazující části katastrálního území Klášterská Lhota** (dále jen „KoPÚ Kunčice nad Labem“)

Úvodní jednání ke KoPÚ Kunčice nad Labem zahájil vedoucí pobočky Ing. Josef Kutina. Přivítal přítomné, starostku obce Kunčice nad Labem – Miroslavu Kracíkovou a starostu obce Klášterská Lhota – Stanislava Štefana, dále představil zpracovatele KoPÚ Kunčice nad Labem – zástupce firmy INGEOS Teplice, pana Tomáše Charváta, a také pracovníky pozemkového úřadu Bc. Kateřinu Křečkovou, která je pověřeným referentem pobočky pro KoPÚ Kunčice nad Labem a Ing. Jaromíra Plecháče.

Ing. Josef Kutina v úvodu vysvětlil přítomným pojem a účel pozemkové úpravy a postup řízení dle zákona č. 139/2002 Sb. (dále jen „zákon“). Tento zákon stanoví pravidla pro provádění pozemkových úprav. Uvedl, že pozemkový úřad postupně obdržel písemné žádosti pozemků s výměrou 94,83 ha zemědělské půdy v katastrálním území (dále jen „k.ú.“) Kunčice nad Labem, což je ve výši 62,57% v poměru k výměře zemědělské půdy v daném území. Na základě této skutečnosti bylo dne **10.2.2023 zahájeno** podle § 6 odst. 3 zákona, **správní řízení ke KoPÚ Kunčice nad Labem**, a to oznámením na úředních deskách dotčených obcí a na úřední desce pobočky. Ve výběrovém řízení na veřejnou zakázku byla vybrána **firma INGEOS spol. s r.o.**, která podala nejvýhodnější nabídku.

Přítomní byli seznámeni s **obsahem úvodního jednání, které bylo svoláno na základě § 7 zákona.** Pro k.ú. Kunčice nad Labem a navazující část k.ú. Klášterská Lhota byla zvolena pozemková úprava **ve formě komplexní pozemkové úpravy. Účelem a cílem komplexní pozemkové úpravy** je odstranění existujících nesouladů evidence a skutečného stavu pozemků v území, upřesnění hranic pozemků, uspořádání vlastnických práv k pozemkům a s nimi souvisejících věcných břemen, zpřístupnění pozemků s využitím jak stávajících, tak i vybudování nových účelových komunikací, vyřešení protipovodňových a protierozních opatření, provedení obnovy operátu s vytvořením nové digitální katastrální mapy, odstranění přídělů. KoPÚ budou provedeny v souladu se zájmy na ochranu přírody a krajiny, vodního hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny ve vazbě na dosavadní vlastnictví pozemků a systém hospodaření na nich, s cílem vytvoření podmínek pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech a napomáhání diverzifikace hospodářské činnosti v zemědělství. 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 či pozemky určené k zastavění. Z řešených pozemků pozemkovou úpravou byly dále vyloučeny velké lesní celky. Přítomným byl zobrazen **předpokládaný obvod řešeného území**, jehož plocha činí 108 ha. Současně Ing. Kutina objasnil, že všichni vlastníci pozemků, zahrnutých do předpokládaného obvodu pozemkové úpravy jako pozemků dle § 2 řešených jsou ve smyslu § 5 zákona č. 139/2002 Sb. účastníky řízení. Tito byli všichni také obesláni pozvánkou na úvodní jednání. Dále Ing. Kutina upozornil, že při provádění pozemkových úprav ve správním řízení podle zákona č. 139/2002 Sb. budou zpracovávány osobní údaje účastníků řízení a to v souladu se zákony a v souladu s ochranou osobních údajů podle GDPR.

Ing. Kutina s přítomnými projednal určení tzv. **referenčního bodu pro měření vzdáleností pozemků.** Jako referenční bod, tedy místo, od kterého budou do těžiště jednotlivých pozemků měřeny vzdálenosti pozemků, byla navržena **věž Kaple Panny Marie v Kunčicích nad Labem.** Tento návrh přítomní účastníci veřejným hlasováním jednomyslně schválili.

Ing. Kutina dále postupně vysvětlil postup celého řízení a jednotlivé etapy komplexních pozemkových úprav. Nejprve zpracovatel pozemkových úprav provede průzkum celého území a rozbor současného stavu, aby zjistil skutečný stav území. Dále bude provedeno komisní **zjišťování průběhu hranic pozemků** a vytyčení obvodů pozemkové úpravy. Obvod pozemkové úpravy je předběžně stanoven již při zadávání pozemkové úpravy. Tento předběžný obvod je pak upřesněn při zjišťování 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 těch pozemků, kterých se šetření na obvodu pozemkové úpravy bude dotýkat. Při zjišťování hranic pozemků mohou vlastníci pozemků vznést případné připomínky k předběžně vytyčeným hranicím. Ing. Kutina zdůraznil potřebu, aby se **vlastníci na šetření dostavovali.** Přímou 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 obecně respektovány jako vlastnické hranice mezi pozemky. Po vyšetření a zjišťování obvodu bude vypočtena nová skutečná výměra katastrálního území a v poměru k výměře evidované bude vypočítán tzv. **opravný koeficient.**

U neřešených pozemků podle § 2 zákona bude provedena obnova operátu. 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 dořešení na katastrální pracoviště, a to je bude řešit v rámci platných předpisů. Zhotovitel dále provede zaměření polohopisu území. V místech, ve kterých budou zjištěny nesoulady skutečnosti a evidovaného stavu – např. že se během let kraj lesního pozemku rozrostl do pole a v současné době zasahuje na pozemky, na kterých je evidována zemědělská půda, bude tento stav řešen podle ujednání s vlastníky dotčených pozemků.

Po zaměření obvodů pozemkové úpravy, vypočtení skutečné výměry řešeného území a vypočtení opravného koeficientu budou následně **vypracovány soupisy nároků vlastníků**. 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. Vedle kontroly údajů o pozemcích, budou s vlastníky projednány jejich představy o budoucím uspořádání jejich nemovitostí a ze strany projektanta nabídnuta možná řešení. Ing. Josef Kutina přítomně **seznámil se zásadami pro ocenění pozemků při vypracování nároků** a návrhů v rámci KoPÚ Kunčice nad Labem, Zemědělské pozemky budou oceňovány podle své bonity vyjádřené kódem BPEJ (bonitované půdně ekologické jednotky). Následně bude použita cena (ve vztahu ke kódu BPEJ) podle oceňovacího předpisu platného ke dni vystavení soupisu nároků, a to bez přírůžek a srážek, u sadů, zahrad a lesních porostů i s oceněným porostem. Nezemědělské pozemky jako vodní plochy, řešené stavební parcely, ostatní plochy budou oceněny v základních cenách a lesní pozemky souborem lesních typů – dle platné taxace. K tomuto způsobu oceňování nebylo připomínek. Vlastníci byli vyzváni, aby zhotovitele pozemkové úpravy nebo pobočku 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. V soupisech nároků bude uveden i 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.

Ing. Kutina dále **upozornil, že v rámci řízení o komplexních pozemkových úpravách dle zákona 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.

Projektanti zhotovitelské firmy dále vypracují tzv. **plán společných zařízení**, a to na základě potřeb pro řešení zpřístupnění pozemků, protierozních, vodohospodářských a ekologických opatření, se zakomponováním prvků ochrany přírody a krajiny. V těchto činnostech bude zhotovitel spolupracovat se zvoleným **sborem zástupců vlastníků pozemků** a navržený plán společných zařízení bude v řízení schvalovat zastupitelstvo obce na veřejném zasedání.

Na základě zastupitelstvem obce schváleného plánu společných zařízení následně projektant ve spolupráci s jednotlivými vlastníky pozemků navrhuje řešení umístění a úpravy jejich nových pozemků v území. Vznikne tak postupně **návrh nového uspořádání pozemků**, který je opět projednáván s jednotlivými vlastníky, kteří jej písemně odsouhlasují. Ing. Kutina opět **vyzval vlastníky**, aby se ve vlastním zájmu k tomuto projednávání návrhu řešení nových pozemků **osobně dostavili a komunikovali s projektanty o nalezení vyhovujícího řešení**. Zde bude dostatečný 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. Návrh nového uspořádání pozemků je třeba, aby byl schválen většinou vlastníků s minimálně 60% výměry půdy řešené v pozemkové úpravě. Zájemem pozemkového úřadu je docílit od zhotovitele co možná nejvyšší počet souhlasů vlastníků s návrhem

pozemkové úpravy. Písemně odsouhlasený návrh nového uspořádání pozemků, který bude schválen většinou vlastníků bude následně na 30 dní veřejně vystaven na obecních úřadech obcí a na pobočce Státního pozemkového úřadu v Trutnově, a účastníci řízení budou mít možnost do něho nahlédnout a případně uplatnit k němu ještě naposledy připomínky. Po vystavení návrhu nového uspořádání pozemků bude svoláno závěrečné jednání, kde budou účastníci řízení seznámeni se všemi dosaženými výsledky, provedenými řešeními a se závěry vyplývajícími z pozemkové úpravy. Na tomto závěrečném jednání budou také podrobně seznámeni, jak bude probíhat rozhodování o schválení návrhu komplexní pozemkové úpravy a její proces zápisu do katastru nemovitostí.

Při řešení směn (výměn) pozemků v rámci pozemkové úpravy je porovnáván stav pozemků vlastníků s kterým vstupovali do pozemkové úpravy (soutis nároků) se stavem nových pozemků podle návrhu pozemkové úpravy. Pro stanovení rozdílu mezi nárokem, ve kterém je uveden původní stav vlastnictví pozemků, a mezi návrhem nových pozemků jsou **podle § 10 zákona č. 139/2002 Sb. stanovena kritéria přiměřenosti - v ceně, výměře a vzdálenosti pozemků. Cena** je dle § 10 zákona přiměřená v rozmezí $\pm 4\%$, **výměra** je přiměřená v rozmezí $\pm 10\%$ a **vzdálenost** je přiměřená v rozmezí $\pm 20\%$. V případě překročení kritéria je potřebný souhlas vlastníka. Pokud vlastník souhlasí s překročením kritéria ceny o více než + 4%, je nutno vyšší cenu pozemků nad toto kritérium doplatit.

Pro další průběh úvodního jednání předal Ing. Kutina slovo Bc. Křečové, pověřené referentce pro KoPÚ Kunčice nad Labem, aby seznámila přítomné s volbou sboru zástupců vlastníků pozemků v rámci pozemkové úpravy. Bc. Křečová vysvětlila význam a pravomoci **sboru zástupců vlastníků pozemků**. Dále vysvětlila význam obdržných volebních lístků a navrhla přítomným způsob provedení volby sboru zástupců. Přítomní odsouhlasili způsob volby veřejnou aklaací – tj. zvednutím ruky. Podrobně dále objasnila význam a smysl volby sboru zástupců vlastníků. Sbor zástupců zastupuje vlastníky v rozsahu zákona a jeho členové se podílí především s ohledem na znalost místních poměrů v území, ve spolupráci s projektantem a pobočkou na tvorbě plánu společných zařízení, který je s ním průběžně projednáván. Členové sboru zástupců nemohou v žádném případě rozhodovat o řešení vlastnictví pozemků konkrétních vlastníků. Nevoleným členem sboru zástupců vlastníků pozemků ze zákona je pověřený zástupce obce, v tomto případě i zástupce sousední obce (do KoPÚ je začleněna i část k.ú. Klášterská Lhota), dále je nevoleným členem pověřený zástupce pozemkového úřadu a také případní vlastníci pozemků, kteří vlastní více jak 10 % výměry zemědělské půdy v obvodu KoPÚ a pokud ti to nejpozději v den konání úvodního jednání o členství ve sboru sami požádají. Vlastníky s více jak 10% výměry zemědělské půdy v řešeném území Kunčice nad Labem, jsou paní Binarová a pan Papík. Paní Binarová souhlasí se členstvím ve sboru zástupců a chce využít zákonné možnosti být nevolenou členkou sboru zástupců. Na základě projednání se starostkou obce byli osloveni možní kandidáti pro volbu členů sboru zástupců – pan Babič Jiří, pan Mejsnar Alois ml., paní Horáčková Hana (jako náhradnice). Ing. Kutina před vlastní volbou členů sboru zástupců vyzval ještě přítomné, zda má někdo další zájem zúčastnit se jako kandidát do volby sboru zástupců vlastníků. Nikdo další z přítomných vlastníků se do volby sboru zástupců ale nepřihlásil. Uvedení kandidáti pro volbu do sboru zástupců se svojí nominací souhlasili. Bc. Křečová seznámila přítomné se způsobem hlasování – veřejné hlasování pro jednotlivce, zvednutím ruky (aklaací) s hlasovacím lístkem, který byl účastníkům předán u prezenční listiny.

Následně bylo přikročeno k volbě sboru zástupců vlastníků pro KoPÚ Kunčice:

Výsledek hlasování:

	pro	proti	zdržel se
Babič Jiří	20	0	1
Mejsnar Alois ml.	20	0	1
Horáčková Hana (náhradnice)	20	0	1

Všichni navržení členové sboru zástupců byli jednoznačně zvoleni přítomnými účastníky řízení.

Konečné složení sboru zástupců:

Nevolení členové: Binarová Jana
Kracíková Miroslava
Štefan Stanislav
Křečková Kateřina

Volení členové: Babič Jiří
Mejsnar Alois ml.

Náhradník: Horáčková Hana

Po volbě sboru zástupců předal Ing. Kutina slovo paní starostce Kracíkové, která v krátkosti uvedla zájem obce Kunčice n. L. na provedení pozemkových úprav v jejím území a požádala přítomné vlastníky pozemků o aktivní spolupráci při celém řízení. Jako cíl provedení pozemkových úprav vidí vyřešení nesouladů v evidenci pozemků a vyřešení přístupů a nejasností kolem existujících a neexistujících cest apod.

Slova se také ujal Ing. Charvát, zpracovatel KoPÚ Kunčice nad Labem, který uvedl, že v současné době v území již probíhají geodetické práce. Současně vyzval přítomné vlastníky pozemků k aktivnímu přístupu a vzájemné spolupráci. Apeloval na nezbytnost účastnit se jednání a případných terénních šetření, na které budou vlastníci zváni. Pro možnost vzájemné informovanosti uvedl možnosti kontaktů na sebe a zhotovitelskou firmu.

Na závěr úvodního jednání byl dán prostor k diskuzi. Vznesené dotazy se týkaly převážně problematiky osobního vlastnictví a způsobů jeho řešení. Tyto dotazy pak byly zodpovězeny individuálně po ukončení jednání.

Jednání bylo ukončeno v 17.10 hod.


Zapsala: Kateřina Křečková

STATNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Královský pozemkový úřad pro Kralovehradecký kraj
okres Trutnov
Horská 5
541 01 Trutnov

Ověřil: Ing. Josef Kutina 

