STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774
Krajský pozemkový úřad pro Královéhradecký kraj, Pobočka Trutnov
Horská 5, Střední Předměstí, 541 01 Trutnov

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Naše značka: SPU 196944/2022
Spisová značka: SP1971/2020-514205/02

Vyřizuje.: Mgr. Petra Hájková
Tel.: 727927472
ID DS: z49per3
E-mail: p.hajkova@spucr.cz

Datum: 6. 6. 2022

SPU 196944/2022
000656276738

Komplexní pozemkové úpravy Chvaleč - zápis z úvodního jednání

Datum konání: 12.5.2022

Místo konání: Chvaleč - sál hostince U Podkovy, od 16:00 h.

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 Chvaleč.

Úvodní jednání ke KoPÚ Chvaleč zahájil starosta obce Chvaleč – Ing. Tomáš Prouza. Přivítal přítomné a konstatoval, že Komplexní pozemková úprava ve Chvalči vzešla z iniciativy obce a zemědělců hospodařících v katastrálním území Chvaleč. Zmínil i její přínosy, které budou nejen pro zemědělské subjekty, ale i pro občany Chvalče.

Jako další se ujal slova Ing. Josef Kutina, vedoucí pobočky Trutnov, představil Mgr. Petru Hájkovou, která je pověřena vedením řízení o komplexních pozemkových úpravách Chvaleč. Dále představil dodavatelskou firmu Geovap, spol. s.r.o. Pardubice, s tím, že Ing. Hana Oulehlová (zástupkyně zpracovatelské firmy, se telefonicky omluvila se zdržením z důvodu nehody na dálnici při cestě na úvodní jednání.
Následně Ing. Kutina během svého výkladu objasnil přítomným důvody proč bylo zahájeno řízení na provedení pozemkových úprav v k.ú. Chvaleč, vysvětlil pojem a účel pozemkové úpravy, podrobně popsal průběh správního řízení podle zákona 139/2002 Sb.a rámec právních předpisů a metodických postupů při provádění pozemkových úprav Tento zákon stanoví pravidla pro provádění pozemkových úprav. Pro KoPÚ Chvaleč 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 katastrálního operátu s vytvořením nové digitální katastrální

mapy s přesností bodů ve 3. třídě kvality. 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 Chvaleč, stavební pozemky a pozemky s duplicitním vlastnictvím. K nahlédnutí přítomným byl k dispozici situační nákres 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 jednotlivé stavby podle zákona bezplatně předány do vlastnictví obce, která zabezpečuje již jako vlastník jejich správu a údržbu.

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 roce 2020 od obce Chvaleč a od dalších vlastníků zemědělské půdy žádosti pozemkové úpravy. Výměra zemědělské půdy v zamýšleném obvodu KoPÚ Chvaleč je 469 ha. Do obvodu pozemkové úpravy byly dále zařazeny i nepřesné parcely evidované dosud ve zjednodušené evidenci původem z grafického přídělu, které požaduje Katastrální pracoviště Trutnov dořešit.
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 24.10.2020 řízení o komplexních pozemkových úpravách,** a to oznámením o zahájení řízení na úřední desce státního pozemkového úřadu, obce a na portálu Ministerstva zemědělství eagri. Výměra zemědělské půdy po doručení všech došlých písemných žádostí vlastníků pozemků o provedení KoPÚ dosáhla 63,6 %. 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 s požadavkem o vyjádření ke KoPÚ.
V průběhu řízení pozemkový úřad vypsal výběrové řízení na zhotovitele komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Chvaleč. Vítězem se stala společnost Geovap, spol. s.r.o. z Pardubic.
Geodetické práce ještě nebyly zahájeny. Předpokládá se, že by se geodeti mohli začít v území pohybovat během letních prázdnin. V této chvíli požádala o slovo Ing. Hana Oulehlová, zástupkyně zpracovatelské firmy, která v průběhu výkladu Ing. Kutiny dorazila s nezaviněným opožděním na jednání. Názorně na fotografii přítomným ukázala v jakém typu vozu se budou při provádění prací v území ve Chvalči pohybovat. Všichni geodeti budou mít Pověření ke vstupu a vjezdu na pozemky k výkonu činnosti. Požádala přítomné o osobní účast při komisním zjišťování průběhu hranic a vytyčení obvodů pozemků řešených pozemkovou úpravou, jehož část by mohla proběhnout možná už na podzim 2022.
Dále se slova ujal opět Ing. Kutina. Sdělil, že bude probíhat doplnění podrobného bodového polohopisného pole (PBPP) a revize stávajícího. Dále budou geodety zaměřeny veškeré v terénu existující prvky polohopisu 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.
Podle vývoje počasí bude v dalších etapách 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 dotýká a zde také mohou vznést případné připomínky k předběžně vytýčeným hranicím. Ing. Kutina zdůraznil potřebu, aby se vlastníci na šetření hranic v terénu osobně dostavovali. Přímo na místě v terénu lze odchytit 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 geodetických informací. Zařazeny do řešených pozemků můžou být pouze se souhlasem vlastníka. Při šetření neřešených pozemků můžou 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 vypracuje **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 Chvaleč. V těchto činnostech bude zhotovitel spolupracovat se sborem zástupců a navržený plán společných zařízení bude schvalovat zastupitelstvo obce na veřejném zasedání. Podle schváleného plánu společných zařízení projektant následně navrhuje ve spolupráci s vlastníky umístění a úpravy jejich nových pozemků v řešeném území .

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 úřadě ve Chvalči a na pobočce pozemkového úřadu v Trutnov a jednotliví vlastníci budou mít možnost do něho nahlédnout a případně ještě vznášet připomínek. 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 ± 4%, výměra je přiměřená v rozmezí ± 10% a vzdálenost je přiměřená v rozmezí ± 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 Chvaleč. 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 přirážek a srážek, u sadů, zahrad a lesních porostů i s oceněným porostem. V katastrálním území Chvaleč byla provedena aktualizace BPEJ a je platná od 18.7.2022.
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 věž Kostela sv. Jakuba Většího ve Chvalči. Tento návrh přítomní veřejným hlasováním jednomyslně schválili. Také byli seznámeni se způsobem oceňování pozemků, které bude prováděno 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 řízení, či vyhotovení geometrických plánů apod.

Mgr. Petra Hájková vysvětlila 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 námitky a připomínky. Je prostředníkem mezi všemi účastníky řízení a pobočkou, zpracovatelem KoPÚ. Nikdy nerozhoduje o vlastnických právech účastníků řízení. Nevoleným členem sboru zástupců vlastníků pozemků 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 kat. území Chvaleč je Jiří Diviš. S těmito vlastníky bylo konzultováno členství ve sboru zástupců dne 25.4.2022 a tito vlastníci projevili zájem být členy a náhradníkem sboru zástupců. Přítomní účastníci úvodního jednání byli následně ještě vyzváni, zda má někdo další zájem zúčastnit se jako kandidát do volby sboru zástupců. Nikdo ze zúčastněných zájem o členství ve sboru zástupců neprojevil.

Následovala vlastní volba členů sboru zástupců. Přítomní účastníci řízení hlasovali o každém navrženém členovi zvlášť a jako způsob hlasování bylo přítomnými odsouhlaseno hlasování veřejnou aklamací – tj. veřejně zvednutím ruky. Dále pak proběhlo vlastní hlasování o volbě jednotlivých členů sboru zástupců s těmito výsledky:

Navržený kandidát Ing. Robert Koníř: PRO 18 PROTI 0 ZDRŽELO SE 0
Navržený kandidát Jiří Dvořák: PRO 18 PROTI 0 ZDRŽELO SE 0
Náhradník Jiří Jirman: PRO 18 PROTI 0 ZDRŽELO SE 0

Sbor zástupců vlastníků pozemků pro KoPÚ Chvaleč bude kromě zvolených členů složený také ze 3 nevolených členů:

1 pověřený zástupce pobočky Trutnov – Mgr. Petra Hájková
1 zástupce obce Chvaleč – starosta Ing. Tomáš Prouza

a dále pan Jiří Diviš – jako vlastník pozemků, jehož výměra vlastnictví pozemků v řešeném k.ú. Chvaleč převyšuje více jak 10% výměry řešeného území, a který o svojí účast ve sboru zástupců požádal.

Na úvodním jednání ke KoPÚ Chvaleč byl tedy zvolen a ustaven sbor zástupců vlastníků pozemků v tomto složení:

Ing. Robert Koníř
Jiří Dvořák
Jiří Diviš
Ing. Tomáš Prouza
Mgr. Petra Hájková

náhradník:
Jan Jirman

Na prvním jednání sboru zástupců proběhne volba předsedy a bude projednán a odsouhlasen jednací řád sboru zástupců.

Mgr. Hájková zdůraznila, 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 nahlašovali 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 18.45 hod.

Zapsala:
Mgr. Petra Hájková

Ověřil:
Ing. Josef Kutina

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Královéhradecký kraj
Pobočka Trutnov
Horská 5
541 01 Trutnov