

Komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Milíkov u M.L. – záznam z úvodního jednání

Datum konání: 8. 7. 2021

Místo konání: Obec Milíkov (sál v Hostinci u Tří Čápů)

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 Krajským pozemkovým úřadem pro Karlovarský kraj, Pobočkou Cheb (dále jen „pobočka“) svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám v katastrálním území **Milíkov u Mariánských Lázní**.

Přítomni: podle prezenční listiny, která je uložena na Krajském pozemkovém úřadě pro Karlovarský kraj, Pobočce Cheb. Tato listina obsahuje náležitosti dle §18 odst. 2 správního řádu. Prezenční listina je jedním z dokladů o volbě sboru zástupců dle §5 odst. 5 zákona.

Pozvánky na toto úvodní jednání obdrželi všichni vlastníci pozemků v předpokládaném obvodu pozemkových úprav, dále fyzické a právnické osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům mohou být řešením dotčena a obec, v jejímž obvodu jsou pozemky zahrnuté do obvodu pozemkových úprav.

Jednání zahájil Ing. Milan Šrámek - oprávněná úřední osoba, která má za Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Pobočku Cheb pozemkovou úpravu v k. ú. Milíkov u Mariánských Lázních na starost. Ing. Šrámek představil zástupce zpracovatele návrhu pozemkových úprav – pana Pavla Kroupu. Zpracovatel byl vybrán na základě výběrového řízení dle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách. Je to osoba, která má k této činnosti úřední oprávnění. Smlouva byla uzavřena se sdružením:

- a) GROMA PLAN s.r.o.
- b) POZEMKOVÉ ÚPRAVY K + V s.r.o.

se sídlem Plachého 1558/40, 301 00 Plzeň – Jižní Předměstí.

V úvodu byli přítomní seznámeni s důvody, které vedly pozemkový úřad k zahájení pozemkových úprav v tomto katastrálním území a s požadavky na zahájení pozemkových úprav: pozemková úprava byla zahájena na základě žádosti vlastníků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v katastrálním území (Výměra ZP cca 212,10 ha, žádosti na 123 ha cca 58 %). **Pozemkový úřad je ze zákona povinen zahájit pozemkovou úpravu vždy, pokud o ni požádají vlastníci nadpoloviční výměry zemědělské půdy v dotčeném katastrálním území.**

Dále byl vysvětlen pojem pozemková úprava a byl sdělen právní rámec provádění pozemkových úprav.

Definice pozemkových úprav

Pozemkovými úpravami se

- ve **veřejném zájmu** prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí
- zabezpečuje přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy
- v těchto souvislostech původní pozemky zanikají a zároveň se vytvářejí pozemky nové, k nimž se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena v rozsahu rozhodnutí podle §11 odst. 8 zák. č. 139/2002 Sb.
- současně je cílem pozemkových úprav zajištění podmínek pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech včetně napomáhání diverzifikace hospodářské činnosti a zlepšení konkurenceschopnosti zemědělství, zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění

půdního fondu, vodní hospodářství zejména v oblasti snižování nepříznivých účinků povodní a řešení odtokových poměrů v krajině a zvýšení ekologické stability krajiny.

- výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako neopomenutelný podklad pro územní plánování.

Náklady na pozemkové úpravy hradí stát. Na úhradě nákladů se mohou podílet i účastníci pozemkových úprav, popřípadě i jiné fyzické a právnické osoby, mají-li zájem na provedení pozemkových úprav, stát jim může poskytnout dotace nebo subvence podle zvláštních předpisů.

Základní právní rámec pro provádění pozemkových úprav

1. 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.
2. vyhláška č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav.
3. zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů.
4. zákon č. 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku ve znění pozdějších předpisů.

další závazné předpisy:

- katastrální zákon a katastrální vyhláška,
- zákon o ochraně přírody a krajiny,
- zákon o ochraně zemědělského půdního fondu,
- zákon o lesích,
- zákon o vodách,
- stavební zákon,
- zákon o oceňování majetku a další

Cíle pozemkových úprav

1. **Prostorové a funkční uspořádání pozemků, vyrovnání hranic, scelení nebo rozdělení pozemků pro vytvoření podmínek pro racionální zemědělské využití** (odstranění roztržitosti půdní držby, zlepšení tvaru pozemků, nové optimální hranice, vyjasněná vlastnická práva atd.) V těchto souvislostech se uspořádají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Měly by být odstraněny nesoulady v druhu pozemku. Pokud je zde např. les, měl by být v evidenci (k tomuto je kromě jiného zapotřebí souhlas vlastníka pozemku).
2. **Zachování úrovně ekologické stability krajiny:** Řešené území je jako celek ekologicky stabilní. Komplexní řešení vyžaduje realizaci pouze dalších stabilizujících prvků. Mohlo by se jednat například o výsadbu zeleně (např. stromů) podél komunikací a polních cest. Tyto další možnosti zvýšení ekologické, ale i estetické hodnoty území budou řešeny v etapě Plánu společných zařízení.
3. **Vytvoření sítě polních cest, její optimalizace a nové přístupové cesty k pozemkům.** Měly by se zpřístupnit pozemky všech vlastníků pozemků. Zpřístupnění se navrhuje většinou navržením přístupových cest, ve výjimečných případech se zřizuje věcné břemeno přístupu.
4. **Odstranění nesouladů mezi skutečným stavem v terénu a stavem v KN**
5. **Vytvoření DKM**

Forma pozemkových úprav

- k naplnění cílů probíhajících pozemkových úprav byla zvolena jako forma pozemkových úprav - **komplexní pozemková úprava (dále jen KoPÚ)**.

Předmět pozemkových úprav

- **předmětem pozemkové úpravy jsou pozemky v katastrálním území Milíkov u Mariánských Lázní** (kromě lesního komplexu na východě území). Do obvodu se přibírají pozemky z k. ú. **Podlesí u Dolního Žandova** 586/1, 586/3, 801/1, 582/3, 582/1, 815, 801/9, 816, 570/2, 817, 801/3, 818, 801/4, 801/5, 569/3, 801/6, 819, 801/7, 801/8, 820, 821, 567, 813/1, 813/2, 87/27, 794/1, 794/2, 87/26, 794/3, 87/24 a 795/1. Tyto pozemky se přibírají do obvodu pozemkové úpravy z důvodu zaměření Podleského potoka.

Dále je hranice obvodu pozemkové úpravy vedena tak, že parcely: 191/13, 191/14, 191/15, 191/16, 191/17, 191/18 k. ú. Milíkov u Mariánských Lázní jsou mimo obvod pozemkové úpravy.

Hranicí vnitřního ObPÚ ohraničujeme zastavěnou a pro pozemkovou úpravu nepotřebnou část katastrálního území Milíkov u M.L.

Pro účely pozemkových úprav můžeme tyto pozemky rozdělit na dvě základní skupiny a to na:

a) pozemky u nichž se předpokládá možnost jejich směny, zarovnání hranic, rozdělení, scelení apod. Jedná se o pozemky řešené podle § 2 zák. č. 139/2002 Sb. (dále je „**pozemky řešené**“).

b) pozemky u nichž se nepředpokládá, že jejich vlastníci budou požadovat směnu pozemků. (dále jen „**pozemky neřešené**“). U této skupiny pozemků dojde pouze ke zjištění údajů potřebných pro obnovu katastrálního operátu a vyhotovení digitální katastrální mapy – dojde k novému zaměření pozemku (vyšetření průběhu hranic a zjištění výměry).

Vymezení neřešeného území:

Byly vymezeny tři lokality neřešených pozemků v k. ú. Milíkov u M.L.:

1. lokalita: část p.p.č. 204/2 a pozemkové parcely č. 209/1, 209/5, 209/6, 209/7
2. lokalita: pozemková parcela č. 142/1, část p.p.č. 146, č. 133, č. 134/1 a část 135
3. Lokalita: pozemkové parcely č. 252/1, 252/2 a 255

Obvod pozemkových úprav

- do obvodu pozemkových úprav zahrnul pozemkový úřad **pozemky, které posoudil jako nezbytné pro dosažení cílů pozemkových úprav a obnovy katastrálního operátu.** Do obvodu pozemkové úpravy nebude zahrnut lesní komplex na východě území.

Shrnutí, co vlastníkům pozemková úprava přinese

1. odstraní roztržitost půdní držby

2. zlepši tvar pozemků
3. vytvoří nové (optimální) hranice pozemků
4. v případě potřeby vytvoří nové přístupové cesty k pozemkům, ochrana přírodních zdrojů a zachování kulturně historických hodnot v území
5. poskytne možnost rozdělení spoluvlastnictví k pozemkům
6. vyjasní vlastnická práva k pozemkům, obnovení osobního vztahu vlastníků půdy a obyvatel krajiny k domovu
7. zvýší tržní hodnotu pozemků
8. v případě potřeby navrhne a zrealizuje opatření k ochraně proti povodním, ochranu a zúrodnění půdního fondu a tím i zlepšení životního prostředí
9. dalším přínosem pozemkových úprav bude nové mapování, kterým bude tato pozemková úprava završena (to co bude v mapě zobrazeno, bude odpovídat skutečnosti v terénu)
10. výsledky PÚ slouží jako neopomenutelný podklad pro územní plánování, které se dotýká všech osob žijících v určitém území.

Účastníci řízení – práva a povinnosti

- účastníkem řízení o KoPÚ je:

- vlastník pozemků zahrnutých do KoPÚ a další fyzické a právnické osoby, jejichž vlastnická nebo jiná práva k pozemkům mohou být KoPÚ přímo dotčena (vlastníci, kde se jen obnovuje soubor geodetických informací nejsou účastníci řízení) (v případě, že vlastník pozemku zemřel a soud o dědictví ještě nerozhodl, jsou účastníky řízení o pozemkových úpravách osoby dle sdělení soudu nebo soudního komisaře / jestliže soud nesdělí – zastupuje tyto osoby v řízení o pozemkových úpravách opatrovník. Opatrovníkem v řízení o pozemkových úpravách může být i obec.
- obec, v jejímž územním obvodu jsou pozemky zahrnuté do obvodu KoPÚ (sousední obec, která sdělí, že požaduje být účastníkem řízení)
- za stát jako vlastníka – Státní pozemkový úřad a příslušné organizační složky státu, pokud jim přísluší právo hospodařit s majetkem státu (Lesy ČR, Povodí s.p. aj)
- obec (zastupitelstvo obce, nikoliv obecní úřad)
- další účastníci dle rozhodnutí pozemkového úřadu

- práva účastníků řízení:

- obdržet všechny písemnosti týkající se KoPÚ a nahlížet do podkladů ke KoPÚ
- uplatnit své návrhy, požadavky, připomínky a námítky při vypracování jednotlivých etap návrhu KPÚ
- podat odvolání k rozhodnutí o schválení návrhu KoPÚ
- zvolit sbor zástupců

- povinnosti účastníků řízení:

- prokázat vlastnická práva k pozemkům zahrnutým do KoPÚ
- ohlásit pozemkovému úřadu změny ve vlastnictví pozemků zahrnutých do KoPÚ
- spolupracovat s pozemkovým úřadem a zpracovatelem návrhu KoPÚ (účastnit se jednání; spolupracovat při návrhu nového uspořádání pozemků; projednávat a činit souhlasy či nesouhlasy s novým uspořádáním pozemků, hlasovat, dávat souhlasy (nesouhlasy) s oceněním v soupisech nároků a se směnou pozemků, které jsou zatíženy stávajícím věcným břemenem (vedeným v KN); sdělovat na žádost pozemkového úřadu, zda chce ocenit na svém pozemku dřeviny rostoucích mimo les; oznámit změnu adresy, změnu účastníka řízení, ustanovení zástupce pro jednání v řízení o KoPÚ aj.)

Jednotlivé etapy pozemkových úprav:

Celý režim pozemkových úprav se řídí podle 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 a prováděcí vyhlášky č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav.

1. přípravné práce geodetické – obnova a doplnění bodového pole
 - zaměření polohopisu
 - zjišťování hranic pozemků
2. přípravné práce projekční – průzkum a rozbor současného stavu
 - soupisy nároků vlastníků pozemků
3. návrh KoPÚ
 - 3.1 plán společných zařízení
 - 3.2 návrh nového uspořádání pozemků
4. Rozhodnutí o KoPÚ
 - 4.1 rozhodnutí o schválení návrhu (vytyčení a označení pozemků dle schváleného návrhu)
 - 4.2 rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv (DKM)

ad 1. Přípravné projekční a geodetické práce

- vyhodnocení požadavků a stanovisek dotčených orgánů, organizací, obcí a správců území, provedení podrobného průzkumu terénu a jeho vyhodnocení
- obnova a doplnění podrobného polohového bodového pole
- zjišťování průběhu vlastnických hranic a zaměření skutečného stavu (na základě zaměření skutečného stavu v terénu se upřesňuje obvod pozemkových úprav a okruh účastníků řízení; pozdější změnu obvodu a okruhu účastníků řízení lze provést, pokud pro to pozemkový úřad shledá důvod)
- vytyčení obvodu upravovaného území a stabilizace lomových bodů obvodu KoPÚ
- stanovení výměry území zahrnujícího pozemky řešené dle §2 zákona (dle zaměřeného obvodu a dle stavu v KN) a dle katastrální vyhlášky se provede opravení výměr zjištěným koeficientem (důležité pro soupisy nároků)

ad 2. Soupis nároků vlastníků:

Vypracování soupisu nároků vlastníků zajistí pozemkový úřad prostřednictvím zpracovatele návrhu KoPÚ. Je to důležitý dokument, s nímž vlastníci do pozemkových úprav vstupují, neboť je v něm provedena inventarizace vlastnictví. Soupis nároků bude vyhotoven pro všechny pozemky, které jsou v obvodu pozemkové úpravy. Soupis nároků bude vyhotoven odlišně pro pozemky řešené a pro pozemky neřešené. V soupisech jednotlivých vlastníků budou uvedeny i pozemky, které se nacházejí mimo obvod KoPÚ (jen přehled pozemků).

Pro pozemky řešené je soupis nároků vypracován podle jejich ceny, výměry, vzdálenosti a druhu, a to včetně uvedení omezení vyplývajících ze zástavního práva, předkupního práva a věcného břemene. K tomuto soupisu nároků mohou vlastníci uplatnit námitky ve lhůtě určené pozemkovým úřadem. K námitkám proti opravám výměr pozemků vyplývajícím z nového měření skutečného stavu v terénu se nepřihlíží. Námitky pozemkový úřad projedná se sborem zástupců, je-li zvolen, případně s katastrálním úřadem. Vlastníci musí být o vyřízení námitek písemně vyrozuměni. Na jejich projednání a vyřízení se nevztahuje správní řád.

U pozemků neřešených se vypracuje soupis nároků pouze podle výměry pozemků. Tato výměra bude zjištěna po komisionálním šetření hranic těchto pozemků v terénu za účasti jejich vlastníků.

Případné námítky k tomuto soupisu nároků předá pozemkový úřad katastrálnímu úřadu k rozhodnutí podle zvláštního právního předpisu.

Pozemkový úřad informuje o průběhu zpracování soupisu nároků sbor, umožní mu spoluúčast při soupisu nároků včetně práva přítomnosti člena sboru při jednání s vlastníky.

Vypracovaný soupis nároků bude vystaven po dobu 15 dnů na úřední desce Obecního úřadu v Milíkově a zároveň bude doručen vlastníkům, jejichž pobyt je znám. V rámci vyložení nároků se rovněž uskuteční konzultační schůzka se zpracovatelem pro zodpovězení případných nejasností.

Kriteria pro vypracování soupisu nároků:

Cena: jde o ocenění pozemků, které se použije pouze pro potřeby pozemkových úprav. Ocenění provede zpracovatel návrhu pozemkových úprav. Stanovení ceny se provede podle zvláštního cenového předpisu **platného ke dni vystavení soupisu nároků**. Tímto cenovým předpisem je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (zákon o oceňování majetku) a prováděcí vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška v platném znění.

Pro účely oceňování dle zákona č.151/1997Sb., se zemědělské pozemky evidované v KN člení na: ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty.

Základem pro **oceňování zemědělských pozemků jsou bonitované půdně ekologické jednotky – BPEJ**, evidované v celostátní databázi VÚMOP v. v. i. Praha, a jsou také uváděny na listu vlastnictví jednotlivých vlastníků. BPEJ se vyjadřuje 5-ti místným číselným kódem, který vyjadřuje význam půdních a klimatických vlivů na ekonomické ohodnocení půdy. Každému kódu BPEJ je přiřazena konkrétní cena v korunách za m² pozemku (uvedena v příloze č. 4 oceňovací vyhlášky). Údaje z celostátní databáze budou použity i k ocenění pozemků v pozemkových úpravách a při ocenění budou vztaženy k zaměření skutečného stavu v terénu. **Toto ocenění platí pouze pro potřeby pozemkových úprav.** Údaje bonitovaných půdně ekologických jednotek uvedených v katastru nemovitostí se použijí jen v případech pozemkových úprav, kde není účelné vycházet za zaměření skutečného stavu.

Základem pro **oceňování pozemků vodních ploch a jiných pozemků** dle §13 zákona 151/1997 Sb. se provádí cenami stanovenými oceňovací vyhláškou.

Oceňování lesního pozemku se provádí výnosovým a porovnávacím způsobem podle plošně převládajících souborů lesních typů (další úpravu stanovuje oceňovací vyhláška).

Pro účely oceňování se trvalé porosty člení na: lesní porosty, ovocné dřeviny, vinnou a chmelovou révu, okrasné dřeviny.

U chmelnic, vinic, zahrad a pozemků s lesním porostem se v nárocích uvede cena pozemku porostu odděleně a s členěním podle druhu porostu. U ostatních druhů pozemků se cena porostu uvede jen na žádost vlastníka pozemku. Pro účel pozemkových úprav se cena takového porostu nacházejícího se na pozemcích nebo jejich částech sloučených do půdních celků, stanoví jako „násobek výměry parcely nebo její části a průměrné ceny porostu za 1m²“. Dále se postupuje dle zvláštního právního předpisu, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Ocenění dřevin rostoucích mimo les: V případě, že se na pozemku vlastníka vyskytují dřeviny rostoucí mimo les, pozemkový úřad zajistí na základě žádosti vlastníka jejich ocenění, o které bude navýšena cena pozemku uvedená v soupisu nároků. Vlastník může vznést požadavek na ocenění

konkrétních porostů nejpozději poslední den lhůty určené k vyložení soupisu nároků. Před tímto datem může vznést požadavek kdykoliv ode dne zahájení řízení o pozemkových úpravách. Pozemkový úřad tímto upozorňuje vlastníky na možnost ocenění dřevin rostoucích mimo les. Pokud bude požadavek na ocenění těchto porostů vznesen po vyložení soupisu nároků, nemusí na něj Pozemkový úřad brát z důvodu postupu dalších prací zřetel.

Výměra:

- u soupisu nároků pro pozemky řešené - v soupisu nároků bude uvedena výměra jednotlivých pozemků podle evidencí na katastrálním úřadu.

Výměra území v obvodu KoPÚ se stanoví výpočtem ze souřadnic lomových bodů hranice obvodu. Tato výměra se porovná s výměrou získanou součtem všech výměr parcel podle katastru nemovitostí. Při porovnání takto zjištěných výměr je vždy rozdíl. Rozdíl výměr se porovná s hodnotou mezní odchylky, která je stanovena vyhláškou č. 357/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Pokud rozdíl výměr nepřesáhne mezní odchylku, upraví se součty výměr směřovaných pozemků opravným koeficientem tak, aby zjištěný rozdíl byl odstraněn. Pokud rozdíl výměr překročí stanovenou mezní odchylku, zhotovitel ověří, zda není chyba v zaměření území nebo ve výpočtu jeho výměry nebo v součtu výměr parcel podle katastru nemovitostí. Nezjistí-li zhotovitel takovou chybu, postupuje pozemkový úřad dále na základě výsledků projednání s katastrálním úřadem.

- u soupisu nároků pro pozemky neřešené - (provádí se jen obnova souboru geodetických informací) – v soupisu nároků se u těchto pozemků mimo běžných identifikačních údajů objeví pouze výměra a to jednak výměra vedená v katastru nemovitostí a také skutečná výměra podle zaměření, které bude provedeno v rámci pozemkových úprav.

Cílem je, aby vlastníci již v této počáteční fázi řízení o pozemkových úpravách získali informaci o skutečné výměře svých pozemků. Výsledky nového zaměření pozemků budou použity pro návrh nového uspořádání pozemků, obnovu katastrálního operátu a tvorbu digitální katastrální mapy.

Vzdálenost:

Nově navrhované pozemky jsou v přiměřené vzdálenosti, pokud rozdíl ve vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků není vyšší nebo nižší než 20 %. Vzdálenost se měří od bodu dohodnutého na úvodním jednání.

Vlastníci pozemků souhlasili s tím, že vzdálenost se bude měřit od kapličky u č.p. 32 u silnice uprostřed zastavěné části Milíkova (st.p.č. 69/1 k. ú. Milíkov u M.L.).

Druh pozemku:

Podle Katastrálního zákona se pozemky podle druhu člení na: zemědělské pozemky - ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, sady, trvalé travní porosty a dále pak na lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.

V případě, že v k. ú. Milíkov u Mariánských Lázní nebude v katastru nemovitostí evidovaný druh pozemku odpovídat skutečnosti, bude v soupisu nároků uveden ten druh, který je na pozemku ve skutečnosti. Způsob využití nemovitostí a způsob ochrany nemovitostí se převezme z katastru nemovitostí. Způsob využití je popis, kterým se v katastru nemovitostí rozlišuje způsob účelu užívání pozemků podle jednotlivých druhů. Způsob ochrany je popis, kterým se v katastru nemovitostí vyjadřuje ochrana v oblasti památkové péče, ochrany přírody, ochrany vybraných geodetických bodů apod.

Přítomným byl prezentován vzor tabulky soupisů nároků vlastníků pozemků.

V průběhu zpracování návrhu pozemkových úprav se soupis nároků upřesňuje (úprava obvodu, změna okruhu účastníků, vypořádání spoluvlastnictví). Poslední aktualizaci soupisu nároků lze provést nejpozději ke dni vystavení návrhu. Aktualizované soupisy se doručí pouze dotčeným vlastníkům. Dojde-li v době mezi vystavením návrhu a vydáním rozhodnutí o schválení návrhu v katastru nemovitostí ke změnám v nárocích, jsou tyto změny uvedeny v přílohách k rozhodnutí a již se aktualizace soupisu nároků neprovádí.

ad 3. Návrh pozemkové úpravy:

- vypracování vlastního návrhu pozemkové úpravy je rozděleno na dvě etapy:

3.1 plán společných zařízení

3.2 návrh nového uspořádání pozemků

3.1 Plán společných zařízení

- předchází zpracování návrhu nového uspořádání pozemků vlastníků. Tento plán představuje jakousi kostru území, v němž probíhají pozemkové úpravy. Do této kostry se potom nově uspořádají pozemky jednotlivých vlastníků. Prvky návrhu plánu společných zařízení jsou zejména:

a) **opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků** jako polní nebo lesní cesty, mostky, propustky, brody, železniční přejezdy a podobně,

b) **protierozní opatření pro ochranu půdního fondu** jako protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, větrolamy, zatravnění, zalesnění a podobně,

c) **vodohospodářská opatření** sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod, ochraně území před záplavami, suchem a k zadržení vody v krajině včetně podzemních vod jako vodní nádrže, rybníky, úpravy koryt vodních toků, odvodnění, ochranné hráze, poldry a podobně,

d) **opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí**, podpoře biodiverzity a zvýšení ekologické stability prostřednictvím územního systému ekologické stability, založení, doplnění nebo obnovy trvalé vegetace, terénních úprav a podobně

jako místní územní systémy ekologické stability, doplnění, popřípadě odstranění zeleně a terénní úpravy a podobně. Zaústění navržených vodohospodářských opatření lze navrhnout i mimo obvod pozemkových úprav, pokud toto opatření funkčně souvisí s opatřeními prováděnými v obvodu pozemkových úprav. Toto opatření nebude z důvodu svého umístění mimo obvod pozemkových úprav součástí návrhu nového uspořádání pozemků; rovněž realizace nebude hrazena z prostředků určených pro pozemkovou úpravu.

V případě společných zařízení technického charakteru jde o nové stavby nebo o rekonstrukce, případně modernizaci stávajících staveb.

Je-li nutno pro společná zařízení vyčlenit nezbytnou výměru půdního fondu, použijí se nejdříve pozemky ve vlastnictví státu, potom pozemky ve vlastnictví obce. Pokud nelze pro společná zařízení použít jen pozemky ve vlastnictví státu, popřípadě obce, podílejí se na vyčlenění potřebné výměry půdního fondu ostatní vlastníci pozemků poměrnou částí podle celkové výměry jejich směňovaných pozemků. V tomto případě se nároky vlastníků vstupujících do pozemkových úprav úměrně snižují.

Pozemkový úřad předloží zpracovaný plán společných zařízení dotčeným orgánům státní správy, které vyzve k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení výzvy. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Jejich souhlasné stanovisko nahrazuje opatření (rozhodnutí, souhlas, povolení výjimky) podle zvláštních právních předpisů.

Pokud jsou společná zařízení navržena na pozemku, který je ve vlastnictví státu, převede jej stát po dokončení realizace navržených společných zařízení bezúplatně do vlastnictví obce. Takto získaný pozemek nesmí obec zcizit bez souhlasu úřředí. Současně s podáním návrhu na vklad vlastnického práva na základě smlouvy o bezúplatném převodu pozemku na obec požádá úřředí o zápis poznámky zákazu zcizení.

V soupise nových pozemků bude u pozemků podle odstavce § 9 odst.12 zákona uvedena poznámka „pozemek je určen pro realizaci společných zařízení dle zákona č. 139/2002 Sb.. tato poznámka bude zapsána do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí podle §11 odst.8. Pokud pominou důvody pro vyznačení poznámky, katastrální úřad zruší poznámku na základě návrhu pozemkového úřadu.

Plán společných zařízení musí být v souladu s územně plánovací dokumentací. Není-li návrh společných zařízení ze závažných důvodů v souladu s územně plánovací dokumentací, je návrhem na její aktualizaci nebo změnu. V ostatních případech musí být PSZ dohodnut s úřadem územního plánování. Teprve po schválení plánu společných zařízení dojde k úpravě hranic pozemků a jejich směřování.

S návrhem PSZ je nejdříve seznámen sbor zástupců nebo vlastníci (není-li sbor zvolen) na jednání, z něhož je pořízen zápis, jehož přílohou je mapa PSZ. Projednání PSZ se sborem bývá několik. Pozemkový úřad předloží zpracovaný návrh PSZ dotčeným orgánům státní správy, kteří k němu vydají stanoviska. Všechny připomínky a stanoviska se zpracují. Následně bude návrh a technická dokumentace PSZ předložena k posouzení a schválení regionální dokumentační komisi. Připomínky regionální dokumentační komise se zpracují do návrhu PSZ. Pozemkový úřad předloží regionální dokumentační komisi schválený a způsobilý návrh PSZ ke schválení zastupitelstvu obce.

Pro změny druhů pozemků, výstavbu polních a lesních cest, ochranu a zúrodnování půdního fondu a další společná zařízení zahrnutá do schváleného návrhu pozemkových úprav se upouští od vydání územního rozhodnutí o umístění stavby a od rozhodnutí o využití území.

Bude-li před realizací společných zařízení zjištěno, že opatření podle §9 odst.11, které bylo předmětem rozhodnutí o schválení návrhu pozemkové úpravy již neodpovídá skutečným potřebám dotčeného území, pozemkový úřad na žádost obce zahájí řízení o změně plánu společných zařízení, pokud tento požadavek posoudí jako účelný. Pozemkový úřad zajistí přepracování schváleného návrhu, tento schválí zastupitelstvo obce, pozemkový úřad předloží návrh na změnu dotčeným orgánům státní správy a vydá o změně plánu společných zařízení rozhodnutí. Rozhodnutím nedojde ke změně společných zařízení a tedy nebudou dotčena vlastnická práva k pozemkům.

3.2 Návrh nového uspořádání pozemků

Nové uspořádání pozemků vlastníků je zpracovatel návrhu povinen v průběhu jeho zpracování projednávat s dotčenými vlastníky pozemků a vlastníci jsou povinni se k návrhu vyjádřit. Svůj souhlas, případně nesouhlas, potvrdí vlastníci podpisem na soupisu nových pozemků. V případě, kdy se vlastník pozemku k novému uspořádání pozemků nevyjádří ve smyslu odst. 20, §9 zákona, vyzve jej pozemkový úřad, aby tak učinil ve lhůtě 15 dnů. Pokud se vlastník ve lhůtě stanovené pozemkovým úřadem nevyjádří, má se zato, že s novým uspořádáním pozemků souhlasí. Souhlasy učiněné ve smyslu tohoto zákona mohou vlastníci pozemků, popřípadě jejich právní zástupci vzít zpět jen se souhlasem pozemkového úřadu; ten může dát souhlas, jestliže to dovolí stav zpracovanosti návrhu.

Pokud v pozemkové úpravě dojde ke směně pozemků, vlastníkům směňovaných pozemků budou navrženy nové pozemky tak, aby odpovídaly jejich původním pozemkům přiměřeně cenou, výměrou a vzdáleností.

Jak se přiměřenost hodnotí:

Cena je přiměřená, pokud není ve srovnání s původní cenou **vyšší nebo nižší o více než 4%**. Překročení kritéria ceny ve prospěch vlastníka lze jen za předpokladu, že vlastník souhlasí s uhrazením rozdílu ceny přesahující toto kritérium. O výši rozdílu ceny a o lhůtě k jejímu zaplacení rozhodne pozemkový úřad. K přijetí částky je příslušné ústředí. Úhrada se nevztahuje na pozemky ve vlastnictví státu. V případě pozemků ve vlastnictví krajů se úhrada nevyžaduje v případě, že jsou na těchto pozemcích umístěny veřejně prospěšné stavby. V případě, že do pozemkových úprav vstupuje vlastník pouze s jedním pozemkem, který nelze z technických důvodů umístit tak, aby nebylo překročeno toto kritérium ve prospěch vlastníka, může pozemkový úřad se souhlasem sboru, je-li zvolen, od požadavku na uhrazení rozdílu ceny ustoupit.

Od úhrady částky nepřesahující 100 Kč se upouští vždy.

Výměra je přiměřená, pokud rozdíl výměry **původních a navrhovaných pozemků nepřesahuje 10 % výměry původních pozemků**.

Vzdálenost je přiměřená, pokud rozdíl ve vzdálenosti **původních a navrhovaných pozemků není vyšší nebo nižší než 20 %**. Vzdálenost se měří od bodu dohodnutého na tomto úvodním jednání.

Snížení nebo zvýšení ceny, výměry nebo vzdálenosti nově navrhovaných pozemků nad rámec stanovených kritérií přiměřenosti, lze provést pouze se souhlasem vlastníka. Za tento souhlas se nepovažuje postup dle §9 odst. 21 zákona.

Překročení výměry, ceny a vzdálenosti pozemků nabytých obcí pro společná zařízení se nepovažuje za porušení kritérií.

Přítomným byl prezentován vzor soupisů nových pozemků.

ad 4. Rozhodnutí o KoPÚ

Zpracovaný návrh nového uspořádání pozemků bude vystaven po dobu 30 dnů na úřední desce pozemkového úřadu - Pobočky Cheb, na elektronické úřední desce www.eagri.cz a na úřední desce Obce Milíkov. O vystavení návrhu pozemkový úřad vyrozumí známé účastníky a současně jim sdělí, že v této době mají poslední možnost uplatnit k návrhu své námítky a připomínky u pozemkového úřadu. K později podaným námítkám a připomínkám se nepřihlíží. Pokud na základě námitek a připomínek budou provedeny úpravy návrhu, je pozemkový úřad povinen vyžádat si nové vyjádření od dočtených účastníků. Pozemkový úřad všechny připomínky účastníků řízení uplatněné k vystavenému návrhu pozemkových úprav posoudí, popřípadě je s dotčenými účastníky projedná a s vypořádáním připomínek tyto účastníky písemně vyrozumí.

Mají-li uplatněné námítky a připomínky vliv na změnu plánu společných zařízení, postupuje se podle § 9 odst. 10 a 11. Závěrečné jednání se uskuteční až po schválení plánu společných zařízení zastupitelstvem obce.

Po uplynutí doby podle odstavce 1 zákona vystavení návrhu svolá pozemkový úřad závěrečné jednání, na kterém zhodnotí výsledky pozemkových úprav a seznámí účastníky s návrhem, o kterém bude rozhodnuto.

Pozemkový úřad rozhodne o schválení návrhu pozemkové úpravy tehdy, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň 60% výměry pozemků, které jsou řešeny ve smyslu ustanovení podle §2 zák. č. 139/2002 Sb. v pozemkových úpravách. Váha hlasu podílového spoluvlastníka odpovídá jeho podílu na celkové výměře řešených pozemků.

Právní stav podle schváleného návrhu je závazný i pro právní nástupce vlastníků pozemků. Do vydání rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady a lhůty podle §10 odst. 2, případně o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům a pro zpracování obnoveného souboru geodetických informací se ve všech listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí a v nichž jsou uvedeny pozemky, které jsou předmětem řízení o pozemkových úpravách, uvedou kromě dosavadních pozemků i jim odpovídající pozemky podle schváleného návrhu; údaje o nich poskytuje pozemkový úřad. Jednotlivé pozemky nebo jejich části nemůže jejich vlastník po schválení návrhu bez souhlasu pozemkového úřadu zatížit či zcizit.

Zástavní právo, které vázne na pozemku zahrnutém do pozemkových úprav, přechází podle tohoto zákona na pozemek, který přešel do vlastnictví zástavce podle schváleného návrhu.

To platí obdobně, pokud k pozemku, na kterém se provádí pozemkové úpravy bylo zřízeno předkupní právo jako věcné právo.

V řízení o pozemkové úpravě budou vydána dvě rozhodnutí

4.1 Rozhodnutí o schválení návrhu

4.2 Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv

4.1 Rozhodnutí o schválení návrhu

Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkový úřad oznámí doručením veřejnou vyhláškou a jeho písemné vyhotovení doručí všem známým účastníkům řízení. Z náležitostí návrhu se k rozhodnutí doručovanému účastníkům řízení jen ta písemná a grafická část návrhu, která se dotýká konkrétního účastníka řízení. Proti tomuto rozhodnutí je možnost podat odvolání dle poučení o odvolání. Pozemkový úřad v případě odvolání postupuje dále dle §11 odst. 6) a 7) zákona.

Schválený návrh je závazným podkladem pro rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše náhrady a lhůty podle §10 odst. 2 popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům a pro zpracování obnoveného souboru geodetických informací.

Pozemkový úřad zabezpečí, aby nové uspořádání pozemků bylo vytyčeno a označeno v terénu podle potřeby vlastníků a to nejdříve po nabytí právní moci rozhodnutí podle §11 odst. 8 (o výměně nebo přechodu vlastnických práv). Vytyčení vlastnických hranic pozemků v souvislosti s provedením pozemkových úprav bude označeno trvalou stabilizací a nelze ho opakovaně hradit z prostředků státu. Vlastníci mají pouze jeden nárok na bezplatné vytyčení. Z toho vyplývá následná povinnost vlastníka hraniční znaky udržovat.

4.2 Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv

Schválený návrh je závazným podkladem pro rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady a lhůty podle §10 odst. 2, popřípadě o zřízení či zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům a pro zpracování obnoveného souboru geodetických informací. Rovněž je závazným podkladem pro rozhodnutí o přechodu vlastnických práv k pozemkům na nichž se nacházejí společná zařízení. Dosavadní nájemní vztahy, zatímní užívání a časově omezený nájem k předmětným pozemkům, kterých se rozhodnutí týká, zanikají k 1. říjnu běžného roku.

Jakmile bude rozhodnutí o schválení návrhu pravomocné a budou vyhotoveny potřebné podklady pro vyhotovení digitální katastrální mapy – DKM, bude vydáno rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv. Proti tomuto rozhodnutí již není možné se odvolat, protože jen deklaruje změny, které byly schváleny návrhem pozemkových úprav. Rozhodnutí, které nabylo právní moci, doručí pozemkový úřad katastrálnímu úřadu. V případech, kdy výsledek pozemkových

úprav slouží i jako obnovený katastrální operát – stává se tento obnovený katastrální operát platným dnem nabytí právní moci rozhodnutí.

Nové vlastnické vztahy budou vyznačeny v katastru nemovitostí a bude zavedena nová DKM.

Toto je poslední úkon, kterým bude správní řízení o pozemkové úpravě ukončeno.

Provádění pozemkových úprav:

- I. **Vytyčení nových pozemků na základě schváleného návrhu –**
 - dle požadavků vlastníků
- II. **Realizace společných zařízení -**
 - probíhá postupně dle naléhavosti a potřeb **se zřetelem na finanční zajištění** .
 - postup realizace společných zařízení řešen dle stanovených priorit realizace ve spolupráci s obcí.

V průběhu úvodního jednání byla provedena volba sboru zástupců. Volbu vedl Ing. Milan Šrámek.

Sbor zástupců:

Vlastníci pozemků řešených v pozemkových úpravách dle §5 odst. 5 si zvolili sbor zástupců, který zastupuje vlastníky v rozsahu činností uvedených v § 5 odst. 8 zák. č. 139/2002 Sb., popřípadě jedná za vlastníky v rozsahu stanoveném tímto zákonem. Prvotním účelem sboru zástupců vlastníků není autoritativně rozhodovat, ale tvořit orgán zastupující a informující vlastníky v řízení. Sbor zástupců spolupracuje při zpracování návrhu pozemkových úprav, posuzuje jeho jednotlivé varianty a navrhovaná opatření, vyjadřuje se k plánu společných zařízení, k podaným připomínkám v průběhu pozemkových úprav, k návrhu pozemkových úprav a uděluje souhlas s ustoupením od požadavku na uhrazení rozdílu ceny podle § 10 odst. 2. Sbor zástupců nikdy nemůže rozhodovat za vlastníky pozemků v otázkách jejich vlastnictví. Zvoleného člena sboru nemůže zastoupit ve sboru jiná osoba.

Počet členů sboru stanoví pozemkový úřad 5 až 15 členů podle celkového počtu vlastníků a podle rozsahu řešeného území. Pro účely volby sboru připadá spoluvlastníkům jen 1 hlas. Pro případ úmrtí nebo odstoupení člena sboru se na úvodním jednání zvolí 1 náhradník sboru. Členství ve sboru zástupců není možné odmítnout vlastníků, jejichž pozemky zahrnují alespoň 10 % výměry pozemků, na nichž je prováděna pozemková úprava.

Po diskusi s přítomnými pozemkový úřad stanovil počet členů sboru zástupců na 5 členů. Sbor byl zvolen nadpoloviční většinou přítomných vlastníků řešených v pozemkových úpravách (pozvaných 24 účastníků a dalších vlastníků v předpokládaném obvodu, fyzické a právnické osoby); přítomno 8 vlastníků pozemků řešených v pozemkových úpravách.

Sbor zástupců je tvořen členy nevolenými (§ 5 odst. 6 zák. č. 139/2002 Sb.), jimiž jsou:

- 1) Ing. Tomáš Valina, vedoucí Pobočky, nebo jím pověřený pracovník
- 2) Pan Jan Benka – starosta Obce Milíkov (posílení veřejného zájmu, který obec reprezentuje)
a dále členství ve sboru nesmí být odmítnuto vlastníkov, jehož pozemky zahrnují alespoň 10% z výměry pozemků, na kterých budou prováděny pozemkové úpravy:
- 3) Kurt Hnát (zplnomocněný zástupce AGRO KOMBINÁTU Dolní Žandov
Vlastníci pozemků řešených v KPÚ přítomni na úvodním jednání si zvolili nadpoloviční většinou další členy sboru:
- 4) Ing. Novák Přemysl
- 5) Pan Brantl František
- 6) Pan Bežák Martin

Náhradníkem byla zvolena nadpoloviční většinou vlastníků pozemků řešených v pozemkových úpravách vlastníků paní Hanušová Radka

Předpokládaný časový harmonogram průběhu pozemkových úprav:

Přípravné práce	30. 4. 2022
Soupis nároků vlastníků	30. 4. 2022
Plán společných zařízení	31. 3. 2023
Návrh nového uspořádání pozemků	31. 3. 2024
Vytyčení hranic pozemků	4 měsíců od výzvy zadavatele
Vyhotovení náležitostí pro DKM	3 měsíců od výzvy zadavatele
Ukončení řízení o KoPÚ	předpoklad: polovina roku 2025

Výsledky pozemkových úprav:

- *Účelně rozmístěné pozemky, zlepšení jejich tvarů, vyjasní vlastnická práva k pozemkům, obnovení osobního vztahu vlastníků půdy a obyvatel krajiny k domovu*
- *Realizovaná společná zařízení sloužící ke zpřístupnění pozemků, k ochraně proti povodním a ochranu a zúrodnění půdního fondu a tím zlepšení životního prostředí*
- *Odstranění nesouladů mezi stavem v terénu a stavem v katastru nemovitostí – nové mapování*
- *Obnovený katastr nemovitostí pro řešené území*
- *Výsledky PÚ slouží jako neopomenutelný podklad pro územní plánování, které se dotýká všech osob žijících v určitém území.*

- otázka spoluvlastnictví

Pozemkový úřad může vypořádat spoluvlastnictví k pozemku tak, že spoluvlastníkům připočte k jejich nároku část odpovídající spoluvlastnickému podílu k předmětnému pozemku. Jestliže spoluvlastník kromě spoluvlastnického podílu nevlastní jiný pozemek, tvoří tento spoluvlastnický podíl samostatný nárok. Pozemkový úřad může na základě dohody uzavřené mezi spoluvlastníky reálně rozdělit spoluvlastnické podíly i v případě, že spoluvlastníci nevlastní v obvodu pozemkových úprav jiný pozemek. Předmětem reálného rozdělení nemohou být pozemky ve společném jmění manželů.

- **zástavní právo**, které vázne na pozemku zahrnutém do pozemkových úprav, přechází podle zákona na pozemek, který přešel do vlastnictví zástavce podle schváleného návrhu.

- **předkupní právo** které vázne na pozemku zahrnutém do pozemkových úprav, přechází podle zákona na pozemek, který přešel do vlastnictví zástavce podle schváleného návrhu.

- **věcná břemena** – zřídí-li pozemkový úřad podle schváleného návrhu věcné břemeno k pozemku, poskytne vlastníku takto zatíženého pozemku náhradu stanovenou podle zvl. právního předpisu, pokud tento vlastník již neobdržel náhradu v jiném pozemku. Stávající věcná břemena, založená smluvním vztahem a zapsaná v KN, se neoceňují. Takto zatížení pozemky lze směňovat jen se souhlasem dotčených vlastníků.

V závěru úvodního jednání pan Pavel Kroupa promluvil z pohledu zpracovatele o možnostech zpracování návrhu (již ve fázi zpracování nároků vlastníků bude s vlastníky pozemků předběžně projednán návrh uspořádání jejich pozemků) a plánu společných zařízení v tomto katastrálním území.

Na úvodním jednání bylo přítomných 26 vlastníků pozemků, bylo to 42 % ze zvaných vlastníků.

Kontakt na zpracovatele KoPÚ:

Sdružení: a) GROMA PLAN s.r.o.
b) POZEMKOVÉ ÚPRAVY K+V s.r.o.
Plachého 1558/40, 301 00 Plzeň

V technických záležitostech projednává: Mgr. Barbora Salátová Tel: 773 879 757, e-mail: salatova@pukv.cz

Kontakt na Krajský pozemkový úřad pro KK- Pobočku Cheb:

adresa: Evropská 1605/8, 350 02 Cheb
e-mail: Cheb.pk@spucr.cz
telefon: 601 584 053

elektronická úřední deska: <https://portal.mze.cz/ssl/web/mze/uredni-desky/statni-pozemkovy-urad/karlovarsky-kraj/pobočka-cheb/>

Oprávněná úřední osoba: Ing. Milan Šrámek – samostatný odborný referent, (tel.: 727 956 743, e-mail: m.sramek1@spucr.cz)

Tento záznam z úvodního jednání byl vyhotoven v Chebu dne 8. 7. 2021.

Zapsal:
Ing. Milan Šrámek

Ověřil:
Ing. Tomáš Valina

Vyvěšeno:

Sejmuto: