Komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Rudice

Zápis z úvodního jednání

Datum a místo konání: 10. 6. 2019, 16:00 hodin, sál Obecního úřadu v Rudicích

Účastníci: Ing. Petr Jarotek (zástupce vedoucí SPÚ, Pobočky Uh. Hradiště), Mgr. Miloslav Cigoš, Mgr. Pavel Hořák, (SPÚ, pracovníci Pobočky Uh. Hradiště), Mgr. Miroslava Chupíková (starostka obce Rudice), Ing. Jan Kopal a Ing. Veronika Holcová (GEOCENTRUM, spol. s r.o. zeměměřická a projekční kancelář) a dalších 73 vlastníků dle prezenční listiny (k nahlédnutí na Pobočce Uherské Hradiště).

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 Zlínský kraj, Pobočkou Uherské Hradiště (dále jen „pobočka") svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám v katastrálním území Rudice.

Mgr. Miroslava Chupíková
Starostka obce Rudice zahájil úvodní jednání přivítáním všech přítomných a seznámila je předmětem jednání.

Ing. Petr Jarotek
Zástupce vedoucí Pobočky Uh. Hradiště pozdravil účastníky úvodního jednání a představil pracovníky Pobočky pozemkového úřadu Uherské Hradiště a zástupce zpracovatele pozemkové úpravy. Informoval o průběhu a cílech úvodního jednání. Úkolem úvodního jednání je seznámit účastníky řízení s účelem, formou a předpokládaným obvodem pozemkových úprav, s průběhem řízení o pozemkových úpravách a především s právy, ale také povinnostmi, se kterými účastníci vstupují do řízení o pozemkových úpravách. Bude představena firma, která byla pověřena zpracováním návrhu pozemkových úprav. Součástí úvodního jednání je seznámení se s náplní práce sboru zástupců vlastníků. Následně proběhne jeho volba. V závěrečné diskusi bude prostor pro dotazy, názory a připomínky.
Úvodem obeznámil přítomné s předmětem pozemkových úprav. Zákon o pozemkových úpravách ve svém ustanovení § 2 říká, že pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi 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. Prioritou by mělo být zlepšení životního prostředí, ochrana 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.
Důvodem k zahájení komplexních pozemkových úprav v k. ú Rudice je zejména zajištění podmínek pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech včetně napomáhání diverzifikace hospodářské činnosti a zlepšení konkurenceschopnosti zemědělství, ochrana a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství zejména v oblasti snižování nepříznivých účinků povodní a řešení odtokových poměrů v krajině a zvýšení ekologické stability krajiny. Pozemkový úřad obdržel v roce 2015 žádosti o zahájení pozemkových úprav v katastrálním území Rudice. Jednalo se o vlastníky, kteří měli v součtu 54,14 % výměry zemědělských pozemků z celkové výměry zemědělských pozemků v katastrálním území. Podle ustanovení § 6 odst. 3 zákona pozemkový úřad zahájí řízení vždy, pokud se pro to vysloví vlastníci pozemků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v dotčeném katastrálním území. Proto na základě vyhodnocení podaných žádostí bylo **dne 21. 11. 2015 zahájeno řízení o komplexních pozemkových úpravách** v katastrálním území Rudice a v souladu se zákonem doručeno všem účastníkům řízení **veřejnou vyhláškou**.
Vzhledem ke složitosti vodohospodářských poměrů v katastrálního území Rudice byla v roce 2018 před zahájením vlastních prací na pozemkových úpravách zpracována Studie odtokových poměrů, která sloužila jako jeden z podkladů pro zadání zpracování návrhu komplexních pozemkových úprav.
Zhotovitelem pozemkových úprav bylo na základě výsledku výběrového řízení dle zákona o veřejných zakázkách vybráno sdružení firem **GEOCENTRUM, spol. s r.o. zeměměřická a projekční kancelář, Tř. Kosmonautů 1143/8b, 779 00 Olomouc** a **geo cité + s.r.o., Dlouhá 110, 760 01 Zlín**, se kterým byla dne 21. 11. 2017 uzavřena smlouva o dílo na zpracování návrhu pozemkových úprav.

Ing. Jan Kopal
Zástupce zhotovitele informoval účastníky úvodního jednání o postupu prací v pozemkových úpravách. Seznámil je s předběžným obvodem pozemkových úprav v Rudicích. Obvod pozemkové úpravy stanovil Pozemkový úřad ve spolupráci s Katastrálním úřadem a obcí Rudice a zahrnuje zemědělskou půdu v k.ú. Rudice. Z obvodu je vyloučena zastavěná část intravilánu obce. Obvod zahrnuje 478 ha s 312 vlastníky, na 232 listech vlastnictví a 3746 parcelách.
Z důvodu potřeby řešení prvků tzv. Plánu společných zařízení obvod KoPÚ rozšířen nebyl ale k pozemkovým úpravám v k.ú. Rudice přistoupila sousední obec Šumice, a to z důvodů řešení některých společných a navazujících prvků PSZ.
Dále byl vysvětlen postup zpracování jednotlivých etap pozemkové úpravy – přípravné a geodetické práce, návrhové práce a následné vytyčení pozemků dle schváleného návrhu a mapové dílo.
1) V první fázi se nejdříve řeší rozbor současného stavu - terénní průzkumy, vyhodnocení dostupných podkladů včetně fotodokumentace, územně plánovací dokumentace a vyjádření dotčených orgánů státní správy a organizací.
2) Dále se provádějí zeměměřické činnosti jako je revize a doplnění bodového pole, zaměření skutečného stavu v území a určení obvodu pozemkové úpravy – zjišťování hranic pozemků. To se provádí přímo v terénu za účasti komise a dotčených vlastníků, čím se stanoví jednoznačný obvod a upřesní se jeho hranice. Samotné šetření proběhne v druhém a třetím týdnu měsíce července 2019, kdy vlastníci budou v týdnu konání úvodního jednání obeslání s pozvánkou a harmonogramem.
(3) V ukázce nárokového listu bylo vysvětleno zpracování soupisu nároků vlastníků, což je seznam nemovitého majetku, se kterým vlastník vstupuje do úpravy. Pozemky budou rozlišeny na pozemky v obvodu pozemkových úprav a mimo obvod. U řešených pozemků v obvodu pozemkových úprav proběhne jejich ocenění podle základní ceny bonitovaných půdně-ekologických jednotek (BPEJ), které slouží pouze pro účely pozemkové úpravy a neodráží jejich aktuální tržní hodnotu. Případné ocenění trvalých porostů mimo les bude provedeno na žádost vlastníka. Při projednávání nároků vlastníků lze již předjednat požadavky na nové umístění pozemků. Proto je důležité účastnit se těchto jednání, aby zhotovitel měl již v této fázi co nejvíce informací od vlastníků k návrhu nového umístění pozemků. Dále bude určena vzdálenost pozemků od dohodnutého bodu, čímž je **kupole kostela sv. Václava v Rudicích**. O dohodnutém bodu se později hlasovalo, viz dále. Pokud bude zjištěn rozdíl mezi skutečnou výměrou obvodu vypočtenou ze souřadnic a součtem výměr parcel evidovaných v KN, musí být uplatněn tzv. opravný koeficient, kterým je všem vlastníkům úměrně krácen jejich nárok tak, aby zjištěný rozdíl byl odstraněn.
(4) V ukázce plánu společných zařízení (dále jen „PSZ") byly vysvětleny základní náležitosti návrhu. PSZ musí obsahovat návrh opatření sloužících ke zpřístupnění pozemků (cestní síť), protierozních opatření pro ochranu zemědělského půdního fondu, vodohospodářských opatření a opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí (ÚSES). Při tvorbě návrhu PSZ bude poradním orgánem sbor zástupců vlastníků pozemků, jehož volba proběhne v rámci úvodního jednání. Předložený plán bude zaslán k vyjádření dotčeným orgánům státní správy, následně do regionální dokumentační komise a poté bude projednán na zasedání zastupitelstva města. Pro prvky PSZ budou použity státní a obecní pozemky.
(5) V rámci návrhu nového uspořádání je možné pozemky scelovat, rozdělovat, otáčet, posouvat, měnit jejich tvar atd. Důležitá je včasná aktivní komunikace vlastníka a sdělení jeho představ projektantovi. Projektant v rámci kritérií přiměřenosti stanovených zákonem připraví návrh nových pozemků s možností ±4 % v ceně pozemku, ± 10 % ve výměře pozemku a ± 20 % ve vzdálenosti pozemku. Návrh bude projednáván se všemi vlastníky s možností úpravy. Důležité je odsouhlasení návrhu vlastníky min. 60 % řešené výměry. Vystavení odsouhlaseného návrhu zabezpečí SPÚ, stejně tak vydání patřičných rozhodnutí.
(6) Zhotovitel po nabytí právní moci rozhodnutí o schválení návrhu připraví novou digitální katastrální mapu (dále jen „DKM". Po nabytí právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv dojde k obnově katastrálního operátu (zapsání nových parcel s novými čísly do katastru nemovitostí).
(7) Po pozemkové úpravě mohou vlastníci požádat SPÚ o vytyčení nových parcel.
(8) Ve finální fázi proběhne realizace prioritních prvků plánu společných zařízení.

Co mohou pozemkové úpravy přinést vlastníkům:
- vytvořit optimální tvar pozemků pro jejich obdělání scelením pozemků jednoho vlastníka
- vypořádat (rozdělit) spoluvlastnictví a dořešit neprojednaná dědictví
- vyřešit přístupnost každého řešeného pozemku z veřejné cesty
- vytyčit pozemek v terénu v případě zájmu vlastníka hospodařit na svém pozemku

Ing. Petr Jarotek
Zástupce vedoucí Pobočky Uh. Hradiště přítomné seznámil s průběhem správního řízení. Pozemkové úpravy se řídí zákonem 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 a prováděcí vyhláškou č. 13/2014, o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav. Rozhoduje se v režimu správního řádu, pokud není upraveno speciálním předpisem jinak (zákonem o pozemkových úpravách).
Oprávněnou úřední osobou pro řízení o pozemkových úpravách je Mgr. Miloslav Cigoš pro návrhovou část a Mgr. Pavel Hořák pro geodetickou část. Na ně se lze v průběhu řízení obracet s dotazy a požadavky.
Účastníky řízení o pozemkových úpravách jsou vlastníci pozemků, které jsou řešeny v pozemkových úpravách, dále fyzické a právnické osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům mohou být řešením pozemkových úprav přímo dotčena, stavebník, obec, v jejímž obvodu se pozemky zahrnuté do obvodu pozemkových úprav nacházejí a sousední obce, které se rozhodly jako účastníci řízení přistoupit. Účastníka řízení, jehož pobyt není znám, zastupuje v řízení opatrovník určený rozhodnutím pozemkového úřadu v řízení dle správního řádu. V případě úmrtí vlastníka pozemku jsou účastníky řízení osoby z okruhu dědiců dle sdělení soudu. Pokud soud v určeném termínu nesdělí okruh dědiců, je nutno i těmto dědicům ustanovit opatrovníka, který je bude v řízení zastupovat. Opatrovníkem může být dle zákona i obec. Pozemkový úřad dá podnět k projednání dědictví soudu, jakmile zjistí, že je vlastník pozemku zemřelý a zjistí datum úmrtí. Vedením agendy účastníků řízení je pověřena paní Hana Němečková.
Všichni účastníci řízení obdrží **soupis a ocenění nároků vlastníků**. Tento soupis nároků bude vyložen po dobu 15-ti dnů na obecním úřadě a zároveň doručen každému vlastníku, jehož pobyt je znám. K tomuto soupisu nároků mohou vlastníci uplatnit námitky, které budou podle jejich charakteru projednány se sborem, případně katastrálním úřadem a vlastník bude o jejich vyřízení vyrozuměn.
Samotné **nové uspořádání pozemků** je zpracovatel návrhu povinen přímo s vlastníkem projednávat a vlastníci jsou povinni se k návrhu vyjádřit. Pokud by se vlastník ve stanovené lhůtě nevyjádřil, má se zato, že s ním souhlasí. Ke schválení návrhu je možné přistoupit, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň 60% výměry půdy pozemků, které jsou řešeny v pozemkových úpravách.
Zpracovaný návrh bude vystaven na obecním úřadě a pozemkovém úřadě po dobu 30-ti dnů, účastníci řízení jsou o vystavení návrhu uvědomeni jednak oznámením na úředních deskách těchto úřadů a také doručením písemného oznámení s upozorněním, že se jedná o poslední lhůtu, kdy je možno uplatnit k návrhu své **námitky a připomínky** u pozemkového úřadu.
Po vystavení návrhu pozemkový úřad svolává **závěrečné jednání**, na kterém zhodnotí výsledky pozemkových úprav a účastníky seznámí s návrhem, o kterém bude rozhodnuto.
Poté lze přikročit k **rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav**. Rozhodnutí vydává pozemkový úřad a oznámí je veřejnou vyhláškou a také doručí všem známým účastníkům řízení, kterým se spolu s rozhodnutím doručí písemná a grafická část návrhu, která se jich týká. Proti rozhodnutí o schválení návrhu se lze odvolat do 15-ti dnů ode dne doručení ke Státnímu pozemkovému úřadu prostřednictvím Pobočky v Uherském Hradišti. Pokud SPÚ odvolání nevyhoví, lze podat návrh na přezkoumání rozhodnutí soudem.
Pokud rozhodnutí o schválení návrhu nabude právní moci, je návrh schválen a po vyhotovení DKM je možno vydat **rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv**. Tímto rozhodnutím vlastník pozbývá vlastnické právo k pozemkům vedeným v katastru nemovitostí před pozemkovou úpravou a zároveň nabývá vlastnické právo k pozemkům dle návrhu pozemkových úprav. Proti tomuto rozhodnutí se nelze odvolat. Tímto rozhodnutím zanikají dosavadní pachtovní (nájemní) vztahy a je třeba, aby si je propachtovatel a pachtýř znovu upravil pachtovní smlouvou. Zástavní právo, které vázne na pozemku původním, přechází na pozemek nový. Stejný režim platí i pro exekuce. Předkupní právo, které vázne na pozemku původním, zaniká schválením návrhu pozemkových úprav, pokud není dohodnuto jinak mezi vlastníkem a osobou oprávněnou z předkupního práva.

Mgr. Miloslav Cigoš
Dalším bodem programu byla volba **Sboru zástupců vlastníků**. Ten si volí vlastníci pozemků, aby je zastupoval v průběhu řízení o pozemkových úpravách. Sbor zástupců je významný z důvodu znalosti místních poměrů a je jakýmsi prostředníkem mezi pozemkovým úřadem, projektanty a vlastníky. Důležité ale je, že sbor nemá žádný vliv na řešení konkrétních pozemků jednotlivých vlastníků. V tomto případě jsou vlastníci nezastupitelní. Sbor spolupracuje při zpracování návrhu pozemkových úprav, posuzuje jeho jednotlivé varianty a navrhovaná opatření, vyjadřuje se k plánu společných zařízení a k podaným připomínkám v průběhu pozemkových úprav.
Sbor zástupců má podle zákona 5 až 15 členů, počet musí být vždy lichý. Jednání sboru by neměla členy nijak nadměrně zatěžovat. Obvykle se svolá několik jednání, podle aktuální potřeby. Členové sboru jsou volení a nevolení. Nevolenými členy podle zákona jsou zástupce pozemkového úřadu, zástupce obce. Dále to může být vlastník, jehož výměra pozemků zahrnuje alespoň 10% z výměry pozemků, na kterých se budou provádět pozemkové úpravy, a požádá o členství nejpozději v den konání volby sboru. Nevolenými členy tedy jsou:
Mgr. Miroslava Chupíková (starostka obce Rudice)
Mgr. Miloslav Cigoš (pověřená úřední osoba pozemkového úřadu)

Luděk Horecký (předseda a zástupce 10 % vlastníka zemědělské půdy – ZD Rudice-Přečkovice)
Na úvodním jednání bylo přítomno 73 vlastníků z 292 pozvaných. Do sboru zástupců vlastníků byli zvoleni tito členové (pro: 68, proti: 2, zdrželo se: 3): Miroslav Plášek (místostarosta obce Rudice), Jiří Navrátil (předseda MS Rudice – Březovec), Jan Vysloužil (předseda honitební společnosti mysliveckého sdružení), Roman Kovář (člen zásahové jednotky SDH Rudice), JUDr. Jiří Gavlas (starosta SDH Rudice), Ladislav Kolařík (člen zastupitelstva obce Rudice), Ludmila Gregovská (místopředseda představenstva ZD Rudice – Přečkovice), Kamil Valášek (velitel SDH Rudice), Ing. Josef Plášek (občan obce Rudice), Milan Pipal (občan obce Šumice).
Náhradník: Miroslav Plášek mladší (občan obce Rudice).
Sbor tedy tvoří 13 členů z toho 3 jsou nevolení a 10 bylo na úvodním jednání zvoleno. Zvolen byl také jeden případný náhradní člen.

Dále se volil bod v obci Rudice, od kterého bude určena vzdálenost pozemků ke stanovení zákonného kritéria vzdálenosti. Zpracovatel pozemkových úprav společně s Pozemkovým úřadem navrhl bod kupole kostela sv. Václava v Rudicích, paní starostka obce Rudice navrhla bod – střecha Obecního úřadu v Rudicích, s tím že se jedná o místo v majetku obce Rudice. Proběhlo hlasování, kde pro stanovení bodu na Obecním úřadu v Rudicích se vyjádřilo 10 zúčastněných a pro bod kupole kostela sv. Václava v Rudicích 63 zúčastněných. Zvolen byl tak bod kupole kostela sv. Václava v Rudicích, a proto se dle § 10 odst. 4 zákona považuje tento bod, jako **bod pro měření vzdálenosti pozemků dohodnutý na úvodním jednání**.

Mgr. Pavel Hořák
Seznámil zúčastněné úvodního jednání s průběhem, postupem a termínem šetření hranic. Šetření hranic obvodu pozemkové úpravy v k.ú. Rudice bylo stanoveno na 9. - 11. 2019 (vnitřní hranice obvodu) a 16. - 19. 7. 2019 (vnější hranice obvodu).

Diskuze:
Dotaz: Bude se pozemková úprava týkat pozemků vedle hlavní cesty?
Odpověď: Ano bude se jich týkat. Snahou pozemkových úprav je srovnat stav na skutečnost a současnost, tak aby mapa po pozemkových úpravách odrážela stav, co je v terénu.
Dotaz: Kdy se bude vytyčovat a co když při senoseči poničíme již hotové vytyčení?
Odpověď: Hranice pozemků na vnitřním i vnějším obvodu pozemkových úprav k šetření obvodu je již vytyčených a pokud se stane, že se některé vytyčení poškodí, tak bude při samotném šetření opraveno a doměřeno.
Dotaz: Kdy bude pozemková úprava v obci Rudice ukončena?
Odpověď: Nejdříve v listopadu roku 2021.
Dotaz: Co se bude dít s předzahrádkami? Bude s nimi v pozemkové úpravě operováno? Bude je obec nabízet k odkupu?
Odpověď: Ne, obec dle paní starostky nebude prodávat části předzahrádek patřící obci. Předzahrádky také nejsou v obvodu pozemkových úprav, nacházejí se v zastavěné části obce, a tak nejsou předmětem pozemkové úpravy v k.ú. Rudice.

Závěrem zástupci pobočky pozemkového úřadu i zpracovatele pozemkové úpravy poděkovali zúčastněným za pozornost a vyjádřili přání dobré budoucí spolupráce.

Kontaktní údaje Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Zlínský kraj, Pobočky Uherské Hradiště:
adresa: Protzkarova 1180, 686 01 Uherské Hradiště
e-mail: uhradiste.pk@spucr.cz
telefon: 727 957 206
úřední hodiny: pondělí a středa, 8:00 – 17:00 hod.
elektronická úřední deska: http://portal.mze.cz/public/web/mze/uredni-desky/statni-pozemkovy-urad/zlinsky-kraj/pobocka-uherske-hradiste/ nebo také: https://ud.spucr.cz/

Kontaktní údaje pověřených úředních osob:
Mgr. Miloslav Cigoš (návrhová část) – tel.: 723 744 579, email: m.cigos@spucr.cz
Mgr. Pavel Hořák (geodetická část) – tel.: 725 409 153, email: p.horak@spucr.cz
Hana Němečková (účastníci řízení) – tel.: 727 957 209, email: h.nemeckova@spucr.cz

Zapsal: Mgr. Miloslav Cigoš

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Zlínský kraj
Pobočka Uherské Hradiště
Protzkarova 1180
686 01 Uherské Hradiště 2