

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Naše značka: SPU 375003/2023/Hav
UID: spudms00000013975256
Spisová značka: SP16432/2019-508202/2

Vyřizuje.: Ing. Anna Havlíková
Tel.: 727956725
ID DS: z49per3
E-mail: a.havlikova@spucr.cz

Datum: 20. 9. 2023

Dle rozdělovníku

SPU 375003/2023/Hav



000719818610

KoPÚ Ludvíkovice - zápis z úvodního jednání

Datum konání: 18. 9. 2023, od 15,00 hod. (prezence účastníků 14,30 – 15 hod)

Místo konání: Kulturní dům, č.p. 1, Ludvíkovice
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 Ústecký kraj, Pobočkou Děčín (dále jen „pobočka“) svoláno úvodní jednání ke komplexní pozemkové úpravě v katastrálním území Ludvíkovice (dále jen „KoPÚ“).

Pozvánkou č. j. SPU 314846/2023 z 15. 8. 2023 byli na jednání pozváni:

- 90 vlastníků nemovitostí
- 25 oprávněných z věcných břemen, zástavních práv apod.
- dotčené orgány státní správy

Oznámení o zahájení řízení s pozvánkou na úvodní jednání bylo zveřejněno na úřední desce obce Ludvíkovice a pobočky.

Dle prezenční listiny bylo na jednání přítomno: 40 účastníků (34,8%).

Jednání uvedla Ing. Anna Havlíková, která je pověřena vedením řízení o KoPÚ, která představila zpracovatele.

Pomocí souběžně promítané prezentace byli přítomní seznámeni s řízením o KoPÚ a souvisejícími náležitostmi:

Základní legislativa:

- 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
- vyhláška č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav
- zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu

Co jsou pozemkové úpravy:

- pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se (možnost sloučení pozemků vlastníků s rozdrobenou držbou apod.) nebo dělí
- zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření (např. úprava tvaru pozemků)
- uspořádávají se vlastnická práva a s nimi související věcná břemena
- zajišťují se jimi podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu
- navrhuje se řešení protierozních opatření
- navrhují se vodohospodářská opatření zejména pro snižování nepříznivých účinků povodní a řešení odtokových poměrů v krajině (např. zpomalení odtoku zadržováním vody v krajině)
- výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu (nová digitální mapa) a územní plánování

Důvody zahájení KoPÚ:

- Žádosti vlastníků nadpoloviční výměry zemědělské půdy (§ 6 odst. 3 zákona):
- v katastrálním území bylo podáno 4 žádosti vlastníků 51,61 % výměry zem. půdy

Forma a obvod KoPÚ:

- pozemkové úpravy jsou řešeny formou komplexních pozemkových úprav
- do obvodu KoPÚ jsou zahrnuty:
 - 1) pozemky řešené dle § 2 zákona („směňované“) - je možné je upravovat, směňovat; pozemky v zastavitelných plochách dle územního plánu lze směňovat pouze se souhlasem vlastníka
 - 2) pozemky neřešené – bude obnoven soubor geodetických informací

Předpokládaný harmonogram průběhu prací (etapa a termín ukončení):

- zahájení řízení: 1. 1. 2020
- revize bodového pole: 31. 3. 2024
- zaměření skutečného stavu (polohopis): 31. 3. 2024
- úvodní jednání 18. 9. 2023
- rozbor současného stavu: 30. 6. 2024
- zjišťování hranic pozemků (šetření obvodů KoPÚ): 30.6.2024 (práce v terénu s vlastníky od 16.10)
- vypracování soupisu nároků vlastníků: dle smlouvy o dílo: 30. 9. 2024
- plán společných zařízení: dle smlouvy o dílo: 30. 9. 2025
- návrh nového uspořádání pozemků: dle smlouvy o dílo: 30. 9. 2026
- závěrečné jednání: cca zima 2026
- 1. rozhodnutí (o schválení návrhu KoPÚ): do 3 měsíců od závěrečného jednání
- 2. rozhodnutí (o přechodu vlastnických práv) a mapové dílo: do 6 měsíců od právní moci 1. rozhodnutí

Průběh prací v následujících etapách:

Šetření hranic pozemků – předpokládaný termín od 16. 10. 2023

- vnější hranice pozemkové úpravy severního území – vede po katastrální hranici s k.ú. Kámen, dále pak po hranici lesa (souvislý lesní celek nebude předmětem úpravy)
- vnější část pozemkové úpravy jižního území vede na východě po katastrální hranici, dále podél hlavní komunikace, zahrnuje zemědělské pozemky na jihu území a dále vede po hranici zástavby
- vnitřní hranice pozemkové úpravy – vede po hranici vnitřní zástavby u severního i jižního celku
- šetření neřešených pozemků – zástavba mimo hlavní střed obce
- na šetření hranic budou dotčení vlastníci zváni pozvánkou do vlastních rukou
- šetření se účastní komise pro šetření, sestávající ze zástupců pobočky Děčín, zpracovatele, katastrálního úřadu a obce. Komise má pověření vstupu na pozemky.
- vznikne-li vlastníkovu nebo oprávněnému uživateli pozemku újma na majetku, má právo na náhradu: ust. §6 odst.10 zákona 139/2002 Sb.

Vypracování soupisu nároků vlastníků:

- zpracovává se pro všechny vlastníky v obvodu KoPÚ
- pozemky dle § 3 odst. 3 zákona (např. pozemky zastavěné stavbou a funkčně související s touto stavbou, pozemky v zastavěném území, pozemky v zastavitelných plochách dle územního plánu, pozemky vodních toků a pozemky chráněné podle zvláštních předpisů) lze řešit v KoPÚ pouze se souhlasem vlastníka, příp. příslušného správního úřadu
- pokud se vlastníci ve stanovené lhůtě nevyjádří, má se za to, že s řešením v KoPÚ souhlasí
- pozemky budou oceněny podle právní úpravy platné ke dni vyvěšení nároků k veřejnému nahlédnutí
- podkladem jsou údaje dle aktuálního stavu katastru nemovitostí (nutná kontrola vlastníků!)

- **způsob ocenění:** oceňuje se podle skutečného stavu v terénu zjednodušeným způsobem pouze pro účely KoPÚ (nejedná se o tržní ceny!)
 - zemědělské pozemky se oceňují dle BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotek) bez přírážek, srážek; aktualizace BPEJ proběhla v kat. území Ludvíkovice v roce 2022.
 - pokud jsou ve skutečnosti na pozemku různé druhy pozemku (orná, trvalý travní porost, ostatní plocha...) bude pozemek pro účely ocenění rozdělen na díly a každý díl bude oceněn podle skutečnosti
 - porosty: u sadů, zahrad a pozemků s lesním porostem se cena pozemku a cena porostu uvádí odděleně s členěním dle druhu porostu; u ostatních druhů pozemků se cena porostu uvede jen na žádost vlastníka
 - v případě, že se na pozemku nachází dřeviny rostoucí mimo les a vlastník požaduje jejich ocenění, musí vlastník vznést požadavek na jejich ocenění nejpozději poslední den lhůty stanovené pobočkou - pokud se do té doby nevyjádří, má se za to, že ocenění těchto dřevin nepožaduje
- v soupisu nároků se uvádí i zástavní a předkupní práva, věcná břemena
- v soupisu se uvádí vzdálenost od středového bodu, stanoveného na úvodním jednání
- nárok vlastníka je vynásoben opravným koeficientem vzniklým zaměřením obvodu KoPÚ
- další část soupisu - pozemky v obvodu KoPÚ neřešené dle § 2 zákona: neoceňují se, uvede se stav dle katastru nemovitostí a dle zaměření a pozemky mimo obvod KoPÚ
- k soupisu nároků bude zpracovatel pořádat tzv. **konzultační dny**, na kterých bude poskytovat veškeré informace k této etapě – pozvánka s doručenkou
- k soupisu nároků mohou vlastníci v době stanovené pobočkou uplatnit námítky

Vypořádání spoluvlastnictví, výkup, dar:

- v rámci řízení o KoPÚ lze pobočku požádat o vypořádání podílového spoluvlastnictví - s vypořádáním musí souhlasit všichni spoluvlastníci na listu vlastnictví (v případě spoluvlastnictví se státem není souhlas nutný), nelze vypořádat společné jmění manželů
- pobočka může, pokud je to potřebné, v průběhu KoPÚ vykupovat se souhlasem vlastníka pozemky nebo spoluvlastnické podíly k nim, příp. přijmout dar

Plán společných zařízení (PSZ):

- tvoří základní kostru budoucího nového uspořádání pozemků
- jeho součástí jsou:
 - opatření ke zpřístupnění pozemků (cesty, mostky, hospodářské sjezdy apod.)
 - protierozní opatření (průlehy, meze, zatravnění, zasakovací pásy...)
 - vodohospodářská opatření - slouží k neškodnému odvedení povrchových vod, ochraně před povodněmi a naopak pro zadržení a zpomalení odtoku vody z krajiny (úpravy toků, malé vodní nádrže, poldry, záchytné příkopy...)
 - opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí a pro zvýšení ekologické stability krajiny (doplnění zeleně do krajiny, doprovodná zeleň cest, zfunkčnění biokoridorů, mokřady...)
- nezbytná výměra na společná zařízení bude vyčleněna z pozemků ve vlastnictví státu, příp. obce
- PSZ se zpracovává ve spolupráci se sborem zástupců vlastníků, je předložen ke schválení dotčeným orgánům státní správy, na závěr je předložen ke schválení zastupitelstvem obce
- společná zařízení jsou po ukončení návrhové části KoPÚ realizována v terénu
- vlastníkem společných zařízení se (většinou) stává obec

Zpracování návrhu nového uspořádání pozemků:

- vlastníkům bude rozeslán soupis nových pozemků (návrh nového uspořádání pozemků)
 - návrh bude zpracován na základě jednání s vlastníky, může být zpracováno víc variant
 - k návrhu budou probíhat **konzultační dny**
 - nové pozemky musí v návrhu odpovídat původním pozemkům přiměřeně cenou, výměrou a vzdáleností od středového bodu (celkem za všechny pozemky vlastníka)
 - **kritéria přiměřenosti** původních a navrhovaných pozemků:
 - cena: $\pm 4 \%$
 - výměra: $\pm 10 \%$
 - vzdálenost: $\pm 20 \%$
 - pokud je kritérium překročeno, pak jen se souhlasem vlastníka
 - pokud je překročen limit ceny ve prospěch vlastníka, je možné (se souhlasem vlastníka) rozdíl ceny doplatit
 - vzdálenost od středového bodu: na úvodním jednání byl stanoven a přítomnými vlastníky odsouhlasen
- středový bod: kaple č.p. 335**

- návrh nového uspořádání bude vyložen po dobu 30-ti dnů k veřejnému nahlédnutí na Obecním úřadu a pobočce; po dobu vyložení mohou vlastníci uplatnit poslední připomínky a námítky k návrhu
- po vystavení návrhu nového uspořádání bude pobočkou svoláno **závěrečné jednání**, na kterém budou vlastníci seznámeni s konečnou verzí návrhu, o kterém bude rozhodnuto, bude zhodnocen průběh KoPÚ

1. rozhodnutí (rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav):

- pobočka rozhodne o schválení návrhu pozemkových úprav, pokud s ním souhlasí vlastníci min. 60 % výměry řešených pozemků
- proti rozhodnutí je možné podat odvolání
- je závazným podkladem pro vydání 2. rozhodnutí

2. rozhodnutí (rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, o zřízení, zrušení věcného břemene...):

- proti rozhodnutí se nelze odvolat
- nabývá právní moci posledním dnem jeho vyvěšení k veřejnému nahlédnutí – v tento den je zplatněn nový stav pozemků v katastru nemovitostí
- tímto rozhodnutím zanikají k 1. říjnu běžného roku nájemní vztahy - je nutné uzavřít nové nájemní smlouvy
- v dalším roce je nutné podat nové (opravné) daňové přiznání z důvodu přečíslování pozemků, změn výměr...
- v období mezi 1. a 2. rozhodnutím budou omezeny vklady do katastru nemovitostí u pozemků zahrnutých do KoPÚ - vklad je možný pouze se souhlasem pobočky !!!

Vytyčení hranic pozemků:

- po zápisu pozemkových úprav do katastru nemovitostí jsou vytyčovány nové pozemky na základě žádostí vlastníků
- provádí se převážně ke konci hospodářského roku (obvykle začátkem října)
- každý vlastník má nárok na jedno bezplatné vytyčení - nárok nezaniká ani pro případného nového vlastníka

Realizace prvků společných zařízení:

- po ukončení tzv. návrhové fáze KoPÚ (ukončené zápisem do katastru nemovitostí) následuje fáze „realizační“, tj. budování opatření navržených plánem společných zařízení (polní cesty, protierozní opatření, ekologická opatření, vodohospodářská opatření...)
- většinou se hradí z evropských fondů
- po kolaudaci přechází (většinou) do vlastnictví obce

Náklady na pozemkové úpravy:

- všechny náklady spojené s KoPÚ hradí stát prostřednictvím pobočky
- vlastníci ani obec se na nákladech na zpracování návrhu KoPÚ a budování společných zařízení nepodílí

Sbor zástupců vlastníků (dále jen „sbor“):

- je zejména poradním orgánem zpracovatele - spolupracuje hlavně při zpracování plánu společných zařízení, posuzuje varianty návrhu KoPÚ, může stanovit priority realizace prvků PSZ, vyjadřuje se k připomínkám vlastníků
- vlastníci se na něj mohou obracet se svými návrhy a problémy, sbor je tlumočí zpracovateli nebo pobočce
- nerozhoduje za vlastníky v otázce jejich vlastnictví!
- zaniká dnem právní moci 2. rozhodnutí
- musí mít 5 - 15 členů:

nevolení členové: zástupce obce, zástupce pobočky, vlastníci nad 10 % výměry pozemků v obvodu KoPÚ, pokud o členství požádají do úvodního jednání

volení členové: jsou voleni na úvodním jednání přítomnými vlastníky

- pro zvolení je třeba nadpoloviční počet hlasů přítomných vlastníků
- zvolený člen nemůže být při jednáních sboru zastoupen (osobní funkce)
- volí se min. 1 **náhradník** – nastupuje, pokud některý z řádných členů nemůže funkci nadále vykonávat

- přítomným vlastníků byly při prezenci předány hlasovací lístky, vždy 1 hlasovací lístek pro 1 vlastníka, bylo rozdáno 40 hlasovacích lístků

1) volba sboru pro KoPÚ Ludvíkovice:

- nevolení členové: zástupce obce – Střelka Petr, starostka obce Ludvíkovice
zástupce pobočky - Ing. Anna Havlíková
Kopsa Milan, vlastník více než 10 % výměry v obvodu KoPÚ
Němec Eduard, vlastník více než 10 % výměry v obvodu KoPÚ
- kandidáti na volené členy: Bc. Řebíčková Dagmar – Správa NP České Švýcarsko

- kandidát na náhradníka člena sboru: Prokop Josef

Volba sboru:

- volba členů sboru a náhradníka sboru byla provedena hlasováním:
Bc. Řebíčková Dagmar: pro zvolení 36 hlasů - proti 4 hlasy – zdržel se hlasování 2
Prokop Josef: pro zvolení 38 hlasů - proti 0 hlasů – zdržel se hlasování 2

Volení členové sboru a náhradníci členů sboru tak byli řádně zvoleni, počet členů sboru je celkem 5 + 1 náhradník.

Diskuse a dotazy:

- vlastníky nebyly podány žádné podstatné dotazy na upřesnění přednesených témat

Poté bylo úvodní jednání ukončeno.



Zápis z úvodního jednání bude vyvěšen po dobu 15-ti dnů na úřední desce obce Ludvíkovice a pobočky. Zároveň bude na webových stránkách obce zveřejněna prezentace, která byla promítána na úvodním jednání.

Kontaktní údaje Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Ústecký kraj, Pobočky Děčín:

adresa: 28. října 979/19, 405 01 Děčín I
e-mail: a.havlikova@spucr.cz, decin.pk@spucr.cz (podatelna)
telefon: 725 956 725 (Ing. Havlíková), 725 901 607 (podatelna)
elektronická úřední deska: www.spucr.cz

Kontaktní údaje na zpracovatele – POZEMKOVÉ ÚPRAVY K+V s.r.o.

adresa: Plachého 1558/40, 301 00 Plzeň
e-mail: salatova@pukv.cz

Zapsala: Ing. Havlíková Anna

S pozdravem

Ing. Jitka Blehová
vedoucí Pobočky Děčín
Státní pozemkový úřad