

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774

Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj, Pobočka Liberec

Adresa: U Nisy 745/6a, Liberec III-Jeřáb, 460 57 Liberec

SPU 130611/2016/Ger



000319017842

Naše značka: SPU 130611/2016/Ger
Spisová zn.: 2RP12925/2013-541201

Vyřizuje: Ludmila Gerzová
Tel: 725900768
E-mail: l.gertzova@spucr.cz
ID DS: z49per3

DATUM: 24. 3. 2016

Komplexní pozemkové úpravy v kat. území Háj u Habartic a části k.ú. Habartice u Frýdlantu - ZÁPIS Z ÚVODNÍHO JEDNÁNÍ

Datum konání: 2. března 2016 od 15:00 hodin

Místo konání: Obecní úřad Habartice

Účastníci jednání:

- za SPÚ, KPÚ pro Liberecký kraj, Pobočku Liberec: Ludmila Gerzová, Jitka Grasslová
- za zpracovatele (GEODETICKÉ SDRUŽENÍ s.r.o.): Ing. Vladimír Luks a Ing. Michaela Vrnáková
- za Obec Habartice: Ing. Stanislav Bristenský
- ostatní 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 Liberecký kraj, Pobočkou Liberec (dále jen „Pobočka Liberec“) svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám (dále jen „KoPÚ“) v katastrálním území Háj u Habartic a části k.ú. Habartice u Frýdlantu.

Průběh jednání:

Při příchodu účastníků byla provedena prezenze. Prezenční listina je založená ve spisové dokumentaci na Pobočce Liberec. Úvodního jednání se zúčastnilo **16 vlastníků pozemků** (osobně či v zastoupení na základě plné moci) z 39 pozvaných, což je **41%**.

Jednání zahájila a vedla Ludmila Gerzová, zástupkyně Pobočky Liberec, která představila jednotlivé pracovníky Pobočky Liberec a zpracovatele návrhu pozemkových úprav. Na úvod seznámila všechny přítomné účastníky řízení s **programem** úvodního jednání:

- 1) Důvody k zahájení pozemkových úprav a obvod pozemkových úprav
- 2) Forma, význam, cíle a přínosy pozemkových úprav
- 3) Legislativa a provozní informace
- 4) Harmonogram prací a způsob projednávání (stanovení místa odkud se bude měřit vzdálenost, způsob oceňování, kritéria)
- 5) Volba sboru zástupců vlastníků pozemků
- 6) Dotazy, diskuze
- 7) Ukončení jednání

Během jednání byla všem zúčastněným k dispozici **vlastnická mapa** pro k.ú. Háj u Habartice a část k.ú. Habartice u Frýdlantu, která je i nadále k nahlédnutí na Obecním úřadě Habartice.

- Následovalo krátké připomenutí, že **pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky**, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost pozemků. Původní pozemky zanikají, zároveň vznikají pozemky nové a k nim související vlastnická práva. Výsledky pozemkových úprav pak slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako neopomenutelný podklad pro územní plánování.
- Zpracovatelem návrhu KoPÚ v kat. území Háj u Habartic a části k.ú. Habartice u Frýdlantu je firma GEODETICKÉ SDRUŽENÍ s.r.o., která byla vybrána Pobočkou Liberec ve výběrovém řízení podle zákona o veřejných zakázkách, kdy podala nejvýhodnější nabídku a je odborným garantem zhotovení projektu pozemkových úprav. V dubnu 2015 byla s touto firmou podepsána smlouva o dílo a do dnešního dne byla provedena revize stávajícího bodového pole a zpracováno polohopisné zaměření dotčeného území.

Pozemkový úřad vystupuje v procesu pozemkových úprav jako investor a je zodpovědný za úřední postup. Náklady na zpracování návrhu pozemkové úpravy hradí stát.

❖ **Důvody k zahájení pozemkových úprav a obvod:** (1. bod programu)

Hlavním důvodem k zahájení KoPÚ byly žádosti zdejších vlastníků a následně Obce Habartice, kteří v roce 2013 požádali o jejich provedení. Protože se jednalo o žádosti nadpoloviční výměry zemědělské půdy v dotčeném katastrálním území (52%), čímž byla splněna zákonná podmínka § 6 zákona č. 139/2002 Sb., byl pozemkový úřad povinen řízení o KoPÚ zahájit. Zároveň bylo přihlédnuto k tomu, že v území jsou nesoulady mezi skutečným stavem v terénu a stavem vedeným v katastru nemovitostí, některé zemědělské a lesní pozemky jsou nepřístupné, je třeba zlepšit retenci vody v krajině a omezit zrychlený odtok vody z území.

Zahájení KoPÚ bylo provedeno veřejnou vyhláškou.

Předběžný **obvod** KoPÚ byl stanoven Pobočkou Liberec ve spolupráci s Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, pracovištěm Frýdlant. Do obvodu pozemkových úprav jsou zahrnuty pozemky v katastrálním území Háj u Habartic, s výjimkou zastavěné místní části, a navazující část kat. území Habartice u Frýdlantu. Řešené území má rozlohu **284 ha**. Obvod pozemkových úprav může být ještě upraven v průběhu zjišťování průběhu hranic pozemků.

❖ **Forma, význam, cíle a přínosy pozemkových úprav:** (2. bod programu)

- Bylo zmíněno, že pozemkové úpravy se provádějí prakticky ve všech vyspělých zemích a právě u nás mají velkou tradici (první pozemková úprava r. 1855, pozemkové reformy atd.).

- Pozemkové úpravy si dělají ambici obnovit osobní vztah lidí k půdě, který byl násilně přerušen v době kolektivizace.

- Cílem je zpřístupnění každého pozemku v obvodu pozemkových úprav.

- Vlastníci mají možnost nechat si své pozemky s roztroušenou držbou po katastru scelit, popř. směnit nebo upravit nevhodné tvary pozemků (pozemky s ostrými hranami nebo příliš úzké) tak, aby se zajistilo racionální hospodaření vlastníků či nájemců na zemědělských pozemcích.

- Pozemkové úpravy vedou ke zvýšení tržní ceny pozemků.

- Vlastníci mají též možnost nechat si rozdělit spoluvlastnictví (ne u SJM).

- Pokud někteří vlastníci nebudou mít zájem o jakoukoliv úpravu svých pozemků, zůstanou jim na stejném (původním) místě.

V dotčeném území je nízká retenční schopnost krajiny. Proto dalším cílem by mělo být zpomalení povrchového odtoku a zvýšení retenční schopnosti krajiny a navrhnout opatření ke zlepšení stavu životního prostředí

Opatření ke zpřístupnění pozemků, vodohospodářské opatření, protierozní opatření a opatření ke zlepšení životního prostředí jsou součástí **tzv. Plánu společných zařízení (dále jen „PSZ“)**. K PSZ se bude vyjadřovat sbor zástupců, dotčené orgány státní správy a zastupitelstvo obce. Bylo řečeno, že

na společná zařízení se použije v první řadě státní půda a posléze obecní půda. Po pozemkové úpravě budou společná zařízení, resp. pozemky převedeny na obec.

Důležitou částí pozemkových úprav je obnova katastrálního operátu. **Vznikne nová digitální katastrální mapa (DKM) s nejvyšší třídou přesnosti.** Každý pozemek bude mít přesnou výměru, polohu a jasné definované hranice. Vyřeší se nesoulady mezi stavem vedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem v terénu.

Po dokončení KoPÚ mohou vlastníci požádat o bezplatné vytyčení hranic svých pozemků. Nárok není časově omezen. Bylo také upozorněno na zánik dosavadních nájemních smluv v důsledku vzniku nové katastrální mapy.

❖ **Legislativa a provozní informace:** (3. bod programu)

V procesu pozemkových úprav je postupováno podle zákona č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úradech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů a dále v souladu s vyhláškou č. 13/2014 o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav.

Přítomní byli upozorněni, že v souvislosti s měřickými pracemi bylo vydáno v souladu s ust. § 6 odst. 9 zákona č. 139/2002 Sb. oznámení o vstupování a vjíždění pověřených osob v nezbytném rozsahu na dotčené pozemky vlastníků. Není přípustné ničit, poškozovat nebo přemísťovat měřické značky. Účastníci byli požádáni, aby se na výzvu pozemkového úřadu účastnili jednání, aby doplňovali změny údajů do KN (týká se hlavně změn adres, změn příjmení atd).

❖ **Harmonogram prací, způsob projednávání a další informace:** (4. bod programu)

Slovo bylo předáno zástupkyni zpracovatele – Ing. Vříňákové, která uvedla, že pozemkové úpravy se dělí na 3 části, a sice přípravné práce, které nyní probíhají, budou následovat návrhové práce a poslední fází je vznik nové digitální mapy a vytyčení pozemků.

Dále nastínila časový harmonogram:

- V dubnu 2015 byla podepsána smlouva o dílo.
 - Koncem listopadu 2015 bylo dohledáno a ověřeno stávající bodové pole a také proběhlo podrobné polohopisné zaměření v obvodu pozemkových úprav.
 - Koncem března letošního roku se bude konat zjišťování průběhu hranic pozemků – týká se pouze vlastníků, jejich pozemky leží na obvodu pozemkových úprav.
 - Do července 2016 budou vyhotoveny soupisy nároků vlastníků pozemků. Stanovení nároků vlastníků určuje, s čím vstupují jednotliví vlastníci do pozemkových úprav. Soupis nároků bude vyhotoven pro každý list vlastnictví s uvedením cen, výměr, vzdáleností a druhů pozemků, včetně uvedení případných práv či omezení vyplývajících z věcných břemen, zástavních či předkupních práv. V případě zjištěného rozdílu mezi skutečně zaměřenou výměrou obvodu a výměrou podle katastru nemovitostí se nároky vlastníků upraví úměrně příslušným koeficientem.
- Pro oceňování pozemků se použije základní cena podle zvláštního právního předpisu (tj. zákona MF č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb.), která se zjistí podle bonitovaných ekologických jednotek (BPEJ). Dřeviny rostoucí mimo les budou oceněny jen na žádost vlastníka pozemků. Soupis nároků bude doručen každému vlastníkovu pozemků v obvodu poz. úpravy a zároveň bude vyložen po dobu 15 dnů na příslušném obecním úřadě. Souhlas vlastníků potvrdí podpisem v soupise nároků.
- K 30. dubnu 2017 bude zpracovatelem předložen plán společných zařízení, který bude vyhotoven v souladu s požadavky správních orgánů, projednán a schválen regionální dokumentační komisí v Hradci Králové a následně zastupitelstvem obce.

Vlastníkům pozemků navrhne zpracovatel nové pozemky tak, aby odpovídaly jejich původním pozemkům přiměřeně cenou, výměrou a vzdáleností a podle možností i druhem pozemku. Porovnání ceny, výměry a vzdálenosti navrhovaných pozemků s původními pozemky se provádí celkem za všechny pozemky vlastníka řešené v pozemkové úpravě.

Cena je přiměřená, pokud:

- ✓ není ve srovnání s původní cenou vyšší nebo nižší o více než o 4 %,
- ✓ rozdíl výměry nepřesahuje 10 % výměry původních pozemků
- ✓ rozdíl ve vzdálenosti není vyšší nebo nižší než 20 % původní průměrné vzdálenosti.

Pro určení vzdálenosti pozemků byl přítomnými navržen a zvolen tzv. pevný bod, kterým je střed budovy bývalé školy (dnes čp. 43)

Snížení nebo zvýšení ceny, výměry a vzdálenosti nově navrhovaných pozemků oproti původním pozemkům nad rámec těchto stanovených kritérií lze provést jen se souhlasem vlastníka.

Přítomní byli vyzváni k aktivní spolupráci se zpracovateli v následujících fázích pozemkových úprav, jak při projednávání soupisu nároků, tak i při projednávání nového umístění pozemků v průběhu roku 2017. Vlastníci budou vždy písemně pozváni k osobnímu jednání, při kterých budou mít možnost vznést připomínky k soupisu nároků či uplatnit požadavky k novému umístění pozemků buď osobně, nebo písemně ve stanovené lhůtě. Jednání budou probíhat v Habarticích, na Pobočce Liberec nebo je možnost navštívit kancelář firmy v Příbrami.

Dále Ing. Vrnáková přiblížila závěr procesu pozemkových úprav, který je zakončen vydáním tzv. 1. rozhodnutím o schválení návrhu KoPÚ v případě, že je dosaženo souhlasu vlastníků alespoň 75 % výměry řešené půdy. Poté dojde ke vzniku nové digitální katastrální mapy (DKM) a pozemkový úřad vydá tzv. 2. rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, na základě něhož zapíše katastrální úřad výsledky pozemkových úprav do katastru nemovitostí. Vlastníci budou mít možnost nechat si bezplatně vytyčit a označit nové pozemky. Tento nárok je jednorázový, avšak není časově omezený.

- Konec řízení o pozemkových úpravách je předpokládán v první polovině roku 2018.

Po zapsání výsledků pozemkových úprav do KN dojde k samotné realizaci prvků plánu společných zařízení. Investorem staveb se stává Státní pozemkový úřad či jiné subjekty. O tom, která stavba bude prioritně řešena, rozhodne sbor zástupců.

Dalším bodem jednání byla dle § 5 odst. 5 zákona č. 139/2002 Sb.

❖ **Volba sboru zástupců vlastníků pozemků:** (5. bod programu)

Před volbou sboru zástupců vlastníků pozemků (dále jen „sbor“) bylo vysvětleno, že sbor spolupracuje při zpracování návrhu pozemkových úprav, upozorňuje na problémy, které je nutno v rámci obvodu KoPÚ řešit (problémy s nepřístupností pozemků, nedostatek cest, eroze v území, zanášení vodních toků splaveninami, řešení povodňové problematiky, výstavba nádrží nebo poldrů, výsadba větrolamů či jiné zeleně apod.), posuzuje a vyjadřuje se k PSZ, k podaným připomínkám, uděluje souhlas s ustoupením od požadavku na uhrazení rozdílu ceny při překročení kritéria a spolupracuje při realizaci společných zařízení.

Sbor nerozhoduje za jednotlivé vlastníky pozemků v otázkách vlastnictví, tam jsou vlastníci nezastupitelní!

Počet členů, který musí být lichý, stanoví pozemkový úřad v rozsahu 5 až 15 osob, podle celkového počtu vlastníků a podle rozsahu řešeného území. Pro případ úmrtí nebo odstoupení člena sboru se zvolí 1 náhradník. Nevoleným členem sboru je ředitel pozemkového úřadu nebo jím pověřený pracovník a zástupce obce. Sbor je zvolen nadpoloviční většinou přítomných vlastníků.

Pobočka Liberec ve spolupráci se starostou obce původně navrhla 4 členy, z nichž se ale paní Jiřina Nová úvodního jednání nezúčastnila a pan Jaroslav Klinger členství odmítl.

Upravená kandidátka vypadala takto:

- nevolení členové: **Ludmila Gerzová**, zástupce Pobočky Liberec
Ing. Stanislav Briestenský, starosta Obce Habartice
Ing. Václav Kořínek, vlastník s více než 10% z výměry pozemků v obvodu
- volení kandidáti: **Antonín Dočekal**
JUDr. Vladimír Matula
- náhradník: **Miroslav Sháněl**

Takto navržený sbor byl přítomnými vlastníky jednoduše zvolen. Sbor bude tedy pracovat v 5-členném složení, může však, uzná-li to za vhodné, přizvat k jednání i jiné osoby (např. nájemce). Tyto osoby mají však jen hlas poradní, nikoliv hlasovací.

❖ **Dotazy, diskuze** (6. bod programu)

Dotazy, které byly vzneseny během jednání (upřesnění informací), byly průběžně zodpovězeny buď zástupci zpracovatele nebo pracovníci Pobočky Liberec a proto v tomto bodě programu k žádným dalším dotazům ani diskusi nedošlo.

❖ **Ukončení jednání** (7. bod programu)

Přítomným bylo sděleno, že zápis z úvodního jednání bude rozeslán všem účastníkům řízení a oznámen veřejnou vyhláškou. Na závěr pracovnice Pobočky Liberec poděkovala všem přítomným za účast a úvodní jednání v cca 16:30 hod. ukončila.

➤ **Kontaktní údaje Pobočky Liberec:**

Adresa: **Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj
Pobočka Liberec
U Nisy 745/6a
460 57 Liberec III**



Oprávněná úřední osoba : **Ludmila Gerzová**
E-mail: l.gertzova@spucr.cz
Telefon: 725 900 768
Elektronická úřední deska: <http://eagri.cz>

➤ **Kontaktní údaje zpracovatele:**

Adresa: **GEODETICKÉ SDRUŽENÍ s.r.o.
kpt. Olesinského 69
261 01 Příbram II**

Oprávněná osoba: **Ing. Vladimír Luks**
E-mail: luks.geodetpb.cz
Telefon: 603 472 890

Zapsala: Ludmila Gerzová

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj
Pobočka Liberec
U Nisy 745/6a
460 07 Liberec

Ověřil: Ing. Tomáš Maček

2

Vyvěšeno:

Sejmuto: