

Zápis z úvodního jednání

Jednoduché pozemkové úpravy v katastrálním území Rudka, lokalita „Židovky“

Datum konání: 23. 10. 2017

Místo konání: společenská místnost Obecního úřadu v Rudce

Zahájení jednání: 16:00 hod.

Účastníci: dle prezenční listiny (k nahlédnutí na SPÚ, Pobočce Brno)

Na úvodní jednání bylo pozváno 37 vlastníků, přítomno 19, tj. 51,4 % pozvaných vlastníků.

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 Jihomoravský kraj, Pobočkou Brno (dále jen „pobočka“) svoláno úvodní jednání k Jednoduchým pozemkovým úpravám v katastrálním území Rudka, lokalita „Židovky“ (dále jen „JPÚ“).

Jednání řídil vedoucí Pobočky Brno Ing. Petr Grmela, přítomným podal základní informace k JPÚ.

Odpovědný pracovník Pobočky Brno: Ing. Miroslava Priessnitzová

Zpracovatel pozemkové úpravy: EKOS T, spol. s r.o.

Bezručova 68, 674 01 Třebíč

Projektant: Ing. Květoslav Havlíček

Pozemkové úpravy v k. ú. Rudka, v lokalitě „Židovky“ budou probíhat formou jednoduchých pozemkových úprav. Zpracování JPÚ je řešeno v souladu se zákonem č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav a dalšími souvisejícími zákony, předpisy a normami.

JPÚ byly zahájeny dne 24. 4. 2014 na základě žádosti Obce Rudka o provedení JPÚ v lokalitě, která nebyla řešena v rámci KoPÚ v k.ú. Rudka, která byla dokončena v roce 2008.

Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jim 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. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako neopomenutelný podklad pro územní plánování. Náklady na řízení o pozemkových úpravách hradí stát prostřednictvím Státního pozemkového úřadu.

Výměra území řešeného JPÚ činí je 12 ha, do obvodu JPÚ je zahrnuto 68 parcel. Celkový počet účastníků řízení k datu konání úvodního jednání je 38. Účastníky řízení o pozemkových úpravách jsou vlastníci pozemků, které jsou dotčeny řešením v pozemkových úpravách a fyzické a právnické osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům mohou být řešením pozemkových úprav přímo dotčena. V řízení o pozemkových úpravách se z důvodu využití výsledku pozemkových úprav pro obnovu katastrálního operátu použijí v zájmu jednoznačné identifikace účastníka jeho jméno, příjemní, adresa trvalého pobytu a rodné číslo u fyzických osob a název, adresa sídla a identifikační číslo osoby u právnických osob. Vlastníci se mohou nechat zastupovat jinou osobou na základě plné moci.

Dosavadní průběh řízení a následující postup prací:

1. zahájení pozemkových úprav
2. výběrové řízení na dodavatele pozemkových úprav dle zákona č. 137/06 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů
3. polohopisné a výškopisné zaměření zájmového území
4. zjišťování průběhu hranic pozemků na obvodu JPÚ
5. rozbor současného stavu
6. úvodní jednání
7. soupis a ocenění nároků vlastníků
8. vypracování plánu společných zařízení
9. vypracování návrhu pozemkových úprav
10. závěrečné jednání
11. rozhodnutí o pozemkových úpravách
12. zápis pozemkových úprav do katastru nemovitostí
13. vytyčování pozemků

Po zahájení JPÚ a výběru zpracovatele JPÚ bylo na podzim 2016 provedeno podrobné měření polohopisu v obvodu JPÚ. Následně ve dnech 29. 11. 2016 a 19. 4. 2017 proběhlo zjišťování průběhu hranic pozemků na obvodu JPÚ, čímž byla přesně vymezena plocha, která je řešena v rámci JPÚ. Koncem září zpracovatel odevzdal rozbor současného stavu.

V současné době zpracovatel vyhotovuje soupisy nároků vlastníků pozemků. Podkladem pro vyhotovení soupisu nároků je výpis z katastru nemovitostí dle aktuální databáze Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-venkov a dále údaje ze zaměření a zjištění skutečného stavu v terénu. Soupis nároků je zpracován pro každý list vlastnictví a obsahuje všechny pozemky, které jsou na LV vedeny, včetně věcných břemen a věcných práv (zástavní právo, předkupní právo atd.) zapsaných v katastru nemovitostí. Pozemky se rozdělí na pozemky řešené a pozemky mimo obvod pozemkové úpravy. Pozemky uvedené v § 3 odst. 3 zákona (v případě JPÚ pozemky vodních toků, pozemky chráněné podle zvláštních předpisů) lze řešit v pozemkových úpravách.

V případě, že takový pozemek vstupuje do JPÚ bude vyznačen na nárokovém listu k odsouhlasení. Pokud se vlastník ve stanovené lhůtě nevyjádří, má se za to, že s řešením pozemku v pozemkových úpravách souhlasí.

Soupis nároků vlastníků pozemků bude zpracován podle jejich ceny, výměry, vzdálenosti a druhu pozemku. Výměra jednotlivých parcel je převzata z katastru nemovitostí. V případě, že bude zjištěn rozdíl mezi výměrou danou skutečným zaměřením v terénu a výměrou evidovanou katastrálním úřadem, bude použit tzv. opravný koeficient. Koeficient je vypočten porovnáním výměry zjištěné na základě skutečného zaměření s výměrou v katastru nemovitostí. V tomto případě bude krácena výměra všech směřovaných parcel opravným koeficientem.

Oceňování se provádí podle skutečnosti zaměřené a zjištěné v terénu. Pro účely pozemkové úpravy se použije zjednodušený způsob oceňování (nejedná se o ceny tržní nebo prodejní) - zemědělské pozemky se oceňují podle kódu BPEJ bez přírážek a srážek; u chmelnic, vinic, sadů, zahrad a pozemků s lesním porostem se v nárocích uvádí i cena porostu. U ostatních druhů pozemků se cena porostu uvádí jen na žádost vlastníka pozemku. Pokud bude vlastník požadovat jejich ocenění, je nutné dle ust. § 12 vyhlášky vznést požadavek nejpozději ve lhůtě stanovené pozemkovým úřadem. Pokud bude požadavek na ocenění těchto porostů vznesen po vyložení soupisu nároků, nemusí na něj pozemkový úřad brát z důvodu postupu dalších prací zřetel.

Soupis nároků pozemkový úřad vyloží po dobu 15-ti dnů na Obecních úřadech v Rudce a Zbraslavi a na pobočce a zároveň doručí vlastníkům, jejichž pobyt je znám. Po obdržení soupisu nároků je potřeba, aby si vlastníci ve vlastním zájmu provedli kontrolu všech údajů obsažených v soupisech.

Další fází pozemkových úprav je zpracování plánu společných zařízení (dále jen „PSZ“), kterými jsou zejména:

- opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků (polní cesty, mostky, propustky, brody)
- protierozní opatření pro ochranu půdního fondu (protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, větrolamy, zatravnění, zalesnění)
- vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami (nádrže, rybníky, úpravy toků, odvodnění, ochranné hráze, suché poldry)
- opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí, zvýšení její ekologické stability (místní územní systémy ekologické stability, doplnění či odstranění zeleně, ozelenění cest a terénní úpravy)

Návrh plánu společných zařízení tvoří základní kostru budoucího uspořádání pozemků vlastníků. Pro vyčlenění nezbytné výměry půdy na společná zařízení se v souladu s ust. § 9 odst. 17 zákona použijí nejprve pozemky ve vlastnictví státu a dále pak pozemky ve vlastnictví obce. Pozemkový úřad může od vlastníků s jejich souhlasem v průběhu řízení o pozemkových úpravách vykupovat pozemky, nebo mohou vlastníci darovat pozemky státu. Případná vykoupená výměra se použije na pozemky pro společná zařízení.

Pokud je výměra půdy pro návrh PSZ nedostatečná, podílejí se na vyčlenění potřebné výměry půdního fondu ostatní vlastníci pozemků poměrnou částí podle celkové výměry jejich směřovaných pozemků. V tomto případě se nároky vlastníků vstupujících do pozemkové úpravy úměrně snižují.

Při tvorbě PSZ spolupracuje sbor zástupců vlastníků pozemků. Pozemkový úřad předkládá zpracovaný PSZ dotčeným organizacím a orgánům státní správy, které se k němu do 30-ti dnů písemně vyjadřují. Dále bude PSZ předložen k posouzení regionální dokumentační komisí. Na závěr se PSZ předkládá ke schválení zastupitelstvu obce na veřejném zasedání.

Společná zařízení jsou pak realizována postupně s ohledem na finanční prostředky pobočky přidělené ze státního rozpočtu. Pro vlastní realizaci je nezbytné, aby byla pozemková úprava zapsána do katastru nemovitostí.

Dalším krokem pozemkové úpravy po vyhotovení PSZ je tvorba návrhu nového uspořádání pozemků. Při návrhu nového uspořádání pozemků je zpracovatel povinen projednat se všemi vlastníky nové uspořádání pozemků. Vlastníkům pozemků se navrhne nové uspořádání pozemků v souladu s ust. § 10 zákona tak, aby odpovídaly jejich původním pozemkům přiměřeně cenou, výměrou, vzdáleností a dle možnosti i druhem pozemků. Při návrhu musí být dodržena kritéria přiměřenosti původních a navrhovaných pozemků:

Cena je přiměřená, pokud není ve srovnání s původní cenou vyšší nebo nižší o více jak 4%.

Výměra je přiměřená, pokud rozdíl výměry původních a nově navržených pozemků nepřesahuje 10% výměry původních pozemků.

Vzdálenost je přiměřená, pokud rozdíl ve vzdálenosti původních a nově navržených pozemků není vyšší nebo nižší než 20%. Jako bod pro měření vzdálenosti původních a navržených pozemků byla přítomnými odsouhlasena zvonička, která se nachází u rybníka uprostřed obce Rudka.

Překročení kritérií přiměřenosti u ceny, výměry a vzdálenosti u nově navrhovaných pozemků lze provést jen se souhlasem vlastníka. V rámci návrhu je možno vypořádat spoluvlastnictví u pozemků, které jsou ve vlastnictví více vlastníků, ale jen pokud to bude možné z hlediska optimálního řešení JPÚ a nebude to v rozporu s cílem pozemkových úprav. S vypořádáním spoluvlastnictví musí souhlasit všichni vlastníci. Tímto způsobem nelze vypořádat společně jmění manželů.

Po zpracování návrhu nového umístění pozemků bude návrh k veřejnému nahlédnutí po dobu 30-ti dnů na Obecních úřadech v Rudce a Zbraslavi a na pobočce. O vystavení návrhu budou vyrozuměni všichni známí účastníci řízení. V této době je vlastníkům zákonem dána poslední možnost uplatnit námitky a připomínky k návrhu, k později podaným námitkám se v souladu se zákonem nepřihlíží.

Po ukončení vystavení návrhu svolá pobočka závěrečné ústní jednání, na kterém budou zhodnoceny výsledky pozemkových úprav a účastníci budou seznámeni s návrhem, o kterém bude rozhodnuto.

Pobočka rozhodne o schválení návrhu pozemkových úprav tehdy, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň 60% výměry pozemků, které jsou řešeny ve smyslu ustanovení § 2 zákona. Rozhodnutí o schválení návrhu bude oznámeno veřejnou vyhláškou a doručeno všem vlastníkům. Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15-ti dnů od doručení. Po nabytí právní moci rozhodnutí o schválení návrhu bude vypracováno mapové dílo a vydáno rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, které bude po nabytí právní moci zapsáno do katastru nemovitostí. Proti tomuto rozhodnutí nelze podat odvolání. Dosavadní nájemní vztahy, zatímni bezúplatné užívání a časově omezený nájem k předmětným pozemkům, kterých se rozhodnutí týká, zanikají k 1. říjnu běžného roku. Po zápisu rozhodnutí do katastru nemovitostí bude mít vlastník předmětných pozemků právo na jednorázové bezplatné vytyčení nově vzniklých pozemků, a to na základě žádosti s podpisy všech případných spoluvlastníků. Vlastníci mají povinnost stabilizaci lomového bodu udržovat, na další bezplatné vytyčení již nemají nárok. Také bude nutné provést změnu daňového přiznání – daň z nemovitostí.

Po zápisu pozemkových úprav do katastru nemovitostí je už možno přistoupit k vlastní realizaci společných zařízení. Společná zařízení jsou realizována postupně. Priority realizace společných zařízení a dalších opatření, vyplývajících ze schváleného návrhu stanovuje sbor zástupců vlastníků. Postup realizací jednotlivých opatření stanoví pobočka

na základě požadavku zastupitelstva obce a se zřetelem na finanční zajištění. Náklady na realizaci hradí stát. Na jednání byli přítomni seznámeni s opatřeními, která byla pobočkou v minulosti realizována v rámci pozemkových úprav.

Závěrem jednání proběhla volba sboru zástupců vlastníků pozemků. Sbor zástupců vlastníků je volený orgán, který se volí na dobu provádění pozemkových úprav. Sbor spolupracuje při zpracování návrhu pozemkových úprav, posuzuje jednotlivé varianty a návrhová opatření, vyjadřuje se k plánu společných zařízení, k podaným připomínkám v průběhu pozemkových úprav. Sbor uděluje souhlas s ustoupením od požadavku na uhrazení rozdílu ceny podle § 10 odst. 2 zákona a stanovuje priority realizace společných zařízení. Sbor zástupců má poradní funkci a jedná v zájmu vlastníků, nikoliv za vlastníka.

Nevolení členové:

- za Státní pozemkový úřad, Pobočku Brno – Ing. Miroslava Priessnitzová
- za Obec Rudku – starostka Marie Jirglová
- Ing. Josef Fukan, Rudka 20 – vlastník, jehož pozemky zahrnují více jak 10% výměry pozemků řešených pozemkovou úpravou

Navržení členové sboru zástupců vlastníků u nichž proběhne volba:

- Dvořáček Hynek, Rudka 5
- Smutný Josef, Rudka 1
- náhradník: Kéda Miloslav, Rudka 76

Sbor zástupců včetně náhradníka byl ve výše uvedeném složení právoplatně zvolen, neboť s navrženými kandidáty souhlasila nadpoloviční většina přítomných vlastníků v době hlasování.

V závěru jednání byl poskytnut prostor pro dotazy přítomných. Všechny dotazy byly zodpovězeny. Ing. Grmela poděkoval přítomným za účast a v 17:30 hod. ukončil úvodní jednání.

Kontaktní údaje Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj, Pobočky Brno:

Adresa: Kotlářská 931/53, Veverí, 602 00 Brno
Zodpovědný pracovník pobočky za průběh řízení o JPÚ: Ing. Miroslava Priessnitzová, tel: 602 559 300,
e-mail: m.priessnitzova@spucr.cz
úřední hodiny: Pondělí 8:00 - 17:00, Středa 8:00 - 17:00
www.spucr.cz
elektronická úřední deska: <http://eagri.cz/public/web/mze/uredni-desky/statni-pozemkovy-urad/jihomoravsky-kraj/pobočka-brno/>

Kontaktní údaje zpracovatele JPÚ – firmy EKOS T, spol. s r.o.:

Adresa: Bezručova 68, 674 01 Třebíč
projektování pozemkových úprav: Ing. Květoslav Havlíček, tel: 568 846 270, mobil: 605 742 845,
email: havlicek@ekos-t.cz

Zápis z úvodního jednání bude po dobu 15 dnů vyvěšen na úřední desce pobočky a současně na úřední desce Obci Rudka a Zbraslav.

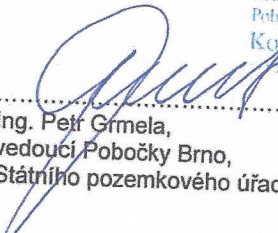
Zápis zapsala:



Ing. Miroslava Priessnitzová
referent Pobočky Brno
Státní pozemkový úřad

Zápis ověřil:

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj
Pobočka Brno
Kotlářská 53
602 00 Brno



Ing. Petr Grmela,
vedoucí Pobočky Brno,
Státního pozemkového úřadu,