

Základní informace o smyslu a cílech pozemkových úprav

Zahájení řízení

Řízení o komplexních pozemkových úpravách v katastrálním území k. ú. Troskotovice (dále jen „KoPÚ“) bylo zahájeno dne 8. 3. 2016 na základě žádostí vlastníků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v k. ú. Troskotovice.

Nejdůležitější právní předpisy, kterými se řídí průběh zpracování KoPÚ

Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“)

Zákon 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.

Zpracovatel

Na základě výsledků výběrového řízení se zpracovatelem KoPÚ stala společnost GEOREAL, spol. s r.o., Hálkova 12, 301 00 Plzeň.

Účel pozemkových úprav

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** v rozsahu rozhodnutí podle ust. § 11 odst. 8 zákona. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech včetně napomáhání diverzifikace hospodářské činnosti a zlepšování konkurenceschopnosti zemědělství, zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, lesní hospodářství a vodní hospodářství zejména v oblasti snižování nepříznivých účinků povodní a sucha, 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.

Úvodní jednání

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Pobočka Brno (dále jen „Pobočka Brno“) dle ust. § 7 zákona **svolává na 2. 9. 2020 v 16:00 hod úvodní jednání** ke KoPÚ (místo konání – Kulturní dům, Troskotovice č.p. 230). Na tomto jednání budou přítomní účastníci řízení seznámeni s účelem, formou a stanoveným obvodem KoPÚ. Dále bude veřejnou volbou **zvolen sbor zástupců vlastníků pozemků (dále jen „sbor“)**, který posuzuje opatření navrhovaná v plánu společných zařízení, spolupracuje při zpracování návrhu pozemkových úprav, uděluje souhlas s ustoupením od požadavku na uhrazení rozdílu ceny dle ust. §10 odst. 2 zákona a navrhuje priority postupu realizace plánu společných zařízení.

Přípravné práce, které už v rámci KoPÚ proběhly:

Zaměření polohopisu a ostatní geodetické práce

V první přípravné fázi zpracovatel vyhodnotil dostupné podklady (územně plánovací dokumentace, podklady katastru nemovitostí, mapy BPEJ a další) a zaměřil skutečný stav v zájmovém území, tzv. polohopis.

Zjišťování průběhu hranic lesních pozemků

Ve dnech 10. 3. – 13. 3. 2020 a dne 1. 7. 2020 se uskutečnilo zjišťování průběhu hranic lesních pozemků.

Obvod pozemkové úpravy

Do obvodu KoPÚ jsou zahrnuty pozemky v k. ú. Troskotovice vyjma převážné většiny pozemků v intravilánu a stávajícího areálu živočišné výroby směrem na Jiřice u Miroslavi.

Přípravné práce, které v rámci KoPÚ budou následovat:

Zjišťování průběhu hranic pozemků na obvodu pozemkové úpravy

V rámci řízení o KoPÚ se na podzim 2020 uskuteční zjišťování průběhu hranic pozemků na obvodu pozemkových úprav. Vlastníci pozemků budou na zjišťování hranic pozemků písemně pozváni. Mapa s vyznačením obvodu pozemkových úprav bude k nahlédnutí na úvodním jednání a dále bude uložena na Pobočce Brno.

Podrobný průzkum terénu a jeho vyhodnocení

Provádí se v celém obvodu pozemkových úprav tak, aby byl zjištěn skutečný stav využívání území.

Stanovení nároků vlastníků

Pobočka Brno zabezpečí vypracování soupisu nároků vlastníků pozemků (dále jen „soupis nároků“) podle jejich ceny, výměry, vzdálenosti a druhu, a to včetně uvedení omezení vyplývajících ze zástavního práva, předkupního práva a věcného břemene; u pozemků, které nevyžadují řešení ve smyslu ust. § 2 zákona (pozemky neřešené), pozemkový úřad zabezpečí vypracování soupisu nároků jen podle výměry pozemků. V případě zjištěného rozdílu mezi výměrou obvodu pozemkových úprav vypočtenou ze souřadnic, která je rozhodující pro další zpracování návrhu, a výměrou podle katastru nemovitostí se nároky vlastníků úměrně upravují, aby rozdíl byl odstraněn. Soupis nároků Pobočka Brno vyloží po dobu 15 dnů na úřadu Městyse Troskotovice a na Pobočce Brno. Zároveň doručí soupisy nároků vlastníkům, jejichž pobyt je znám. K tomuto soupisu nároků mohou vlastníci uplatnit námitky ve lhůtě určené Pobočkou Brno. K námitkám proti opravám výměr pozemků vyplývajícím z nového zaměření skutečného stavu v terénu se nepřihlíží. Vlastníci musí být o vyřízení námitek písemně vyrozuměni.

Oceňování

Při oceňování zemědělských pozemků se pro stanovení nároků v řízení o pozemkových úpravách použije základní cena podle zvláštního právního předpisu, která se zjistí podle **bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ)**, evidovaných v celostátní databázi a vztahených k zaměření skutečného stavu v terénu. U chmelnic, vinic, sadů, zahrad a pozemků s lesním porostem se v nárocích uvede cena pozemku a cena porostu odděleně a s členěním podle druhu porostu. U ostatních druhů pozemků se cena porostu uvede jen na žádost vlastníka pozemku (§ 8 odst. 6 zákona).

Vypořádání spoluvlastnictví

Pozemkový úřad může vypořádat spoluvlastnictví 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. Předmětem reálného rozdělení nemohou být pozemky ve společném jmění manželů. Žádosti o vypořádání spoluvlastnického podílu Pobočka Brno posuzuje z hlediska, zda je reálné rozdělení potřebné pro řešení pozemkových úprav. Na reálné rozdělení pozemků nemají účastníci řízení právní nárok.

Návrhové práce:

Plán společných zařízení

V rámci této činnosti se připravuje základní kostra budoucího nového uspořádání pozemků vlastníků. Jedná se o systém dopravních zařízení (zpevněné a nezpevněné cesty), vodohospodářských a protipovodňových opatření (průlehy, příkopy, retenční nádrže, vsakovací pásy, větrolamy apod.) a prvky územního systému ekologické stability (biocentra, biokoridory a interakční prvky). K návrhu PSZ uplatňují svá stanoviska dotčené orgány státní správy a vyjadřují se i další dotčené organizace. PSZ je projednáván se sborem zástupců vlastníků a schvalován na veřejném zasedání obce.

Pro společná zařízení se použije nejprve výměra pozemků ve vlastnictví státu a potom ve vlastnictví obce. Pokud nelze pro společná zařízení použít pozemky ve vlastnictví státu, popř. obce, podílejí se na vyčlenění potřebné výměry půdního fondu ostatní vlastníci pozemků poměrnou částí podle celkové výměry jejich směřovaných pozemků.

Pozemkový úřad může, pokud to je s ohledem na dosažení cíle pozemkových úprav potřebné, v průběhu pozemkových úprav vykupovat se souhlasem vlastníka ve prospěch státu pozemky nebo spoluvlastnické podíly k nim. Pozemky, které byly v rámci pozemkových úprav vykoupěny nebo darovány ve prospěch státu, se použijí přednostně na společná zařízení.

Návrh nového uspořádání pozemků

Zpracovatel návrhu je povinen v průběhu zpracování návrhu projednávat nové uspořádání pozemků s dotčenými vlastníky pozemků. Je tedy nezbytně nutné, **aby se vlastníci těchto jednání účastnili** a spolupracovali se zpracovatelem. Svůj souhlas, případně nesouhlas, vlastníci potvrdí podpisem na soupisu nových pozemků. Jestliže se účastník řízení nezúčastní jednání, kde měl možnost uplatnit své připomínky a námitky, může se k předmětu jednání vyjádřit písemně, a to nejpozději do 15 dnů po obdržení výzvy Pobočky Brno k vyjádření.

Vlastníkům pozemků navrhne pozemkový úřad nové pozemky tak, aby odpovídaly jejich původním pozemkům **přiměřeně cenou (+/-4%), výměrou (+/-10%), vzdáleností (+/-20%)** a podle možností i druhem pozemků. Snížení nebo zvýšení ceny, výměry a vzdálenosti nad rámec stanovených kritérií přiměřenosti lze provést jen se souhlasem vlastníka.

Pozemkový úřad vystaví návrh KoPÚ po dobu 30 dnů na úřadu městyse Troskotovice a na Pobočce Brno. O vystavení návrhu budou písemně vyrozuměni všichni známí účastníci řízení. Po tomto termínu pozemkový úřad svolá **závěrečné jednání**, na kterém zhodnotí výsledky pozemkových úprav a účastníky seznámí s návrhem, o kterém bude rozhodnuto.

Rozhodnutí

Pozemkový úřad **rozhodne o schválení návrhu** pozemkových úprav tehdy, pokud s ním souhlasí vlastníci **alespoň 60% výměry pozemků, které jsou řešeny v pozemkových úpravách**. Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkový úřad doručí všem známým účastníkům. Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat.

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

Proti rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, popř. o zřízení nebo zrušení věcného břemene vydanému na základě schváleného návrhu se nelze odvolat. Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv pozemkový úřad doručí všem vlastníkům pozemků a osobám dotčeným zřízením nebo zrušením věcného břemene nebo změnou zástavního práva, známým pozemkovému úřadu. Rozhodnutí, které nabylo právní moci, doručí pozemkový úřad katastrálnímu úřadu s žádostí o jeho zápis do katastru nemovitostí.

Vytyčení pozemků podle schváleného návrhu pozemkových úprav

Po nabytí právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv pozemkový úřad na základě žádostí vlastníků a podle jejich potřeb zabezpečí vytyčení a označení nových pozemků v terénu.

Pozemkový úřad vyzývá všechny vlastníky a nájemce, aby **respektovali a nepoškozovali omezníkování a další měřické značky, které jsou potřebné pro zdárný průběh pozemkových úprav**.

V případě, že se z jakéhokoliv důvodu nemůžete zúčastnit dalších jednání, můžete se nechat zastupovat na základě **plné moci** Vámi zvolenou osobou.

V plné moci musí být uvedeno:

- Datum
- Jméno, příjmení - vlastníka i pověřené osoby
- Adresa - vlastníka i pověřené osoby
- Datum narození - vlastníka i pověřené osoby
- Účel zastupování - např.: pro jednání na určitý den, pro všechny právní úkony v řízení o KoPÚ, pro doručování písemností apod.
- **Nezbytný je podpis jak zmocnitele, tak zmocněnce** (dávám plnou moc, přijímám plnou moc)

Kontakty:

SPÚ, Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Pobočka Brno, Kotlářská 931/53, 602 00 Brno

Úřední dny: Po, St - 8:00 - 17:00

Na základě telefonické dohody: Út, Čt, Pá - 8:00 - 14:00

Referent KoPÚ: Ing. Bronislava Malenová, tel.: 727 957 284, e-mail: b.malenova@spucr.cz

Zpracovatel KoPÚ:

GEOREAL, spol. s.r.o., Hálkova 12, 301 00 Plzeň

Ing. Vladimíra Vondráčková, tel: 373 733 542, mobil: 602 156 059, e-mail: vladimira.vondrackova@georeal.cz