

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše značka: SPU 488636/2023/Op

Spisová značka: SP3473/2022-537208/03

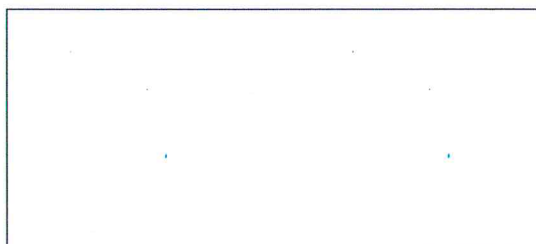
Vyřizuje.: Radka Opltová

Tel.: 724728394

ID DS: z49per3

E-mail: r.opltova@spucr.cz

Datum: 11. 12. 2023



SPU 488636/2023/Op



000730531046

## Zápis z úvodního jednání komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Kobylnice

Datum konání: 6.12.2023, 17,00 hodin

Místo konání: zasedací místnost Obecního úřadu Kobylnice čp. 8

Účastníci: dle prezenční listiny

V souladu s ust. § 7 zákona č. 132/2002 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 Středočeský kraj a hlavní město Prahu, Pobočkou Mladá Boleslav (dále jen „pobočka“) svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám v k.ú. **Kobylnice**.

### Program úvodního jednání:

- úvodní slovo a představení přítomného zástupce pobočky, obce a zpracovatele návrhu pozemkových úprav
- seznámení účastníků s účelem, formou a předpokládaným obvodem pozemkových úprav
- seznámení účastníků s jednotlivými etapami a postupem prací v řízení o pozemkových úpravách
- stanovení a volba bodu, pro měření vzdáleností pozemků
- představení kandidátů do sboru zástupců a volba sboru zástupců
- dotazy účastníků

Přítomné účastníky úvodního jednání přivítala paní Kateřina Štřelbová, starostka obce Kobylnice, která následně předala slovo Radce Opltové, referentce pobočky, která bude odpovědná za průběh řízení o pozemkových úpravách v k.ú. Kobylnice. Ta poté představila pana Milana Nového, zástupce zpracovatele sdružení firem AREA G.K. a Ing. Jindřich Jíra – PROJEKCE. Firma byla vybrána na základě výběrového řízení.

Komplexní pozemkové úpravy byly v katastrálním území Kobylnice zahájeny na základě žádostí vlastníků nadpoloviční výměry zemědělské půdy (18 vlastníků včetně obce, téměř 52 %, více než 93 ha zem. půdy). Pozemkový úřad žádosti vyhodnotil a shledal provedení pozemkových úprav jako opodstatněné, vzhledem k potřebnosti řešení přístupnosti pozemků, vytvoření podmínek pro racionální hospodaření vlastníků půdy. Dále i vzhledem k návaznosti na již probíhající komplexní pozemkové úpravy v sousedním k.ú. Žerčice.

Pozemkové úpravy byly v k.ú. Kobylnice **zahájeny** dne 21.4.2022.

**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 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 dle §11 odst. 8 o výměně nebo přechodu vlastnických práv k pozemkům. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech včetně napomáhání diverzifikace (rozmanitosti) hospodářské činnosti a zlepšování konkurenceschopnosti zemědělství, zlepšení životního prostředí, ochranu 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.

Pracovníkům zpracovatelských firem a pověřeným pracovníkům pobočky bylo vystaveno pověření pro vstup a vjezd na pozemky z důvodu výkonu činností v nezbytně nutném rozsahu, souvisejících s provedením návrhu komplexních pozemkových úprav.

Pokud by vlastníkové nebo uživatelé v důsledku této činnosti pro pozemkové úpravy vznikla újma, má právo na náhradu v penězích. Právo musí být uplatněno, jde-li o porosty nejpozději do 30-ti dnů od jejího vzniku, v ostatních případech do 1 roku ode dne vzniku.

**Předmětem pozemkových úprav** jsou všechny pozemky v obvodu pozemkových úprav bez ohledu na dosavadní způsob využívání a existující vlastnické a užívací vztahy k nim. Obvod pozemkové úpravy vymezila pobočka ve spolupráci se zástupci obce. V obvodu pozemkové úpravy se nachází především zemědělské pozemky, vyjma zastavěné části obce /intravilánu/, ploch určených územním plánem k zástavbě a rozsáhlých lesních pozemků.

Plocha předpokládaného obvodu činí 150 ha.

**Účastníky řízení v pozemkových úpravách** jsou jednak vlastníci pozemků, které jsou v obvodu pozemkové úpravy a fyzické a právnické osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům mohou být řešením pozemkových úprav přímo dotčena a obce, v jejichž územním obvodu jsou pozemky zahrnuté do obvodu pozemkových úprav. Účastníky mohou být na výzvu pozemkového úřadu i obce jejichž územní obvod sousedí s obvodem pozemkové úpravy. V našem případě tohoto práva využila obec Žerčice.

Pokud **zemřel vlastník** pozemku, který je předmětem pozemkových úprav a soud o dědictví pravomocně usnesením ještě nerozhodl, jsou účastníky řízení o pozemkových úpravách osoby podle sdělení soudu nebo soudního komisaře tzv. potencionální dědici. V případech, kdy soud nepodá sdělení, zastupuje tyto osoby v řízení o pozemkových úpravách opatrovník, kterým může být i obec. Dále může být ustanoven opatrovník i osobám, kterým se prokazatelně nedaří doručovat.

Účastníci úvodního jednání si na úvodním jednání zvolí **sbor zástupců**, který zastupuje vlastníky při činnostech např.:

- spolupracuje při zpracování návrhu pozemkových úprav, posuzuje jeho jednotlivé varianty a navrhovaná opatření,
- vyjadřuje se k plánu společných zařízení, k podaným připomínkám v průběhu pozemkových úprav, k návrhu pozemkových úprav a uděluje souhlas s ustoupením od požadavku na uhrazení rozdílu ceny podle § 10 odst. 2.

Jedná se o činnosti, kdy by svolávání všech vlastníků bylo spíše kontraproduktivní. Tento sbor je poradním orgánem zpracovatele, který pomáhá významně svou znalostí místních poměrů. Na tento sbor se v průběhu zpracování pozemkových úprav mohou vlastníci kdykoliv obracet se svými návrhy a problémy. Sbor nikdy nemůže rozhodovat za vlastníky pozemků v otázkách jejich vlastnictví. Počet členů sboru stanoví pozemkový úřad podle rozsahu řešeného území. Volí se také alespoň 1 náhradník pro případ odstoupení člena sboru zástupců ze závažných důvodů. Dva členové sboru jsou nevolení, a to zástupce obce a pověřený pracovník pobočky. Dalším nevoleným členem může být vlastník více než 10% výměry pozemků, na kterých budou prováděny pozemkové úpravy, pokud o to požádá nejpozději v den konání volby sboru. Sbor je volen účastníky úvodního jednání. Sbor volí ze svého středu předsedu, volba může být provedena na prvním jednání sboru.

Nevolenými členy sboru zástupců pro KoPÚ v k.ú. Kobylnice jsou:

- zástupce pobočky Mladá Boleslav – Radka Opltová
- zástupce Obce Kobylnice – Kateřina Střelbová – starostka obce

Kandidáti do sboru zástupců pro KoPÚ v k.ú. Kobylnice:

- Jirčák Marcel
- Smutný Martin

- Šrajla Josef, Kobylnice 61
- Ing. Heřmanský Josef, Csc.
- Klaban Josef – náhradník
- Šrajla Josef ml. - náhradník

---

Sbor zástupců pro KoPÚ v k.ú. Kobylnice:

Nevolení členové:

- zástupce pobočky Mladá Boleslav – Radka Opltová
- zástupce Obce Kobylnice – Kateřina Střelbová – starostka obce

Zvolení členové:

- Jirčák Marcel
- Smutný Martin
- Šrajla Josef, Kobylnice 61
- Ing. Heřmanský Josef, Csc.
- Klaban Josef – náhradník
- Šrajla Josef ml. - náhradník

Kandidáti do sboru zástupců byli voleni jednotlivě všemi 37 přítomnými účastníky úvodního jednání. Nikdo z přítomných účastníků nehlasoval proti, pouze kandidáti Jirčák Marcel a Ing. Heřmanský Josef, Csc. se zdrželi hlasování, při volbě své osoby.

Počet pozvaných účastníků 109, počet přítomných účastníků 37, tj. 34 %.

Předseda sboru zástupců bude zvolen na prvním jednání sboru zástupců.

V rámci zpracování komplexních pozemkových úprav byla provedena **revize a doplnění stávajícího bodového pole a podrobné měření polohopisu** v obvodu pozemkových úprav. V roce 2022 byla provedena rebonitace.

Následnou etapou bude **zjišťování průběhu hranic pozemků obvodu** pozemkových úprav, kterou provádí komise složená z pracovníků pobočky, Katastrálního pracoviště Mladá Boleslav, zpracovatele, zástupců obcí a podle potřeby i zástupců dalších úřadů. Je to zjišťování vlastnických hranic tvořících obvod pozemkové úpravy – hranici zastavěné, popř. i zastavitelné části obce a vnějšího obvodu. Dotčené obce a dotčení vlastníci pozemků jsou ke zjišťování hranic pozvání dopisem do vlastních rukou. Zjišťování zde bude probíhat ve dnech 8., 9., 10., a 11.1.2024.

Pobočka následně předloží Katastrálnímu pracovišti Mladá Boleslav seznam parcel, které jsou dotčeny pozemkovými úpravami za účelem vyznačení poznámky o zahájení pozemkových úprav do katastru nemovitostí.

Pobočka dále zabezpečí **vypracování soupisu nároků vlastníků**, podle jejich ceny, výměry, vzdálenosti a druhu, a to včetně omezení vyplývajících ze zástavního práva, předkupního práva a věcného břemene. 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 byl rozdíl odstraněn (koeficient). Tento soupis nároků pobočka vyloží na dobu 15 dnů na příslušném obecním úřadě a zároveň doručí vlastníkům, jejichž pobyt je znám. K tomuto soupisu mohou vlastníci uplatnit námitky ve lhůtě určené pobočkou, k námitkám proti opravám výměr pozemků vyplývajících z nového zaměření se nepřihlíží. Námitky projedná sbor a vlastníci musí být o jejich vyřízení vyrozuměni. Pro oceňování se použije zvláštní právní předpis platný ke dni vyložení soupisu. Základem ocenění jsou bonitované půdně ekologické jednotky vztažené 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.

Tuto žádost může vlastník pozemku uplatnit nejpozději do konce doby pro vyložení soupisu nároků pozemkovým úřadem.

*Současně s vyložением soupisu nároků vyzve pozemkový úřad veřejnou vyhláškou, vyvěšenou na úřední desce pozemkového úřadu po dobu 1 roku, osoby oprávněné z věcných břemen, jejichž zápis byl do katastru nemovitostí převzat z pozemkové knihy, zemských desek nebo železniční knihy, které jsou v katastru*

nemovitostí zapsány s údaji neumožňujícími jejich dostatečnou identifikaci, aby se pozemkovému úřadu přihlásily nejpozději do jednoho roku od zveřejnění výzvy. Dále se postupuje podle § 11 odst. 15 zákona.

Na tomto jednání se také stanoví a odsouhlasí **bod, od kterého se bude měřit vzdálenost pozemků.**

Pro tuto pozemkovou úpravu zpracovatel navrhl Pomník obětem 1. světové války na parcele st. 49, nacházející se naproti budově obecního úřadu.

Nikdo z přítomných vlastníků nepodal jiný návrh.

Bod pro měření vzdálenosti byl zvolen jednohlasně všemi přítomnými účastníky. Nikdo z přítomných účastníků nehlasoval proti ani se nezdržel hlasování.

Návrhu nového uspořádání pozemků vlastníků předchází **zpracování plánu společných zařízení** (dále jen PSZ), kterými jsou zejména:

- opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků jako polní cesty, mostky, propustky
- protierozní opatření pro ochranu půdního fondu jako protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy atd.
- vodohospodářská opatření sloužící k odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami jako nádrže, ochranné hráze, suché poldry apod.
- opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí, zvýšení ekologické stability např. BC a BK

Navržený PSZ předloží pobočka dotčeným orgánům státní správy k uplatnění stanovisek, projedná ho se sborem zástupců a zároveň ho předloží k posouzení Regionální dokumentační komisi. Případné zjištěné nedostatky zpracovatel zapracuje do projektu, a poté se PSZ předloží ke schválení zastupitelstvu obce. PSZ musí být v souladu s územně plánovací dokumentací obce. Pozemky, na nichž jsou návrhem umístěna společná zařízení, mohou být převedeny do vlastnictví obce, ale může je vlastnit i jiná osoba, pokud má společná zařízení sloužit veřejnému zájmu. Je-li nutno pro společná zařízení vyčlenit nezbytnou výměru půdního fondu, použijí se nejprve pozemky ve vlastnictví státu, a potom ve vlastnictví obce. Pokud stát a obec potřebnou výměru nemají, podílejí se na vyčlenění potřebné výměry půdního fondu ostatní vlastníci pozemků poměrnou částí.

Pobočka může, pokud to jde s ohledem na dosažení cíle v průběhu pozemkových úprav vykupovat se souhlasem vlastníka ve prospěch státu pozemky nebo spoluvlastnické podíly k nim. O pozemky jejichž vlastník není znám lze rovněž zvýšit nárok státu.

V rámci pozemkové úpravy lze vypořádat spoluvlastnictví, pokud je to v souladu s dosažením cílů pozemkové úpravy a pokud o to požádají všichni spoluvlastníci vedení na daném listu vlastnictví.

Následuje **návrhu nového uspořádání pozemků:**

zpracovatel návrhu je povinen v průběhu jeho zpracování projednávat nové uspořádání pozemků s dotčenými vlastníky pozemků. Svůj souhlas nebo nesouhlas vlastníci potvrdí podpisem na soupisu nových pozemků, který bude všem rozeslán. Vlastníkům pozemků navrhne pozemkový úřad nové pozemky tak, aby odpovídaly jejich původním pozemkům přiměřeně cenou, výměrou, 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 pozemkových úpravách.

Přiměřená cena je pokud není ve srovnání s původní cenou vyšší nebo nižší o více než 4%, výměra +- 10% a vzdálenost +-20%. Snížení nebo zvýšení ceny, výměry a vzdálenosti nově navrhovaných pozemků oproti původním nad rámec stanovených kritérií lze provést jen se souhlasem vlastníka.

**Pobočka rozhodne o schválení návrhu** tehdy, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň 60 % výměry pozemků, které jsou řešeny ve smyslu ustanovení § 2 v pozemkových úpravách.

Rozhodnutí o schválení návrhu pobočka oznámí doručením veřejnou vyhláškou a doručí všem známým účastníkům. Připojí se jen písemná a grafická část návrhu, která se týká konkrétního účastníka. Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat. Po nabytí právní moci rozhodnutí pobočka předá rozhodnutí katastrálnímu pracovišti k vyznačení do katastru nemovitostí.

**Schválený návrh je závazným** podkladem pro rozhodnutí pobočky o výměně nebo přechodu vlastnických práv a pro zpracování obnoveného souboru geodetických informací. Proti tomuto rozhodnutí se nelze odvolat.

Dosavadní **nájemní vztahy**, kterých se rozhodnutí týká zanikají k 1.říjnu běžného roku.

**Rozhodnutí o výměně nebo přechodu** pobočka doručí veřejnou vyhláškou a jeho písemné vyhotovení doručí s přílohou, která se týká pouze konkrétní osoby, všem vlastníkům pozemků a osobám dotčeným zřízením nebo zrušením věcného břemene nebo změnou zástavního práva, známým pozemkovému úřadu. Rozhodnutí, které

nabylo právní moci doručí pobočka na katastrální pracoviště. Tento obnovený katastrální operát se stává platným dnem nabytí právní moci rozhodnutí.

**Nebylo-li projednáno dědictví** po vlastníkově, jehož pozemky jsou dotčeny pozemkovou úpravou do doby rozhodnutí, o výměně a přechodu vl. práv, jsou předmětem dědictví pozemky v souladu se schváleným návrhem, namísto původních pozemků zůstavitele. Na nových pozemcích zůstane jako vlastník zůstavitel až do projednání dědictví.

Po nabytí právní moci rozhodnutí pozemkový úřad zabezpečí na základě žádostí a potřeby vlastníků **vytyčení** jejich pozemků. Každý vlastník má nárok na jedno vytyčení zdarma v neomezeném časovém horizontu.

Vlastník má povinnost podat **příznání k dani z nemovitostí** do konce ledna roku následujícího po zápisu pozemkové úpravy do katastru nemovitostí.

Návrh pozemkových úprav hradí pobočka z veřejných prostředků, zpracování projektu na společná zařízení hradí také pobočka z veřejných prostředků, realizace jsou hrazeny buď z veřejných prostředků (pokud je jich dostatek) nebo z prostředků evropské unie.

Zápis z tohoto úvodního jednání bude po dobu 15 dnů vyvěšen na úřední desce Pobočky Mladá Boleslav, el. úřední desce SPÚ ([www.spucr.cz](http://www.spucr.cz)) a úřední desce Obce Kobylnice.

Účastníkům bylo během úvodního jednání odpovídáno na jejich četné dotazy a na závěr mohli vlastníci nahlédnout do vlastnické mapy.

Závěrem paní Opltová poděkovala všem za účast a budoucí spolupráci při zpracování pozemkových úprav.

Jednání bylo skončeno v 18,20 hodin.

Dne: 11.12.2023  
Zapsala: Opltová Radka  
Ověřil: Mgr. Roman Hanzík



**STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**  
Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj  
a hlavní město Praha - Pobočka Mladá Boleslav  
Bělská 151  
293 01 Mladá Boleslav

5



Zveřejněno dne:

Sejmuto dne: