

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Naše značka: SPU 084351/2024
UID: spudms00000014382464
Spisová značka: SP5504/2020-544202

Vyřizuje.: Ing. Dita Kovářová Dedeciusová
Tel.: 724877291
ID DS: z49per3
E-mail: d.dedeciusova@spucr.cz

Datum: 9. 4. 2024

Dle rozdělovníku

SPU 084351/2024



Komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Gruna - zápis ze závěrečného jednání

Den a čas konání závěrečného jednání: 8.4.2024 od 16 hodin
Místo: Kulturním dům v Gruně
Přítomní: Dle prezenční listiny, která je přílohou tohoto zápisu

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Pardubický kraj, Pobočka Svitavy (dále také „pozemkový úřad“ nebo „pobočka“) jako příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů a podle § 19 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), svolal podle § 11 odst. 3 zákona po uplynutí lhůty pro vystavení návrhu a vypořádání připomínek k vystavenému návrhu závěrečné jednání, na kterém zhodnotil výsledky pozemkových úprav v katastrálním území. Gruna a seznámil účastníky s návrhem, o kterém bude rozhodnuto. Na jednání byli pozváni všichni známí účastníci řízení písemnou pozvánkou zn. SPU 084886/2024. Jednání se zúčastnilo 22 účastníků řízení.

Vystavení návrhu a závěrečné jednání nahrazují postup podle § 36, odstavce 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Závěrečné jednání vedl vedoucí Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Pardubický kraj, Pobočky Svitavy Ing. Miloš Šimek, který v úvodu přivítal přítomné a dále uvedl několik **obecných informací ke KoPÚ:**

Pozemkové úpravy jsou prováděny formou komplexních pozemkových úprav (dále jen „KoPÚ“), které kromě upřesnění a rekonstrukce přidělů komplexně řeší i další problémy v území (např. přístupnost pozemků vlastníkům, protierozní a protipovodňovou ochranu půdy apod.). Výsledky komplexních pozemkových úprav budou sloužit pro obnovu katastrálního operátu a jako neopomenutelný podklad pro územní plánování.

Do obvodu bylo zahrnuto téměř celé katastrální území Gruna vyjma území v zastavěné části obce a velkého komplexu lesa ve východní a jihozápadní části katastrálního území a dále několika menších zalesněných ploch v západní části katastrálního území a část navazujícího sousedícího katastrálního území Borušov. Výměra upravovaného území činí 415 ha.

Zhotovitelem KoPÚ je na základě výsledků výběrového řízení Ing. Michal Pochop, Na Královkách 900, 66434 Kuřim. Zhotovitelem návrhu KoPÚ je Ing. Pavel Králík, úředně oprávněný k projektování pozemkových úprav. Smlouva o dílo č. 1381-2015-544101 byla uzavřena dne 21.12.2015.

Řízení bylo zahájeno 24.4.2014 veřejnou vyhláškou na základě žádostí vlastníků nadpoloviční výměry zemědělské půdy.

Dne 19.4.2017 se konalo úvodní jednání, na kterém byli vlastníci seznámeni se smyslem a účelem KoPÚ, s jednotlivými etapami řízení a s předpokládaným obvodem upravovaného území. Na tomto jednání byl zvolen a jmenován sbor zástupců vlastníků pozemků v tomto složení: nevolení členové: Alois Křivánek – zástupce obce (starosta do voleb v r.2018), Milan Křivánek (starosta obce od voleb v r.2018), Karel Pastýř – zástupce vlastníka více než 10% výměry řešeného území, kterým je společnost AGORNA Staré Město, a.s., ing. Dita Kovářová Dedeciusová – pověřený zástupce Státního pozemkového úřadu, Pobočky Svitavy; zvolení členové: Vlastimil Křivánek, Lubomír Smolík, Ladislav Kropáček (náhradník člena sboru).

Dále Ing. Miloš Šimek stručně zrekapituloval provedené etapy KoPÚ:

Revize a doplnění podrobného polohového bodového pole:

Geodetická činnost nezbytná pro následné zaměření skutečného stavu v terénu; dokončeno odevzdáním dokumentace v září 2017.

Podrobné měření polohopisu a zjišťování průběhu vlastnických hranic v lesních porostech

Geodetické zaměření prvků a předmětů v upravovaném území (hranice druhů pozemků, el. vedení, cesty vodoteče, meze, oplocení, sjezdy na pozemky atd.) slouží jako podklad pro budoucí návrh plánu společných zařízení a návrh nového uspořádání pozemků. Součástí této etapy bylo rovněž zjišťování vlastnických hranic v lesních porostech, u nichž se nepředpokládá směna, a zjišťování hranic zastavěných pozemků, které jsou řešeny v KoPÚ; dokončeno odevzdáním dokumentace v červenci 2016.

Stanovení obvodu KoPÚ:

Obvod KoPÚ byl upřesněn na základě zjišťování průběhu hranic pozemků za účasti komise a vlastníků dotčených pozemků, které se uskutečnilo ve dnech 2.-3.10.2017; dokumentace byla zpracována v listopadu 2017.

Vyhodnocení podkladů a rozbor současného stavu:

Vyhodnocení přírodních podmínek, popis území, hospodářské využití území, terénní průzkumy a jejich vyhodnocení, vyhodnocení erozního ohrožení, současný dopravní systém, záměry územního plánování, vyhodnocení podmínek státních orgánů a dotčených organizací; výsledek slouží pro následné zpracování plánu společných zařízení a návrhu nového uspořádání pozemků vlastníků; dokončeno odevzdáním dokumentace v září 2016.

Zpracování soupisu nároků:

Soupisy nároků vlastníků pozemků (dále jen „soupisy nároků“) byly vypracovány podle jejich ceny dle platného cenového předpisu, výměry dle evidence katastru nemovitostí, vzdálenosti od místa odhlasovaného na úvodním jednání (budova obecního úřadu na parcele č. st. 83 v katastrálním území Gruna) a druhu zjištěného ze zaměření skutečného stavu. Dokumentace byla pobočce předána v září 2019. Soupisy nároků byly vyloženy na Pobočce ve Svitavách a na Obecním úřadu v Gruně po dobu 15 dnů počínaje dnem 16.3.2020 a doručeny vlastníkům, jejichž pobyt byl znám, s uvedením lhůty k možnému uplatnění námitek či požadavku na ocenění porostu na pozemcích mimo chmelnice, vinice, sady, zahrady a lesa. Ve stanovené lhůtě pobočka neobdržela žádné připomínky vlastníků. Osobní projednání plánované dne 18.3.2020 v Gruně bylo zrušeno vzhledem k aktuální situaci výskytu onemocnění virem COVID-19. Soupisy nároků byly v průběhu dalších prací na KoPÚ průběžně aktualizovány na základě změn údajů v katastru nemovitostí (např. kupní smlouvy, projednané dědictví). Aktualizované soupisy nároků byly dotčeným vlastníkům znovu doručeny.

Plán společných zařízení (dále jen „PSZ“):

Plán společných zařízení je soubor opatření, které se v upravovaném území navrhuje za účelem zpřístupnění pozemků, zvýšení erozní ochrany půdy, protipovodňové ochrany, zvýšení ekologické stability krajiny apod. Obsah PSZ byl projednáván a upravován podle požadavků a připomínek sboru zástupců vlastníků na jednáních ve dnech 29.3.2018 a 26.6.2019, kdy byl sbor zástupců vlastníků s konečnou variantou PSZ seznámen. Dne 1.10.2019 byl PSZ předložen dotčeným orgánům k uplatnění stanoviska a dne 21.10.2019 byl s nimi projednán na kontrolním dni. Dne 20.11.2019 a 17.6.2020 byl PSZ posouzen regionální dokumentační komisí. Z důvodu výskytu onemocnění virem COVID-19 byl s konečnou variantou PSZ znovu prokazatelně seznámen sbor zástupců vlastníků dopisem ze dne 13.11.2020. Dne 20.11.2020 byl PSZ schválen zastupitelstvem Obce Gruna na veřejném zasedání. Po zpracování návrhu nového uspořádání pozemků byl PSZ aktualizován. Změny v PSZ byly předloženy dotčeným orgánům státní správy k vyjádření dopisem ze dne 13.2.2023. Dne 15.2.2023 byl se změnami v PSZ prokazatelně seznámen sbor zástupců vlastníků a poté jej téhož dne schválilo zastupitelstvo Obce Gruna na veřejném zasedání.

Ke zpřístupnění pozemků byly navrženy 2 hlavní polní cesty, 11 vedlejších polních cest a 24 doplňkových polních cest o celkové délce cca 16,911 km. Pozemky pro polní cesty jsou navrženy na ploše 11,3515 ha do vlastnictví obce; předpokládané náklady na jejich realizaci činí cca 35 mil. Kč.

V rámci protierozních organizačních opatření bylo navrženo 24 lokalit s ochranným zatravněním a 18 lokalit s protierozním rozmístěním plodin (vyloučením širokořádkových plodin). Protierozní funkci rovněž plní příkopy podél cest. Agrotechnická a technická protierozní opatření nebyla navržena. Protierozních opatření jsou navržena na ploše 330,39 ha na pozemcích obce, státu a ostatních vlastníků; předpokládané náklady na jejich realizaci činí cca 0,8 mil Kč.

Z vodohospodářských opatření byla navržena malá vodní nádrž, tůň, propustek a svodný příkop nacházející se v severní části zájmového území. V jihozápadní části území se nachází stávající svodný příkop k odvádění a zasakování povrchových vod. Předpokládané náklady na realizaci činí cca 1,6 mil Kč.

Opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí tvoří v řešeném území územní tzv. systém ekologické stability (ÚSES), převzatý z územního plánu Obce Gruna, který byl v PSZ pouze upraven v trase nebo tvaru. V návrhu PSZ se jedná o 1 regionální a 1 lokální biocentrum, 4 lokální biokoridory a dále 17 interakčních prvků (liniová zeleň). Tato opatření jsou navržena na ploše 10,1844 ha, do níž není započítána výměra 10 interakčních prvků, která je součástí záboru pro cesty nebo místní komunikace. Pozemky pro prvky ÚSES jsou navrženy do vlastnictví obce, státu i ostatních vlastníků. Předpokládané náklady na realizaci prvků ÚSES činí cca 1 mil. Kč.

Pro vyčlenění potřebné výměry pro prvky PSZ byly použity pozemky přednostně ve vlastnictví státu a obce

Sborem byly navrženy priority realizace jednotlivých navrhovaných opatření, a to:

1. Malá vodní nádrž MVN1 a tůň T1
2. Svodný příkop OP1
3. Vedlejší cesta VC 22-R
4. Hlavní cesta HC 2-R

Návrh nového uspořádání pozemků:

Návrh nového uspořádání pozemků (dále jen „návrh“) byl vypracován na podkladě soupisu nároků s ohledem na skutečný stav zaměřený v terénu, stávající vlastnickou držbu, schválený plán společných zařízení a konkrétní požadavky vlastníků. Navrhované pozemky byly pro projednávání s vlastníky označeny pracovními čísly. Pro každý list vlastnictví byl vyhotoven soupis nových pozemků s uvedením výměry, navrhovaného druhu pozemku, ocenění dle platného cenového předpisu, vzdálenosti, včetně případného omezení vyplývajícího ze zástavního práva, předkupního práva či

věcného břemene. V soupise nových pozemků byla také porovnána výměra, cena a vzdálenost původních a nově navrhovaných pozemků, přičemž rozdíl těchto hodnot byl vyjádřen v procentech. Zhotovitel návrhu projednával nové uspořádání pozemků s dotčenými vlastníky pozemků korespondenčně a dne 27.2.2023 pak vlastníci dostali možnost návrh nového uspořádání svých pozemků s projektantem projednat osobně na Obecním úřadu v Gruně. Vlastníkům, kteří se v průběhu projednávání návrhu k návrhu nevyjádřili, zaslala pobočka dopisy s výzvou, aby se k návrhu nového uspořádání pozemků vyjádřili ve lhůtě 15 dnů od doručení této výzvy. Součástí výzvy bylo i upozornění, že pokud se vlastník k novému uspořádání pozemků nevyjádří ve stanovené lhůtě, má se za to, že s novým uspořádáním pozemků souhlasí (§ 9 odst. 21 zákona).

Kritérium výměry nebylo dodrženo na 4 listech vlastnictví, kritérium vzdálenosti na 1 listu vlastnictví a kritérium ceny na 9 listech vlastnictví. Překročená kritéria byla se všemi dotčenými vlastníky projednána a odsouhlasena. Překročení kritéria ceny ve prospěch vlastníka lze jen za předpokladu, že vlastník souhlasí s uhrazením rozdílu ceny přesahující toto kritérium. Doplatek rozdílu ceny se týká vlastníků na 3 listech vlastnictví. Úhrada rozdílu ceny se v souladu s ust. § 10 zákona nevztahuje na pozemky ve vlastnictví státu a na pozemky obce nabyté pro prvky PSZ.

Zpracovaný návrh byl vystaven na Obecním úřadu v Gruně počínaje dnem 27.12.2023 po dobu 30 dnů. V této době měli účastníci řízení poslední možnost uplatnit k návrhu své námitky a připomínky. K návrhu nebyla podána žádná námitka.

Dále Ing. Šimek přítomné seznámil s následným postupem v řízení o KoPÚ:

Vzhledem k tomu, že s návrhem nového uspořádání pozemků souhlasí vlastníci 100 % výměry upravovaného území (písemný souhlas vlastníků nebo souhlas zajištěný ve smyslu ust. 9 odst. 21 zákona), je naplněno ustanovení § 11 odst. 4 zákona, dle kterého může pobočka rozhodnout o schválení návrhu pozemkových úprav. Rozhodnutí o schválení návrhu KoPÚ (tzv. 1. rozhodnutí) bude vydáno v průběhu měsíce května až července 2024 a bude doručeno všem známým účastníkům řízení. Pro každého účastníka k němu pobočka připojí jen tu písemnou (tj. soupis nových pozemků) a grafickou část, která se ho konkrétně týká. Rozhodnutí bude obsahovat i poučení o opravném prostředku.

Po nabytí právní moci rozhodnutí o schválení návrhu KoPÚ bude zpracováno nové mapové dílo (DKM) a následně bude vydáno rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv a určení výše úhrady a lhůty podle § 10 odst. 2 zákona (tzv. 2. rozhodnutí), které bude vloženo k zápisu do katastru nemovitostí. Ke dni nabytí právní moci 2. rozhodnutí bude zrušen dosavadní stav evidence katastru nemovitostí a začne platit nový podle schváleného návrhu KoPÚ.

Přítomní vlastníci byli upozorněni na skutečnost, že v období od schválení návrhu do vydání 2. rozhodnutí (předpokládá se doba 6 měsíců) je možné s pozemky nakládat (tzn. převádět, zřídit zástavní právo apod.) pouze se souhlasem pobočky. V případě vydání souhlasu pobočky je nutné v tomto období v příslušných dokumentech uvést jak stávající stav dle katastru nemovitostí, tak i stav podle schváleného návrhu KoPÚ.

Po zápisu 2. rozhodnutí do katastru nemovitostí zaniknou dosavadní nájemní vztahy, a to k 1. říjnu běžného roku, proto bude nutné uzavřít nové nájemní smlouvy. Vlastníci budou rovněž v roce následujícím po zápisu 2. rozhodnutí do katastru nemovitostí povinni podat nové daňové přiznání u příslušného finančního úřadu tak, jak to ukládá platná legislativa.

Vlastníci byli informováni o možnosti nechat si po nabytí právní moci 2. rozhodnutí hranice svých nových pozemků vytyčit a označit trvalou stabilizací. Vytyčení a stabilizace hranic pozemků po KoPÚ budou pro každého vlastníka provedeny na náklady státu prostřednictvím pobočky pouze jednou. Vytyčení se nebude provádět u pozemků, které jsou součástí půdního bloku a vlastník je sám neužívá, neboť vytyčení v těchto případech nemá pro vlastníka žádný význam a stabilizace by polními pracemi byla zničena. Pokud potřeba vytyčení v budoucnu nastane, může vlastník o vytyčení kdykoli požádat; jeho nárok na jedno vytyčení na náklady státu nezaniká a není časově omezen.

Ing. Šimek **na závěr zhodnotil výsledky a přínos KoPÚ** v k.ú. Gruna:

Výměra zájmového území KoPÚ je 415 ha. Do obvodu KoPÚ bylo zahrnuto 714 stávajících pozemků, návrhem došlo k scelení na 397 pozemků. Průměrná výměra jedné parcely se zvýšila z 0,5808 ha na 1,0445 ha. Počet účastníků řízení je 132 na 68 listech vlastnictví.

Náklady na realizaci všech společných zařízení jsou předběžně vyčísleny na cca 38,5 mil. Kč bez DPH.

Přínosem KoPÚ v řešeném území je zejména:

- nová digitální katastrální mapa – jasné určení vlastnictví
- odstraněny nesoulady mezi stavem evidovaným v katastru nemovitostí a stavem skutečným
- scelení a zpřehlednění půdní vlastnické držby
- bude zajištěno zpřístupnění pozemků
- navržena opatření k omezení zrychleného odtoku vody z území a zvýšení retence vody v krajině
- vytvořeny dostatečně široké pozemky pro realizaci navržených prvků PSZ

Ing. Šimek poděkoval za vstřícnost, zájem a spolupráci vlastníkům a uživatelům pozemků. Poděkoval členům sboru zástupců vlastníků za spolupráci především při tvorbě PSZ. Rovněž poděkoval zástupcům obce za spolupráci a vytvoření výborných podmínek pro jednání s vlastníky i se sborem zástupců vlastníků na zdejším obecním úřadu a dal přítomným účastníkům prostor k dotazům.

Přítomní účastníci neměli žádné dotazy.

Po oficiálním ukončení jednání pak probíhalo individuální zodpovídání dotazů.

Prezenční listina k závěrečnému jednání a rozdělovník jsou uloženy na pobočce SPÚ ve Svitavách.

Zapsala: Ing. Dita Kovářová Dedeciusová

Ing. Miloš Šimek
vedoucí Pobočky Svitavy
Státní pozemkový úřad

Vyvěšeno: 12.4.2024

Sejmuto: