

Naše značka: SPU 128760/2022  
Spisová značka: SP10090/2021-537209

Vyřizuje.: Ing. arch. Jaroslav Janoušek  
Tel.: 725740022  
ID DS: z49per3  
E-mail: j.janoušek@spucr.cz

Datum: 15. 7. 2022

Dle rozdělovníku

SPU 128760/2022



000649508966

## **Komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Kamenné Zboží - zápis z úvodního jednání**

Datum konání: 4. 5. 2022 od 17.00 hod.

Místo konání: hostinec - Kamenné Zboží čp. 4

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 Středočeský kraj a hlavní město Praha, Pobočkou Nymburk (dále jen „pobočka“) svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám (dále i „KoPÚ“) v katastrálním území (dále i „k.ú.“) Kamenné Zboží a na částech k.ú. Drahelice, Nymburk, Dvory u Nymburka, Kostomlaty nad Labem a Kostomlátky.

Úvodní jednání zahájil zaměstnanec Pobočky Nymburk Ing. arch. Jaroslav Janoušek, který bude za Státní pozemkový úřad nadále odpovědný za průběh prací na komplexních pozemkových úpravách v daném území. Představil další přítomné kolegy z pozemkového úřadu, pana Martina Houfka a Ing. Karla Kašpara. Současně představil zástupce smluvního zhotovitele veřejné zakázky, projektanta komplexních pozemkových úprav, společnosti GEPARD s.r.o., Ing. Tomáše Krátkého a Ing. Romana Šmída. Přespolním přítomným účastníkům řízení byla představena starostka Obce Kamenné Zboží, paní Bc. Eva Špetlová.

Program jednání:

- 1) úvod o pozemkových úpravách (důvod zahájení, účel a forma, přínosy pozemkových úprav, předpokládaný obvod, právní předpisy, způsob oceňování, kritéria přiměřenosti, etapy a harmonogram, hrazení nákladů),
- 2) volba referenčního bodu pro porovnání vzdálenosti pozemků před a po pozemkové úpravě,
- 3) role sboru zástupců,
- 4) volba sboru zástupců,
- 5) slovo projektanta,
- 6) ukázky realizace plánů společných zařízení,
- 7) diskuze.

## 1) úvod o pozemkových úpravách

- důvod zahájení pozemkových úprav a forma – pozemkové úpravy jsou vždy zahájeny z podnětu pozemkového úřadu, řízení musí být zahájeno požádají-li vlastníci nadpoloviční výměry zemědělské půdy v katastrálním území (dále i „k.ú.“). V k.ú. Kamenné Zboží požádali vlastníci nadpoloviční výměry zemědělské půdy,
- zákony a předpisy – zákon 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech,
  - vyhláška 13/2014 Sb.
  - metodický pokyn na provádění pozemkových úprav k 1. 1. 2021
  - zákon č. 151/1997 a vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013, ve znění ke dni vystavení nároků

### Přínosy pozemkových úprav

- zpřístupnění všech nově vzniklých pozemků a jejich scelení do větších lépe obdělávatelných celků (částečné obnovení, případně doplnění cestní sítě – ve stopách stávajících cest, trasování cest nových, zřízení nebo obnovení sjezdů a propustků),
- protierozní ochrana půdy proti negativnímu působení vody a větru,
- vodohospodářská a protipovodňová opatření,
- ekologická stabilita krajiny (výsadba biocenter - remízků, biokoridorů, alejí nebo stromových solitérů)
- vytvoření nového mapového díla – digitální katastrální mapa (dále i „DKM“) a plánu společných zařízení (dále i „PSZ“).

### Charakteristika území:

Řešené pozemky	453 ha
Neřešené pozemky	0
Počet parcel řešených	560
Počet LV	155
Počet vlastníků	199

V úvodním slovu byl položen důraz na práva každého vlastníka bez zřetele na to, jakou výměru v daném území drží. Řízením o pozemkových úpravách jsou dotčeny zemědělské pozemky, které leží na obvodu sídla – zastavěného a zastavitelného území obce.

Veškeré náklady na pozemkové úpravy jsou hrazeny ze státní rozpočtu, z fondů Evropské unie, případně použitím prostředků Státního fondu životního prostředí, apod.  
Předpokládaný termín dokončení - rok 2025.

### Postup prací v komplexní pozemkové úpravě a kroky které se týkají jednání s vlastníky.

Do úvodního jednání firma GEPARD s.r.o. vypracovala revizi a doplnění podrobné bodové pole, provedla měření polohopisu v obvodu KoPÚ. Přítomným bylo sděleno, že ve dnech 17.-19. 5. 2022 proběhne zjišťování průběhu hranic obvodů KoPÚ.

Dle uzavřené smlouvy o dílo budou práce postupovat podle tohoto harmonogramu:

Projednání soupisu nároků vlastníků pozemků:	květen 2023
Vypracování plánu společných zařízení:	leden 2024
Projednání a schválení návrhu nového uspořádání:	říjen 2024
Nové mapové dílo:	3 - 6 měsíců od nabytí právní moci rozhodnutí o schválení návrhu KoPÚ
Vytyčení pozemků:	nejdříve do konce roku 2025

K jednotlivým etapám KoPÚ dále uvedl:

- Zjišťování průběhu hranic je nezbytné zaměření vnitřního a vnějšího obvodu pozemkové úpravy. Ke zjišťování vnitřního a vnějšího obvodu jsou pozváni všichni vlastníci z obou stran této hranice. V případě vnější hranice i zástupci sousedních obcí. Vnitřní obvod zahrnuje hranice zastavěného území obce rozšířené o pozemky určené k zastavění, jak je vymezuje platný územní plán. Pozemky uvnitř obce nejsou předmětem řízení o KoPÚ. Zaměřením vnější a vnitřní hranice bude určena v souřadnicích plocha území pro vypracování návrhu komplexních pozemkových úprav. V případě zjištění, že celková výměra řešeného území určená ze souřadnic bude odlišná od celkové výměry

dosud evidovaných údajů katastru nemovitostí, bude nezbytné opravit všechny výměry v řešeném území užitím opravného koeficientu ve fázi vypracování soupisu nároků.

- Sestavení nárokových listů zahrnuje porovnání údajů evidence vlastníka s reálným stavem, tj. zda je na listech vlastnictví správně uvedeno rodné číslo, jméno a příjmení, adresa, čísla parcel a druhy pozemků. Ocenění pozemků bude pro potřeby KoPÚ: výměra bude vynásobena cenou za m<sup>2</sup> podle zapsané bonity (BPEJ) a platného oceňovacího předpisu. Vzdálenost bude určena přímou spojnicí těžiště parcely a definičního bodu odsouhlaseného na úvodním jednání. Připravený soupis nároků bude po dobu **15 dnů** vystaven na Obecních úřadech Kamenné Zboží, Dvory, Nymburk, Kostomlátky, Kostomlaty nad Labem a na Pobočce Nymburk. Součástí vystavení nároků bude umožněno jednání se všemi vlastníky. Bývá organizováno na místě, zpravidla v budově obecního úřadu. Vlastníkům bude dán prostor jednat o jejich případných připomínkách a požadavcích na umístění nově vzniklých parcel. Komplexní pozemkové úpravy dávají možnost rozdělit spoluvlastnictví. Rozdělení spoluvlastnictví proběhne DOHODOU za podmínky souhlasu všech vlastníků vedených na listu vlastnictví. Podpis DOHODY vyžaduje ověření podpisů všech spoluvlastníků. Pokud je podílovým vlastníkem manželský pár, přistoupením k DOHODĚ z podílového spoluvlastnictví vystupuje se *společným jménem manželů* – SJM. Návrh nového uspořádání pozemků dává neopakující se možnost racionálně uspořádat rozdrobenou majetkovou držbu, tj. možnost sloučit několik pozemků do jednoho celku.

- Plán společných zařízení (dále i „PSZ“) je nedílnou složkou celého návrhu komplexních pozemkových úprav. Představuje jakousi základní osnovu celé úpravy. Sestává z navržené cestní sítě, z územního plánování přejímá prvky územního systému ekologické stability (ÚSES). Řeší výsadbu zeleně v produkční krajině. Navrhuje vodohospodářská a protierozní opatření. Plán společných zařízení bude projednán s dotčenými orgány státní správy, v regionální dokumentační komisi při Krajském pozemkovém úřadu pro Středočeský kraj a hlavní město Praha (RDK). Zvolený sbor zástupců se bude aktivně podílet na tvorbě plánu společných zařízení. S plánem společných zařízení bude prokazatelně seznámen sbor zástupců. PSZ na veřejných zasedáních zastupitelstva schvalují přijetím samostatného usnesení. Pro prvky ÚSES se použije prioritně státní půda, případně pozemky v majetku obcí. Pokud bude nedostačovat státní případně obecní půda, potom je vlastníkům krácen jejich nárok poměrnou částí podle celkové výměry směřovaných pozemků V k.ú. Kamenné Zboží není předpoklad, že by se tak mělo stát.

- Návrh nového uspořádání pozemků bude zpracován vyvinutím maximální snahy k respektování požadavků vlastníků při dodržení ustanovení zákona, tj. má být zachována: cena s odchylkou **4%** v prospěch či neprospěch vlastníka nového pozemku. Pokud by měla být cena **4%** ve prospěch vlastníka překročena, bude třeba rozdíl přesahující **4%** doplatit. Pro návrh nového uspořádání pozemků je dalším posuzovaným parametrem vzdálenost - musí být max. **±20%**. Třetím hodnoceným parametrem je výměra nového pozemku - musí být v toleranci **±10%**. Toto kritérium se prakticky nevyužívá. Přednost dostává zachovat princip zachovat výměry původních a nových pozemků.

Zpracovatel návrhu je povinen projednávat nové uspořádání pozemků s dotčenými vlastníky pozemků. Svůj souhlas nebo nesouhlas vlastníci potvrdí podpisem na soupisy nových pozemků, který bude všem rozeslán. Snížení nebo zvýšení ceny pozemků, změny ve výměře a ve vzdálenosti nově navrhovaných pozemků oproti původním nad rámec stanovených kritérií může proběhnout jen se souhlasem vlastníků. Souhlas vlastníků s návrhem nového uspořádání pozemků musí dosáhnout alespoň na 60% výměry řešeného území. Každému vlastníkovi, který se nevyjádří, je zasílána výzva k akceptaci návrhu nového uspořádání pozemků. Pokud se ve lhůtě 15 dnů nevyjádří, má se za to, že s návrhem souhlasí. Návrh **bude** vystaven po dobu **30 dnů** na úřední desce všech shora vyjmenovaných obcí, na úřední desce Pobočky Nymburk, **kde bude současně možné nahlédnout do zpracovaného návrhu. O vystavení návrhu pozemkový úřad vyrozumí známé účastníky řízení a současně jim sdělí, že mají poslední možnost uplatnit k návrhu své námítky a připomínky – podáním u věcně a místně příslušného pozemkového úřadu. K později podaným námítkám se nepřihlíží.**

Pokud nebudou vneseny námítky proti návrhu, proběhne závěrečné jednání, následně bude vydáno rozhodnutí o schválení návrhu. Rozhodnutí o schválení návrhu pobočka oznámí doručením veřejnou vyhláškou. Současně rozhodnutí doručí všem známým účastníkům. K rozhodnutí připojí písemnou

a grafickou část návrhu, která se týká konkrétního účastníka. Proti rozhodnutí má vlastník právo odvolat se k odvolacímu orgánu.

Na základě pravomocného rozhodnutí o schválení návrhu pozemkové úpravy, vytvoří zpracovatel novou digitální katastrální mapu (DKM). Po kontrole všech nezbytných podkladů vydá pozemkový úřad 2. rozhodnutí: „O výměně nebo přechodu vlastnických práv“. Na základě tohoto rozhodnutí dojde ke splatnění nového katastrálního operátu. Do evidence katastru nemovitostí budou zapsány *nové pozemky*. Na základě žádostí vlastníků mohou být poté – bezúplatně a pouze 1x, vlastníkům jejich nové pozemky vytyčeny.

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

Postup realizace pozemkové úpravy:

- pořadí určuje Státní pozemkový úřad
- projektová dokumentace
- realizace cest, propustků, mostků, výsadeb, vodohospodářských opatření
- není časově omezeno

2) Volba referenčního bodu, ke kterému budou porovnávány vzdálenosti těžišť/středů pozemků před a po pozemkové úpravě

- Navržena byla kaplička umístěná v návsi obce Kamenné Zboží
- Všichni přítomní hlasovali pro
- Hlasováním byl navržen referenční bod, kaplička v návsi, schválen

3) Role sboru zástupců

- Sbor zástupců – byla popsána nepostradatelná role sboru při přípravě a projednávání návrhu KoPÚ. Sbor zástupců zastupuje vlastníky v následujících činnostech:
  - je poradním orgánem zpracovatele díky znalosti místních poměrů,
  - podílí se na tvorbě plánu společných zařízení,
  - účastní se kontrolních dnů,
  - posuzuje varianty a opatření,
  - spolupracuje při zpracování návrhu pozemkové úpravy,
  - uděluje souhlas s ustoupením od požadavku na uhrazení rozdílu ceny podle § 10 odst. 2 zákona
  - nikdy nemůže rozhodovat za vlastníky v otázce jejich vlastnictví.
- **Počet členů sboru zástupců je 5 až 15, nevolenými členy jsou zástupce obce a zástupce pozemkového úřadu.**

4) Volba sboru zástupců

Na začátku hlasování byli přítomní vlastníci seznámeni se skutečností, že nevolenými členy sboru zástupců budou:

- zástupce obce – **Bc. Eva Špetlová**, starostka
- zástupce pozemkového úřadu – **Ing. arch. Jaroslav Janoušek**

Dále se členem sboru stane vlastník, kterému v řešeném území patří více než 10 % zemědělské půdy v případě, že o to požádá, nejpozději v den konání úvodního jednání.

Přítomným vlastníkům bylo nabídnuto, aby se sami přihlásili k členství ve sboru, aby mohlo být o nich hlasováno. Z přítomných vlastníků se nikdo nepřihlásil. Před hlasováním proběhlo sečtení počtu vlastníků v sále, kteří byli podepsáni v připravených prezenčních listech – 57 přítomných.

Zástupce pozemkového úřadu navrhl hlasovat jednotlivě o dále vyjmenovaných osobách:

Daniel Vítovec, Ing. Jaroslav Bičák, Vladimír Pokorný, Luboš Sunega, Martina Prášilová, Jitka Levčíková

## Členy sboru zástupců jsou

- Ing. arch. Jaroslav Janoušek (Pobočka Nymburk - nevolený člen)
- Bc. Eva Špetlová (starostka obce Kamenné Zboží - nevolený člen)

po proběhnuvším hlasování se členy sboru zástupců stali:

hlasování	zdržel se	proti	pro
• Daniel Vítovec	1	0	56
• Ing. Jaroslav Bičák	1	0	56
• Vladimír Pokorný	2	0	55
• Luboš Sunega	1	0	56
• Martina Prášilová	1	0	56
• Jitka Levčíková byla zvolena jako náhradník	1	0	56

- 5) Zástupci zpracovatele, Ing. Tomáš Krátký a Ing. Roman Šmíd, ze společnosti GEPARD s.r.o. krátce doplnili informace, které do té chvíle zazněly.
- 6) Součástí úvodního jednání proběhla prezentace ukázek realizací plánů společných zařízení, která měla demonstrovat přínosy celého procesu komplexních pozemkových úprav.
- 7) V závěru úvodního jednání byl dán prostor diskusi. Na dotaz, zda komplexní pozemkové úpravy v Kamenném Zboží nevyvolal zájem developera, bylo odpovězeno, že tomu tak nebylo. Impulsem k pozemkovým úpravám byla deklarace zájmu vlastníků půdy, kteří v daném území drží nadpoloviční výměru. V diskusi si vzala slovo paní starostka, která vyzdvihla důvody, pro které komplexní pozemkové úpravy probíhají. Přinesou vyjasnění vlastnických vztahů, bude narovnan právní stav *společných cest*. Zemědělská doprava bude vedena po obvodu sídla. Dojde ke zlepšení průchodnosti řešeného území, ke zlepšení *rekreační* role produkční krajiny.

Úvodní jednání v 18.30 hodin Ing. arch. Jaroslav Janoušek ukončil.

Kontaktní údaje:

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hlavní město Praha,  
**Pobočka Nymburk**, Soudní 17, 288 02 Nymburk

Ing. arch. Jaroslav Janoušek, e-mail: [j.janousek@spucr.cz](mailto:j.janousek@spucr.cz), telefon: 725 740 022

úřední hodiny: PO, ST 8 – 17.00 hod. nebo dle dohody

Projektant pozemkové úpravy:

GEPARD s.r.o., Ing. Roman Šmíd, e-mail: [roman.smid@gepard.cz](mailto:roman.smid@gepard.cz), telefon: 777 323 162

Zápis z tohoto jednání bude po dobu 15 dnů vyvěšen na úřední desce Pobočky Nymburk, elektronické úřední desce SPÚ ([www.spucr.cz](http://www.spucr.cz)), na úředních deskách obcí Kamenné Zboží, Dvory, Nymburk, Kostomlátky a Kostomlaty nad Labem.

Zapsal: Ing. arch. Jaroslav Janoušek, Odborný rada Pobočky Nymburk

Ověřil: Ing. Zdeněk Jahn, CSc., Odborný rada - vedoucí Pobočky Nymburk

Otisk úředního razítka

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne: