

Komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Nosálov s částí k.ú. Doubravice – zápis z úvodního jednání

Datum konání: 17.4.2024 v 15.00 hodin

Místo konání: Obecní úřad Nosálov

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 Mělník (dále jen „pobočka“) svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám v katastrálním území Nosálov s částí k.ú. Doubravice.

Přítomni:

Za Obec Nosálov – starostka Lenka Střihavková

Za Státní pozemkový úřad, Pobočku Mělník – Bc. Machulková Jana

Za zpracovatele Geodetické sdružení s. r. o. – Ing. Filip Nyiri, Zdeněk Kozák

Vlastníci pozemků a ostatní účastníci řízení – viz prezenční listina, která je jako nedílná součást tohoto zápisu, uložena v dokumentaci SPÚ, Pobočky Mělník.

Předmět jednání:

Komplexní pozemková úprava v katastrálním území Nosálov s částí k.ú. Doubravice

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hlavní město Praha, Pobočka Mělník, Bezručova 109 (dále jen „SPÚ, Pobočka Mělník“) zahájil oznámením č.j.: SPU 283290/2023 ze dne 17.7.2023, v souladu s ustanovením § 6 zákona, řízení o komplexní pozemkové úpravě v katastrálním území Nosálov s částí k.ú. Doubravice (dále jen „KoPÚ Nosálov“).

SPÚ, Pobočka Mělník vyhlásila dnem 13.3.2024 oznámením č.j.: SPU 094930/2024 úvodní jednání. Všichni známí vlastníci byli pozváni osobní pozvánkou č.j.: SPU 094886/2024 ze dne 13.3.2024. K pozvánce byly přiloženy i "Základní informace a mapa zákresu pravděpodobného obvodu KoPÚ Nosálov" obsahující záměr a postup KoPÚ Nosálov, včetně kontaktu na zpracovatele.

Úvodní jednání zahájila dne 17.4.2024 v 15.00 hod. starostka Obce Nosálov paní Lenka Střihavková. Přivítala všechny přítomné a poté předal slovo SPÚ, Pobočce Mělník Bc. Janě Machulkové. Paní Machulková představila přítomným zástupce zpracovatelské firmy Geodetické sdružení s. r. o., Pod Anenskou 245, 26101 Příbram IV – pana Ing. Filipa Nyiri, pana Zdeňka Kozáka, Ing. Vladimír Luks smluvní jednatel firmy byl omluven. a Bc. Jana Machulková, která má komplexní pozemkovou úpravu na starosti nastínila všem účastníkům obsah dnešního jednání.

Sdělila všem přítomným, že pozemková úprava byla zahájena na základě podaných žádostí vlastníků zemědělské půdy v k.ú. Nosálov. Dále přítomné seznámila s účelem pozemkové úpravy a s postupem řešení dle zákona č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů, který vstoupil v platnost dnem 1.1.2003 a dle prováděcí vyhlášky č. 13/2014 Sb. platné dnem 1.2.2014. Zákon v ust. § 2 říká: „*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. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech včetně napomáhání diverzifikace hospodářské činnosti a zlepšení konkurenceschopnosti zemědělství, 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 nezbytný podklad pro územní plánování.***

Rovněž účastníky jednání seznámila s předpokládaným obvodem upravovaného území. Dodala, že obvod může být upřesněn po vyšetření hranic obvodu upravovaného území a katastrální hranice, které probíhá za přítomnosti dotčených vlastníků.

Dále zástupce SPÚ upozornila, že z důvodu využití výsledků pozemkových úprav pro obnovu katastrálního operátu se používá v řízení o pozemkových úpravách v zájmu jednoznačné identifikace účastníka jeho jméno, příjmení, adresa místa trvalého pobytu a rodné číslo u fyzických osob a název, adresa sídla a identifikační číslo osoby u právnických osob (viz § 5 odst. 2 zákona). V případě zastupování vlastníka v rámci KoPÚ včetně přijímání korespondence, je nutné doložit ověřenou plnou moc. Pokud došlo nebo při zpracovávání KoPÚ dojde ke změně trvalého bydliště, je nutné toto písemně oznámit Katastrálnímu pracovišti Mělník, který provede opravu změny adresy v katastru nemovitostí. Změnu trvalého bydliště rovněž nahláste SPÚ, Pobočce Mělník. Také v případě prodeje či převodu nemovitostí v průběhu KoPÚ Vás pozemkový úřad žádá o nahlášení této změny.

Nato bylo účastníkům sděleno, že pozemková úprava se provádí nejen za účelem zpřístupnění pozemků, scelení pozemků pro jednotlivé vlastníky, ale i z důvodu dotvoření a úpravy krajiny z pohledu dalších jejich funkcí.

V průběhu tohoto jednání byl také projednán postup při stanovení nároků vlastníků s ohledem na § 8 zákona. Oceňování pozemků bude provedeno dle platného cenového předpisu. Všem zúčastněným byl vysvětlen pojem nárokový list, byli upozorněni na nutnost jeho kontroly s údaji, které mají vlastníci doma a doporučeno zúčastnit se projednávání nároků. Dále Bc. Machulková Jana upozornila na možnou úpravu výměr jako rozdíl mezi výměrou evidovanou v katastru a výměrou zjištěnou výpočtem ze souřadnic lomových bodů (opravný koeficient) - k námitkám proti opravám výměr pozemků vyplývajících ze zaměření skutečného stavu v terénu se nepřihlíží. V řízení o pozemkových úpravách se pro stanovení nároku použije zjednodušený způsob oceňování pozemků dle kódu BPEJ (bonitované půdně – ekologické jednotky). Nárok se stanoví podle skutečnosti v terénu a zaměření, bez přírážek a srážek; u sadů, zahrad a pozemků s lesním porostem se uvede cena porostu jen tehdy, pokud by došlo ke změně vlastníka (potom se cena uvádí v soupisu nároků i v soupisu nových pozemků), u ostatních druhů pozemků se cena porostu uvede jen na základě písemné žádosti vlastníka pozemku, a to ve lhůtě stanovené Pobočkou Mělník; pozemky uvedené v § 3 odst. 3 zákona - lze řešit jen se souhlasem vlastníka (písemným souhlasem v soupisu nároků).

Přítomnými vlastníky pozemků bylo odsouhlaseno měření vzdálenosti k jednotlivým pozemkům **od středu korouhvičky bývalé zvoničky u zastávky autobusu v Obci Nosálov** (všichni přítomní odsouhlasili tento bod jako počátek měření vzdálenosti k jejich vlastnickým pozemkům, nikdo nebyl proti a nikdo se nezdržel hlasování).

Rovněž pracovník Pobočky Mělník podal informace k plánu společných zařízení (PSZ), který řeší - 1. opatření ke zpřístupnění pozemků (polní cesty, mostky, propustky); 2. protierozní opatření pro ochranu půdního fondu (meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, větrolamy, zatravnění, zalesnění); 3. vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami (nádrže, rybníky, úpravy toků, odvodnění, ochranné hráze, suché poldry); 4. opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí (prvky ÚSES). Při tvorbě plánu společných zařízení budou rovněž zohledňována stanoviska

dotčených orgánů státní správy a organizací. V současné době probíhají práce na územním plánu Obce Nosálov (poznámka: v rámci koordinace práce KoPÚ byl zhotoviteli představen autor územního plánu obce Nosálov Ing. arch. Jaromír Myška jednatel společnosti United Architect Studio, s.r.o.). Dále bude PSZ v souladu s územním systémem ekologické stability. Plán společných zařízení je také předkládán ke schválení regionální dokumentační komisí a zastupitelstvu příslušné obce.

Nato bylo účastníkům jednání sděleno, že při navrhování nových parcel se vychází ze zákona č. 139/2002 Sb. (ust. § 10) v platném znění, přičemž jsou dána kritéria přiměřenosti – cena pozemků se pohybuje v rozmezí +/- 4 % oproti nároku, výměra pozemků +/- 10 % a vzdálenost +/- 20 % od dohodnutého bodu. Porovnání dle těchto parametrů se provádí celkem za všechny pozemky vlastníka řešených v pozemkové úpravě, **snížení nebo zvýšení** ceny, výměry a vzdálenosti nově navrhovaných pozemků nad stanovená kritéria lze provést jen se souhlasem vlastníka, překročení kritéria ceny ve prospěch vlastníka lze provést za předpokladu, že souhlasí s uhrazením rozdílu ceny, od úhrady částky do 100 Kč se upouští vždy, stávající břemena se převádějí nebo ruší. V etapě návrhu nového uspořádání pozemků je nezastupitelná úloha vlastníka pozemků.

Účastníci jednání byli rovněž upozorněni na možnost výkupu pozemků nebo spoluvlastnického podílu k nim pro společná zařízení (navržené cesty, biokoridory apod.). Dle ust. § 9 odst. 16 zákona může pozemkový úřad pozemky vykupovat jen se souhlasem vlastníka ve prospěch státu v ceně nejvýše podle zvláštního právního předpisu - zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb. platné od 1.1.2014 (cena dle znaleckého posudku).

Následně byli účastníci jednání upozorněni na možnost reálného rozdělení podílového spoluvlastnictví u pozemků řešených dle § 2 zákona. Zájemcům o reálné rozdělení podílového spoluvlastnictví k pozemkům zašle SPÚ, Pobočka Mělník dohody, které budou pozemkovému úřadu vráceny s úředně ověřenými podpisy všech spoluvlastníků nebo budou dohody podepsány všemi spoluvlastníky před oprávněnou úřední osobou na SPÚ, Pobočka Mělník. V rámci KoPÚ lze také „rozpustit“ podíly společných cest – kdy bude příslušný podíl připočten k nároku každého vlastníka.

V případě souhlasu vlastníků aspoň 60 % řešené výměry (čím více, tím lépe) se na 30 dní vystaví návrh (konečná verze návrhu) k posledním připomínkám, poté Pobočka Mělník svolá závěrečné jednání a následně je možné vydat tzv. 1. rozhodnutí o schválení návrhu, proti tomuto rozhodnutí se mohou vlastníci do 15 dnů od jeho doručení odvolat. Po nabytí právní moci 1. rozhodnutí je v katastru nemovitostí na dotčených listech vlastnictví vyznačena poznámka o schválení pozemkové úpravy. Volně disponovat s pozemky (prodej, darovací smlouvy atd.) lze až do vydání 1. rozhodnutí o schválení návrhu. Je vhodné vždy o tom pobočku informovat.

Schválený návrh, zpracování digitální katastrální mapy a oznámení katastru o převzetí zeměměřičských činností, je podkladem pro vydání tzv. 2. rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, proti tomuto rozhodnutí se již nelze odvolat. Obnovený katastrální operát se stává platný dnem nabytí právní moci 2. rozhodnutí (§ 11 odst. 10 zákona). V období mezi 1. a 2. rozhodnutím jsou změny vlastnictví možné jen se souhlasem SPÚ, Pobočky Mělník.

Účastníkům jednání bylo dále sděleno, že po pozemkové úpravě má vlastník nárok na jedno vytyčení hranice nových pozemků, které je hrazené z prostředků státu – nelze opakovaně vytyčit stejný pozemek na náklady státu (následná povinnost udržovat geodetický bod dle § 37 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona), vytyčování proběhne s ohledem na hospodaření na pozemcích.

Po zápisu pozemkové úpravy do katastru nemovitostí, vzhledem ke změně výměry a čísla parcel, zaniknou dosavadní nájemní smlouvy a vlastníci musí do 31. ledna následujícího roku po zápisu do katastru nemovitostí, podat nové daňové přiznání.

Poté Bc. Machulková Jana předala slovo zástupci zpracovatelské firmy Geodetické sdružení s.r.o., Ing. Filipu Nyrimu informoval přítomné o průběhu prací, podrobně popsal harmonogram prací podle přílohy smlouvy o dílo (položkový výkaz činností).

Postup prací pro KoPÚ Nosálov:

Revize a doplnění bodového pole	termín plnění	30.06.2024
Měření polohopisu v obvodu KoPÚ	termín plnění	30.06.2024
Zjišťování hranic obvodů KoPÚ	termín plnění	30.11.2024
Rozbor současného stavu	termín plnění	31.05.2025
Dokumentace a projednání nároků	termín plnění	31.05.2025
Vypracování plánu společných zařízení	termín plnění	31.05.2026
Vypracování návrhu nového uspořádání pozemků k vystavení	termín plnění	31.05.2027
Zápis návrhu do katastru nemovitostí	předpokládaný konec 04/2028	

Dále bylo účastníkům jednání sděleno, že do obvodu pozemkové úpravy nejsou zařazeny pozemky, které se nacházejí v zastavěné části obce, pozemky, které jsou územním plánem obce určeny jako pozemky zastavěné a zastavitelné.

Přítomné rovněž podrobně seznámili s tím, jak probíhá etapa, při které jsou vypracovány soupisy nároků vlastníků pozemků, jaké doklady jsou zasílány společně s tabulkou soupisu nároků a jak se vyřizují případné připomínky vlastníků.

Vzhledem k blížícímu se zjišťování a šetření hranic pozemků ležících na obvodu KoPÚ Nosálov byli vlastníci a uživatelé pozemků požádáni, aby tolerovali a neničili body (mezníky), které byly zhotovitelem umístěny do terénu.

Dále byla dána možnost vlastníků půdy k vyslovení případných dotazů. Všechny vzešlé dotazy zodpověděli zástupci Pozemkového úřadu Mělník a zástupce zpracovatele (otázky byly podávány těmito účastníky: Lenka Střihavková, Karel Píč, Michal Syrovátko, Ing. Zuzana Pavlíková Šimonková). Na závěr diskuze starostka obce Nosálov paní Lenka Střihavková konstatovala, že v daném území dojde zprůchodnění krajiny po padesáti letech, včetně nového uspořádání pozemků, a to je velmi dobrý důvod k zahájení komplexních pozemkových úprav.

Následujícím bodem úvodního jednání byla **VOLBA SBORU ZÁSTUPCŮ**. Přítomným účastníkům jednání byla vysvětlena činnost sboru zástupců. Sbor pomáhá významně svou znalostí místních poměrů a je poradním orgánem zpracovatele KoPÚ. Na sbor se v průběhu zpracování pozemkových úprav mohou vlastníci obracet se svými návrhy a problémy. Sbor je pak dále tlumočí pozemkovému úřadu a zpracovateli KoPÚ na jednáních.

Nikdy však nemůže sbor rozhodovat za vlastníky pozemků v otázkách jejich vlastnictví. V tomto případě jsou vlastníci sborem nezastupitelní. Sbor zaniká dnem nabytí právní moci 2. rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv.

Dle výměry řešeného území (cca 254 ha) bylo navrženo pozemkovým úřadem zvolení 5 ti členného sboru (1 náhradník) s tím, že dvěma členy ze zákona jsou – zástupce Obce Nosálov starostka Lenka Střihavková a pověřený pracovník SPÚ, Pobočky Mělník Bc. Machulková Jana. Dalším nevoleným členem je v souladu s § 5 odst. 6 zákona vlastník, jehož výměra řešená v rámci KoPÚ činí min. 10 % z celkové výměry zahrnuté do obvodu upravovaného území. V rámci KoPÚ Nosálov se jedná o 4 vlastníky – firma RSJ Land zástupce firmy pan Michal Syrovátko, firma ZS Skalsko zástupce pan Karel Píč, vlastník Ing. Licehamr Jaroslav a vlastník paní Budková Eva. Ještě před zahájením úvodního jednání byli kontaktováni výše uvedení vlastníci.

Pan Syrovátka Michal a pan Karel Píč dopředu odsouhlasili a požádali o členství ve sboru zástupců. Ing. Licehamra Jaroslava a paní Evu Budkovo se nepodařilo předem kontaktovat a dnešního jednání se nezúčastnili i když pozvánku na úvodní jednání převzali.

Úvodního jednání se zúčastnilo 30 z 77 pozvaných známých vlastníků a dalších účastníků řízení. 6 účastníků řízení bylo omluveno, 71 převzalo dle doručky písemnost nebo bylo vhozeno do schránky. Pro neznámé vlastníky, u kterých nejsou v katastru nemovitostí uvedeny identifikační údaje, bude zřízen opatrovník, kterým bude Obec Nosálov.

Pro účely volby sboru zástupců připadá dle zákona spoluvlastníkům jen 1 hlas. Pro hlasování bylo vlastníky zastoupeno 14 možných hlasů.

Účastníky řízení byli do sboru zástupců navrženi a se členstvím souhlasili tito vlastníci:

- 1) Pan Stejskal Miloš, 27735 Nosálov 16

náhradník:

- 1) Pan Václav Šípek, 27735 Nosálov 50

Výsledky voleb:

Jméno, příjmení	počet hlasů pro	proti	zdržel se
1)Pan Stejskal Miloš	29	0	1

náhradník:

- | | | | |
|---------------------|----|---|---|
| 1) Pan Václav Šípek | 29 | 0 | 1 |
|---------------------|----|---|---|

Celkové složení sboru zástupců vlastníků:

- 1) Lenka Střihavková, 27735 Nosálov 29 Obec Nosálov
- 2) Bc. Jana Machulková, pracovník SPÚ, Pobočky Mělník
- 3) Michal Syrovátka (§ 5 odst. 6 zákona) zástupce RSJ Ladn I s.r.o.
- 4) Karel Píč (§ 5 odst. 6 zákona) zástupce ZS SKALSKO s.r.o.
- 5) Miloš Stejskal, 277 35 Nosálov 16

náhradník:

- 1) Václav Šípek, 27735 Nosálov 50

Vzhledem k výsledku voleb bylo konstatováno, že všichni kandidáti byli řádně zvoleni do sboru zástupců vlastníků pro KoPÚ Nosálov.

Po proběhlé volbě sboru zástupců vlastníků si členové sboru museli ze svého středu zvolit předsedu a místopředsedu. Po hlasování byla **předsedou** všemi hlasy zvolena paní *Lenka* Střihavková a **místopředsedou** byla všemi hlasy zvolena Bc. Jana Machulková.

Dodáváme, že všechny podstatné dokumenty vydané v rámci řízení o komplexní pozemkové úpravě budou vystavovány na úředních deskách SPÚ, Pobočky Mělník, Obce Nosálov, Obce Katusice (Doubravice) a zveřejňovány na webových stránkách www.spucr.cz.

Kontaktní údaje:

Bc. Machulková Jana – Pobočka Mělník, tel. 777864422, e-mail: j.machulkova@spucr.cz
pan Zdeněk Kozák – Geodetické sdružení s.r.o., tel. 603548047, e-mail: kozak@geodetpb.cz
Ing. Filip Nyiri – Geodetické sdružení s.r.o., tel. 702080726, e-mail: nyiri@geodetpb.cz
Ing. Vladimír Luks – Geodetické sdružení s.r.o., tel. 603472890, e-mail: office@geodetpb.cz

Nikdo z přítomných vlastníků nevznesl proti úvodnímu jednání žádnou námitku.

Na závěr jednání bylo poděkováno všem přítomným za účast a pozornost.
Úvodní jednání bylo ukončeno v 17.00 hodin.

Zápis z úvodního jednání byl sepsán na SPÚ, Pobočce Mělník a následně rozeslán všem pozvaným účastníkům řízení.

Po úvodním jednání bude následovat dne **22.-29.4.2024** zjišťování průběhu vlastnických hranic pozemků včetně trvalého označení lomových bodů. Viz pozvánka ze dne 13.3.2024 č.j.: SPU 094438/2024 vlastníků dotčených pozemků.

Zapsala: Bc. Machulková Jana – pracovnice SPÚ, Pobočky Mělník

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj
a hlavní město Praha - Pobočka Mělník
Bezručova 109
276 01 Mělník

②

Ověřil: Lenka Střihavková starostka Obce Nosálov

Pan Karel Píč člen soboru zástupců

Pan Michal Syrovátka člen soboru zástupců

Pan Miloš Stejskal člen soboru zástupců

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Kontaktní údaje Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj a hlavní město Praha, Pobočky Mělník:
adresa: Bezručova 109, 276 01 Mělník
e-mail: melnik.pk@spucr.cz
telefon: +4207778644228
úřední hodiny: pondělí, středa 8:00 – 17:00 hodin
elektronická úřední deska: www.spucr.cz
ID DS: z49per3