



STÁTNÍ  
POZEMKOVÝ  
ÚŘAD

Státní pozemkový úřad  
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj  
**Pobočka Nový Jičín**  
Husova 13, 741 01 Nový Jičín

## Z Á P I S

### **z úvodního jednání ke komplexním pozemkovým úpravám v katastrálním území Lubojaty**

Datum jednání: 2. 8. 2021  
Místo jednání: ve velkém sále Kulturního domu, zahájení v 16:00 hodin  
Přítomno: 63 vlastníků, osobně nebo v zastoupení na základě plné moci  
(což činí 32,5 % z celkového počtu pozvaných účastníků)  
4 pracovníci SPÚ, KPÚ pro MSK, Pobočky Nový Jičín  
1 pracovník zpracovatele fy GEOREAL spol. s r.o.

Originál prezenční listiny je uložen ve spise SPÚ, KPÚ pro MSK, Pobočky Nový Jičín (dále jen „pobočka“).

V souladu s ust. § 7 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/199 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), bylo pobočkou svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám v katastrálním území Lubojaty.

#### Program jednání:

- úvodní slovo, představení SPÚ, Pobočky Nový Jičín a zpracovatelské firmy GEOREAL spol. s r.o., Plzeň, seznámení s důvody zahájení pozemkových úprav a předpokládanými náklady na pozemkové úpravy
- seznámení s postupem a zásadami řízení pozemkových úprav
- volba vztažného bodu k určení přiměřené vzdálenosti pozemků
- volba sboru zástupců
- diskuse s vlastníky

Jednání zahájila Ing. Anna Karolová, která přivítala přítomné účastníky úvodního jednání. Ve svém vystoupení seznámila zúčastněné s programem úvodního jednání a představila pracovníky pobočky a zástupce zpracovatelské firmy **GEOREAL spol. s r.o.**, Hálkova 12, 301 00 Plzeň, pana Ing. Jana Lišku, tel. 777 009 286, e-mail: [jan.liska@georeal.cz](mailto:jan.liska@georeal.cz), který je úředně oprávněným projektantem.

V rámci úvodního jednání byla přítomným vlastníkům promítnuta prezentace k řízení o pozemkových úpravách, kde byl názorně vysvětlen účel, forma a předpokládaný obvod pozemkových úprav.

Ing. Karolová zmínila podstatné skutečnosti, jež vedly pobočku k zahájení KoPÚ Lubojaty. Jednalo se zejména o žádost Města Bílovec (ochrana místní části Lhotka před přívalovými srážkami, které způsobují místní povodně a zpřístupnění zemědělských pozemků občanů) a na žádost vlastníků pozemků v tomto katastrálním území – 26% výměry ZPF v obvodu pozemkových úprav. Dále uvedla, že náklady na vyhotovení projektu hradí stát z všeobecné pokladní správy, rozpočtu SPÚ nebo evropských fondů. Náklady na realizaci (projekty i stavby) hradí rovněž stát, příp. obec z evropských fondů.

Poté se slova ujal pracovník pobočky Bc. Hubert Mikuš, který byl pověřen řízením této pozemkové úpravy.

Informoval účastníky o zásadách řízení o pozemkových úpravách podle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), a vyhlášce č. 13/2014 Sb. o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav. V neposlední řadě také uvedl hlavní cíle a přínosy pozemkových úprav pro vlastníky pozemků a obec **Lubojaty**.

SPÚ, Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj Ostrava provedl výběrové řízení na zpracování návrhu KoPÚ Lubojaty. Z výběrového řízení vzešel vítěz – firma **GEOREAL spol. s r.o.**, se sídlem Hálkova 12, 301 00 Plzeň.

Pobočka oznámila zahájení řízení o KoPÚ Lubojaty podle ust. § 6 odst. 4 zákona veřejnou vyhláškou č.j.: SPÚ 130550/2020/Mi ze dne 20. 4. 2020, která byla po zákonem stanovenou dobu vyvěšena na úřední desce Městského úřadu Bílovec a pobočky. Vyhláška byla vydána v době platnosti – zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, a účastníci byli upozorněni, že podle tohoto právního předpisu bude řízení probíhat.

Účastníci řízení o pozemkových úpravách jsou podle ust. § 5 odst. 1 zákona:

- vlastníci pozemků zahrnutých do obvodu pozemkových úprav
- další fyzické a právnické osoby, jejichž vlastnická nebo jiná práva k pozemkům mohou být pozemkovými úpravami dotčena
- obec a sousední obce, které využily svého práva a k řízení přistoupily

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 (ust. § 2 zákona). Pro katastrální území **Lubojaty** byla zvolena forma **komplexních pozemkových úprav**.

Předmětem pozemkových úprav jsou **všechny pozemky v obvodu pozemkových úprav**, bez ohledu na dosavadní způsob využívání a existující vlastnické a užívací vztahy k nim.

Předběžně byl stanoven obvod pozemkových úprav, a to tak, že předmětem pozemkových úprav budou především pozemky extravilánu obce (zemědělské pozemky), tedy pozemky, které mohou být podle zákona směřované. Obvod pozemkových úprav může být dle potřeby v průběhu zpracování návrhu KoPÚ upřesňován.

Z důvodu potřeby zaměření území, provedení průzkumu terénu, zjišťování hranic obvodu pozemkových úprav či z důvodu návrhových prací byli vlastníci upozorněni na vstup zástupců zpracovatelské firmy GEOREAL spol. s r.o. na jejich pozemky. Na základě pověření pobočky a v souladu s ust. § 6 odst. 9 zákona mohou tyto osoby po dobu provádění pozemkových úprav vstupovat a vjíždět na pozemky a vykonávat činnost vyplývající ze zákona. Toto pověření bylo po zákonem stanovenou dobu vyvěšeno na úřední desce Města Bílovec.

Z pozemkových úprav byly vyloučeny pozemky intravilánu obce (zastavěné území, území dle územního plánu zastavitelné).

Prostřednictvím KoPÚ dojde ke zpřesnění katastrálního operátu dle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí („katastrální zákon“), ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky, ve znění pozdějších předpisů. Vzniknou povinnosti vlastníkovi, např. ve stanovené lhůtě předložit potřebné doklady, na výzvu se zúčastňovat úředních jednání, doplnit chybějící údaje v KN, ohlašovat všechny změny týkající se jejich majetku. Upozorňujeme na povinnosti vlastníků a jiných oprávněných dané ust. § 37 katastrálního zákona, a to zejména – zúčastnit se na výzvu katastrálního úřadu (resp. pobočky) jednání nebo na toto jednání vyslat svého zplnomocněného zástupce, ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku a předložit listinu, která změnu dokládá.

Budou zpřesněny stávající měřické body ve 4 třídě přesnosti (26 cm) na třídu přesnosti 3 (14 cm) dle přílohy 13 katastrální vyhlášky.

Dalším stěžejním výstupem KoPÚ bude plán společných zařízení (návrhy nových polních cest, vodohospodářských opatření, ÚSES a opatření ke zvýšení estetické hodnoty krajiny apod.). Plošné požadavky na společná zařízení budou řešeny použitím státní nebo obecní půdy. Pouze v případě, že by se této půdy nedostávalo, použilo by se pro tyto účely pozemků vlastníků (toto se v rámci KoPÚ Lubojaty nepředpokládá).

Plán společných zařízení projednává a je s ním seznámen sbor zástupců vlastníků pozemků, poté bude projednán a schválen regionální dokumentační komisí a předložen ke schválení zastupitelstvu obce na veřejném zasedání (dle ust. § 9 odst. 11 zákona).

- Společná zařízení budou realizována na státních pozemcích nebo pozemcích obce a po dokončení budou předána do vlastnictví obce
- Realizace PSZ bude zajišťovat SPÚ dle svých finančních prostředků
- Obec má možnost realizaci PSZ uskutečnit ze svých dotačních prostředků

Nejdůležitějším podkladem pro řízení KoPÚ je soupis nároků (podle ceny, výměry a vzdálenosti). Pro zpracovatele těchto nároků jsou závazná data, uvedena na listech vlastnictví v katastru nemovitostí.

Bylo zdůrazněno, že oceňování pozemků v nárokových listech slouží pouze pro směny v rámci KoPÚ a v žádném případě se **nejedná o prodejní ceny**, ale jde o **základní ceny** používané pouze v rámci KoPÚ. V nárokových listech budou zemědělské pozemky oceňovány pomocí bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ), a to dle platného právního předpisu v době vyložení soupisu nároků. Dle ust. § 3 odst. 3 zákona je u pozemků řešených v pozemkových úpravách nutný souhlas dotčených vlastníků odsouhlasený podpisem na nárokovém listě (jedná se o pozemky navržené v územním plánu obce k plánované zástavbě, pozemky v zastavěném území, zahrady, pozemky zastavěné stavbou a pozemky funkčně související s touto stavbou, pozemky určené pro těžbu vyhrazených nerostů na základě stanoveného dobývacího prostoru).

Oceňování a směňování se nebude týkat pozemků neřešených. U lesních pozemků se oceňuje zvláště pozemek a odděleně porost. Ocenění trvalých porostů v lesích, zahradách, sadech, chmelnicích a vinicích bude prováděno pouze v případě změny vlastníka dotčeného pozemku (při směně pozemku).

Vlastníci byli upozorněni, že mají možnost požádat o ocenění **volně rostoucích dřevin** mimo les. Tuto žádost může vlastník pozemku uplatnit nejpozději do konce doby pro vyložení soupisu nároků.

V nárokovém listě může dojít k úpravě součtu výměr v důsledku rozdílu mezi evidovanou výměrou a upřesněnou výměrou ze zaměření. Ve smyslu ust. § 8 odst. 1 zákona o pozemkových úpravách se k námitkám proti opravám výměr pozemků vyplývajícím z nového zaměření skutečného stavu v terénu nepřihlíží. Při pozemkových úpravách je možno zažádat o reálné rozdělení spoluvlastnictví.

Návrh nového uspořádání pozemků bude projektant projednávat se všemi účastníky řízení a musí být dodrženy kritéria přiměřenosti kvality, výměry a vzdálenosti směňovaných pozemků, která jsou dána zákonem (ust. § 10 odst. 2, 3 a 4 zákona) takto:

- +/- 4 % cena
- +/- 10 % výměra
- +/- 20 % vzdálenost

Tyto výše uvedené zákonná kritéria lze překročit jen se souhlasem vlastníka (ust. § 10 odst. 5 zákona).

Po schválení návrhu nového uspořádání pozemků musí souhlasit alespoň (60%) vlastníků výměry půdy pozemků, které jsou řešeny v pozemkových úpravách, bude návrh KoPÚ v katastrálním území **Lubojaty** vyložen k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů na Městském úřadě Bílovec a na pobočce, po tuto dobu vyložení návrhu mají vlastníci v souladu s ust. § 11 odst. 1 zákona poslední možnost uplatnit k návrhu své námitky a připomínky. K později podaným námitkám a připomínkám se nepřihlíží.

**Bylo zdůrazněno, aby vlastníci pozemků při projednávání návrhu nového uspořádání pozemků spolupracovali s projektantem a reagovali na výzvy pozemkového úřadu.**

Následně bude svoláno závěrečné jednání a vydáno pobočkou v souladu s ust. § 11 odst. 5 zákona **rozhodnutí o schválení návrhu** KoPÚ v katastrálním území **Lubojaty**. Proti tomuto rozhodnutí mají možnost účastníci řízení podat ve lhůtě odvolání. Po nabytí právní moci rozhodnutí o schválení návrhu, bude vydáno **rozhodnutí o výměně a přechodu**

vlastnických práv, které bude v souladu se schváleným návrh KoPÚ v katastrálním území **Lubojaty**. Proti tomuto rozhodnutí se již nelze odvolat.

V období mezi dnem nabytí právní moci rozhodnutí o schválení návrhu a zápisem rozhodnutí o výměně a převodu vlastnických práv do katastru nemovitostí, bude omezen vklad do katastru nemovitostí u pozemků zahrnutých do pozemkových úprav, a to v souladu s ust. § 11 odst. 13 zákona. Vklad v tomto období bude moci být proveden pouze s písemným souhlasem pobočky.

Toto rozhodnutí bude dáno s novou digitální mapou k zápisu do katastru nemovitostí.

Tímto rozhodnutím **zanikají k 1. říjnu běžného roku dosavadní nájemní vztahy (pacht), zatímní bezúplatné užívání** a časově omezený nájem k předmětným pozemkům, kterých se rozhodnutí týká.

Po nabytí právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv pozemkový úřad seznámí s prioritami realizace společných zařízení obec (ust. § 12 odst. 1 zákona).

Po zápisu do katastru nemovitostí mají vlastníci pozemků právo na jedno bezúplatné vytyčení nových hranic pozemků, o které požádají. V průběhu zpracovávání návrhu pozemkových úprav se neprovádí vytyčování pozemků. Vlastníci pozemků musí podat nové daňové přiznání.

Dále byly představeny jednotlivé etapy pozemkových úprav s podrobnějším výkladem.

## **Přípravné práce**

- průzkum území – analýza současného stavu – zjišťuje se v terénu skutečný stav cestní sítě, degradace půdy (eroze), rozmístění a stav všech významných prvků pro tvorbu krajiny a ochranu krajiny, přebírá se schválený územní plán obce
- zjišťování celospolečenských zájmů
- aktualizace mapy pozemkového katastru
- návrh na doplnění, zaměření, stabilizace a výpočty podrobného bodového polohového pole
- zaměření zájmového území
- místní šetření za účelem stanovení průběhu hranice katastrálního území, hranice zastavěného území obce a pozemků vyloučených z pozemkových úprav (pozemkový úřad stanoví společně s katastrálním úřadem komisi pro šetření hranic pozemků – komise bude složená: ze zástupce SPU, zástupce katastrálního úřadu, zástupce zpracovatele, zástupce obce, případně dalších orgánů)
- zaměření a stabilizace hranice katastrálního území, hranice katastrálního území, hranice zastavěného území obce a pozemků vyloučených z pozemkových úprav
- vypracování a odsouhlasení nárokových listů vlastníků pozemků podle jejich ceny, výměry, vzdálenosti a druhu pozemků (včetně omezení vyplývající ze zástavního práva, předkupního práva, věcného břemene apod., základem pro ocenění pozemků podle platného cenového předpisu ke dni vyložení soupisu nároků dle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) evidované v mapových podkladech.

## Geodetické práce

- trvalá stabilizace lomových bodů vlastnické hranice
- geodetické podklady pro stanovení obvodu pozemkových úprav
- vypracování nového mapového díla, včetně digitální katastrální mapy a jeho předání katastrálnímu úřadu ke kontrole, poté dojde ke zplatnění obnoveného katastrálního operátu
- vytyčení pozemků v terénu podle schváleného návrhu KoPÚ

## Projektové práce

- posouzení území z hlediska celospolečenských zájmů a zájmů vlastníků
- soupisy nároků – nárokové listy (pozemky řešené, neřešené a mimo obvod pozemkových úprav)
- návrh řešení společných zařízení (dopravních, ekologických, vodohospodářských a protierozních)
- projednání a schválení návrhu plánu společných zařízení zastupitelstvem obce a dotčenými orgány státní správy
- optimální prostorové a funkční uspořádání půdně ucelených hospodářských jednotek a odsouhlasení návrhu nového umístění pozemků s vlastníky (při směně pozemků musí být zajištěna přiměřenost směřovaných pozemků k původním pozemkům vlastníka – **cena 4%, výměra 10% a vzdálenost 20%** (bude měřena od domluveného místa)
- zpracování bilancí pro vlastníky, technických opatření a měřických náčrtů
- vypracování konečné formy pozemkových úprav

## Volba vztažného bodu k určení přiměřené vzdálenosti pozemku

Dále bylo hlasováno o navrženém místě, od kterého se bude měřit přiměřená vzdálenost původních a nově navržených pozemků dle ust. § 10 odst. 4 zákona. Tímto bodem byl zvolen **Kostel svatého Jiřího**, neboť s jeho navržením souhlasili téměř všichni zúčastnění vlastníci (1 vlastník byl proti a 1 vlastník se zdržel).

## Sbor zástupců

Vlastníci pozemků si na úvodním jednání zvolili sbor zástupců dle ust. § 5 odst. 5 zákona, který je bude po dobu provádění KoPÚ zastupovat v rozsahu těchto činností:

- spolupracuje při zpracování návrhu pozemkových úprav
- členové sboru se účastní jednání, kdy by bylo neúčelné svolávat všechny účastníky řízení, a to především při projednávání plánu společných zařízení
- vyjadřuje se k podaným připomínkám
- schvaluje ustoupení od doplatku v případě překročení kritéria ceny pozemků ( $\pm$  o více než 4 %) dle ust. § 10 odst. 2 zákona
- **nikdy nemůže rozhodovat za vlastníky pozemků v otázkách jejich vlastnictví (vlastníci jsou nezastupitelní)**
- sbor zaniká dnem právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv

Počet členů sboru zástupců stanoví pozemkový úřad v rozsahu 5-15 členů podle velikosti řešeného území.

**Sbor zástupců** v rámci KoPÚ Lubojaty bude mít **9 členů a jednoho náhradníka**.

Pracovník pobočky Bc. Hubert Mikuš seznámil přítomné s nevolenými členy sboru zástupců podle ust. § 5 odst. 6 zákona, kterými jsou:

1.	<b>Bc. Hubert Mikuš</b> - zástupce Pobočky Nový Jičín – pověřený vedoucím pobočky
2.	<b>Ing. Antonín Illík</b> - radní Města Bílovec
3.	<b>Zemědělské obchodní družstvo Tisek</b> – vlastník s výměrou větší jak 10%, na kterých se budou provádět pozemkové úpravy, a který o to požádal – za společnost je pověřený – <b>Ivo Kuděla</b>

Poté zástupce pobočky Bc. Hubert Mikuš seznámil přítomné s navrženými kandidáty, o kterých dal hlasovat přítomnými vlastníky

4.	<b>Ing. Miroslav Kurka,</b> 62 přítomných vlastníků souhlasilo, nikdo nebyl proti, 1 se zdržel hlasování
5.	<b>Pavel Lazecký,</b> 62 přítomných vlastníků souhlasilo, nikdo nebyl proti, 1 se zdržel hlasování
6.	<b>RNDr. Michal Šimíček Ph.D.,</b> 60 přítomných vlastníků souhlasilo, 1 byl proti, 2 se zdrželi hlasování
7.	<b>Stanislav Šablatura,</b> 62 přítomných vlastníků souhlasilo, nikdo nebyl proti, 1 se zdržel hlasování
8.	<b>Ing. Hana Zdražilová,</b> 61 přítomných vlastníků souhlasilo, nikdo nebyl proti, 2 se zdrželi hlasování
9.	<b>Richard Švidrnoch,</b> 53 přítomných vlastníků souhlasilo, nikdo nebyl proti, 10 se zdrželo hlasování
10.	<u>náhradník:</u> <b>František Lindovský,</b> 62 přítomných vlastníků souhlasilo, nikdo nebyl proti, 1 se zdržel hlasování

Sbor zástupců je zvolen nadpoloviční většinou přítomných vlastníků. **Sbor zástupců** pro KoPÚ Lubojaty **byl právoplatně zvolen.**

Závěrem byli vlastníci vyzváni k diskusi. Nikdo z přítomných účastníků jednání nevznesl žádný dotaz.

Poté Ing. Anna Karolová poděkovala všem účastníkům za pozornost a rovněž všechny vyzval k další spolupráci a účasti na dalších jednáních v rámci řízení **KoPÚ Lubojaty**.

Zápis byl na úvodním jednání přečten a stvrzen podpisy vlastníků na prezenční listině z úvodního jednání. Tento Zápis bude vyvěšen po dobu 15-ti dnů na úřední desce Města Bílovec a SPÚ, KPÚ pro Moravskoslezský kraj, Pobočce Nový Jičín, a to v písemné i elektronické podobě. Po uplynutí této doby bude možno do zápisu nahlédnout na Pobočce Nový Jičín. Rovněž bude zaslán zpracovateli návrhu a všem účastníkům řízení o komplexních pozemkových úpravách v katastrálním území Lubojaty společně s nárokovými listy.

Dne: 2. 8. 2021

Zapsal: Bc. Hubert Mikuš, e-mail [h.mikus@spucr.cz](mailto:h.mikus@spucr.cz), tel. 725 059 943