

**Komplexní pozemková úprava v katastrálním území Nedomice, s částí k.ú. Všetaty a
komplexní pozemková úprava k.ú. Ovčáry u Dřís, s částí k.ú. Všetaty a k.ú. Chrást u Tišic
– zápis z úvodního jednání**

Datum konání: 11.12.2017 od 15:00 hodin

Místo konání: sál - hospoda na hřišti, Obec Ovčáry u Dřís

Účastníci: dle prezenční listiny založené v dokumentaci Státního pozemkového úřadu, Pobočky Mělník

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 komplexní pozemkové úpravě v katastrálním území Nedomice, s částí k.ú. Všetaty (dále jen KoPÚ Nedomice) a ke komplexní pozemkové úpravě v k.ú. Ovčáry u Dřís, s částí k.ú. Všetaty a k.ú. Chrást u Tišic (dále jen KoPÚ Ovčáry).

Úvodní jednání zahájil v 15:15 hod. ing. Oldřich Smolík - vedoucí Pobočky. Přítomným představil zástupce společnosti Sdružení POZEMKOVÉ ÚPRAVY K+V s.r.o a Ing. Helena Krausová; reprezentant sdružení POZEMKOVÉ ÚPRAVY K+V s.r.o, Plachého 40, 301 00 Plzeň – ing. Helenu Krausovou – zpracovatel obou pozemkových úprav a p. Vostrackého Pavla a dále pracovníci Pobočky Mělník, zodpovědnou za vedení a průběh komplexních pozemkových úprav v daných katastrálních územích – p. Vogelovou Hanu, pracovníci pomáhající při prezenci přítomných p. Polákovou Gabrielu.

V úvodu jednání byli přítomní účastníci informováni o důvodu svolání úvodního jednání pro obě pozemkové úpravy na jeden den – u k.ú. Nedomice a k.ú. Ovčáry u Dřís se jedná o sousední katastrální území, zpracovatelem obou pozemkových úprav je stejná firma a přibližně cca 75 účastníků zahrnutých do obvodu upravovaného území vlastní nemovitosti jak v k.ú. Nedomice, tak v k.ú. Ovčáry u Dřís. Z tohoto důvodu bylo provedeno společné úvodní jednání. Účastníkům jednání sdělil, že pozemkové úpravy byly zahájeny na základě žádostí vlastníků zemědělské půdy v k.ú. Nedomice a v k.ú. Ovčáry u Dřís. Při přípravě obvodu upravovaného území bylo přistoupeno u k.ú. Nedomice k zahrnutí části k.ú. Všetaty a u k.ú. Ovčáry u Dřís k zahrnutí části k.ú. Všetaty a k.ú. Chrást u Tišic. Důvodem je případná změna vedení katastrální hranice či vyřešení spólných hranic. Poté přítomné seznámil s účelem pozemkových úprav a s postupem řešení dle zákona č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech v platném znění (dále jen zákon) a dle prováděcí vyhlášky č. 13/2014 Sb. v platném znění.

V katastrálním území Nedomice s částí k.ú. Všetaty a v katastrálním území Ovčáry u Dřís, s částí k.ú. Všetaty a k.ú. Chrást u Tišic budou pozemkové úpravy probíhat formou komplexních pozemkových úprav. Ing. Smolík v další části úvodního jednání účastníky seznámil s předpokládaným obvodem upravovaného území. Při **KoPÚ Nedomice celková řešená výměra činní 317 ha, v rámci KoPÚ Ovčáry u Dřís bude řešeno 230 ha.** Z obvodu upravovaného území byly vyjmuty vždy zastavěné části (intravilán).

Vedoucí Pobočky Mělník upozornil přítomné, že z důvodu využití výsledků pozemkové úpravy pro obnovu katastrálního operátu se v řízení o pozemkových úpravách používá v zájmu jednoznačné identifikace účastníka jeho jméno, příjmení, bydliště a rodné číslo u fyzické osoby, název, sídlo a identifikační číslo organizace u právnických osob (viz. § 5, odst. 2 zákona).

V případě zastupování vlastníka v rámci pozemkových úprav při jednáních v rámci KoPÚ, je potřeba doložit ověřenou plnou moc, z které jasně vyplývá pro jaké účely byla udělena. V případě zastupování včetně přijímání korespondence je rovněž potřeba doložit ověřenou plnou moc, ze které je přebírání korespondence v rámci řízení o KoPÚ jasně vymezeno. Na plné moci musí být vždy uvedeno, že zmocněný plnou moc přijímá a jeho podpis.

V případě, pokud již došlo nebo v průběhu řízení o KoPÚ dojde ke změně údajů na listě vlastnictví, spočívající např. ve změně trvalého bydliště, je nutné toto písemně oznámit Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálnímu pracovišti Mělník, Mladoboleslavská 3671, které zapíše změnu

v katastru nemovitostí. Zároveň je nutné o této změně informovat i SPÚ - Pobočku Mělník. V případě prodeje či převodu nemovitostí v průběhu řízení o KoPÚ žádá Pobočka Mělník rovněž o nahlášení vzniklé události.

V průběhu úvodního jednání bylo účastníkům sděleno, že pozemkové úpravy 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 - ochrany přírody a krajiny, řešení protierozní funkcí (např. umístění biokoridorů a biocentra v návaznosti na zpracovaný okresní generel a územní plány obcí) a řešení vodních a odtokových poměrů (viz. zákon o pozemkových úpravách).

V další části jednání byl projednán postup při stanovení nároků vlastníků s ohledem na § 8 zákona. Bylo navrženo měření vzdálenosti k jednotlivým pozemkům a to následovně:

- **KoPÚ Nedomice: od školy.** Přítomní vlastníci pozemků předložený návrh odsouhlasili. Proti nehlasoval nikdo z přítomných.
- **KoPÚ Ovčáry: od zvoničky u rybníka.** Přítomní vlastníci pozemků předložený návrh odsouhlasili, proti nehlasoval nikdo z přítomných.

Oceňování pozemků bude provedeno dle platného cenového předpisu, kdy podkladem pro ocenění jsou bonitované půdě ekologické jednotky (BPEJ) převzaté z databáze VÚMOP Praha. V katastrálním území Nedomice byla ukončena aktualizace bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) dne 10.4.2017. V katastrálním území Ovčáry u Dřís byla aktualizace bonitovaných půdně ekologických jednotek ukončena dne 29.3.2017. Výměra pozemků, zahrnutých do obvodu upravovaného území, bude upravená na základě koeficientu stanoveného porovnáním skutečně zjištěné výměry upravovaného území a výměry vedené v katastru nemovitostí.

Zástupce zhotovitele ing. Helena Krausová informovala přítomné o průběhu prací, které jsou v terénu již provedené a podrobněji popsala harmonogram prací, dle vyhlášky číslo 13/2014 Sb. v platném znění, které se budou postupem času provádět. Od 12.12.2017 bude průběžně v jednotlivých katastrálních územích probíhat šetření hranic pozemků v rámci stanovení obvodů pozemkových úprav. V souvislosti s vytyčením hranic obvodu zástupce zhotovitele upozornil přítomné na pomocné geodetické body nacházející se v terénu a požádal, aby nedocházelo k ničení těchto bodů. V únoru roku 2018 budou zpracovány dokumentace k soupisům nároků vlastníků pozemků, do října roku 2018 bude vypracován plán společných zařízení. Během roku 2019 bude vypracován návrh nového uspořádání pozemků, spolu s mapovým dílem, v roce 2020 se předpokládá vytyčení hranic nově navržených pozemků pro vlastníky, kteří o to požádají. Poslední mapování v katastrálním území Nedomice proběhlo v roce 1842, v roce 2013 byla zpracována KMD (katastrální mapa digitální). V k.ú. Ovčáry u Dřís bylo poslední mapování provedeno v roce 1824, v roce 2013 byla zpracována KMD.

Účastníci jednání byli upozorněni na možnost prodeje, svých pozemků nebo spoluvlastnického podílu k nim, státu. Výměra vykoupená státem bude zcela využita pro společná zařízení (navržené polní cesty, biokoridory, biocentra, průlehy, apod.). Dle ust. § 9 odst. 16 zákona může SPÚ pozemky vykupovat se souhlasem vlastníka ve prospěch státu v ceně nejvýše stanovené podle zvláštního právního předpisu - zák.č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů (cena dle znaleckého posudku). Pro plán společných zařízení se v první řadě použije dostupná státní půda. Jako druhá v pořadí se použije obecní půda. V případě, pokud by byl nedostatek státní a obecní půdy, podílejí se na pokrytí výměry jednotliví vlastníci. Navržené a odsouhlasené polní cesty přecházejí vždy na OBEC, navržené biokoridory či biocentra mohou být ponechány ve vlastnictví fyzických osob.

Účastníci jednání byli vedoucím SPÚ – Pobočky Mělník upozorněni i na možnost rozdělení podílového spoluvlastnictví u pozemků řešených dle § 2 zákona. Vzory k sepsání dohody mezi spoluvlastníky je možné vyzvednout na Pobočce Mělník. Dohoda musí být podepsána všemi spoluvlastníky, u podpisů je nutné ověření. Podpis na dohodě nemusí být ověřený, pokud bude dohoda podepsána před odpovědnou osobou pobočky (H. Vogelová nebo Ing. Smolík).

Termín k odevzdání podepsaných dohod bude stanoven po vypracování vstupních nároků, případní zájemci o rozdělení spoluvlastnických podílů budou o termínu informováni. Dohody předložené po stanoveném datu nebude možné již akceptovat.

V rámci obou pozemkových úprav bude nutné vypořádat i evidovaná duplicitní vlastnictví. Dále budou řešena i evidovaná věcná břemena a zástavní práva apod., která budou zapracována jak do vstupních nároků, tak i k nově navrženým pozemkům. Jednotlivé subjekty, vztahující se

k evidovaným zápisům na listech vlastnictví, jsou zahrnuti do okruhu účastníků řízení a jsou informováni o průběhu pozemkových úprav.

V souvislosti s jednotlivými jednáními byli přítomní vyzváni ke spolupráci během realizace pozemkových úprav a hlavně k přebírání zaslaných písemností a k reagování na výzvy SPÚ, Pobočky Mělník či zhotovitele pozemkových úprav. Vzájemná komunikace usnadňuje provádění jednotlivých prací v průběhu pozemkových úprav a přispěje ke zdárnému dokončení předmětných pozemkových úprav.

Na základě pověření vydaného SPÚ - Pobočkou Mělník mohou zástupci zhotovitele po dobu provádění pozemkových úprav vstupovat a vjíždět na pozemky a vykonávat činnosti vyplývající ze zákona. Pokud by vlastníkově nebo oprávněnému uživateli vznikla při této činnosti újma na majetku, má právo na náhradu uplatněním u SPÚ, Pobočky Mělník.

V návaznosti na informaci o harmonogramu prací byli v další části jednání přítomní obeznámeni i s pracemi spojenými s návrhem plánu společných zařízení a s řešením přístupnosti k jednotlivým pozemkům. Přístupnost je řešena buď formou přímého přístupu z komunikace nebo formou zřízení věcných břemen. *Při navrhování nových parcel se vychází ze zák.č. 139/2002 Sb. v platném znění, přičemž jsou dána kritéria přiměřenosti - celková cena nových pozemků (návrh) se pohybuje v rozmezí $\pm 4\%$ oproti celkové ceně původních pozemků (nárok), celková výměra pozemků $\pm 10\%$ a celková vzdálenost $\pm 20\%$. Zároveň jsou zohledňována stanoviska dotčených správních orgánů a organizací a schválený územní plán jednotlivých obcí. Snížení nebo zvýšení ceny, výměry a vzdálenosti nově navrhovaných pozemků oproti původním pozemkům nad rámec stanovených kritérií přiměřenosti lze provést jen se souhlasem vlastníka.*

Návrh je možné schválit, pokud s ním souhlasí vlastníci výměry 60 % řešeného území.

Po uzavření tohoto bloku byla dána vlastníkům půdy možnost k vznesení případných dotazů. Dotazy související s pozemkovou úpravou zodpověděli: vedoucí Pobočky Mělník a zástupci zpracovatelské firmy. V rámci diskuze byl vznesen i dotaz týkající se platnosti nájemních smluv – nájemní smlouvy budou zrušeny vydáním druhého rozhodnutí (rozhodnutí o výměně vlastnických práv), účinnost zrušení nájemní smlouvy vždy k hospodářskému roku. Dále bylo odpovězeno na dotaz týkající se možnosti převodu pozemků z katastru do katastru – převod možný jen v rámci obvodu pozemkové úpravy, v ostatních případech je nutná směnná smlouva.

Dalším bodem úvodního jednání byla volba sboru zástupců vlastníků:

Sbor spolupracuje při zpracování návrhu pozemkových úprav, posuzuje zpracované 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. Sbor může před vydáním rozhodnutí podle § 11 odst. 8 stanovit priority realizace společných zařízení. Sbor je poradním orgánem zhotovitele návrhu a jeho členové pomáhají významně svou znalostí místních poměrů. Na tento sbor se v průběhu zpracování pozemkových úprav mohou vlastníci kdykoliv obracet se svými návrhy a problémy. Sbor je pak tlumočí zhotoviteli a zadavateli na jednáních. Sbor nikdy nemůže rozhodovat za vlastníky pozemků v otázkách jejich vlastnictví. V tomto případě jsou vlastníci nezastupitelní. Sbor zaniká dnem nabytí právní moci rozhodnutí podle § 11 odst. 8. V návaznosti na výměru řešeného území a v návaznosti na zastoupení dotčených obcí byl navržen ke zvolení v rámci **KoPÚ Nedomice 9 členný sbor zástupců vlastníků** a v rámci **KoPÚ Ovčáry 7 členný sbor zástupců vlastníků**.

Jmenovanými členy ze zákona, případně jimi pověřeni zástupci, jsou:

- **pro KoPÚ Nedomice:** starostka Obce Nedomice – Ing. Jitka Štyrková
starosta Městysse Všetaty - Miroslav Baloun
- **pro KoPÚ Ovčáry:** starosta obce - Josef Hromada.

Dalším jmenovaným členem ze zákona je vedoucí SPÚ – Pobočky Mělník – ing. Oldřich Smolík, případně jim pověřený zástupce. Dalším nevoleným členem je v souladu s § 5 odst. 6 zákona vlastník, jehož výměra řešená v rámci pozemkové úpravy činí min. 10% z celkové výměry zahrnuté do obvodu upravovaného území. U KoPÚ Nedomice by se jednalo o vlastníka zapsaného na LV 270 – pan Cikán Josef. Uvedený vlastník s členstvím ve sboru zástupců za KoPÚ Nedomice souhlasí.

V KoPÚ Ovčáry žádný vlastník nedosahuje u pozemků řešených v rámci pozemkové úpravy 10% z celkové výměry zahrnuté do obvodu upravovaného území.

Úvodního jednání se zúčastnilo:

- v rámci KoPÚ Nedomice 72 ze 183 pozvaných známých vlastníků a dalších účastníků (tj 39,34 %).
- V rámci KoPÚ Ovčáry u Dřís 61 z 210 pozvaných známých vlastníků a dalších účastníků (tj. 29,04%).

V obou řešených územích se na některých listech vlastnictví vyskytují vlastníci, u kterých nejsou uvedeny veškeré identifikační údaje, například rodné číslo, případně je uvedeno adresa neznámá. V případě, pokud nebudou dohledáni potenciální dědici, bude pro neznámé nástupce zemřelých vlastníků či neznámé vlastníky zřízen opatrovník a to vždy příslušná obec. Z úvodního jednání se omluvilo u KoPÚ Nedomice 13 vlastníků, 7 obálek se vrátilo z důvodu úmrtí vlastníků a u KoPÚ Ovčáry 7 vlastníků, 4 obálky se vrátily z důvodu úmrtí vlastníků.

Pro účely volby sboru zástupců bylo vlastníky zastoupeno 61 možných hlasů u KoPÚ Nedomice a 56 u KoPÚ Ovčáry (spoluvlastníkům dle zákona připadá 1 hlas).

Do sboru zástupců byli navrženi a s kandidaturou souhlasili tito vlastníci:

- **KoPÚ Nedomice:**
 1. Fabián Stanislav, ročník 1968, Nedomice čp. 91, 277 14 Nedomice
 2. Hašek Milan, Nedomice čp. 31, 277 14 Nedomice
 3. Ing. Pokorný Václav, Sojovice 172, 294 75 Sojovice
 4. Jakubec Milan, Nedomice 87, 277 14 Nedomice
 5. Jeřábek Jaroslav, ročník 1952, Nedomice 30, 277 14 Nedomice

náhradník:

- Halbich Tomáš, Nedomice 109, 277 14 Nedomice

Výsledky voleb:

Příjmení, jméno	počet hlasů pro	proti	zdržel se
1) Fabián Stanislav	61	0	0
2) Hašek Milan	61	0	0
3) Ing. Pokorný Václav	60	0	1
4) Jakubec Milan	61	0	0
5) Jeřábek Jaroslav	61	0	0

náhradník:

Halbich Tomáš 61 0 0

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

Celkové složení sboru zástupců vlastníků:

- 1) Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Mělník zastoupený vedoucím ing. Oldřichem Smolíkem (popř. jím pověřeným pracovníkem)
- 2) Obec Nedomice zastoupená starostkou - Ing. Jitkou Štyksovou (popř. jí pověřeným pracovníkem)
- 3) Městys Všetaty – zastoupený starostou Miroslavem Balounem (popř. jím pověřeným zástupcem)
- 4) Cikán Josef, Nedomice čp. 1, 277 14 Nedomice

- 5) Stanislav Fabián, ročník 1968, Nedomice čp. 91, 277 14 Nedomice
- 6) Hašek Milan, Nedomice čp. 31, 277 14 Nedomice
- 7) Ing. Václav Pokorný, Sojovice 172, 294 75 Sojovice
- 8) Jakubec Milan, Nedomice 87, 277 14 Nedomice
- 9) Jeřábek Jaroslav, ročník 1952, Nedomice 30, 277 14 Nedomice
- 10) Halbich Tomáš, Nedomice 109, 277 14 Nedomice - náhradník

Po proběhlé volbě sboru zástupců vlastníků si členové sboru zvolili předsedu – p. Haška Milana a místopředsedu – Ing. Štyksovou Jitku.

• **KoPÚ Ovčáry:**

1. Svačina Václav, Ovčáry čp. 173, 277 14 Ovčáry
2. Šulc Miroslav, Ovčáry čp. 55, 277 14 Ovčáry
3. Halbich Tomáš, Nedomice čp. 109, 277 14 Nedomice
4. Fabián Stanislav, Nedomice čp. 91, 277 14 Nedomice
5. Saksa Stanislav, Ovčáry čp. 170, 277 14 Ovčáry

náhradník:

- Jeřábek Jaroslav, Nedomice čp. 30, 277 14 Nedomice - náhradník

Výsledky voleb:

Příjmení, jméno	počet hlasů pro	proti	zdržel se
1) Svačina Václav	56	0	0
2) Šulc Miroslav	56	0	0
3) Halbich Tomáš	56	0	0
4) Fabián Stanislav	56	0	0
5) Saksa Stanislav			

náhradník:

Jeřábek Jaroslav	56	0	0
------------------	----	---	---

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

Celkové složení sboru zástupců vlastníků:

- 1) Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Mělník zastoupený vedoucím ing. Oldřichem Smolíkem (popř. jím pověřeným pracovníkem)
- 2) Obec Ovčáry u Dříš zastoupená starostou - Josefem Hromadou (popř. jím pověřeným pracovníkem)
- 3) Svačina Václav, Ovčáry čp. 173, 277 14 Ovčáry
- 4) Šulc Miroslav, Ovčáry čp. 55, 277 14 Ovčáry
- 5) Halbich Tomáš, Nedomice čp. 109, 277 14 Nedomice
- 6) Fabián Stanislav, Nedomice čp. 91, 277 14 Nedomice
- 7) Saksa Stanislav, Ovčáry čp. 170, 277 14 Ovčáry
- 8) Jeřábek Jaroslav, Nedomice čp. 30, 277 14 Nedomice - náhradník

Po proběhlé volbě sboru zástupců vlastníků si členové sboru zvolili předsedu – Svačina Václav a místopředsedu – Šulc Miroslav.

Všechny důležité dokumenty, vydané v rámci řízení o komplexních pozemkových úpravách, budou vystavovány na úředních deskách Pobočky Mělník, Obce Nedomice, Obce Ovčáry, rovněž dotčeného Městysu Všetaty a Obce Tišice a zveřejňovány na webových stránkách www.eAgri.cz .

Nikdo z přítomných vlastníků či jejich zástupců nevznesl proti úvodnímu jednání žádnou námitku.

Úvodní jednání bylo ukončeno v 17.05 hod. po závěrečné diskusi.

Kontaktní údaje Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj, Pobočky Mělník:

adresa: SPÚ, KPÚ pro Středočeský kraj, Pobočka Mělník, Bezručova 109, 276 01 Mělník

e-mail: h.vogelova@spucr.cz

telefon: 725950122

úřední hodiny: pondělí, středa 8:00 – 17:00 hod., ostatní dny po domluvě

elektronická úřední deska: www.eagri.cz

Zapsala: Vogelová Hana – rada, Pobočka Mělník

Ověřil: Ing. Oldřich Smolík – vedoucí Pobočky Mělník

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

②