

Naše značka: SPU 086341/2023/Váp.  
Spisová značka: SP1217/2023-504201  
UID: spudms13412027

Vyřizuje.: Ing. Petra Vápeníková  
Tel.: 727927497  
ID DS: z49per3  
E-mail: P.Vapenikova@spucr.cz

Datum: 3. 3. 2023

SPU 086341/2023/Váp.



## Zápis z úvodního jednání – komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Obora u Kaznějova

Datum konání: 2.3.2023

Místo konání: salónek Obecního šenku Obora

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 Plzeňský kraj, Pobočkou Plzeň (dále jen „pobočka“) svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám v katastrálním území Obora u Kaznějova (dále jen „KoPÚ“).

Na úvodní jednání byli vlastníci parcel dotčených KoPÚ a ostatní známí účastníci řízení, jejichž zájmy mohou být KoPÚ dotčeny, pozváni dopisem (společně s vysvětlujícím dopisem) a současně byl termín úvodního jednání oznámen vyvěšením na úřední desce Pobočky Plzeň a na úřední desce obce Obora.

Na úvodní jednání bylo pozváno 126 vlastníků a účastníků řízení – zúčastnilo se 71, tj. 56,3 %.

Úvodní jednání zahájil starosta obce p. Josef Kubík. Ing. Petra Vápeníková z pobočky Plzeň představila vedoucí Pobočky Plzeň paní Ing. Jana Horovou, p. Ing. Vladaře a p. Ing. Ticháčka, zástupce zpracovatelské firmy POZEMKOVÉ ÚPRAVY K+V s.r.o., a p. Ing. Pavlu Seidlerovou z pobočky Plzeň.

Vlastní průběh jednání vedla Ing. Jana Horová.

### Přítomní účastníci byli seznámeni s programem úvodního jednání:

1. Zahájení pozemkových úprav, jejich forma
2. Zákonné předpisy, účel a cíl pozemkových úprav
3. Postup zpracování pozemkových úprav
4. Volba sboru zástupců vlastníků
5. Určení místa, od něhož bude měřena vzdálenost pro návrh nových pozemků
6. Další informace
7. Diskuze

## 1. Zahájení pozemkové úpravy, její forma

KoPÚ byly zahájeny 4.4.2017 v souladu s § 6 odst. 1 a 2 zákona na základě požadavku vlastníků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v k.ú. z celkové výměry. Pozemková úprava bude zpracována formou komplexní pozemkové úpravy, tzn., že v obvodu bude téměř celé katastrální území a bude řešeno zpřístupnění zemědělských pozemků, vodohospodářská problematika a ÚSES. Výsledkem celého procesu se stane nová digitální mapa. V sousedních katastrálních územích Hromnice a Nebřeziny jsou již KoPÚ ukončené, v k.ú. Jarov byly zahájeny práce a v prosinci 2022 proběhlo zjišťování průběhu hranic.

## 2. Záonné předpisy, účel a cíl pozemkových úprav

Řízení o pozemkových úpravách bude probíhat dle zákona č.139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech (dále „zákon“) a dle prováděcí vyhlášky č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav (dále „vyhláška“). Dále se pobočka musí řídit ustanoveními zákona č. 500/2004 Sb., Správní řád a katastrálním zákonem a katastrální vyhláškou.

Byl definován účel a cíl pozemkových úprav dle § 2 zákona.

Pozemkovými úpravami se uspořádávají pozemky, scelují se nebo se dělí, zabezpečuje se jimi přístupnost pozemků, vyrovnávají se hranice pozemků, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření. Původní pozemky zanikají a vznikají nové, k nimž se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Zajišťují se jimi zlepšení životního prostředí, ochrana a zúrodnění půdního fondu, vodního hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako podklad pro územní plánování.

Pozemkové úpravy jsou dlouhodobý proces, který trvá několik let. Je založen na principu dobrovolnosti, zveřejňování výsledků, dohody, zájmu a spolupráce všech zainteresovaných. Je to vždy výsledek komunikace vlastníka, projektanta, pozemkového úřadu, obce a dotčených orgánů. Celý proces je 100% hrazen ze státního rozpočtu. Při zpracování návrhu pozemkových úprav se vychází z aktuálního stavu dat evidovaných v katastru nemovitostí.

## 3. Postup zpracování pozemkové úpravy

Přítomní byli seznámeni, jakým způsobem byl stanoven **obvod KoPÚ** (tj. území, kde bude pozemková úprava probíhat). Obvod pozemkové úpravy stanovila pobočka po dohodě s obcí Obora a Katastrálním pracovištěm Kralovice. Výměra řešeného území je **360 ha**. Do obvodu je zahrnuto celé katastrální území Obora u Kaznějova, mimo části zastavěné a zastavitelné a lesní pozemky.

Pozemkový úřad vyzval tzv. dotčené orgány státní správy, organizace a správce sítí za účelem stanovení podmínek pro provádění pozemkové úpravy.

Velkými uživateli zemědělských pozemků v k.ú. Obora u Kaznějova jsou Zemědělské družstvo Dobříč, p. Václav Kříž a p. Josef Kubík.

KoPÚ bude zpracovávat firma POZEMKOVÉ ÚPRAVY K+V s.r.o., Plachého 1558/40, 301 00 Plzeň, která zpracovává geodetické i projekční práce a byla vybrána na základě výběrového řízení dle zákona o zadávání veřejných zakázek.

Dále byli přítomní seznámeni s etapami prací při pozemkových úpravách: **přípravné práce, návrhové práce, mapové dílo, vytyčení pozemků a realizace** a s obsahem jednotlivých etap:

### Přípravné práce:

- ✓ *Zaměření skutečného stavu*
- ✓ *Rozbor současného stavu*
- ✓ *Zjišťování průběhu hranic pozemků na obvodu pozemkové úpravy*
- ✓ *Soupisy nároků*

V období **6/2022 – 8/2022** v rámci přípravných prací již byla provedena **revize stávajícího bodového pole** (v této souvislosti pobočka písemně pověřila zpracovatele KoPÚ ke vstupu a vjíždění na pozemky a také tuto skutečnost oznámila na úřední desce obce Obora dle § 6 odst. 9 zákona).

**Do konce července 2023** bude provedeno měření polohopisu v obvodu KoPÚ v trvalých porostech a mimo trvalé porosty.

Přítomní byli informováni, že **na konci června roku 2023** bude probíhat **zjišťování průběhu hranic pozemků**. Vyšetřený obvod pozemkové úpravy pak bude předán k zápisu do katastru nemovitostí. U parcel, které jsou zahrnuty do obvodu pozemkové úpravy, bude v katastru nemovitostí uvedena poznámka „zahájeny pozemkové úpravy“. Veškeré geodetické a zeměměřičské činnosti jsou prováděny podle platných předpisů.

**Do konce září 2023** bude proveden rozbor současného stavu území, tj. průzkum území hodnotící charakter hospodaření, cestní síť, erozi, vodní režim. Dále budou zhodnoceny požadavky a stanoviska dotčených orgánů a organizací, celkové vyhodnocení území pro využití k návrhovým pracím.

Pro každého vlastníka bude zpracován **soupis nároků** – tj. nárok, se kterým vlastník do pozemkové úpravy vstupuje. Tento soupis nároků bude vypracován v souladu s § 8 zákona a vyhlášky. Podkladem je list vlastnictví vedený v katastru nemovitostí a zaměřený skutečný stav. Soupis obsahuje identifikační údaje, čísla parcel, výměry, způsob využití – dle skutečnosti, ocenění pozemků. Ocenění pro potřeby KoPÚ se provádí podle BPEJ (bez srážek a přírážek) podle právního předpisu platného ke dni vyložení soupisu nároků. U lesních pozemků se ocení i porost. Nachází-li se na pozemku vlastníka dřeviny rostoucí mimo les, je na vlastníkově, aby se vyjádřil, zda požaduje jejich ocenění. Pokud bude takovýto požadavek vznesen po vyložení soupisu nároků, nemusí na něj již pozemkový úřad brát zřetel. V soupisu nároků bude vyčíslena celková cena, výměra a vzdálenost pozemků každého vlastníka, což je základním vodítkem pro návrh nových pozemků. V případě zjištěného rozdílu mezi výměrou obvodu pozemkových úprav vypočtenou ze souřadnic a výměrou dle katastru nemovitostí se nároky vlastníků úměrně upravují, aby byl rozdíl odstraněn. Předpokládáme, že **dokumentace k soupisu nároků** vlastníků pozemků bude zpracovatelem vyhotovena **během prvního čtvrtletí roku 2024** a soupisy nároků budou vystaveny po dobu 15- ti dnů na příslušném obecním úřadě a zároveň doručeny vlastníkům s uvedením data, do kterého je možno k soupisu podat námitku.

#### **Návrhové práce:**

- ✓ *Plán společných zařízení*
- ✓ *Návrh nových pozemků*
- ✓ *Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav*

**Plán společných zařízení** tvoří budoucí kostru nového uspořádání zemědělské krajiny a je tvořen souborem navrhovaných opatření, vč. zpřístupnění pozemků. Nejčastěji se jedná o návrhy nových cest (příp. rekonstrukce původních cest), soubory protierozních opatření (např. meze, průlehy, větrolamy), vodohospodářských a protipovodňových opatření (např. nádrže, ochranné hráze, poldry), opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí a zvýšení ekologické stability území (např. doprovodná zeleň, ÚSES). Návrh plánu společných zařízení naplňuje jeden z hlavních cílů pozemkových úprav stanovených v § 2 zákona ve smyslu vytváření podmínek pro racionální hospodaření a zabezpečení ochrany přírodních zdrojů. Předpoklad **vypracování plánu společných zařízení – květen 2025**.

Plán společných zařízení posuzuje **sbor zástupců**, který v průběhu zpracování plánu společných zařízení spolupracuje s projektantem. Zpracovaný plán společných zařízení je předložen dotčeným orgánům státní správy k vyjádření, zda byly dodrženy jejich podmínky a požadavky, které stanovily na počátku pozemkové úpravy. Z hlediska odbornosti jej posuzuje Regionální dokumentační komise Krajského pozemkového úřadu pro Plzeňský a Karlovarský kraj. Takto projednaný plán společných zařízení poté schvaluje zastupitelstvo obce na veřejném zasedání.

Na společná zařízení se použijí přednostně pozemky státu a potom pozemky ve vlastnictví obce.

**Návrh nových pozemků** (předpoklad **vypracování návrhu** nového uspořádání pozemků k jeho vystavení – **první čtvrtletí 2026**) je vytvořen za dodržení kritérií přiměřenosti, tj. kritéria vzdálenosti – do 20%, kritéria výměry – do 10% a kritéria ceny – do 4%. Snížení nebo zvýšení (překročení) těchto kritérií lze provést jen se souhlasem vlastníka. V případě překročení kritéria ceny, vlastník uhradí rozdíl ceny přesahující kritérium. Projektant návrhu projednává návrh nového uspořádání pozemků s jednotlivými vlastníky a jejich požadavky zapracovává do návrhu. Nově navrhované pozemky budou rovněž zpracovány do tabulky dle vzoru ve vyhlášce. Pokud s uspořádáním nových pozemků souhlasí vlastníci s více než 60% výměry pozemků, které jsou v obvodu pozemkové úpravy, pobočka **vystaví zpracovaný návrh** na dobu 30-ti dnů na obecním úřadu a pobočce. Účastníci řízení jsou o tomto písemně vyrozuměni. V této době je možno uplatnit poslední námitku. Po uplynutí lhůty svolá pobočka **závěrečné jednání**.

Pozemkový úřad **rozhodne o schválení návrhu pozemkových úprav** (I. rozhodnutí). Rozhodnutí se doručuje všem účastníkům řízení a zveřejňuje se na úředních deskách pobočky a dotčených obecních úřadech. K rozhodnutí je připojena písemná a grafická část návrhu každého účastníka řízení. Proti rozhodnutí se lze odvolat. Po nabytí právní moci bude v katastru nemovitostí nahrazena poznámka o zahájení pozemkových úprav poznámkou „*Schváleny pozemkové úpravy*“. Po té případné převody nemovitostí lze provádět pouze se souhlasem pozemkového úřadu.

#### **Mapové dílo:**

**Nová digitální katastrální mapa (DKM)** bude vytvořena na základě schváleného návrhu pozemkových úprav a stane se podkladem pro **rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv** (II. rozhodnutí). Rozhodnutí se doručuje všem účastníkům řízení a zveřejňuje na úředních deskách pobočky a dotčených obecních úřadech. Proti tomuto rozhodnutí se již nelze odvolat. Rozhodnutí nabývá právní moci po 15-ti dnech

od vyvěšení veřejné vyhlášky a nové uspořádání pozemků je zapsáno do katastru nemovitostí. Tímto je správní řízení ukončeno (dnešní předpoklad konec roku 2026).

#### **Vytyčení pozemků dle zapsané DKM:**

Přítomní byli seznámeni s možností vytyčení nově navržených pozemků v terénu podle potřeby vlastníků. Dotazník k vytyčení pozemků je zasílám spolu s rozhodnutím o schválení návrhu pozemkových úprav. Vytyčení pozemků nelze opakovaně hradit z prostředků státu (§ 12 odst. 2 zákona). Vlastníci byli požádáni, aby zvážili potřebu vytyčení pozemků a bylo jim doporučeno, aby vytyčení nepožadovali, pokud svoje pozemky nezačnou užívat ihned po pozemkové úpravě. V tomto případě pobočka zajistí těmto vlastníkům vytyčení jejich pozemků v budoucnu.

#### **Realizace:**

Postup etapy realizace společných zařízení bude stanoven podle potřeb a na základě finančních prostředků pozemkového úřadu. Náklady na realizaci je možné čerpat i z dotačních programů ČR a z fondů EU.

#### **4. Volba sboru zástupců vlastníků**

Byla provedena volba sboru zástupců vlastníků (dále jen „sbor“) ve smyslu ustanovení § 5 odst. 5, 6 a 7 zákona. Byla vysvětlena pravomoc sboru a jeho činnost. Sbor spolupracuje při zpracování návrhu pozemkových úprav, vyjadřuje se k plánu společných zařízení, k podaným připomínkám v průběhu pozemkových úprav zastupuje vlastníky. Sbor nikdy nerozhoduje za vlastníky pozemků v otázkách jejich vlastnictví. Volba sboru byla veřejná (odsouhlaseno přítomnými vlastníky pozemků). Ze zákona je ve sboru jako nevolený člen zastoupena obec, zástupce SPÚ, pobočky Plzeň a vlastníci s více než 10% výměry řešeného území. Volení kandidáti byli navrženi do sboru po dohodě s obcí. Na úvodním jednání se přihlásili do sboru 2 kandidáti. Zvolený člen sboru nemůže být zastoupen jinou osobou. O volbě sboru byl pořízen zápis, který je k nahlédnutí na pobočce.

Výsledek volby do sboru zástupců vlastníků – viz. Zápis z volby sboru zástupců.

#### **Členové sboru:**

##### **nevolení členové**

Obec Obora – zastoupená místostarostou p. Ladislavem Šimandlem  
Zemědělské družstvo Dobříč – zastoupeno p. Bc. Davidem Hykyšem  
Státní pozemkový úřad, pobočka Plzeň – zastoupená Ing. Petrou Vápeníkovou

##### **zvolení členové**

Jaroslav Brož st.  
Ing. Luboš Henzlík  
Josef Kubík  
Pavla Čechová  
Ing. Ladislav Matoušek  
Václav Mikuta  
Ing. Jaroslav Hák

#### **5. Určení místa, od něhož bude měřena vzdálenost pro návrh nových pozemků**

Pro měření vzdálenosti původních a nově navrhovaných pozemků byl stanoven a všemi přítomnými vlastníky a účastníky řízení odsouhlasen bod, od kterého bude měřena vzdálenost. Tímto bodem byla zvolena kopule kostela sv. archanděla Michaela v Oboře na návsi.

#### **6. Další informace**

Přítomní byli informováni:

- nájemní vztahy zanikají k 1. 10. roku, ve kterém nabyde právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv (II. rozhodnutí) → je nutné uzavřít nové nájemní smlouvy a zajistit změnu v daňovém přiznání k dani z nemovitostí;
- každý vlastník má možnost nechat se na základě plné moci v pozemkové úpravě zastupovat;
- v rámci pozemkové úpravy je možné (je-li to účelné ve smyslu § 2 zákona) rozdělit spoluvlastnictví;
- pro řízení o pozemkových úpravách je ustanoven opatrovník (zpravidla obec) neznámým vlastníkům;
- při zpracování KoPÚ jsou výchozími údaji o vlastnictví informace, které jsou vedeny v katastru nemovitostí. Ve smyslu § 11 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, o shromažďování osobních údajů, vyplývající z ust. § 5 odst. 2 zákona je jednoznačná identifikace účastníka řízení: u fyzických osob jméno, příjmení, adresa a rodné číslo, u právnických osob název a identifikační číslo, a tyto údaje jsou shromažďovány. Důvodem je využití výsledků pozemkové úpravy pro obnovu katastrálního operátu.



## 7. Diskuze

Účastníci jednání byli vyzváni k diskusi a k dotazům. K dotazu vlastníka na změnu výměry pozemků vzniklou při digitalizaci k.ú. Obora u Kaznějova sdělila vedoucí pobočky Ing. Horová, že toto je nutno řešit s příslušným katastrálním pracovištěm. Zástupce zpracovatelské firmy vysvětlil proces zjišťování průběhu hranic v terénu.

Na závěr Ing. Horová poděkovala všem zúčastněným za pozornost a ukončila jednání.

Zápis z úvodního jednání bude vystaven po dobu 15-ti dnů na úřední desce pobočky Plzeň a obce Obora.

Kontaktní údaje Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Plzeňský kraj, pobočky Plzeň:

**Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, pobočka Plzeň**

Nerudova 35, 301 00 Plzeň

Ing. Petra Vápeníková

E-mail: [p.vapenikova@spucr.cz](mailto:p.vapenikova@spucr.cz)

telefon: 727 927 497

elektronická úřední deska: [www.spucr.cz](http://www.spucr.cz)

**Kontaktní údaje zpracovatele:**

**Zpracovatel KoPÚ – POZEMKOVÉ ÚPRAVY K+V s.r.o.**

Plachého 40, 301 00 Plzeň

Pavel Kroupa

E-mail: [kroupa@pukv.cz](mailto:kroupa@pukv.cz)

telefon: 603 588 427

Zapsala:

Ing. Petra Vápeníková, pobočka Plzeň



Ověřila:

Ing. Jana Horová, pobočka Plzeň

