STÁTNÍ
POZEMKOVÝ
ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Pobočka Břeclav
Adresa: náměstí T. G. Masaryka 2597/9a, 690 02 Břeclav

Zápis z úvodního jednání
Jednoduché pozemkové úpravy v katastrálním území Milovice u Mikulova, lokalita Tvrdé louky u Křivého jezera včetně výměny vlastnických vztahů do k. ú. Bulhary, Dolní Věstonice, Mikulov na Moravě, Pavlov u Dolních Věstonic, Sedlec u Mikulova

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 Krajským pozemkovým úřadem pro Jihomoravský kraj, Pobočkou Břeclav (dále jen „pobočka") svoláno úvodní jednání k jednoduchým pozemkovým úpravám (dále jen „JPÚ") v katastrálním území **Milovice u Mikulova, lokalita Tvrdé louky u Křivého jezera včetně výměny vlastnických vztahů do k. ú. Bulhary, Dolní Věstonice, Mikulov na Moravě, Pavlov u Dolních Věstonic, Sedlec u Mikulova**, které se konalo dne **20. 10. 2021 od 15:00 hodin v Atrium obecního úřadu v Milovicích.**

Přítomni: dle prezenční listiny

Na jednání bylo pozváno **24** vlastníků, jednání bylo přítomno dle prezenční listiny **12** vlastníků, tj. **50 %** pozvaných vlastníků.
Zástupce pozemkové úřadu, Pobočky Břeclav – p. Zdeňka Trumpešová přivítala přítomné a představila zpracovatele návrhu, který byl na úvodním jednání zastoupen Ing. Michalem Pochopem a Ing. Svatavou Křížkovou z Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy, v.v.i. Úřední osobou oprávněnou provádět úkony ve správním řízení ve věci JPÚ je p. Zdeňka Trumpešová.

Přítomní účastníci úvodního jednání byli seznámeni s následujícími body:

1. Legislativa pozemkových úprav
Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů.
Zpracování pozemkové úpravy se řídí zákonem č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav a dalšími souvisejícími zákony, předpisy a normami.

2. Účel, cíl, forma a důvody vyvolávající pozemkovou úpravu
Pozemkové úpravy budou řešeny formou jednoduchých pozemkových úprav. Jedná se o atypickou JPÚ na území, kde již dříve proběhla komplexní pozemková úprava. V rámci JPÚ bude provedena směna vlastnických práv k pozemkům do jiných k. ú. kde již také v minulosti proběhly pozemkové úpravy.
JPÚ byla zahájena na základě požadavku Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky, Správy CHKO Pálava a dalších žádostí vlastníků pozemků v k. ú. Milovice u Mikulova, v lokalitě Tvrdé louky u Křivého jezera. Hlavním důvodem požadavku AOPK na zahájení je výrazné podmáčení části zemědělské půdy, kde orgány ochrany přírody, opakovaně řeší s hospodařícím zemědělských subjektem škody a vzniklou újmu, ke které dochází každoročně. Zamokření způsobuje kombinace více faktorů, jedním z nich je i činnost bobra evropského na přilehlém vodním kanále. Situace je v lokalitě složitá, protože lokalita se nachází v bezprostřední blízkosti NPR Křivé jezero, vodní kanál tvoří její hranici a tím i zasahování do biotopu ZCHD bobra evropského. NPR Křivé jezero je území s nejvyšším stupněm územní ochrany, proto jsou všechny zásahy v této lokalitě z hlediska ochrany přírody nevhodné, užívání pozemků v této lokalitě k intenzivnímu polnímu hospodaření není příliš vhodné ani z pohledu vodního režimu NPR Křivé jezero. V roce 2019 AOPK zadala zpracování studie ochrany, tvorby a změny využití krajiny v dané lokalitě prostřednictvím procesu pozemkových úprav. V rámci studie byla provedena analýza proveditelnosti směny pozemků procesem JPÚ a proběhla jednání vlastníky týkající se směn pozemků, kde byl zjišťován předběžný souhlas se směnou vlastnických práv k pozemkům do jiných lokalit v k.ú. Milovice u Mikulova, lokalita Tvrdé louky u Křivého jezera včetně výměny vlastnických vztahů do k.ú. Bulhary, Dolní Věstonice, Mikulov na Moravě, Pavlov u Dolních Věstonic, Sedlec u Mikulova. Studie prokázala realizovatelnost plánu umístit do problematické lokality státní pozemky.
Řízení o JPÚ bylo oznámeno veřejnou vyhláškou na úředních deskách OÚ a MÚ a pobočky pozemkového úřadu (č.j. SPU 093464/523203/Ti ze dne 11. 3. 2020). Zahájena byla dne 31.3. 2020. Po zahájení bylo na úřední desce oznámeno, že osoby písemně pověřené pobočkou mohou vstupovat a vjíždět na pozemky a vykonávat činnosti vyplývající ze zákona v rozsahu nezbytně nutné. Vznikne-li vlastníkovi nebo oprávněnému uživateli pozemku újma na jejich majetku v důsledku výkonu činnosti pro pozemkové úpravy, mají právo na náhradu této majetkové újmy (§6 odst. 10).

Po provedení pozemkových úprav bude v rámci řízení o JPÚ zajištěno vytyčení nových pozemků, jejichž hranice jsou v terénu neznatelné, zejména zemědělsky obhospodařovaných pozemků (na žádost vlastníků) – ze zákona je pouze jeden nárok na bezplatné vytyčení pozemků
Výsledky pozemkových úprav slouží jako neopomenutelný podklad pro územní plánování.

3. Stanovení obvodu JPÚ a vstupní podklady
Předmětem pozemkových úprav jsou všechny pozemky v obvodu pozemkových úprav, bez ohledu na dosavadní způsob využívání a existující vlastnické a užívací vztahy k nim.

4. Účastníci řízení možnost, zastupování v řízení

Účastníky řízení o pozemkových úpravách jsou vlastníci pozemků, které jsou dotčeny řešením v pozemkových úpravách a fyzické a právnické osoby, jejichž vlastnická práva nebo jiná věcná práva k pozemkům mohou být řešením pozemkových úprav přímo dotčena. Dalšími účastníky řízení je obec, v jejímž územním obvodu jsou pozemky zahrnuté do obvodu pozemkových úprav.

Z důvodu využití výsledků pozemkových úprav pro obnovu katastrálního operátu se používá v zájmu jednoznačné identifikace účastníka řízení jméno, příjmení, adresa trvalého pobytu a rodné číslo u fyzických osob a název, adresa sídla a identifikační číslo osoby u právnických osob.

Zastupování v řízení o JPÚ:

- v případě, že vlastníka nelze přesně identifikovat (např. není známa přesná adresa) a nelze ho dostupnými způsoby dohledat ustanovuje pozemkový úřad opatrovníka, kterým může být i obec.
- v případě, že účastník zemřel a soud do stanovené lhůty nesdělil okruh dědiců, ustanovuje pozemkový úřad podle potřeby, dočasně, po dobu trvání pozemkové úpravy za tyto osoby opatrovníka. Ten zastupuje vlastníka v řízení o pozemkových úpravách. Opatrovníkem může být i obec.
  U zesnulých vlastníků, pokud dosud soud o dědictví pravomocně nerozhodl, ale sdělil okruh dědiců, stávající se tito účastníky řízení.

Vlastníci se mohou nechat zastupovat jinou osobou na základě plné moci, a to buď pouze na úvodní jednání, nebo v celém řízení o pozemkových úpravách. Plná moc nemusí být ověřená.

5. Průběh řízení a předpokládaný harmonogram prací

Řízení o JPÚ bylo zahájeno 31. 3. 2020. Následně bylo provedeno výběrového řízení na zpracovatele návrhu JPÚ, kterým se stala společnost právnických osob, které tvoří Výzkumní ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i. se sídlem v Praze a AGERIS s.r.o., se sídlem Jeřábkova 5, 602 00 Brno. Smlouva o dílo byla se zpracovatelem uzavřena dne 15. 3. 2021.

V 2021 budou provedeny tyto práce:

- Podrobné měření polohopisu v obvodu JPÚ - říjen 2021
- Rozbor současného stavu a studie odtokových poměrů - říjen 2021
- Dokumentace k soupisu nároků a projednání s vlastníky - říjen - prosinec 2021

Předpokládaný harmonogram dalších prací v následujícím období:

- Vypracování plánu společných zařízení - červen 2022
- Vypracování návrhu a projednání návrhu nového uspořádání pozemků - říjen 2022
- Mapové dílo a zápis do katastru nemovitostí - přelom roku 2022- 2023

V letošním roce probíhaly geodetické práce, na jejichž základě byla zjištěna skutečná výměra území řešeného v rámci pozemkové úpravy. V rámci této etapy probíhalo komisionální šetření hranic obvodu pozemkové úpravy. K tomuto šetření byli pozváni vlastníci pozemků dotčeni touto hranicí, a to písemnou pozvánkou, kterou obdrželi s dostatečným předstihem před samotným šetřením hranic v terénu.

6. Soupis nároků vlastníků, oceňování pozemků, vypořádání spoluvlastnictví

V první fázi pozemkové úpravy budou vyhotoveny soupisy nároků vlastníků pozemků podle jejich ceny, výměry, vzdálenosti a druhu pozemku. Soupis vstupních nároků je zpracován pro všechny vlastníky, jejichž pozemky jsou zahrnuty do obvodu pozemkové úpravy. V soupisu vstupních nároků jsou kromě pozemků zahrnutých do obvodu pozemkových úprav (pozemky řešené a neřešené) uvedeny také ostatní pozemky vlastníka ve zbývajících částech dotčeného katastrálního území, které nejsou zahrnuty do obvodu pozemkové úpravy, ale jsou vedeny na příslušném listu vlastnictví.

Přítomni byli informováni, že dle § 3 odst. 3 zákona č. 139/2002 Sb. Pozemky určené pro těžbu vyhrazených nerostů na základě stanoveného dobývacího prostoru, pozemky určené pro obranu státu, pozemky zastavěného stavbou ve vlastnictví státu, pozemky vodních toků a pozemky chráněné podle zvláštních předpisů lze řešit v pozemkových úpravách jen se souhlasem jejich vlastníka a příslušného správního úřadu. Pozemky zastavěné stavbou, která není ve vlastnictví státu, pozemek funkčně související s touto stavbou včetně přístupové cesty, zahrady, pozemky v zastavěném území, pozemky v zastavitelných plochách a pozemky, na nichž se nacházejí hřbitovy, lze řešit v pozemkových úpravách jen se souhlasem jejich vlastníka.

Rozdělení pozemků v soupisu vstupních nároků:

1. Pozemky v obvodu pozemkové úpravy (pozemky řešené)

Pozemky řešené dle § 2 zákona – tyto pozemky jsou předmětem pozemkové úpravy, je možné je směňovat a upravovat, ovšem pouze v souladu se zákonem č. 139/2002 Sb., § 10.

2. Pozemky v obvodu pozemkové úpravy (pozemky neřešené) – u těchto pozemků se provádí pouze obnova souboru geodetických informací – tzn., že se zjistí průběh jejich hranic a pozemky se zaměří, aby mohla být zjištěna jejich skutečná výměra. Další úpravy se s pozemky neprovádí. Neoceňují se a nejsou předmětem rozhodování.

3. Pozemky mimo obvod pozemkové úpravy – tyto pozemky nejsou žádným způsobem pozemkovou úpravou dotčeny. Jsou uvedeny pouze pro přehled o pozemcích zapsaných na listu vlastnickém (LV) jednotlivých vlastníků v příslušném katastrálním území.

Podkladem pro tvorbu soupisu vstupních nároků je výpis z listů vlastnictví dle aktuální databáze příslušného katastrálního úřadu. Soupis vstupních nároků vlastníků je jedním ze závazných podkladů pro další zpracování pozemkové úpravy. Poté, co vlastníci nárokový list obdrží, je potřeba, aby ve vlastním zájmu provedli kontrolu v nich uvedených údajů (parcelních čísel, výměr) podle svých nabývacích listin (kupní smlouva, darovací smlouva, rozhodnutí o nabytí dědictví), dále zkontrolovali osobní údaje (jména, adresy, rodná čísla), úplnost případně neplatnost věcných břemen a jiných věcných práv.

Upozornění:

Změny týkající se osobních údajů jsou vlastníci povinni sami hlásit na příslušném katastrálním úřadě. Pozemkový úřad není oprávněn žádat katastrální úřad o opravu osobních údajů. Vámi vyznačená změna na nárokovém listu budou sloužit pouze jako podklad pro pozemkovou úpravu.

Oceňování pozemků v nárokových listech slouží pouze pro směny v rámci JPÚ a v žádném případě se nejedná o prodejní ceny, ale jde o základní ceny používané pouze v rámci JPÚ. V nárokových listech budou zemědělské pozemky oceňovány pomocí bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ), a to dle platného právního předpisu v době vyložení soupisu nároků. U chmelnic, vinic, sadů, zahrad a pozemků s lesním porostem se v nárocích uvádí cena pozemku a cena porostu odděleně a s členěním podle druhu porostu.
U ostatních druhů pozemků se cena porostu uvede jen na žádost vlastníka. V případě, že se na pozemcích vlastníka nacházejí dřeviny rostoucí mimo les a vlastník požaduje jejich ocenění, je nutné, aby dle ust. § 12 vyhlášky vlastník vznesl požadavek na ocenění konkrétních porostů nejpozději poslední den lhůty určené k vyložení soupisu nároků. Před tímto datem může vznést požadavek kdykoliv ode dne zahájení řízení o pozemkových úpravách. Pokud bude požadavek na ocenění porostů vznesen po vyložení soupisu nároků, nemusí na něj pozemkový úřad brát z důvodu postupu dalších prací zřetel. Pokud se vlastník v této lhůtě nevyjádří, má se za to, že ocenění dřevin rostoucích mimo les nepožaduje. Ocenění a směňování se nebude týkat pozemků neřešených.

7. Další postup prací na návrhu JPÚ

Součástí návrhu pozemkových úprav je plán společných zařízení (PSZ), kterými jsou:
1. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků (polní nebo lesní cesty, mostky, propustky atd.)
2. protierozní opatření na ochranu původního fondu (záchytné příkopy, průlehy, zasakovací pásy, terasy, větrolamy, zatravnění, zalesnění)
3. vodohospodářská opatření k neškodnému odvedení povrchových vod v krajině a ochraně území před záplavami jako úpravy toků, vodní nádrže, ochranné hráze, suché poldry atd.)
4. opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí, zvýšení ekologické stability krajiny (doplnění či odstranění zeleně aj.)
Při zpracování návrhu PSZ bude zachována návaznost na PSZ zpracovaný v rámci již zapsané KoPÚ. PSZ bude předložen dotčeným orgánům státní správy a ke schválení regionální dokumentační skupině. Na závěr se PSZ předkládá ke schválení zastupitelstvu obce na veřejném zasedání. Společná zařízení jsou realizována postupně s ohledem na finanční prostředky pobočky přidělené ze státního rozpočtu. Pro vlastní realizaci PSZ je důležité, aby byla pozemková úprava zapsána do katastru nemovitostí.

Návrh nového uspořádání pozemků

V další fázi pozemkové úpravy bude probíhat zpracování návrhu nového uspořádání pozemků. Veškeré projekční činnosti budou s vlastníky vždy projednány a odsouhlaseny.
Vlastníkům pozemků se navrhne nové uspořádání pozemků v souladu s § 10 zákona tak, aby odpovídaly jejich původním pozemkům přiměření cenou, výměrou, vzdáleností a dle možností i druhem pozemku.

Při návrhu musí být dodržena kritéria přiměřenosti:

V ceně +-4%, ve výměře +-10% a ve vzdálenosti +- 20 % původních a navrhovaných pozemků.

Stanovení bodu pro měření vzdálenosti
Jako výchozí bod pro určování vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků dle § 10 odst. 4 zákona byl navržen kostel svatého Osvalda v Milovicích, který se nachází na p. č. KN 1. Žádný z přítomných vlastníků nevznesl námitku proti tomuto návrhu.
Další zákonná ustanovení

- § 10 odst. 2 - překročení kritéria ve prospěch vlastníka v případě ceny je možné jen tehdy, pokud vlastník souhlasí s uhrazením rozdílu ceny přesahující toto kritérium. Od úhrady částky nepřesahující 100 Kč se upouští vždy.
- § 10 odst. 5 – snížení nebo zvýšení ceny, výměry a vzdálenosti nově navrhovaných pozemků oproti původním pozemkům nad rámec stanových kritérií přiměřenosti lze provést jen se souhlasem vlastníka

V případě, že dojde ke změnám v návrhu nového uspořádání pozemků, bude následovat jeho další projednání s účastníky řízení a odsouhlasení návrhu.
Následně bude návrh nového uspořádání pozemků JPÚ vyložen po dobu 30 dní k veřejnému nahlédnutí na dotčených OÚ v Milovicích, Bulharech, Dolních Věstonicích, Pavlově, Sedleci a na MÚ v Mikulově. Rovněž bude návrh vyložen i na Pobočce Břeclav. Po dobu vyložení návrhu mají vlastníci poslední možnost uplatnit k návrhu své připomínky a námitky.
Po vystavení návrhu bude pozemkovým úřadem svoláno závěrečné jednání, na kterém budou zhodnoceny výsledky pozemkových úprav a účastníci seznámeni s návrhem, o kterém bude rozhodnuto.
Pozemkový úřad rozhodne o schválení návrhu pozemkových úprav, pokud s tím souhlasí vlastníci alespoň 60 % výměry pozemků řešených v JPÚ ve smyslu ustanovení § 2 zákona. Snahou je získat souhlas s návrhem od všech vlastníků, aby byli všichni vlastníci s novým řešením spokojeni.
Společně s rozhodnutím o schválení návrhu obdrží všichni vlastníci nový návrh k příslušnému listu vlastnictví. Proti tomuto rozhodnutí je možno do 15 dnů od jeho doručení podat odvolání.
Řízení o pozemkových úpravách bude skončeno rozhodnutím o výměně nebo přechodu vlastnických práv. Toto rozhodnutí spolu se situací, která odpovídá zákresu v digitální katastrální mapě (DKM), obdrží všichni vlastníci. Proti tomuto rozhodnutí není možno podat odvolání. Následně budou geodetickou firmou vytyčeny vlastnické hranice u těch pozemků, o jejichž vytyčení vlastníci požádají a zejména těch, na kterých budou vlastníci soukromě hospodařit.
Rozhodnutí bude dáno s DKM k zápisu do katastru nemovitostí. Tímto rozhodnutím rovněž zanikají dosavadní nájemní vztahy, zatímní bezúplatné užívání a časově omezený nájem k pozemkům, kterých se rozhodnutí týká, zanikají k 1. říjnu běžného roku. Je potřeba změnit daňové přiznání.
V období mezi dnem nabytí právní moci rozhodnutí o schválení návrhu a zápisem rozhodnutí o výměně a přechodu vlastnických práv do katastru nemovitostí, bude omezen vklad do katastru nemovitostí u pozemků zahrnutých do pozemkových úprav, a to v souladu s § 11 odst. 12 zákona. Vklad v tomto období bude moci být proveden pouze s písemným souhlasem pozemkového úřadu.

Účastníci byli současně upozornění na některá další ustanovení zákona:

- § 6 odst. 9 – osoby písemně pověřené pozemkovým úřadem mohou po předchozím oznámení na úřední desce obecního úřadu vstupovat a vjíždět na pozemky ve stanovené době a vykonávat činnosti vyplývající ze zákona v rozsahu nezbytně nutném (zaměření území, zjišťování hranic, návrhové práce …)
- § 6, odst. 10 – vznikla-li vlastníkovi nebo oprávněnému uživateli pozemku újma na jejich majetku v důsledku výkonu činnosti pro pozemkové úpravy, mají právo na náhradu této majetkové újmy v penězích. Právo na náhradu majetkové újmy musí být uplatněno, jde-li o porosty, nejpozději do 30 dnů ode dne jejího vzniku, v ostatních případech do 1 roku ode dne jejího vzniku, jinak právo zaniká.

8. Sbor zástupců vlastníků pozemků

Sbor zástupců nebyl volen. V souladu s § 5 odst. 5 zákona lze při jednoduchých pozemkových úpravách od volby sboru upustit.

9. Závěr jednání

V závěru jednání byl poskytnut prostor pro dotazy přítomných. Všechny dotazy byly zodpovězeny zástupcem zpracovatele a pozemkového úřadu. Zástupce pozemkového úřadu na závěr všem přítomným poděkovala za účast a jednání ukončila.

Kontaktní údaje SPÚ:

Adresa:	Státní pozemkový úřad, KPÚ pro Jihomoravský kraj, Pobočka Břeclav Náměstí T. G. Masaryka 2957/9a, 690 02 Břeclav
Kontaktní osoba:	Zdeňka Trumpešová
Telefon:	727 956 368
E-mail:	z.trumpesova@spucr.cz
Datová schránka:	z49per3
Elektronická úřední deska:	http://ud.spucr.cz/

Kontaktní údaje zpracovatele:

Adresa:	VÝZKUMNÝ ÚSTAV MELIORACÍ A OCHRANY PŮDY, v.v.i. Oddělení pozemkové úpravy a využití krajiny Lidická 25/27, 602 00, Brno
Kontaktní osoba:	Ing. Svata Křížková
Telefon:	541 126 280
E-mail:	krizkova.svatava@vumop.cz

Zápis z úvodního jednání bude po ověření vyvěšen po dobu 15 dnů na úřední desce pobočky a současně na desce dotčených OÚ v Milovicích, Bulharech, Dolních Věstonicích, Pavlově, Sedleci a na MÚ v Mikulově.

Zápis zapsala:

.....

Zdeňka Trumpešová
referentka Pobočky Břeclav
Státní pozemkový úřad

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj
Pobočka Břeclav
nám. T.G. Masaryka 2957/9A
690 02 Břeclav

Zápis ověřil:

.....

Ing. Pavel Zajíček
vedoucí Pobočky Břeclav
Státní pozemkový úřad

Přílohy zápisu:
1. Prezenční listina přítomných na úvodním jednání
2. Pozvánka na úvodní jednání, včetně seznamu pozvaných

Kompletní dokumenty jsou založeny ve spisové dokumentaci pozemkového úřadu.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne: