

Komplexní pozemkové úpravy Tatobity (KoPÚ)

Zápis ze závěrečného jednání

č.j. SPU 251639/2024
UID: spudms00000014682705

místo konání: Kulturní dům v Tatobitech
datum a čas konání: 20.06.2024, 15:30 hod.
přítomní: viz. Prezenční listina č.j. SPU 250525/2024

Závěrečné jednání vedla Ing. D. Zemanová, vedoucí Pobočky Semily, úřední osoba pověřená vedením řízení o KoPÚ Tatobity.

1) **Přivítání**

- Ing. Zemanová přivítala přítomné účastníky, starostku obce Tatobity a za zhotovitele návrhu KoPÚ Tatobity – Ing. Milana Lisce z firmy GK Nedoma & Řezník, s.r.o.
- cílem závěrečného jednání je seznámit účastníky s průběhem řízení o KoPÚ Tatobity a návrhem nového uspořádání pozemků, o němž bude rozhodnuto

2) **Důvody pro zahájení KoPÚ, datum a způsob zahájení řízení, cíle KoPÚ**

- hlavním impulzem pro zahájení KoPÚ byl požadavek Obce Tatobity podpořený žádostmi vlastníků 52,69 % zemědělské půdy v k.ú. Tatobity
- důvodem pro provedení KoPÚ byla zejména nevyhovující cestní síť, zajištění přístupu k pozemkům, odstranění nesouladů mezi stavem evidovaným v katastru nemovitostí a skutečným stavem v terénu a uspořádání vlastnických práv a vztahů k pozemkům
- řízení bylo zahájeno dne 16.1.2018 formou veřejné vyhlášky - vydáním Oznámením o zahájení KoPÚ, zveřejněném na úřední desce Pobočky Semily a Obce Tatobity
- později (říjen 2020) bylo řízení z důvodu odstranění spólných částí katastrálních hranic rozšířeno o navazující části sousedních katastrálních území Lestkov pod Kozákovem (obec Radostná pod Kozákovem) a Žernov (obec Žernov)

3) **realizace KoPÚ** byla na základě Smlouvy o dílo ze dne 10.10.2018 zadána Geodetické kanceláři Nedoma & Řezník, s.r.o. se sídlem v Praze, která v zadávacím řízení podala nejvýhodnější nabídku

4) **Přípravná fáze**

- v dubnu 2019 proběhla v terénu **revize a doplnění** podrobného polohového bodového pole, v listopadu 2019 pak podrobné **měření polohopisu a výškopisu**
- v průběhu roku 2018 byly obeslány dotčené orgány státní správy (DOSS) a správci sítí se žádostí o vyjádření ke KoPÚ za účelem stanovení podmínek k ochraně zájmů podle zvláštních předpisů

5) Úvodní jednání, volba sboru

- se uskutečnilo 11.3.2019 v Kulturním domě v Tatobitech
- seznámení s účelem, formou, předpokládaným obvodem KoPÚ a etapami řízení
- zvolen sbor zástupců - 9 členů: 7 volených + 2 nevolení (starostka obce, zástupce pobočky)
- určen referenční bod pro měření vzdálenosti stávajících a nově navržených pozemků – východní roh prům. objektu KOVO-Mazánek, s.r.o. na pozemku st. 1/5 v k.ú. Tatobity

6) Zjišťování hranic obvodu KoPÚ

šetření průběhu hranic na obvodu a hranic pozemků dle § 2 zákona neřešených za účasti komise a všech dotčených vlastníků proběhlo ve dnech: **14. až 25. října 2019 a 28. listopadu 2019**

7) Rozbor současného stavu

- na podkladě zaměření skutečného stavu a obdržených podmínek k ochraně zájmů od DOSS vyhodnotil zpracovatel stávající stav upravovaného území z hlediska cestní sítě, míry erozního ohrožení, ekologické stability území a vodohospodářských poměrů
- 8.9.2020 proběhlo projednání nesouladů druhů pozemků mezi skutečností a stavem evidovaným v katastru nemovitostí na MěÚ v Turnově

8) celková výměra řešených pozemků v KoPÚ byla cca 377,21 ha, *došlo k porovnání skutečně určené výměry s výměrou pozemků zahrnutých do obvodu KoPÚ evidovanou v SPI KN, výsledný oprav. koeficient 0,998483 (jelikož celková výměra vedená dle SPI je větší než výměra zaměřeného obvodu)*

- **výměra neřešených pozemků je cca 1 ha** (pouze obnova katastrálního operátu)
- v průběhu KoPÚ bylo nutno přistoupit ke změně obvodu uprav. území v důsledku nesouhlasu s řešením pozemků dle § 3 odst. 3 zákona (LV 187) – **změna celkové výměry na 370,64 ha (změna oprav. koeficientu na 0,998625)**

9) Vystavení soupisů nároků, projednání námitek

- soupis nároků – soupis pozemků dle LV, rozdělených na pozemky v obvodu KoPÚ – řešené dle § 2 zákona, neřešené a pozemky mimo obvod. **Údaje o parcelních číslech a výměrách byly převzaty z KN, druh pozemku dle zaměření skutečného stavu, ocenění dle BPEJ a vyhl. č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku**
- soupisy nároků byly vystaveny od **14.4.2021** po dobu 15 dnů na OÚ Tatobity, radostná pod Kozákovem, Žernov a na Pobočce Semily
- konzultace se zpracovatelem proběhly v důsledku vládních opatření přijatých v souvislosti s onemocněním COVID-19 písemně, telefonicky, elektronicky
- do **7.5.2021** byla dána vlastníkům možnost podat námitku či připomínku k soupisům nároků, obdržena 1 námitka (LV 187 Tatobity)
- námitka se týkala nesouhlasu s řešením pozemků označených poznámkou v souvislosti s § 3 odst. 3 zákona – mělo za následek změnu obvodu uprav. území

10) Plán společných zařízení (PSZ)

- kostra návrhu nového uspořádání pozemků
- vychází z rozboru současného stavu území, z územně analytických podkladů a stanovených požadavků DOSS

- součástí PSZ je **návrh cestní sítě** (účelové polní komunikace pro zajištění přístupu k pozemkům a prostupnosti krajiny), **protierozní opatření** (pro pozemky v problematických lokalitách jsou navržena organizační opatření – protierozní osevní postupy a ochranné zatravnění), **vodohospodářská opatření** (nejsou navrhována – v rámci odvodnění cest – příčné žlaby, svodné žlábků, příkopy), **opatření k ochraně a tvorbě krajiny** (vychází z ÚP, návrh upravuje prvky dle zaměřeného polohopisu)
- opakovaně projednán se členy sboru zástupců
- projednán s DOSS dne 24.3.2022, návrh upraven a zaslán DOSS k vyjádření
- PSZ předložen ke kontrole RDK (Regionální dokumentační komise při SPÚ), kontrola proběhla při jednání uskutečněném dne 19.10.2022
- 31.10.2022 PSZ schválen zastupiteli obce Tatobity

11) **Tvorba návrhu, způsob projednávání, lhůta k vyjádření, souhlasy s návrhem**

- projednáván s vlastníky zpracovatelem návrhu
9. a 10.5. 2023 na OÚ v Tatobitech (I. varianta návrhu KoPÚ)
3. a 4. 7.2023 (II. varianta) a 28.7.2023 (III. varianta)
- návrh byl s vlastníky projednáván i mimo výše uvedené dny v sídle zpracovatele, na OÚ či na pobočce nebo prostřednictvím elektronických prostředků (telefon, e-mail)
- 14.8.2023 byli vlastníci, kteří se jednání nezúčastnili, v souladu s § 9 odst. 21 zákona písemně vyzváni, aby se k zaslanému návrhu vyjádřili ve lhůtě 15 dnů, pokud se vlastník ve stanovené lhůtě nevyjádří, má se za to, že s návrhem souhlasí
- vypořádání rozsáhlých mnohačetných spoluvlastnictví k pozemkům, na základě DOHODY spoluvlastníků k rozdělení spoluvlastnictví u LV 597
- návrh nového uspořádání pozemků – přihlédnuto k požadavkům vlastníků, dodržena kritéria přiměřenosti dle § 10 zákona: výměra +/- 10 %, cena +/- 4 %, vzdálenost +/- 20 %, překročení kritérií jen se souhlasem vlastníka
- v případě, že do pozemkových úprav vstupuje vlastník pouze s jedním pozemkem, který nelze z technických důvodů umístit tak, aby nebylo překročeno kritérium CENY, může pozemkový úřad se souhlasem sboru od požadavku na uhrazení rozdílu ceny ustoupit (LV 330 a LV 596) – projednáno ve SZ (souhlas s ustoupením od úhrady)
- povinnost uhradit doplatek: LV 106 a LV 129 (souhlas)
- přístupnost k pozemkům zajištěna ze stávajících či nově navržených cest, ve 3 případech došlo ke zřízení věcného břemene pro přístup (týká se 5 LV, se souhlasem)
- změny kat./obec. hranic (Tatobity-Lestkov p.K./Radostná p.K. a Tatobity-Žernov/Žernov) -společná hranice vodoteče a komunikace (zachována celková výměra k.ú.) – schválení zastupitelstvy, vč. dohod obcí

12) **Aktualizace PSZ (1. aktualizace)**

- **v návaznosti na vypracování návrhu nového uspořádání pozemků došlo k provedení aktualizace PSZ**
- zrušení plánované rekonstrukce cesty VC15a, vč. žlabu a zachování její trasy ve stávající podobě s ohledem na nedostatečnou šíři (nová rozvodná skříň)
- zkrácení trasy stávající cesty VC2, zrušení DC42 a DC34 (zřízení VB chůze a jízdy)
- návrh dalších doplňkových cest pro zpřístupnění
- parcelní vymezení cesty VC63 jako propoj VC20 a VC15a v areálu sadů
- se změnami seznámen sbor zástupců (12.6.2023), odsouhlasení DOSS a aktualizovaný PSZ schválen zastupitelstvem obce Tatobity dne 27.11.2023

13) Vystavení návrhu, námítky a způsob jejich vypořádání

- celkový souhlas s návrhem 98,6 % (tj. 366 ha z celkových 371 ha), nesouhlas (1,4 %)
- návrh vystaven od 3.1.2024 po dobu 30 na OÚ Tatobity, OÚ Radostná p. K., OÚ Žernov a pobočce, v této lhůtě měli účastníci řízení podat svoji námítku nebo připomínku k vystavenému návrhu nového uspořádání pozemků
- **3 námítky k vystavenému návrhu** (LV 222 – rozdělení pozemků na 4 v souvislosti s roklí, LV 520 a LV 567) – všem vyhověno
- řešení pro LV 520 a LV 567 vyžadovalo několik jednání a úprav návrhu, jehož změnou bylo dotčeno dalších 15 LV (21 vlastníků/spoluvlastníků – nutné nové souhlasy)
- **změna PSZ – 2. aktualizace** (nové vyjádření DOSS, seznámení sboru zástupců, schválení zastupitelstvem obce dne 13.5.2024)
- **Cestní síť v areálu sadů byla minimalizována.** Vedlejší cesta VC63, která propojovala stávající cestu VC15a a budoucí realizaci cesty VC20 byla zkrácena na cca 130 m nutných pro zpřístupnění vlastníků. Stejně tak byla zkrácena i cesta DC17 na cca 170 m, cesta DC64 byla zrušena úplně. Zároveň došlo k přesunu pozemků některých vlastníků tak, aby vlastnictví společnosti bylo ještě více uceleno.

14) Souhlasy s návrhem pro vydání I. rozhodnutí, statistika

- výměra zájmového území – **370, 64 ha** (řešeného území)
- počet listů vlastnictví:
před návrhem 156
po návrhu **154**
- počet řešených parcel:
před návrhem 988
po návrhu **568**
došlo ke scelení pozemků na cca **57 %**
- počet neřešených parcel (obnova katastrálního operátu): 25
- odsouhlasení návrhu:
celkový souhlas s návrhem 98,6 %, nesouhlas 1,4% (3 LV)

15) I. rozhodnutí o schválení návrhu KoPÚ, obsah, přílohy, možnost podání odvolání

- splněno zákonem stanovené kritérium (§ 11 odst. 4 zákona č. 139/2002 Sb.) pro odsouhlasení návrhu vlastníky 60% výměry upravovaného území (souhlas 98,6 %)
- návrh splňuje zákonem stanovená kritéria přiměřenosti výměry, ceny a vzdálenosti původních a nově navržených pozemků, případné překročení kritérií bylo vlastníky odsouhlaseno
- přístupnost k pozemkům zajištěna ze stávajících či nově navržených cest, ve 3 případech došlo ke zřízení věcného břemene pro přístup
- I. rozhodnutí bude vydáno nejpozději do 3 měsíců od uskutečnění závěrečného jednání a bude zasláno všem známým účastníkům řízení doporučeně do vlastních rukou nebo datové schránky
- součástí rozhodnutí budou i přílohy návrhu nového uspořádání pozemků, které se ho týkají (soupis nových pozemků a grafická část návrhu nového uspořádání pozemků)
- proti tomuto rozhodnutí je možné podat ve lhůtě 15 dní prostřednictvím Pob. Semily odvolání k ústředí SPÚ

- nedojde-li k podání odvolání, nabude rozhodnutí právní moci, v KN bude vyznačena poznámka o schválení návrhu pozemkových úprav
- právní stav podle schváleného návrhu KoPÚ je závazný i pro právní nástupce stávajících vlastníků pozemků
- v době po schválení návrhu do vydání druhého rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv dle § 11 odst. 8 zákona se v listinách, které budou podkladem pro zápis do KN, uvedou kromě nabývaných stávajících pozemků i jim odpovídající pozemky podle schváleného návrhu, přičemž potřebné údaje budou sděleny Pobočkou Semily
- jednotlivé pozemky nebo jejich části nemůže jejich vlastník po schválení návrhu bez souhlasu Pobočky Semily zatížit nebo zcizit
- **vlastníci byli upozorněni na oznamování jakýchkoli změn, týkajících se katastru nemovitostí v období od vydání I. rozhodnutí po vydání druhého rozhodnutí na Pobočku Semily**

16) **II. rozhodnutí o výměně a přechodu vlastnických práv, ukončení sboru**

- rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady a lhůty k uhrazení rozdílu ceny, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům a o obnově SGI bude vydáno pravděpodobně na konci roku 2018, závisí na nabytí právní moci prvního rozhodnutí o schválení návrhu (do 6 měsíců)
- rozhodnutí je doručeno do vlastních rukou všem známým účastníkům řízení
- nabývá právní moci 15. dnem od jeho zveřejnění na úřední desce Pobočky Semily, následně dojde k jeho předání KP Semily společně s DKM k provedení zápisu do KN
- dnem nabytí právní moci II. rozhodnutí zaniká i sbor zástupců

17) **Vytyčení pozemků po KoPÚ, nové pachtovní (nájemní) smlouvy, nová daňové příznání, realizace navržených opatření z PSZ**

- po nabytí právní moci II. rozhodnutí a zápisu do KN je možné požádat pobočku o bezplatné vytyčení hranic nově navržených pozemků, nutno zvážit uplatnění svého požadavku na vytyčení, neboť je toto možné provést i kdykoli později
- po zápisu KoPÚ do KN bude nutné podat i nové příznání k dani z nemovitosti u příslušného finančního úřadu z důvodu změny Vašeho vlastnictví v důsledku provedené KoPÚ, a to do 31. 1. následujícího roku po provedení změny v katastru nemovitostí
- v této souvislosti dojde také k zániku stávajících pachtovních (nájemních) smluv k 1. říjnu běžného roku, uživatelé Vašich pozemků Vám připraví nové pachtovní smlouvy na nové pozemky
- v následujících letech pak bude přistoupeno k realizaci navržených opatření z PSZ s přihlédnutím k potřebám obce (veřejnému zájmu) a finančnímu zajištění

18) **Závěr, poděkování**

Poděkování zpracovateli, starostce obce a všem účastníkům za spolupráci!

Závěrečné jednání bylo ukončeno v 17:30 hodin.

Zapsala: Ing. Dáša Zemanová, vedoucí Pobočky Semily

ZVEŘEJNĚNO 28. 6. 2024 - 13. 7. 2024

OBEC ŽERNOV
Žernov 7
512 63 Rovensko p. Tr.



Ing. Dáša Zemanová

vedoucí pobočky

Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj

Pobočka Semily

Bítouchovská 1, 513 01 Semily

tel.: +420 725 409 955

e-mail: d.zemanova@spucr.cz

www.spucr.cz

