

Jednoduché pozemkové úpravy v katastrálním území Bánov – trať „Bařiny“

Záznam z úvodního jednání

**Datum konání:** 1. 3. 2022

**Místo konání:** Obecní úřad Bánov

**Účastníci:** Bc. Marek Mahdal (starosta obce Bánov), Mgr. Jiří Vávra (SPÚ, vedoucí Pobočky Uherské Hradiště), Mgr. Pavel Hořák (SPÚ, Pobočka Uherské Hradiště), Ing. Hana Jantošovičová (vedoucí Katastrálního pracoviště Uherský Brod), Ing. Věra Šerková a Ladislav Beníček (Společnost pro jednoduchou pozemkovou úpravu v k.ú. Bánov trať Bařiny) a další 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 Krajským pozemkovým úřadem pro Zlínský kraj, Pobočkou Uherské Hradiště (dále jen „pozemkový úřad“) svoláno úvodní jednání k jednoduchým pozemkovým úpravám v k.ú. Bánov, trať „Bařiny“.

**Bc. Marek Mahdal**

Starosta obce Bánov zahájil úvodní jednání, přivítal všechny přítomné, představil zástupce pozemkového úřadu a zástupce zpracovatele.

**Mgr. Jiří Vávra**

Úkolem úvodního jednání je seznámit účastníky řízení s účelem, formou a předpokládaným obvodem pozemkových úprav, s průběhem správního řízení o pozemkových úpravách, a především právy ale také povinnostmi, se kterými do řízení jako účastníci vstupují.

Podle ust. § 2 zákona o pozemkových úpravách se pozemkovými úpravami 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. V těchto souvislostech původní pozemky zanikají a zároveň se vytvářejí pozemky nové, k nimž se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Cílem pozemkových úprav je mimo jiné umožnění racionálního hospodaření na zemědělské půdě. Toho je dosaženo zejména:

- zpřístupněním pozemků v obvodu pozemkové úpravy
- vyrovnáním hranic, optimalizací tvaru a umístěním pozemků, možnost scelení drobných pozemků do větších půdních celků
- odstraněním nesouladů mezi terénem a stavem evidovaným v KN
- přesným určením hranic nově navržených pozemků s možností následného vytyčení po dokončení pozemkové úpravy
- zabráněním degradace půdy vlivem vodní a větrné eroze
- ochranou území před přívalovými srážkami a povodněmi, zvýšení schopnosti krajiny zadržet vodu
- podporou biologické rozmanitosti krajiny posílením prvků ÚSES (biocentra, biokoridory, interakční prvky)

Zpravidla se řeší formou tzv. komplexních pozemkových úprav, které zahrnují celé katastrální území a vztahují se zejména na pozemky se zemědělskou půdou (orná půda, trvalý travní porost, chmelnice, vinice, zahrady a ovocné sady). Zastavěná část obce a větší lesní celky do obvodu pozemkových úprav obvykle nevstupují. V případě menšího území a kdy není třeba navrhovat tzv. Plán společných zařízení, se řeší formou Jednoduchých pozemkových úprav.

Celý proces komplexních pozemkových úprav může trvat přibližně 4 roky (v závislosti na velikosti a složitosti řešeného území) a zahrnuje několik postupných dílčích etap. Výsledky pozemkových úprav slouží jako podklad pro obnovu katastrálního operátu a jsou neopomenutelným podkladem pro územní plánování.

Důvodem k zahájení jednoduchých pozemkových úprav v k. ú. Bánov, trať „Bařiny“ byla podaná společná žádost 14 vlastníků o provedení pozemkové úpravy z důvodu zájmu o vlastní hospodaření na zemědělské půdě. V k.ú. Bánov již v minulosti proběhly komplexní pozemkové úpravy, kdy v trati Bařiny s ohledem na zpřístupnění vznikly pozemky ve tvaru dlouhých úzkých pásů. V rámci návrhu jednoduché pozemkové úpravy by mělo dojít pouze k otočení a změně tvaru parcel na obdélkové, což umožní vlastníků samostatně hospodařit. Předběžný návrh tvaru a rozmístění parcel byl součástí podané žádosti a v rámci návrhu bude s každým vlastníkem individuálně projednán. Zpřístupnění pozemků je zajištěno původním návrhem KoPÚ prostřednictvím vedlejší polní cesty Pv4.

Dne 15. 9. 2021 bylo zahájeno řízení o jednoduchých pozemkových úpravách v k.ú. Bánov a v souladu se zákonem oznámeno všem účastníkům řízení veřejnou vyhláškou vyvěšenou po dobu 15 dní na úřední desce pozemkového úřadu a obecního úřadu Bánov. Poté následoval výběr zpracovatele návrhu pozemkových úprav, kterým se stala na

základě výsledků výběrového řízení Společnost pro jednoduchou pozemkovou úpravu v k.ú. Bánov, trať Bařiny se sídlem v Uherském Brodě (společnost fyzických osob Ladislav Beníček, Ing. Petr Čech a Ing. Věra Šerková), s níž byla 15. 12. 2021 uzavřena smlouva o dílo.

Přítomní byli seznámeni s předběžným obvodem pozemkových úprav, který zahrnuje 11 vlastnických parcel ze žádosti v uceleném půdním bloku

Dále byl vysvětlen postup zpracování jednotlivých etap pozemkové úpravy, který bude s ohledem na návaznost dokončených KoPÚ částečně zjednodušen.

V první fázi proběhne určení obvodu pozemkové úpravy – zjišťování hranic pozemků. To probíhá přímo v terénu za účasti komise jmenované pozemkovým úřadem (zástupce zpracovatele, SPÚ, obce a katastrálního úřadu) a dotčených vlastníků. Prošetřují se body a hranice pozemků, které se dotýkají předmětné linie obvodu pozemkových úprav, čímž se stanoví jednoznačný obvod a upřesní se jeho hranice; jednoznačně jsou také určeny parcely, které jsou předmětem pozemkových úprav a jejich výměra. Výsledkem je geometrický plán, který se zapisuje do katastru nemovitostí. Samotné šetření proběhne v den úvodního jednání (po jeho skončení), tj. 1. 3. 2022 od 16:00 hod.

V ukázce nárokového listu bylo vysvětleno zpracování soupisu nároků vlastníků, což je seznam nemovitého majetku, se kterým vlastník vstupuje do úpravy. Pozemky budou rozlišeny na pozemky v obvodu pozemkových úprav a mimo obvod. U řešených pozemků v obvodu pozemkových úprav proběhne jejich ocenění podle základní ceny bonitovaných půdně-ekologických jednotek (BPEJ), které slouží pouze pro účely pozemkové úpravy a neodráží jejich aktuální tržní hodnotu, dále bude uvedena výměra a druh pozemku a také vzdálenost od vztáženého bodu pro porovnání vzdálenosti původních a nově navržených pozemků. Tímto bodem byla na základě domluvy s účastníky úvodního jednání stanovena věž kostela sv. Martina v obci Bánov. V rámci projednávání nároků vlastníků lze také předjednat požadavky na nové umístění pozemků. Pokud bude zjištěn rozdíl mezi skutečnou výměrou obvodu vypočtenou ze souřadnic a součtem výměr parcel evidovaných v KN, musí být ze zákona uplatněn tzv. opravný koeficient, kterým je všem vlastníkům úměrně krácen jejich nárok tak, aby zjištěný rozdíl byl odstraněn. Jelikož v dotčeném území již proběhly pozemkové úpravy a všechny parcely byly určeny projekčně s kódem kvality geodetických bodů 3 (nejvyšší přesnost), použití opravného koeficientu se nepředpokládá.

V rámci návrhu nového uspořádání je možné pozemky scelovat, rozdělovat, otáčet, posouvat, měnit jejich tvar atd. Projektant v rámci kritérií přiměřenosti stanovených zákonem připraví návrh nových pozemků při zachování zákonných kritérií přiměřenosti  $\pm 4\%$  v ceně pozemku,  $\pm 10\%$  ve výměře pozemku a  $\pm 20\%$  ve vzdálenosti pozemku. Požadavek vlastníků je pouze na otočení a změnu tvaru pozemku při zachování vstupní výměry, což by mělo být v návrhu splněno. Návrh bude projednáván se všemi vlastníky s možností úpravy. Důležité je odsouhlasení návrhu vlastníky min. 60 % řešené výměry. Vystavení odsouhlaseného návrhu zabezpečí SPÚ, stejně tak vydání patřičných rozhodnutí.

Zhotovitel po nabytí právní moci rozhodnutí o schválení návrhu připraví novou digitální katastrální mapu (dále jen „DKM“). Po nabytí právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv dojde k obnově katastrálního operátu (zapsání nových parcel s novými čísly do katastru nemovitostí).

Dále byli přítomní stručně seznámeni s průběhem pozemkových úprav z hlediska správního řízení. Provádění pozemkových úprav se řídí zákonem 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 a prováděcí vyhláškou č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav, v platném znění. Rozhoduje se pak v režimu správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb.), pokud není upraveno jinak speciálním předpisem, tj. zákonem o pozemkových úpravách.

Předběžný obvod pozemkových úprav byl stanoven na základě žádosti vlastníků o provedení jednoduché pozemkové úpravy a zahrnuje 11 vlastnických parcel na 11 LV v polní trati „Bařiny“

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

Účastníci řízení o pozemkových úpravách vlastníci pozemků, které jsou řešeny v pozemkových úpravách, dále fyzické a právnické osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům mohou být řešením pozemkových úprav přímo dotčena, obec, v jejímž obvodu se pozemky zahrnuté do obvodu pozemkových úprav nacházejí a také případně sousední obce, které se rozhodly jako účastníci řízení přistoupit. Účastníkem řízení je též stavebník, pokud je pozemková úprava vyvolána stavbou. Účastníka řízení, jehož pobyt není znám, zastupuje v řízení opatrovník určený rozhodnutím pozemkového úřadu v řízení dle správního řádu. V případě úmrtí vlastníka pozemku jsou účastníky řízení osoby z okruhu dědiců dle sdělení příslušného soudu. Pokud soud v určeném termínu nesdělí okruh dědiců, je nutno i těmto dědicům ustanovit opatrovníka. Opatrovníkem může být dle zákona i obec. Pro řízení lze udělit plnou moc k zastupování.

Všichni vlastníci pozemků obdrží soupis a ocenění nároků vlastníků. Tento soupis nároků bude vyložen po dobu 15 dnů na Obecním úřadě obce Bánov a také k nahlédnutí na pobočce pozemkového úřadu. Zároveň bude doručen každému vlastníku, jehož pobyt je znám. K tomuto soupisu nároků mohou vlastníci ve stanovené lhůtě uplatnit námítky, které budou projednány a vlastník bude o jejich vyřízení vyrozuměn.

Samotné nové uspořádání pozemků je zpracovatel návrhu povinen přímo s vlastníkem projednávat a vlastníci jsou povinni se k návrhu vyjádřit. Vlastníkům, kteří se zpracovateli nevyjádří, bude návrh opětovně zaslán s výzvou. Pokud by se vlastník ve stanovené lhůtě nevyjádřil, má se zato, že s ním souhlasí. Ke schválení návrhu je možné přistoupit, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň 60 % výměry půdy pozemků, které jsou řešeny v pozemkových úpravách.

Zpracovaný návrh bude vystaven na obecním úřadě a pozemkovém úřadě po dobu 30 dnů. Účastníci řízení jsou o vystavení návrhu uvědomeni jednak oznámením na úředních deskách těchto úřadů a také doručením písemného oznámení s upozorněním, že se jedná o poslední lhůtu, kdy je možno uplatnit k návrhu své námítky a připomínky u pozemkového úřadu. Po vystavení návrhu pozemkový úřad svolá závěrečné jednání, na němž zhodnotí výsledky pozemkových úprav a účastníky seznámí s návrhem, o kterém bude rozhodnuto.

Poté lze přikročit k rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav. Rozhodnutí vydává pozemkový úřad a oznámí je veřejnou vyhláškou a také doručí všem známým účastníkům řízení, kterým se spolu s rozhodnutím doručí písemná a grafická část návrhu, která se jich týká. Proti rozhodnutí o schválení návrhu se lze odvolat do 15 dnů ode dne doručení ke Státnímu pozemkovému úřadu, ústředí v Praze prostřednictvím Pobočky Uherské Hradiště. Pokud SPÚ odvolání nevyhoví, lze podat návrh na přezkoumání jeho rozhodnutí soudem.

Pokud rozhodnutí o schválení návrhu nabude právní moci, je návrh schválen a po vyhotovení nové DKM (digitální katastrální mapy) je možno vydat rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv. Tímto rozhodnutím vlastník pozbývá vlastnické právo k pozemkům vedeným v katastru nemovitostí před pozemkovou úpravou a zároveň nabývá vlastnické právo k pozemkům dle návrhu pozemkových úprav. Proti tomuto rozhodnutí se už nelze odvolat. Svě námítky mohl vlastník uplatňovat v průběhu celého řízení, naposledy jako odvolání proti rozhodnutí o schválení návrhu. Tímto rozhodnutím zanikají k 1.10. běžného roku dosavadní nájemní vztahy a je třeba, aby si je vlastník a nájemce znovu upravil nájemní smlouvou. Zástavní právo, které vázne na pozemku původním, přechází na pozemek nový. Stejný režim platí i pro exekuce. Předkupní právo, které vázne na pozemku původním, zaniká schválením návrhu pozemkových úprav, pokud není dohodnuto jinak mezi vlastníkem a osobou oprávněnou z předkupního práva.

Po pozemkové úpravě mohou vlastníci požádat SPÚ o vytyčení nových parcel.

---

#### **Kontaktní údaje Krajského pozemkového úřadu pro Zlínský kraj, Pobočky Uherské Hradiště:**

adresa: Protzkarova 1180, 686 01 Uherské Hradiště

e-mail: [uhradiste.pk@spucr.cz](mailto:uhradiste.pk@spucr.cz)

telefon: 727 957 206

úřední hodiny: pondělí, středa, 8:00 – 17:00

elektronická úřední deska:

<http://eagri.cz/public/web/mze/uredni-desky/statni-pozemkovy-urad/zlinsky-kraj/pobočka-uherske-hradiste/>

Oprávněná úřední osoba pověřená vedením řízení o jednoduchých pozemkových úpravách v k.ú. Bánov:

Mgr. Jiří Vávra

Telefon: 727 956 373

e-mail: [j.vavra1@spucr.cz](mailto:j.vavra1@spucr.cz)

Zapsal: Mgr. Jiří Vávra



**STATNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**  
Krajský pozemkový úřad pro Zlínský kraj  
Pobočka Uherské Hradiště  
Protzkarova 1180  
686 01 Uherské Hradiště

1