

Naše značka: SPU 153338/2025/Sv
UID: spudms00000015490283
Spisová značka: SP9663/2023-521205/03/01

Vyřizuje.: Ing. Romana Svobodová
Tel.: 721238380
ID DS: z49per3
E-mail: romana.svobodova@spu.gov.cz

Datum: 2. 5. 2025

SPU 153338/2025/Sv



000790655686

KOMPLEXNÍ POZEMKOVÉ ÚPRAVY V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ VYSOKÝ POTOK – ZÁPIS Z ÚVODNÍHO JEDNÁNÍ

Datum konání: 14. 4. 2025 od 15:30 hod.

Místo konání: Obecní úřad Malá Morava

Účastníci: dle prezenční listiny, která je součástí spisu (10 účastníků z 26 pozvaných)

Program jednání:

V souladu s ust. § 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 Olomoucký kraj, Pobočkou Šumperk (dále jen „pobočka“) svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám v katastrálním území Vysoký Potok pozvánkou č.j. SPU 081590/2025/Sv ze dne 26.3.2025.

Úvodní jednání zahájila a vedla zástupkyně vedoucí pobočky Šumperk Ing. Romana Svobodová, která přivítala přítomné vlastníky. Omluvila vedoucí pobočky Ing. Kateřinu Neumanovou a představila zástupce pobočky Šumperk pí Soósovou a zástupce zpracovatelské firmy GEOVAP, spol. s r.o. Ing. Jiřího Fencla, se sídlem Čechovo nábřeží 1790, 530 03 Pardubice, která bude zpracovávat komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Vysoký Potok.

Následně přítomné seznámila s programem úvodního jednání a prostřednictvím prezentace vysvětlila důvody zahájení pozemkových úprav, účel, formu a cíle pozemkových úprav, průběh jednotlivých etap řízení a nastínila předpokládaný harmonogram postupu prací.

Informovala o základních právních předpisech, kterými se provádí komplexní pozemkové úpravy (dále jen „KoPÚ“). Provádění pozemkových úprav se řídí zákonem č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, v platném znění (dále jen zákon) a vyhláškou č. 13/2014 Sb. o postupu při provádění pozemkových úprav, v platném znění, zákonem č. 503/2012 Sb., o státním pozemkovém úřadu, v platném znění, zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“). Dalšími jsou předpisy pro ocenění pozemků – zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. a předpisy katastru nemovitostí – zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí a vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění.

Účel a cíle pozemkových úprav:

Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu 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. Současně je cílem pozemkových úprav zajištění podmínek pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech včetně napomáhání diverzifikace hospodářské činnosti a zlepšování konkurenceschopnosti zemědělství, zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, lesního hospodářství a vodního hospodářství zejména v oblasti snižování nepříznivých účinků povodní a sucha, řešení odtokových poměrů v krajině a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako podklad pro územní plánování.

Harmonogram prací

Pozemková úprava v k.ú. Vysoký Potok a v navazující části k.ú. Podlesí byla zahájena 10.10. 2023 veřejnou vyhláškou. V říjnu 2024 byla podepsána smlouva o dílo s vítězem výběrového řízení, kterým se stala společnost GEOVAP, spol. s r.o., Čechovo nábřeží 1790, 530 03 Pardubice.

Rok 2025

- Měření polohopisu v obvodu KoPÚ, zjišťování průběhu hranic pozemků
- Rozbor současného stavu území dotčeného pozemkovými úpravami

Rok 2026

- Vypracování a projednávání dokumentace k soupisu nároků vlastníků pozemků
- Vypracování plánu společných zařízení

Rok 2027

- Vypracování a projednávání návrhu nového uspořádání pozemků,

Rok 2028

- vystavení návrhu pozemkových úprav (plán 2.čtvrtletí 2028)
- do konce r. 2028 vydání rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv dle § 11 odst. 8 zákona

Přípravné práce

Přípravnými pracemi se rozumí vyhodnocení podkladů a rozbor současného stavu, polohopisné zaměření zájmového území mimo trvalé porosty a v trvalých porostech, zaměření a vytyčení obvodu pozemkových úprav, vyhotovení geometrických plánů, včetně stanovení přesné výměry pozemků vstupujících do pozemkových úprav. Zjišťování hranic vnějšího a vnitřního obvodu pozemkových úprav bude probíhat za přítomnosti jmenované komise a budou na něj pozváni vlastníci dotčených pozemků z obou stran hranice. Komise složená ze zástupců katastrálního úřadu, obce Malá Morava, zhotovitele a zástupce pobočky je jmenována po dohodě s Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrálním pracovištěm Šumperk. Pozvánky byly již rozeslány a zjišťování bude probíhat 29.4., 30.4. a následující týden 6.5. a 7.5. 2025. Po odsouhlasení výsledků zjišťování průběhu hranic pozemků předá pobočka katastrálnímu úřadu seznam pozemků řešených v rámci řízení o pozemkových úpravách k zápisu poznámky „zahájené pozemkové úpravy“.

Dokumentace soupisu nároků vlastníků pozemků

Po etapě určení obvodů KoPÚ bude následně vypracován soupis nároků vlastníků. Každému vlastníku, jenž je znám v obvodu pozemkových úprav, bude zaslána tabulka se soupisem nároků. Je to výpis nemovitostí vedených katastrálním úřadem na konkrétním LV (listu vlastnictví) pro konkrétního vlastníka. Pozemky jsou rozděleny do 3 kategorií – pozemky v obvodu pozemkových úprav řešené dle § 2 zákona, pozemky v obvodu pozemkových úprav neřešené dle § 2 zákona, pozemky ležící mimo obvod KoPÚ. Nárok vlastníka bude kromě čísla LV, výše podílu a dalších údajů identifikujících vlastníka, převzatých z katastru nemovitostí, obsahovat výměru pozemků, druh pozemků, vzdálenost od odsouhlaseného bodu a cenu porostu. Výměra pozemků může být upravena na základě koeficientu stanoveného porovnáním skutečné zjištěné výměry území a výměry evidované v katastru nemovitostí.

Způsob oceňování pozemků

Ocenění bude provedeno v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění. Pro stanovení nároků vlastníků pozemku se použije základní cena dle platné vyhlášky č. 441/2013 Sb., dle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) evidovaných v celostátní databázi a vztažených k zaměření skutečného stavu v terénu. U sadů, zahrad a pozemků s porostem se v soupisu nároků uvede cena pozemků a cena porostu odděleně a s členěním podle druhu pozemku.

Soupis vstupních nároků vlastníků je jedním ze závazných podkladů pro další zpracování pozemkových úprav. Poté, co vlastníci nárokové listy 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, úplnost, případně neplatnost věcných břemen a jiných věcných práv. U pozemků náležejících pod ust. § 3 odst. 3 zákona (např. pozemky určené pro těžbu vyhrazených nerostů na základě dobývacího prostoru, pozemky určené pro obranu státu, pozemky zastavěné stavbou a funkčně související se stavbou, zahrady, pozemky v zastavěném území obce) bude vyžadován písemný souhlas vlastníků s jejich řešením dle ust. § 2 zákona. Souhlas bude učiněn podpisem v soupise nároků.

Dle ust. § 9 odst. 16 zákona může pobočka v rámci pozemkových úprav vypořádat spoluvlastnictví k pozemkům tak, že se spoluvlastníkům připočte k jejich nároku část odpovídající spoluvlastnickému podílu k předmětnému pozemku. Jestliže spoluvlastník kromě spoluvlastnického podílu nevlastní jiný pozemek, tvoří tento spoluvlastnický podíl samostatný nárok. Rozdělení spoluvlastnictví může být učiněno na základě písemně uzavřené dohody, a to za výslovného souhlasu všech spoluvlastníků. Na tento postup nemají vlastníci ze zákona právní nárok. Předmětem reálného rozdělení nemohou být pozemky ve společném jmění manželů a lesy ve vlastnictví spolku, společnosti nebo družstva.

V průběhu zpracování KoPÚ může dojít k upřesnění nároků (např. změna obvodu, vypořádání spoluvlastnictví atd.). Aktualizované soupisy nároků se doručí pouze dotčeným vlastníkům.

Plán společných zařízení (dále jen PSZ)

Tvoří budoucí kostru uspořádání krajiny a je tvořen souborem navrhovaných ochranných opatření, včetně zpřístupnění pozemků. Vychází z územního plánu, vyhodnocení stanovených podmínek dotčených orgánů státní správy, připomínek dotčených organizací a správců zařízení, dalších podkladů, a navazuje na výsledky průzkumu, především na rozbor současného stavu. Jedná se o opatření ke zpřístupnění pozemků (polní cesty nové i stávající k rekonstrukci, mostky atd.) protierozní opatření pro ochranu ZPF (záchytné příkopy, průlehy, zatravnění, větrolamy atd.), vodohospodářská opatření sloužící k zadržení vody v krajině nebo naopak k odvedení přebytečné povrchové vody a ochraně před povodněmi (úpravy toků, nádrže, suché poldry, mokřady, tůňky, odvodňovací příkopy, průlehy), opatření k tvorbě a ochraně životního prostředí a zvýšení ekologické stability (výsadba liniové zeleně, doplnění územního systému ekologické stability (ÚSES) – biocentra, biokoridory, doplnění zeleně atd.).

V návrhu PSZ se na společná zařízení použijí nejprve pozemky ve vlastnictví státu a obce. Pozemky, na nichž jsou návrhem umístěna společná zařízení, mohou být převedeny do vlastnictví obce. Návrh PSZ je průběžně projednáván se sborem zástupců vlastníků. Sbor zástupců je prokazatelně seznámen se zpracovaným PSZ a dále se k němu vyjadřují dotčené orgány státní správy (DOSS), které mají stanovenou lhůtu k vydání stanovisek, které nahrazuje opatření podle zvláštních předpisů. Následně je plán předložen Regionální dokumentační komisi pro Moravskoslezský a Olomoucký kraj k posouzení a schválení. Způsobilý návrh PSZ je poté předložen ke schválení zastupitelstvu dotčené obce.

Návrh nového uspořádání pozemků

Návrh umístění nově navrhovaných pozemků, vypracovaný projektantem pozemkových úprav, bude vždy průběžně projednáván s jednotlivými vlastníky a vlastníci jsou ze zákona povinni se k tomuto návrhu vyjádřit. Je tedy nezbytně nutné, aby se vlastníci těchto jednání účastnili, nebo jiným vhodným způsobem s projektantem spolupracovali. Svůj souhlas, případně nesouhlas, vlastníci potvrdí svým podpisem na soupisu nových pozemků. V případě, že se vlastník pozemků k návrhu nového uspořádání pozemků nevyjádří, vyzve jej pobočka, aby tak učinil ve lhůtě 15 dnů. Pokud se vlastník ve stanovené lhůtě nevyjádří, má se za to, že s novým uspořádáním pozemků souhlasí (ust. § 9 odst. 21 zákona).

Při zpracování návrhu nového uspořádání pozemků se zpracovatel řídí kritérii přiměřenosti dle § 10 zákona. Vlastníkům se nové pozemky navrhuje tak, aby odpovídaly jejich původním pozemkům přiměřeně cenou, výměrou i vzdáleností a podle možností i druhem pozemku. Překročení kritérií je možné pouze se souhlasem vlastníka. Porovnání ceny, výměry a vzdálenosti se provádí za všechny pozemky vlastníka řešené v pozemkových úpravách. Nově navrhované pozemky jsou v přiměřené výměře $\pm 10\%$, ceně $\pm 4\%$ a vzdálenosti, pokud rozdíl ve vzdálenosti původních a nově navrhovaných pozemků není vyšší nebo nižší než 20 %. Vzdálenost se měří od bodu dohodnutém na dnešním jednání, kterou byla odsouhlasena věžička kaple Panny Marie Růžencové.

Postup při schvalování pozemkových úprav

Pokud je návrh odsouhlasen vlastníky alespoň 60 % výměry pozemků řešených ve smyslu § 2 zákona dochází k vystavení návrhu. O vystavení návrhu pobočka vyzve známé účastníky a současně jim sdělí, že v této době mají poslední možnost uplatnit k danému návrhu námítky či připomínky. Po uplynutí doby vystavení návrhu pozemkový úřad svolá závěrečné jednání, na kterém zhodnotí výsledky pozemkových úprav a účastníky seznámí s návrhem, o kterém bude rozhodnuto. Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav dle § 11

odst. 4 zákona (R1) oznamuje pozemkový úřad veřejnou vyhláškou a doručí všem známým účastníkům řízení. Proti tomuto rozhodnutí mohou vlastníci podat odvolání. Po nabytí právní moci rozhodnutí (R1) zapíše katastrální úřad poznámku „schválené pozemkové úpravy“ a až do vydání rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv dle § 11 odst. 8 zákona (R2) nemohou vlastníci pozemky nebo jejich části bez písemného souhlasu pobočky zatížit nebo zcizit (§ 11 odst. 13 zákona).

Schválený návrh pozemkových úprav je závazným podkladem pro rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv dle § 11 odst. 8 zákona (R2), které bude vydáno do 6 měsíců od nabytí právní moci rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav (R1). Proti rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv dle § 11 odst. 8 zákona (R2) se nelze odvolat. Na jeho základě dojde k zápisu nových pozemků do katastru nemovitostí a zveřejnění nové digitální katastrální mapy (DKM) a zároveň k zániku dosavadních právních vztahů – nájemních smluv, bezúplatného užívání aj. k 1. říjnu běžného roku.

Po nabytí právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv dle § 11 odst. 8 zákona (R2) pobočka zabezpečí, aby nové uspořádání pozemků bylo vytyčeno a označeno v terénu podle potřeb vlastníků. Každý vlastník má na základě písemné žádosti nárok na jedno vytyčení zdarma (§ 12 odst. 2 zákona). Právo na vytyčení nezaniká a přechází i na nového vlastníka.

Pobočka upozorňuje vlastníky, že po předchozím oznámení na úřední desce obce osoby písemně pověřené pozemkovým úřadem mohou vstupovat a vjíždět na pozemky a vykonávat činnosti vyplývající ze zákona v rozsahu nezbytně nutném (§ 6 odst. 9 zákona). Pokud vlastníkově nebo oprávněnému uživateli pozemku vznikne újma na majetku v důsledku výkonu činnosti pro pozemkové úpravy, má vlastník 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 (§ 6 odst. 10 zákona).

Každý účastník řízení se může nechat zastupovat na základě písemné plné moci. Osoby v plné moci musí být náležitě identifikovány (§ 37 odst. 2 správního řádu). Veškeré náklady související s prováděním pozemkových úprav hradí stát. Na vybudování prvků PSZ jsou využívány i prostředky z fondů Evropské unie.

Sbor zástupců vlastníků a jeho volba

Sbor je poradním orgánem zhotovitele návrhu, významně napomáhá svou znalostí místních poměrů a v průběhu zpracování pozemkových úprav se na něho mohou vlastníci obracet se svými návrhy či problémy. Sbor spolupracuje při zpracování návrhu pozemkových úprav, posuzuje jeho jednotlivé varianty a navrhovaná opatření, vyjadřuje se k plánu společných zařízení, k podaným připomínkám v průběhu pozemkových úprav. Sbor uděluje souhlas s ustoupením od požadavku na uhrazení rozdílu ceny podle § 10 odst. 2 zákona. Sbor nemůže rozhodovat za vlastníky pozemků v otázkách jejich vlastnictví. Sbor zaniká dnem nabytí právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv dle § 11 odst. 8 zákona.

Voleného člena sboru nemůže ve sboru zastoupit jiná osoba, nevolení členové sboru mohou být zastoupeni. Členství ve sboru není podmíněno vlastnictvím v zájmovém území za předpokladu, že bude taková osoba řádně zvolena. Členství ve sboru nesmí být odmítnuto vlastníkově, jehož pozemky zahrnují alespoň 10% z výměry pozemků zahrnutých do pozemkových úprav, pokud o to požádá nejpozději v den konání úvodního jednání. Pobočka oslovila vlastníky s výměrou větší než 10 % - pana Waltera Köhlera a pana Ing. Eduarda Urbáška – zda mají o členství ve sboru zájem. Oba zájem o členství ve sboru potvrdili.

Nevolenými členy sboru bude zástupce obce Malá Morava a pobočky Šumperk.

Počet členů sboru stanoví pozemkový úřad, musí být lichý a v rozsahu 5-15 členů podle celkového počtu vlastníků a rozsahu řešeného území. Pobočka navrhla, aby bylo 5 členů sboru zástupců.

Hlasovat se bude o 1 voleném členu sboru a 1 náhradníkovi. Nominovaným voleným členem je pan Jaroslav Ceh, zájem stát se náhradníkem projevil pan Michal Rejman.

Volený člen a náhradník byli voleni jednotlivě, každý byl zvolen všemi přítomnými pozvanými vlastníky (účast 10 vlastníků z 26 pozvaných).

Volený člen je:

1. pan Jaroslav Ceh, (pro 10, proti 0, zdržel se 0)

Nevolení členové sboru jsou dle ust. § 5 odst. 6 zákona:

2. zástupce obce Malá Morava

3. zástupce Pobočky Šumperk

4. pan Walter Köhler (vlastník více jak 10 % výměry zem.půdy)

5. pan Ing. Eduard Urbášek (vlastník více jak 10 % výměry zem.půdy)

Náhradníkem pro členství ve sboru byl zvolen pan Michal Rejman (pro 10, proti 0, zdržel se 0). Zvolený náhradník převezme členství ve sboru zástupců pouze v případě, že některý z řádných členů nemůže nadále vykonávat svou funkci.

Na konci prezentace byl dán prostor zástupci zpracovatele Ing. Fenclovi, který přítomné informoval o plánovaném šetření obvodu pozemkových úprav.

Přítomní vlastníci nevznesli žádné dotazy, Ing. Svobodová poděkovala všem přítomným za účast a úvodní jednání ukončila.

Zápis z jednání bude vyvěšen po dobu 15 dnů na úřední desce pobočky, obce Malá Morava a současně na elektronické úřední desce Státního pozemkového úřadu.

Kontaktní údaje Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Olomoucký kraj, Pobočky Šumperk:

adresa: Nemocniční 1852/53, 787 01 Šumperk

e-mail: sumperk.pk@spu.gov.cz

telefon: +420 721 238 380

úřední hodiny: Po, St 8:00 – 17:00

elektronická úřední deska: [Úřední deska](https://ud.spucr.cz) (<https://ud.spucr.cz>)

Zapsala: Ing. Romana Svobodová

„elektronicky podepsáno“

Ověřila: Ing. Romana Svobodová

Zástupkyně vedoucí Pobočky Šumperk

Státní pozemkový úřad

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne: