

Naše značka: SPU 341625/2024/523203/Lo  
UID: spudms00000014836115  
Spisová značka: 2RP17003/2014-523204/04/02

Vyřizuje.: Ing. Miroslava Lopraisová  
Tel.: 724283663  
ID DS: z49per3  
E-mail: m.lopraisova@spucr.cz

## Zápis ze závěrečného jednání komplexních pozemkových úprav v katastrálním území Nová Lhota u Veselí nad Moravou

Datum konání: 13. 6. 2024 v 16:00 hodin

Místo konání: Kulturní dům v Nové Lhotě č.p. 355, PSČ 696 74.

Přítomni:

Dle prezenční listiny uložené na Státním pozemkovém úřadě, Krajském pozemkovém úřadě pro Jihomoravský kraj, Pobočce Hodonín (dále „pozemkový úřad“).

Jednání bylo svoláno na základě ustanovení § 11 odst. 3 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 „zákon“) pozemkovým úřadem za účelem zhodnocení výsledků komplexních pozemkových úprav (dále „pozemkové úpravy“) a seznámení účastníků s návrhem pozemkových úprav, o kterém bude rozhodnuto.

Jednání zahájil starosta obce Nová Lhota Mgr. Antonín Okénka, který přivítal všechny účastníky, představil zástupce pozemkového úřadu Mgr. Bc. Milana Večeřu, vedoucího Pobočky Hodonín, Ing. Miroslavu Lopraisovou, referentku pozemkového úřadu a zhotovitelku návrhu pozemkových úprav Ing. Miru Koukalovou z firmy AGERIS s.r.o., Jeřábkova 1848/5, Černá Pole, 602 00 Brno.

Po úvodním slově vedoucího pobočky Ing. Lopraisová seznámila přítomné s průběhem řízení o pozemkových úpravách a popsala následující postup v rámci správního řízení o pozemkových úpravách.

Provádění pozemkových úprav se řídí zákonem a vyhláškou č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav, ve znění pozdějších předpisů.

Dle § 2 zákona 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 v rozsahu rozhodnutí podle § 11 odst. 8 zákona. 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, lesní hospodářství a vodní 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 neopomenutelný podklad pro územní plánování.

Potřeba provedení komplexních pozemkových úprav v katastrálním území Nová Lhota u Veselí nad Moravou vyplynula ze žádostí vlastníků nadpoloviční výměry zemědělského půdního fondu. Nejdůležitějším cílem komplexních pozemkových úprav v katastrálním území Nová Lhota u Veselí nad Moravou bylo dořešení

protipovodňové ochrany obce, došetření neznámých vlastníků, vyřešení majetkoprávních vztahů a zabezpečení přístupu k pozemkům vlastníků. Komplexní pozemkové úpravy byly zahájeny dne 4. 10. 2008 v souladu s ustanovením zákona veřejnou vyhláškou ze dne 15. září 2008 z podnětu vlastníků pozemků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v dotčeném katastrálním území. O pozemkové úpravy požádali vlastníci 50,21 % výměry zemědělské půdy v katastrálním území Nová Lhota u Veselí nad Moravou.

Návrh pozemkových úprav byl postupem podle zákona o zadávání veřejných zakázek zadán firmě AGERIS s.r.o., Jeřábkova 1848/5, 602 00 Brno. Smlouva se zhotovitelem byla uzavřena dne 24. 3. 2015. Odpovědným projektantem při zpracování nároků vlastníků a při zpracování návrhu nového uspořádání pozemků je Ing. Mira Koukalová.

Úvodní jednání pozemkových úprav se konalo dne 24. 6. 2016 v kulturním domě v Nové Lhotě. Podle ustanovení § 7 zákona byli účastníci řízení seznámeni s účelem, formou a předpokládaným obvodem pozemkových úprav. Pozemkový úřad na tomto jednání projednal postup při stanovení nároků vlastníků a další otázky významné pro řízení o pozemkových úpravách. Oceněním pozemků v základních cenách podle bonitovaných půdně ekologických jednotek vztažených k zaměření skutečného stavu v terénu pozemkový úřad pověřil zpracovatele pozemkových úprav. Jako referenční bod pro měření vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků byla hlasováním přítomných vlastníků na úvodním jednání stanovena budova zvonice před Obecním úřadem v Nové Lhotě. Na úvodní jednání bylo pozváno 698 známých vlastníků z celkového počtu 1034 vlastníků. Na jednání bylo přítomno 198 vlastníků, tj. 28 % z pozvaných.

Vlastníci pozemků řešených v pozemkových úpravách si na úvodním jednání zvolili sbor zástupců vlastníků (dále jen sbor). Sbor zastupoval vlastníky v rozsahu činností uvedených v zákoně. Sbor byl zvolen nadpoloviční většinou přítomných vlastníků na úvodním jednání v následujícím složení:

Josef Balada – Suchov 255, Lukáš Huserek – Nová Lhota 37, Jaroslav Okénka – Nová Lhota 115  
Jan Režňák – Lipov 549, Josef Štipčák – Nová Lhota 220, náhradník: Robin Štipčák – Nová Lhota 139  
Nevolenými členy sboru (dle § 5 odst. 6 zákona): Mgr. Antonín Okénka, starosta obce Nová Lhota  
Ing. Miroslava Lopraisová, pověřený pracovník pozemkového úřadu

Členové sboru se scházeli podle potřeb ve svém volném čase a bez nároku na finanční ohodnocení. Sbor zaniká dnem nabytí právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv.

**Přípravné práce:** V rámci přípravných prací byly provedeny geodetické práce, které probíhaly do září roku 2016. Došlo ke geodetickému zaměření skutečného stavu užívání pozemků, význačných prvků polohopisu, všech přístupových komunikací, sjezdů, dřevin rostoucích mimo les, mezí, příkopů, vodních toků aj. Výsledky zaměření skutečného stavu byly porovnány se stavem katastru nemovitostí a následně použity jako podklad k technickému řešení nového prostorového uspořádání pozemků. Další součástí přípravných prací bylo vyhodnocení dostupných podkladů a rozbor současného stavu.

**Obvody:** Zjišťování průběhu vlastnických hranic na obvodu komplexních pozemkových úprav v terénu proběhlo ve dnech 16. - 18. a 21. - 24. 3. 2016 za účasti dotčených vlastníků pozemků a komise, která byla složena z pracovníků pozemkového úřadu, katastrálního úřadu, zpracovatele návrhu pozemkových úprav a zástupce obce. V prosinci 2016 byl rozšířen obvod pozemkových úprav o 6 pozemků v navazující části katastrálního území Suchov. Výpočet výměry území zahrnutého do obvodu pozemkových úprav byl stanoven výpočtem ze souřadnic lomových bodů hranic vyšetřených obvodů. Celková výměra území obvodu komplexních pozemkových úprav činí 1439 ha.

**Nároky:** V rámci zpracování návrhu komplexních pozemkových úprav zabezpečil pozemkový úřad v souladu s ustanovením § 8 zákona vypracování soupisu nároků vlastníků pozemků podle jejich ceny, výměry, vzdálenosti a druhu, včetně omezení vyplývajících ze zástavního práva, předkupního práva a věcného břemene. Tento soupis nároků byl počínaje dnem 15. 6. 2017 vyložen po dobu 15 dnů na Obecním úřadě v Nové Lhotě. Současně byl k nahlédnutí na pozemkovém úřadě. Zároveň s vyložením byl soupis nároků doručen vlastníkům, jejichž pobyt byl pozemkovému úřadu znám. Podkladem pro vypracování soupisu nároků byly údaje z katastru nemovitostí a výsledky zaměření skutečného stavu řešeného území a zjišťování průběhu hranic pozemků (stanovení obvodu pozemkových úprav). Pro ocenění pozemků v obvodu pozemkových úprav řešených dle § 2 zákona se použije zvláštní právní předpis platný ke dni vyložení soupisu nároků. V tomto případě se jednalo o zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášku Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Dle ustanovení § 8 odst. 3 a 4 zákona jsou základem pro ocenění zemědělských pozemků bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) evidované v číselných a mapových podkladech. K předloženému soupisu nároků mohli vlastníci pozemků uplatnit námitky u pozemkového úřadu do 10. 7. 2017, k námitkám proti opravám výměr pozemků vyplývajícím z nového zaměření skutečného stavu v terénu

se nepřihlíželo. Projednání soupisu nároků se zpracovatelem pozemkových úprav proběhlo ve dnech 19. - 21. a 27. 7. 2017 v zasedací místnosti Obecního úřadu v Nové Lhotě. S přítomnými vlastníky byly kromě soupisu nároků předběžně projednávány i jejich požadavky na budoucí umístění pozemků.

Soupis nároků byly v průběhu dalších prací na pozemkových úpravách průběžně aktualizovány na základě změn údajů v katastru nemovitostí (např. kupní smlouvy, projednané dědictví atd.).

Účastníkům řízení o pozemkových úpravách, kteří nejsou pozemkovému úřadu známi, tj. účastníkům neznámého pobytu a neznámým dědicům po zemřelých vlastnících, ustanovil pozemkový úřad opatrovníka v řízení o pozemkových úpravách obec Novou Lhotu. V průběhu řízení o pozemkových úpravách byli postupně dohledáni původně neznámí vlastníci a proběhlo dodatečné projednání dědictví po zemřelých vlastnících.

**PSZ:** Nedílnou součástí pozemkových úprav je návrh plánu společných zařízení, který představuje soubor opatření, která mají vytvořit podmínky pro splnění cílů pozemkových úprav.

Jde zejména o:

- zpřístupnění pozemků, tedy účelové komunikace se všemi doprovodnými stavbami jako jsou mostky, propustky, brody apod.
- protierozní opatření na ochranu zemědělského půdního fondu - protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, větrolamy, ochranné zatravnění a zalesnění
- vodohospodářská opatření – slouží k neškodnému odvedení povrchových vod, ochraně území před povodněmi. Jsou to například nádrže, rybníky, úpravy toků, ochranné hráze, suché poldry
- opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí a zvýšení ekologické stability krajiny (biokoridory, biocentra, meze.)

V návrhu pozemkových úprav je nutné uvést do souladu veřejný zájem a požadavky a představy jednotlivých vlastníků. Veřejný zájem je zpracovaný v plánu společných zařízení. Pro tato opatření byly vytvořeny pozemky a tím vznikla kostra území, do které se navrhovaly nové pozemky pro jednotlivé vlastníky. Zpracovatel vyhotovil plán společných zařízení na základě podrobného terénního průzkumu a celé řady dalších podkladů, respektoval přitom požadavky zástupců obce a podmínky dotčených orgánů. Sbor byl seznámen s plánem společných zařízení na svém jednání dne 14. 12. 2016. Současně podle ustanovení § 9 odst. 10 zákona byl plán společných zařízení předložen k vyjádření dotčeným orgánům. Souhlasné stanovisko nahrazuje opatření (rozhodnutí, souhlas, povolení výjimky) podle zvláštních právních předpisů. Po zapracování připomínek dotčených orgánů posoudila plán společných zařízení regionální dokumentační komise Státního pozemkového úřadu dne 15. 3. 2017. V následujícím období, při zpracování návrhu nového uspořádání pozemků, došlo ještě v plánu společných zařízení k několika změnám, které z nového uspořádání pozemků vyplynuly. S těmito změnami byl seznámen sbor na jednání dne 18. 11. 2020 a byly odsouhlaseny zastupitelstvem obce dne 27. 11. 2020. V návaznosti na další projednávání návrhu a jeho změny v roce 2021 došlo k drobným úpravám v plánu společných zařízení. Tyto byly odsouhlaseny zastupitelstvem obce 4. 6. 2021. Pozemkový úřad stanoví priority pro realizaci plánu společných zařízení po nabytí právní moci rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav s přihlédnutím k veřejnému zájmu, finančnímu zajištění, potřebám obce, případně potřebám vlastníků pozemků a seznámí s nimi obec.

**Návrh:** Další fází zpracování pozemkových úprav bylo vypracování návrhu nového uspořádání pozemků. Všem známým vlastníků byla zaslána pozvánka k osobnímu projednání návrhu nového uspořádání pozemků. Jednání proběhlo za účasti zástupce pozemkového úřadu v termínu 29. - 30. 10., 1. - 2. 11., 19. - 23. 11. 2018 v budově Obecního úřadu v Nové Lhotě. Ti, kteří se nemohli jednání zúčastnit, měli možnost dohodnout si schůzku s projektantkou v sídle zpracovatele pozemkových úprav v termínu 5. - 9. nebo 12. - 16. 11. 2018. Na těchto jednáních byli vlastníci seznámeni s první variantou návrhu nového umístění pozemků, návrh mohli připomínkovat a jejich reálné požadavky byly zapracovány do další varianty návrhu. Nová verze návrhu byla vlastníků zaslána k odsouhlasení v červenci 2020. Návrh mohli vlastníci ještě projednat s projektantkou ve dnech 20. - 27. a 27. - 31. 7. 2020 na Obecním úřadě v Nové Lhotě a do 15. 8. 2020 v sídle zpracovatele pozemkových úprav. Vlastníkům byly nové pozemky navrženy tak, aby odpovídaly v souladu s § 10 odst. 2 zákona původním pozemkům přiměřeně vyšší nebo nižší cenou  $\pm 4\%$ , výměrou  $\pm 10\%$  a vzdáleností  $\pm 20\%$ . Překročení zákonných kritérií bylo vždy odsouhlaseno s jednotlivými vlastníky. V případě překročení kritéria ceny pozemku vlastníci souhlasí s úhradou doplatku. Vlastníkům, kteří na projednání návrhu nereagovali, nezúčastnili se žádných jednání a nepotvrdili svůj souhlas, případně nesouhlas s novým uspořádáním pozemků, zaslal pozemkový úřad výzvu k vyjádření k návrhu pozemkových úprav dle § 9 odst. 21 zákona, pokud vlastníci na výzvu nezareagují, má se za to, že s vypracovaným a předloženým návrhem souhlasí. Věcná břemena a ostatní omezení vlastnických práv evidovaná v katastru nemovitostí byla převedena na nově navržené pozemky. Byla navržena 2 nová věcná břemena cesty a zrušena 2 věcná břemena chůze a jízdy a 1 věcné břemeno přístupu a přejezdu.

V souladu s ustanovením § 11 odst. 1 zákona, oznámil pozemkový úřad veřejnou vyhláškou všem účastníkům řízení vystavení zpracovaného návrhu pozemkových úprav po dobu 30 dnů od 22. 5. do 20. 6. 2023.

Zpracovaný návrh byl vystaven na pozemkovém úřadě a na Obecním úřadě v Nové Lhotě. O vystavení návrhu rovněž písemně vyrozuměl účastníky řízení s upozorněním, že mají možnost do dokumentace nahlížet a písemně sdělit připomínky k návrhu po dobu vystavení, a že k později podaným připomínkám se nepřihlíží. Ve stanovené lhůtě pozemkový úřad obdržel 21 připomínek k vystavenému návrhu pozemkových úprav. Ne všem připomínkám se podařilo vyhovět.

Návrhem byly v obvodu upravovaného území řešeny dle § 2 pozemky o celkové výměře 1439 ha.

V době vystavení návrhu byl: Počet listů vlastnictví vstupujících: 1014 Počet listů vlastnictví vystupujících: 819

Počet vlastníků a spoluvlastníků vstupujících: 1034 Počet vlastníků a spoluvlastníků vystupujících 865

Počet vstupujících parcel: 7666 Počet navržených parcel: 4118 Opravný koeficient výměry: 0,997274

Na závěrečném jednání bylo pozváno 883 známých účastníků řízení, přítomno bylo 171 účastníků řízení (tj. 19,4 %), kteří byli seznámeni s návrhem, o kterém bude rozhodnuto a dále byli seznámeni s postupem řízení o pozemkových úpravách.

**Další postup pozemkových úprav:** Pozemkový úřad rozhodne o schválení návrhu pozemkových úprav, pokud s ním souhlasí alespoň 60 % výměry pozemků, které jsou řešeny ve smyslu ustanovení § 2 zákona. Návrh pozemkových úprav odsouhlasili vlastníci 99 % výměry pozemků, které jsou řešeny v pozemkových úpravách. Váha hlasu podílového spoluvlastníka odpovídá jeho podílu na celkové výměře pozemků. Tím je splněna podmínka získání souhlasů vlastníků alespoň 60 % výměry pozemků, které jsou řešeny ve smyslu ustanovení § 2 zákona, pro vydání rozhodnutí o schválení návrhu, podle ustanovení § 11, odst. 4 zákona. Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkový úřad oznámí doručením veřejnou vyhláškou a doručí všem známým účastníkům řízení. Z náležitostí návrhu se k rozhodnutí doručovanému účastníkům řízení připojí jen ta písemná a grafická část návrhu, která se dotýká konkrétního účastníka řízení. Návrh se všemi náležitostmi se ukládá u pozemkového úřadu a u příslušného obecního úřadu, kde lze do návrhu nahlédnout. Proti tomuto rozhodnutí je možné podat odvolání. Rozhodnutí o schválení návrhu, které nabylo právní moci (tj. schválený návrh), pozemkový úřad předá katastrálnímu úřadu k vyznačení poznámky o schválení návrhu pozemkových úprav do katastru nemovitostí.

Právní stav podle schváleného návrhu je závazný i pro právní nástupce vlastníků pozemků. Do vydání rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv se v listinách o nabytí vlastnictví nebo jiného oprávnění kromě nabývaných pozemků uvedou i jim odpovídající pozemky podle schváleného návrhu. Údaje o nich poskytuje pozemkový úřad. Jednotlivé pozemky nebo jejich části nemůže jejich vlastník po schválení návrhu bez souhlasu pozemkového úřadu zatížit nebo zcizit.

Schválený návrh je závazným podkladem pro rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady a lhůty při překročení kritéria ceny ve prospěch vlastníka, za předpokladu, že vlastník s uhrazením rozdílu ceny souhlasí, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům a pro zpracování obnoveného souboru geodetických informací. Rovněž je závazným podkladem pro rozhodnutí o přechodu vlastnických práv k pozemkům, na nichž se nacházejí společná zařízení. Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv musí být vydáno bezodkladně, nejpozději však do 4 měsíců po dni nabytí právní moci rozhodnutí o schválení návrhu. Toto rozhodnutí pozemkový úřad doručí veřejnou vyhláškou a jeho písemné vyhotovení doručí všem vlastníkům pozemků a osobám dotčeným zřízením nebo zrušením věcného břemene nebo změnou zástavního práva, známým pozemkovému úřadu. Osobám, kterým se rozhodnutí doručuje, se k rozhodnutí připojí jen ta část přílohy, která se dotýká konkrétní osoby. Rozhodnutí, které nabylo právní moci, doručí pozemkový úřad katastrálnímu úřadu a obnovený katastrální operát se stává platným dnem nabytí právní moci rozhodnutí. Proti rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene vydanému na základě schváleného návrhu se nelze odvolat. Dosavadní nájemní vztahy, zatímní bezúplatné užívání a časově omezený nájem k předmětným pozemkům, kterých se rozhodnutí týká, zanikají k 1. říjnu běžného roku. Pozemkový úřad zabezpečí, aby nové uspořádání pozemků bylo vytyčeno a označeno v terénu podle potřeby vlastníků, a to nejdříve po nabytí právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv. Vytyčení a stabilizace hranic pozemků po pozemkových úpravách bude prostřednictvím pozemkového úřadu pro každého vlastníka provedeno na náklady státu pouze jedenkrát. Z těchto důvodů je doporučeno žádat o vytyčení, které není časově omezeno, pouze v případě, kdy vlastník bude sám pozemky užívat. V případě požadavku vlastníka na vytyčení je nutno podat písemnou žádost na pozemkový úřad.

Dnem nabytí právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv vzniká vlastníkově povinnost oznámit správci daně (finančnímu úřadu) změny údajů uvedených v daňovém přiznání nejdéle do 31. ledna následujícího roku po nabytí právní moci uvedeného rozhodnutí.

Lze konstatovat, že bylo dosaženo stanoveného záměru pozemkových úprav v tom, že pozemky byly prostorově a funkčně uspořádány, zpřístupněny a byly vytvořeny podmínky pro racionální hospodaření a pro zajištění

protierozní ochrany zemědělské půdy. Realizace navržených společných zařízení bude řešena s ohledem na stanovené priority a se zřetelem na zajištění finančních prostředků.

Za spolupráci během celého zpracování návrhu nového uspořádání pozemků poděkovala přítomným projektantka pozemkových úprav.

Závěrem účastníkům závěrečného jednání poděkoval za účast starosta Nové Lhoty. Žádné dotazy vzneseny nebyly.

Zapsala 20. 6. 2024 Ing. Miroslava Lopraisová

Ověřil Mgr. Bc. Milan Večeřa