

Z Á Z N A M

Z pátého zasedání sboru zástupců při komplexní pozemkové úpravě (dále jen KPÚ) v katastrálním území **Medlov u Uničova**, které se konalo dne **28. listopadu 2011** v malém sále Obecního domu v Medlově od 16:00 hod.

Jednání byli přítomni - viz prezenční listina, která je nedílnou součástí tohoto záznamu.

Originál prezenční listiny je uložen ve spise Pozemkového úřadu Olomouc.

Program pátého zasedání sboru zástupců byl schválen v následujícím pořadí:

1. Soupis nároků pozemků
2. Návrh nového uspořádání

Zapisovatel: Ing. Ivan Polách

1. Soupis nároků pozemků

Zástupce pozemkového úřadu informoval přítomné o rozeslání nárokových listů jednotlivým vlastníkům. Protože pozemkový úřad obdržel několik námitek a nesouhlasných vyjádření k obsahu soupisu nároků, je nezbytné tyto námítky projednat. Přítomným bylo zopakováno, jaké údaje soupis nároků obsahuje:

Pozemky jsou v nárokovém listě rozděleny na skupiny:

- pozemky v obvodu pozemkových úprav (většinou zemědělské pozemky)
- pozemky mimo obvod pozemkových úprav (většinou zastavěné plochy, lesy a zahrady).

Pozemky v obvodu pozemkových úprav jsou dále rozděleny na pozemky v úpravě řešené - lze je rozdělovat, slučovat, přemísťovat a pozemky v úpravě neřešené - zůstávají na místě a jsou vyšetřeny pouze jejich hranice pro potřebu obnovy operátu katastru nemovitostí (KN) Zde se jedná především o pozemky stavební např. pokud by byl do úpravy zahrnut areál zemědělského družstva apod..

Součástí soupisu nároků je cena, výměra, vzdálenost a druh pozemku a dále omezení vyplývající ze zástavního práva, předkupního práva, věcného břemene a nájemního vztahu na dobu určitou.

CENA

Základem pro ocenění zemědělského pozemku jsou bonitované půdně ekologické jednotky (dále jen BPEJ). V k.ú. Medlov u Uničova proběhla v minulých letech aktualizace kódů BPEJ, kterou provedl Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy v.v.i. Aktualizované mapy byly veřejně vyvěšeny na Obci Medlov od 7.3.2011 do 7.4. 2011. O tomto vyvěšení byly vlastníci informováni pozemkovým úřadem na úvodním jednání dne 16.3. 2011.

Aktualizované mapy BPEJ byly použity pro ocenění pozemků v soupisu nároků. Platnost nových map je vyhlášena k vyvěšení soupisu nároků. Po vyhlášení platnosti nových map BPEJ katastrální úřad, v souladu s pravidly pro aktualizaci údajů BPEJ, ze svých databází původní údaje o bonitách odstraní a po dobu provádění pozemkové úpravy bude nové údaje o BPEJ poskytovat pozemkový úřad. S rozhodnutím pozemkového úřadu a s novou vyhotovenou digitální mapou budou aktualizované údaje o BPEJ opět zavedeny do katastru nemovitostí, jakou součástí nového uspořádání pozemků.

VÝMĚRA

Výsledkem uzavření obvodu KPÚ je zjištění skutečné výměry, která je zahrnuta do pozemkové úpravy. Tato skutečná výměra, změřená přímo v terénu mezi vyšetřenými a vlastníky odsouhlasenými hranicemi při šetření OBVODU pozemkové úpravy, byla porovnána s výměrou, kterou u jednotlivých pozemků eviduje katastrální úřad. Porovnáním obou těchto výměr vyšlo najevo, že výměra změřená v terénu (10 334 843 m²) je menší než výměra evidovaná katastrálním úřadem (10 525 617 m²). Důsledkem je povinnost pozemkového úřadu upravit všechny výměry pozemků v zahrnutém území " opravným koeficientem" tak, aby rozdíl byl odstraněn. Pro KPÚ Medlov je vypočtený opravný koeficient 0,981875. Součet výměr jednotlivých pozemků na LV je proto vynásoben tímto koeficientem a takto opravená celková výměra vstupuje jako základ do pozemkové úpravy.

VZDÁLENOST

Vzdálenost pozemků v soupisu nároků je stanovena jako vzdálenost pozemku od Obecního domu v Medlově.

Soupis nároků vlastníků je jedním ze závazných podkladů pro další zpracování pozemkové úpravy.

Námítky, které pozemkový úřad obdržel, se většinou vztahovaly k výsledku aktualizace BPEJ a použití opravného koeficientu k dosažení souladu mezi výměrou evidovanou v katastru nemovitostí a výměrou zaměřenou v terénu jako uzavřený obvod pozemkové úpravy.

Je třeba jednoznačně zdůraznit, že použití opravného koeficientu má za úkol pouze vyrovnat tento rozdíl. Opravný koeficient **neslouží** na vylepšení bilance výměr pozemků ve vlastnictví státu nebo obce. Koeficientem jsou zatíženy všechny pozemky bez ohledu na osobu vlastníka. Tedy také pozemky státu a obce jsou koeficientem přepočteny. Současně je třeba také konstatovat, že použití opravného koeficientu k odstranění rozdílu ve výměře vyplývá přímo ze zákona (§ 8 odst. 1 zákona zák. č.139/2002 Sb, § 7 odst. 5 vyhl.č. 545/2002 Sb.). Nejedná se o jednostrannou aktivitu pozemkového úřadu.

I když se k námitkám k opravám výměr nepřihlíží (ust. § 8 odst.1 zákona), jedná se o důležitou součást soupisu nároků a proto pozemkový úřad předpokládá svolání osobního jednání s vlastníky, kteří námitky podali.

Ve věci aktualizace BPEJ již pozemkový úřad kontaktoval zástupce Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy, pracoviště Brno. Současně Pozemkový úřad Olomouc provedl dne 15.11.2011 na žádost pana Jana Bittnera místní šetření v terénu. Obsahem šetření bylo porovnáním půdních profilů půdních jednotek 10 a 08 posoudit, nakolik je zařazení pozemků do různých hlavních půdních jednotek oprávněné nebo ne. Výsledkem bylo zjištění, že půdní profily na rozdílných bonitách jsou také rozdílné a tedy původní zařazení ke stejné jednotce BPEJ neodpovídalo skutečnosti.

K uvedeným závěrům se vyjádřil pan Bittner, který s výsledkem aktualizace není spokojen a požaduje jeho revizi. Zástupce pozemkového úřadu informoval, že revizi může posoudit a provést pouze výzkumný ústav jako odborná organizace, nikoliv pozemkový úřad.

K opravnému koeficientu pan Bittner namítl, že výměra pozemků je evidována katastrálním úřadem a nelze ji tedy měnit. Jedná se o vlastnictví, které je nedotknutelné.

K této námitce zástupce pozemkového úřadu uvedl, že výměru eviduje katastrální úřad jako výsledek přidělového řízení z roku 1947. Protože evidovanou výměru nikdo od uvedené doby neupřesnil zaměřením v terénu, eviduje katastrální úřad celou dobu tuto výměru. Jak se ukázalo, tato evidovaná výměra vykazuje chybu cca 2%. Jedním z důvodů zahájení pozemkové úpravy byl právě požadavek katastrálního úřadu, který má zájem nesrovnalosti v evidenci řešit postupem pozemkové úpravy, tedy zaměřením v terénu. Je třeba také připomenout, že výměra pozemku není závazným údajem evidovaným v katastru nemovitostí.

2. Návrh nového uspořádání

K návrhu nového uspořádání pozemků se vyjádřil zástupce zpracovatelské firmy. Návrh bude připraven tak, aby zohledňoval v co největší míře představu vlastníků o novém uspořádání. Je třeba si však uvědomit, že se při návrhu musí respektovat kriteria daná zákonem (cena +- 4%, výměra +- 10% , vzdálenost +- 20%,) a také představy ostatních vlastníků. Překročení kriterií lze pouze se souhlasem vlastníka. Překročení ceny nad limit 4 % musí vlastník uhradit. Návrh uspořádání rozešle vlastníkům zpracovatel pozemkové úpravy. Vlastníci budou mít možnost konzultací se zpracovatelem v době jeho osobní přítomnosti na obci po dobu cca 5 dní. Předpoklad je během měsíců duben-květen. V měsících leden- únor bude probíhat jednání s uživateli. Termín pro odevzdání návrhu nového uspořádání je září 2012.

Pan Sedláček upozornil zpracovatele pozemkové úpravy na probíhající výstavbu kanalizace a tedy vznik revizních skruží na pozemcích. Předpokládá, že vlastníci o této skutečnosti pravděpodobně nevědí.

Zaznamenal: Ing. Ivan Polách, Pozemkový úřad Olomouc, 2.12.2011

Příloha: prezenční listina-kopie