



Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Pobočka Cheb
Evropská 1605/8, 350 02 Cheb

Spis. zn.: 2RP16166/2015-529201/04/03
Č.j.: SPU 381728/2024
UID: spudms00000014905604

SPU 381728/2024



000764775682

Vyřizuje: Lucie Šmejkalová
Telefon: 727956741
E-mail: L.Smejkalova@spucr.cz
ID DS: z49per3

V Cheb dne: 3. 10. 2024

ROZHODNUTÍ

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Pobočka Cheb (dále jen „pobočka“) jako příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 19 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“) a v souvislosti se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

rozhodl

podle ust. § 11 odst. 4 zákona takto:

návrh komplexních pozemkových úprav v katastrálním území **Dolní Hraničná** zpracovaný společností allGEO s.r.o., se sídlem Radobyčická 729/10, 301 00 Plzeň, pod č. zakázky 428-2019-529101 Ing. Luborem Pekarským, který je osobou úředně oprávněnou k projektování pozemkových úprav,

se schvaluje.

Zpracovaný návrh je přílohou tohoto rozhodnutí.

Účastníci řízení dle ust. § 5 zákona, v souvislosti s ust. § 68 správního řádu:

Příjmení, jméno (název)	Datum narození (IČ)	Adresa
Balcar Jan		
Balcarová Blažena		
Česká republika	IČ: 00000001-001	
DBH KASPAR, s. r. o.	IČ: 05904935	Karlovarská 153/38a, 35002 Cheb - Hradiště
Drofa Roman		

Příjmení, jméno (název)	Datum narození (IČ)	Adresa
Gašparovič Miroslav		
HerHos s. r. o.	IČ: 61173177	Hrozňatov 148, 35002 Cheb
Karlovarský kraj	IČ: 70891168	Závodní 353/88, 36006 Karlovy Vary - Dvory
Lokingová Dominika		
Männer Peter Johann		
Město Cheb	IČ: 00253979	náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 35002 Cheb
Miltová Zdeňka		
Obec Pomezí nad Ohří	IČ: 00572730	Pomezí nad Ohří 82, 35002 Pomezí nad Ohří
Střed Evropy s.r.o.	IČ: 25207253	Ašská 214/6, 35101 Františkovy Lázně - Horní Lomany
Štrér Jan		
Vörös Martin		
Státní pozemkový úřad	IČ: 01312774	Husinecká 1024/11a, 13000 Praha - Žižkov
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových	IČ: 69797111	Rašínovo nábřeží 390/42, 12800 Praha - Nové Město
Lesy České republiky, s.p.	IČ: 42196451	Přemyslova 1106/19, 50008 Hradec Králové - Nový Hradec Králové
Správa železnic, státní organizace	IČ: 70994234	Dlážděná 1003/7, 11000 Praha - Nové Město
Krajská správa a údržba silnic Karlovarského kraje, příspěvková organizace	IČ: 70947023	Chebská 282, 35601 Sokolov
Správa železnic, státní organizace	IČ: 70994234	Dlážděná 1003/7, 11000 Praha - Nové Město
Účastníci z jiných právních vztahů		
ČEZ Distribuce, a.s.	IČ: 24729035	Teplická 874/8, 405 02 Děčín - Podmokly
CHEVAK Cheb, a.s.	IČ: 49787977	Tršnická 4/11, 350 02 Cheb - Hradiště
Raiffeisenbank im Stiftland eG	Id.č. GnR 104	Prinz-Ludwig-Strasse 27a, 95652 Waldsassen, Německo
BRICOSTAV s.r.o.	IČ: 28692314	Na Poříčí 1041/12, 110 00 Praha – Nové Město
Václavík Miloslav		

ODŮVODNĚNÍ

Řízení o komplexních pozemkových úpravách v k. ú. Dolní Hraničná (dále jen „KoPÚ“) zahájila pobočka dne 19.5.2015 v souladu s ust. § 6 odst. 4 zákona, z podnětu žádostí vlastníků nadpoloviční výměry zemědělské půdy (celkem 62,75 %) v katastrálním území. Zahájení řízení KoPÚ oznámil pozemkový úřad veřejnou vyhláškou č.j.: SPU 209474/2015 ze dne 30.4.2015, vyvěšeno dne 4.5.2015 po dobu 15 dní na úřední desce pobočky a obce Pomezí nad Ohří. Poslední den lhůty vystavení tj. 19.5.2015 je podle § 6 odst. 5 zákona dnem zahájení pozemkových úprav.

Pobočka zajistila odborné zpracování návrhu KoPÚ v souladu s požadavky dle § 9 odst. 1 zákona. Na základě výsledků výběrového řízení byla vybrána firma allGEO s.r.o., IČ 26349469, se sídlem Radobyčická 729/10, 301 00 Plzeň (dále jen „zhotovitel“). Mezi smluvními stranami byla uzavřena smlouva o dílo číslo: 428-2019-529101 ze dne 10.7.2019. Osobou úředně oprávněnou k projektování pozemkových úprav, ke zpracování návrhu komplexních pozemkových úprav, byl Ing. Lubor Pekarský. Předmětem komplexních pozemkových úprav byly pozemky v obvodu pozemkových úprav stanovém pozemkovým úřadem.

O zahájení řízení informovala pobočka příslušné orgány, organizace a dotčené správní úřady, které byly s ohledem na § 6 odst. 6 zákona požádány o stanovení podmínek k ochraně zájmů podle zvláštních předpisů dopisem s č.j. SPU 535090/2015 a SPU 535112/2015 ze dne 14.10.2015. Dohoda o zpracování podkladů pro obnovu souboru geodetických informací pro pozemky v obvodu pozemkových úprav pouze zaměřené ale neřešené podle § 2 zákona byla uzavřena s Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrálním pracovištěm Cheb dne 30.7.2018.

Podle ustanovení § 6 odst. 9 zákona pozemkový úřad písemně pověřil osoby ke vstupování a vjíždění na pozemky a k výkonu činností po celou dobu trvání komplexních pozemkových úprav oznámením č.j. SPU 492919/2019 ze dne 10.12.2019. Pověření bylo vyvěšeno na úřední desce obce Pomezí nad Ohří.

Práce na návrhu probíhaly v několika etapách – přípravné geodetické práce, přípravné projekční práce a práce návrhové.

V průběhu přípravných prací zhotovitel získal geodetické podklady, které vyhodnotil a provedl revizi stávajícího bodového pole včetně polohopisného zaměření celého zájmového území. Dále proběhlo zaměření a komisionální zjišťování průběhu hranic pozemků vymezujících obvod pozemkových úprav včetně trvalé stabilizace lomových bodů. Bylo provedeno vyhodnocení podkladů a rozbor současného stavu. Došlo ke zjištění nesouladů mezi skutečností v terénu a stavem evidovaným v katastru nemovitostí. Všechny podklady, stanoviska a podmínky dotčených orgánů státní správy, organizací, správců sítí a účastníků byly vyhodnoceny a použity v dalších etapách.

V souladu s ustanovením § 7 zákona svolala pobočka úvodní jednání na 13.9.2021 do sídla pobočky Cheb. Vlastníci pozemků v předpokládaném obvodu pozemkových úprav a další účastníci řízení byli pozváni na úvodní jednání dopisem č.j. 290847/2021 ze dne 10.8.2021. Přítomní byli na úvodním jednání seznámeni s cílem, účelem a předmětem KoPÚ, právními předpisy, s dodržováním pravidel přiměřenosti ceny, výměry a vzdálenosti směřovaných pozemků. Byl předložen předběžný časový harmonogram jednotlivých etap KoPÚ. Vlastníci se na úvodním jednání dohodli, že bodem pro měření vzdálenosti je smírčí kříž na pozemkové parcele č. 505/2 v k.ú. Dolní Hraničná (X=1022382.73, Y=894070.62). Dle § 5 odst. 5 byl na úvodním jednání KoPÚ zvolen sbor zástupců ve složení:

- Lucie Šmejkalová (oprávněná úřední osoba ve věci správního řízení o KoPÚ, nevolený člen sboru zástupců)
- Ing. Vlastimil Habětínek (zplnomocněný zástupce města Cheb, vlastník více než 10% zemědělské půdy v obvodu KoPÚ, nevolený člen sboru zástupců)
- Hubert Herman Rustler (zástupce HerHos s.r.o., vlastník více než 10% zemědělské půdy v obvodu KoPÚ, nevolený člen sboru zástupců)
- Ing Radek Tlačil (starosta obce Pomezí nad Ohří, nevolený člen sboru zástupců)
- Jan Kašpar (vlastník pozemků v obvodu KoPÚ, volený člen sboru zástupců)
- Dominika Lokingová (vlastník pozemků v obvodu KoPÚ, volený náhradník sboru zástupců)

Z úvodního jednání byl pořízen zápis č.j. SPU 360341/2021 ze dne 1.10.2021. Přípravné projekční práce byly zakončeny vyhotovením soupisů nároků vlastníků pozemků v souladu s § 8 odst. 1 zákona, vystaveny byly dne 7.6.2022 na úředních deskách pobočky Cheb a obce Pomezí nad Ohří po dobu 15 dní č.j. SPU 198731/2022. Oznámení o vyložení soupisů nároků, jehož přílohou byly soupisy nároků, bylo zasláno všem vlastníkům, jejichž pobyt byl znám, s doručením do vlastních rukou dopisem č.j. SPU 198894/2022 ze dne 7.6.2022. Podkladem pro vyhotovení soupisů nároků byly údaje katastru nemovitostí, platný cenový předpis (ke dni vyložení soupisu nároků), zaměření a zjištění skutečného stavu v terénu včetně projednaných změn druhů pozemků. V rámci projednání soupisů nároků vlastníků byly zajištěny v souladu s §3 odst. 3 zákona souhlasy vlastníků s řešením pozemků v KoPÚ (řešení ve smyslu § 2 zákona) a souhlasy vlastníků s požadavkem na ocenění případně neocenění dřevin rostoucích mimo les (dle § 8 odst. 1 vyhlášky č. 13/2014 Sb.). Tyto souhlasy byly vyjádřeny podpisy na soupisech nároků dotčených vlastníků. Konzultační den k soupisům nároků byl svolán na Obecní úřad Pomezí nad Ohří na den 23.6.2022.

Vlastnímu zpracování nového uspořádání pozemků předcházelo, dle § 9 odst. 8 zákona, vypracování plánu společných zařízení, který zahrnuje cestní síť, plán územního systému ekologické stability, vodohospodářská opatření, posouzení území z hlediska erozního ohrožení a odtoku srážek. Projednání návrhu plánu se sborem zástupců proběhlo ve dnech: 21.11.2022 a 13.2.2023. Dotčeným orgánům státní správy a dotčeným organizacím zaslala pobočka dle § 9 odst. 10 zákona zpracovaný plán společných zařízení s výzvou k uplatnění stanovisek dne 24.3.2023 č.j. SPU 087895/2023. Jednotlivé připomínky byly do plánu zapracovány a 25.5.2023 byl plán projednán regionální dokumentační komisí pro Plzeňský a Karlovarský kraj bez připomínek. Zastupitelstvo obce Pomezí nad Ohří na svém jednání dne 14.6.2023 projednalo a schválilo předložený plán společných zařízení usnesením č. 38/23. Zpracováním návrhu nového uspořádání pozemků došlo k úpravě plánu společných zařízení, a to v důsledku nepatrné změny katastrální hranice a doplnění dvou stávajících sjezdů ke zpřístupnění pozemků. Tato úprava byla schválena zastupitelstvem obce dne 13.6.2024.

Návrh nového uspořádání pozemků byl zpracován dle § 2, § 9 a § 10 zákona. Návrh nového uspořádání byl projednáván průběžně v měsících duben–červen roku 2024. Vlastníci mohli využít osobní konzultaci, která proběhla dne 11.4.2024 v budově Obecního úřadu Pomezí nad Ohří. Vlastníkům, kteří se nevyjádřili k návrhu nového uspořádání pozemků, zaslala pobočka výzvu dle ust. § 9 odst. 21 zákona s 15 ti denní lhůtou k vyjádření č.j. SPU 228079/2024 ze dne 10.6.2024. Ve výzvě bylo v souladu s citovaným ustanovením uvedeno, že nevyjádří-li se vlastník ve stanovené lhůtě od obdržení výzvy, má se za to, že s návrhem souhlasí. Návrh byl vystaven po dobu 30 dnů od 29.6.2024 na úřední desce obce Pomezí nad Ohří a pobočky Cheb, o čemž byli pobočkou vyrozuměni všichni známí účastníci řízení a zároveň upozorněni na poslední možnost uplatnit k tomuto návrhu své námítky a připomínky, a na skutečnost že k později podaným námítkám se nepřihlíží (§ 11 odst. 1 zákona) č.j. SPU 254248/2024 ze dne 26.6.2024. K návrhu KoPÚ byli podány dvě námítky od Středu Evropy s.r.o. a panem Männerem, prostřednictvím pana Valešky (prokurista) osobně po uplynutí stanovené lhůty pro podání námitek a to 1.8.2024. Námítka byla obecného charakteru (nesouhlas s prováděním KoPÚ a směnou pozemků), pobočka Cheb v souladu s ustanovením § 11 odst. 1 zákona k později podaným námítkám a připomínkám nepřihlíží, o čemž písemně informovala pana Männera i Střed Evropy s.r.o. č.j. SPU 309629/2024 a SPU 310557/2024 ze dne 7.8.2024. Zhotovitel do návrhu nového uspořádání pozemků zapracoval požadavky a návrhy vlastníků. Přiměřenost kvality, výměry a vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků dle § 10 zákona byla u většiny vlastníků dodržena. V rámci zpracování návrhu byla v několika případech kritéria přiměřenosti překročena. Důvodem k překročení kritérií ceny, výměry a vzdálenosti je naplnění požadavků vlastníků, navržení vhodnějších tvarů pozemků, úprava návrhu dle skutečného stavu pozemků v terénu a využití pozemků ve vlastnictví státu pro společná zařízení. Překročení zákonných kritérií bylo vždy projednáno a odsouhlaseno s jednotlivými vlastníky. Návrh byl schválen vlastníky, odsouhlaseno: 1796215 m² z 2162287 m², tj. 83,1%.

Pobočka Cheb dle § 11 odst. 3 zákona svolala závěrečné jednání, které se konalo 12.9.2024 na Obecním úřadě Pomezí nad Ohří. Účastníkům řízení byla zaslána pozvánka č.j. SPU 312186/2024 ze dne 8.8.2024. Na jednání byly zhodnoceny výsledky pozemkových úprav, účastníci byli seznámeni s návrhem nového uspořádání pozemků, o kterém bude rozhodnuto a s dalším postupem prací KoPÚ. Bylo konstátováno, že návrh KoPÚ řeší zpřístupnění pozemků jednotlivých vlastníků, vytváří podmínky pro optimální hospodaření na pozemcích a splňuje podmínky pro vydání rozhodnutí o schválení návrhustanovené v § 11 zákona. Z tohoto jednání byl pořízen zápis č.j. SPU 364451/2024 ze dne 13.9.2024, který byl zaslán známým účastníkům řízení. Po skončení závěrečného jednání proběhl sbor zástupců kde byl sbor zástupců informován o dalším průběhu KoPÚ a předpokládaném konci ukončení prací (plánován na první polovinu roku 2025). Dále bylo hlasováno o upuštění od doplatku dle § 10 odst. 2 zákona sb. pro LV 175 pana Drofu.

Rozhodnutí o schválení návrhu komplexních pozemkových úprav se oznamuje veřejnou vyhláškou vyvěšenou po dobu 15-ti dnů na úřední desce Státního pozemkového úřadu, Pobočky Cheb a Obce Pomezí nad Ohří. Dále se zveřejňuje bez příloh na internetovém portálu Státního pozemkového úřadu (www.spucr.cz) a doručí všem známým účastníkům. Z náležitostí se k rozhodnutí o schválení návrhu KoPÚ připojuje každému účastníkovi řízení písemná a grafická část návrhu, která se dotýká konkrétního účastníka řízení. Jedná se o soupis nových pozemků a snímek katastrální mapy se zákresem nově navržených pozemků s nově přidělenými parcelními čísly (§11 odst. 5 zákona).

Podle § 11 odst. 8 zákona je schválený návrh KoPÚ závazným podkladem pro rozhodnutí pobočky ovýměně nebo přechodu vlastnických práv, k určení výše úhrady a lhůty podle § 10 odst. 2 zákona 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. Dle § 11 odst. 5 zákona předá pobočka katastrálnímu úřadu rozhodnutí o schválení návrhu KoPÚ, které nabylo právní moci, spolu se seznamem pozemků k vyznačení poznámky do katastru nemovitostí.

Po nabytí právní moci rozhodnutí o schválení návrhu KoPÚ vypracuje zhotovitel podklady pro obnovu katastrálního operátu – digitální katastrální mapu (dále jen „DKM“). Pobočka poté vydá dle § 11 odst. 8 zákona rozhodnutí o výměně nebo převodu vlastnických práv k pozemkům a k určení výše úhrady a lhůty podle § 10 odst. 2 zákona. Na základě tohoto rozhodnutí a vytvořené DKM bude nový stav pozemků podle schváleného návrhu zapsán do katastru nemovitostí. Právní stav podle schváleného návrhu je dle ustanovení § 11 odst. 13 zákona závazný i pro právní nástupce vlastníků pozemků. Do vydání rozhodnutí pobočky podle ustanovení § 11 odst. 8 zákona se v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí a v nichž jsou uvedeny pozemky, které jsou předmětem řízení o

pozemkových úpravách, uvedou dosavadní pozemky i jim odpovídající pozemky podle schváleného návrhu KoPÚ, údaje poskytuje pobočka. Jednotlivé pozemky či jejich části nemůže vlastník po schválení návrhu bez souhlasu pozemkového úřadu zatížit nebo zcizit.

V souladu se zněním § 12 odst. 2 zákona pobočka zabezpečí, aby nové uspořádání pozemků uvedených v návrhu bylo vytyčeno a označeno v terénu podle potřeby vlastníků. Vytyčení lomových bodů pozemků na základě písemné žádosti vlastníka pozemku, bude provedeno nejdříve po nabytí právní moci rozhodnutí podle § 11 odst. 8 zákona. Vytyčení nelze opakovaně hradit z prostředků státu.

Dle § 2 zákona slouží výsledky komplexních pozemkových úprav pro obnovu katastrálního operátu a jako neopomenutelný podklad pro územní plánování.

Na základě výše uvedených skutečností bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku.

Poučení o opravném prostředku:

Proti tomuto rozhodnutí je možné podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení k ústředí Státního pozemkového úřadu, a to prostřednictvím Krajského pozemkového úřadu pro Karlovarský kraj, Pobočky Cheb (§ 83 a § 86 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Ing. Tomáš Valina
vedoucí Pobočky Cheb
Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj
Pobočka Cheb

Příloha č. 1 k výrokové části rozhodnutí č.j. 381728/2024 – návrh komplexních pozemkových úprav v k.ú. Dolní Hraničná (textová a grafická část). Tato příloha je nedílnou součástí výroku.

Rozdělovník:

- I. Obdrží do vlastních rukou známí účastníci řízení, kterým se dle ust. § 11 odst. 5 zákona k rozhodnutí připojuje z náležitostí návrhu jen ta písemná a grafická část návrhu, která se dotýká konkrétního účastníka řízení.
- II. Ostatním účastníkům řízení se dle ust. § 11 odst. 5 zákona rozhodnutí doručuje veřejnou vyhláškou vyvěšenou po dobu 15 dnů na úřední desce pobočky a na úřední desce obce Pomezí nad Ohří, kde lze do schváleného návrhu nahlédnout. Současně se v souladu s ust. § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, toto rozhodnutí zveřejňuje na adrese www.spucr.cz (bez příloh).
- III. Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, Nová 1452/2, 350 02 Cheb (po nabytí právní moci rozhodnutí).

Na vědomí:

Ing. Štěpánka Karhanová allGEO spol.s.r.o.