

Naše značka: SPU 162267/2025KP
Spisová značka: SP6437/2023-514204/1
UID: spudms00000013579607

Dle rozdělovníku

Vyřizuje.: Ing. Ladislav Kopecký
Tel.: 725855212
ID DS: z49per3
E-mail: ladislav.kopecky@spu.gov.cz

Datum: 25. 4. 2025

SPU 162267/2025KP



Zápis z úvodního jednání ke komplexním pozemkovým úpravám (KoPÚ) Záhornice konaného dne 17.3.2025 v 15:30 v sále Hostince U Zárybnických v Trnově

Přítomni:

za Obec Trnov, ing. Petra Hartmanová, starostka obce

za SPÚ – Pobočku Rychnov n. Kn. – mgr. A. Rufferová, ing. M. Drtík, ing. L. Kopecký

účastníci úvodního jednání - podle prezenční listiny - 32 účastníků (včetně plných mocí)

- tj. 30,2 % z pozvaných

za dodavatele – společnost Geodetická kancelář Nedoma & Řezník, s.r.o., se sídlem plukovníka Mráze 1425/1, Praha 10 – Ing. Ivana Antoňů, Ing. Petr Píšek

1. Jednání zahájila přivítáním účastníků starostka obce a předala slovo zástupkyni Státního pozemkového úřadu – vedoucí Pobočky Rychnov nad Kněžnou mgr. A. Rufferové, která také nejdříve přivítala účastníky úvodního jednání.

2. Hlavní program jednání zahájila vedoucí Pobočky Státního pozemkového úřadu v Rychnově nad Kněžnou mgr. Rufferová:

a) představila přítomné pracovníky Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Královéhradecký kraj, Pobočky v Rychnově nad Kněžnou (dále jen „pobočka“, nebo „pozemkový úřad“) a představila zástupce, který bude mít na starosti tuto komplexní pozemkovou úpravu – oprávněnou úřední osobu (ing. L. Kopeckého), dále představila zástupce dodavatele prací vzešlého z výběrového řízení – ing. Ivanu Antoňů, ing. Petra Píška

b) seznámila s programem úvodního jednání

- podnětem k vyhlášení KoPÚ – řízení bylo zahájeno dne 30.4.2024 na základě žádosti obce a zároveň z vlastního podnětu pobočky; s formou pozemkových úprav

- se základními právními předpisy, podle nichž jsou pozemkové úpravy prováděny (podle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, vyhlášky č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav a zároveň podle metodického návodu pro provádění pozemkových úprav a souvisejících katastrálních předpisů, vše v platném znění...)

- cílem a účelem komplexních pozemkových úprav (KoPÚ): ve veřejném zájmu se prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, zabezpečuje se jimi přístupnost a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření; současně se jimi zajišťují podmínky 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 a vodního hospodářství, zejména v oblasti snižování nepříznivých účinků povodní a sucha, řešení odtokových poměrů a zadržení vody v krajině a zvýšení ekologické stability krajiny

- výsledkem pozemkových úprav, které slouží také pro obnovu katastrálního operátu a vytvoření nové digitální katastrální mapy

- s průběhem úvodního jednání, s tím, že před dalším pokračováním proběhne pro urychlení jednání volba sboru zástupců

3. Volba sboru zástupců

Přítomní byli seznámeni s důvodem a účelem volby sboru zástupců. Bylo sděleno, že sbor zástupců slouží jako poradní orgán zpracovatele KoPÚ a pobočky. Také bylo uvedeno, že sbor zástupců nikdy nerozhoduje za vlastníky pozemků v otázkách jejich vlastnictví, ale spolupodílí se na návrhu polyfunkční kostry pozemkové úpravy – plánu společných zařízení. Vlastníci se mohou na sbor naopak obracet se svými návrhy. Podle velikosti území a podmínek bude mít sbor 7 členů.

Účastníci u prezence obdrželi hlasovací lístky s návrhem kandidátů. Dále bylo sděleno, že volba bude provedena tajně, počet volených kandidátů bude 5 (4 členové a 1 náhradník) a podle zákona budou 3 nevolení členové: zástupce Obce Trnova, pobočky a vlastník, jehož pozemky zahrnují alespoň 10% z výměry upravovaných pozemků – z tohoto titulu před úvodním jednáním požádal o členství ve sboru zástupců ZEAS Podorlicko a.s. Mgr. Rufferová uvedla, že návrh kandidátky byl předjednan pobočkou se zástupcem obce a vytypování kandidáti byli s návrhem seznámeni.

Dále vyzvala přítomné kandidáty, aby se účastníkům řízení představili. Účastníky vyzvala k možnosti doplnění o další kandidáty, ale nikdo další neprojevil zájem kandidovat ani doplnit kandidátku. Dále bylo zopakováno, že do sboru zástupců budou zvoleni 4 členové s nejvyšším počtem dosažených hlasů a další v pořadí bude zvolen jako náhradník a celkem se tedy bude volit 5 kandidátů.

Po provedení volby a odevzdání hlasovacích lístků byl ing. Kopecký vyzván, aby pokračoval v programu úvodního jednání a přítomné seznámil:

- s limity území, které bude třeba v rámci řízení o KoPÚ respektovat, jako je:

- o územní plán Obce Trnova
- o Eroze zemědělské půdy – území se nachází v mírně svažitém, z části v rovinatém i svažitém území, zemědělské pozemky jsou proto zemědělsky intenzivně využívány, z větší části jsou zorněny; z toho vyplývá, že velká část orné půdy i v tomto území je v různé míře náchylná k vodní erozi.
- o Nedostatek státních a obecních pozemků. Pro společná zařízení a možnost jejich vlastnického vypořádání je potřeba dostatek pozemků ve vlastnictví státu nebo obce. A proto byla zopakována žádost uvedená již v zaslané informaci, a to že pozemkový úřad může pozemky za účelem jejich použití na společná zařízení vykupovat, a to již za cenu obvyklou. V případě, že vlastník nemá o nějaký „zapomenutý a nevyužívaný pozemek“ zájem, může jej nabídnout pozemkovému úřadu k odkoupení.

- dále seznámil s oceněním pozemků dle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ)

Ocenění pozemků pro potřeby KoPÚ proběhne v souladu se zákonem podle základních cen BPEJ. Pro objektivní ocenění pozemků proběhla v roce 2013 aktualizace BPEJ, jejíž výsledky byly zavedeny do celostátní databáze a do KN v roce 2016. Při oceňování zemědělských pozemků se pro stanovení nároků v řízení o pozemkových úpravách použije základní cena podle oceňovací vyhlášky, která se zjistí podle BPEJ evidovaných v celostátní databázi a vztažených k zaměření skutečného stavu v terénu. Bylo upozorněno, že toto ocenění slouží pouze pro řízení o pozemkových úpravách. Současná průměrná cena na k.ú. pro daňové účely pro k.ú. Záhornice je 8,69 Kč/m². Cena dle BPEJ: min. 1,15 Kč/m², max. 9,86 Kč/m². Nejrozšířenějším typem půd jsou v území hnědozemě.

- obvodem KoPÚ – řešeny budou pozemky v k.ú. Záhornice a malá část k.ú. Vojenice

- statistickými údaji o k.ú. Záhornice:

Celková výměra	249 ha
z toho zemědělská	213 ha
lesní	17 ha
vodní	0,27 ha
zastavěná	6,9 ha
ostatní	10,9 ha

Výměra zahrnutá do KoPÚ

	205,57 ha
z k.ú. Vojenice	asi 900 m ² (bude upřesněno po zjišťování hranic)
Pozemky řešené dle §2:	205,57 ha
Pozemky neřešené dle §2:	0 ha
Počet účastníků celkem	107 (včetně spoluvlastníků a oprávněných z JPV)

K řízení se jako účastníci přihlásily 3 sousední obce: Přepychy, Semechnice, Voděrady.

Počet vlastníků vstupujících	90
Počet LV vstupujících	69
Počet vlastnických parcel:	331
Prům. velikost vlastn. parcely	0,6211 ha

V obvodu KoPÚ je: 0,7 ha ve vlastnictví ČR - SPÚ
2,3 ha ve vlastnictví obce

- pozemkové úpravy se dají rozčlenit na jednotlivé etapy:

- **Revize a doplnění podrobného polohového bodového pole** – již proběhlo.
- **Zaměření polohopisu území** – přesné zaměření všech prvků v terénu - z části proběhlo a ještě probíhá.
- **Rozbor současného stavu** – zjištění informací o území z dostupných zdrojů a na základě terénního průzkumu posouzení současného stavu – březen 2026.
- **Úvodní jednání** – viz. tento zápis
- **Zjišťování průběhu hranic na obvodu pozemkové úpravy** (včetně šetření obvodů staveb zahrnutých do obvodu KoPÚ) - proběhne 25.- 27.3.2025. Na obvod pozemkové úpravy budou zpracovány geometrické plány, které budou zapsány do KN - říjen 2025.
 - Šetření vlastnických hranic u lesních pozemků proběhne samostatně – nejpozději do června 2026.
- Po uzavření obvodů pozemkové úpravy bude zpracován a vlastníkům zaslán tzv. **soupis nároků vlastníků** pozemků. Tj. přehled všech pozemků, které konkrétní osoba vlastní v daném území a označení a ocenění pozemků, které vstupují do pozemkové úpravy. Vlastníci tento soupis zkontrolují a umožní tak včas opravit případné chybné zápisy v katastru nemovitostí a mohou k soupisu nároků vyjádřit své připomínky či námítky. Zároveň bude svoláno jednání, kde budou moci vlastníci sdělit své představy k úpravě a novému umístění pozemků.
- **Plán společných zařízení** je projednáván se sborem zástupců a schvalován zastupitelstvem obce. Dále je projednáván v regionální dokumentační komisi pro kontrolu správnosti technického řešení návrhu. Do kostry plánu společných zařízení budou s ohledem na současný stav umístovány pozemky vlastníků.
- **Návrh nového uspořádání pozemků** - při projektování budou respektovány zákonem stanovené limitující faktory přiměřenosti kvality, výměry a vzdálenosti nově vyčleňovaných pozemků. Nově navržené pozemky musí odpovídat pozemkům původním výměrou (tolerance + - 10%), cenou (tolerance + - 4%) a vzdáleností (tolerance + - 20 %). Umístění pozemků je projednáváno a odsouhlasováno s vlastníky, protože pozemkový úřad může rozhodnout o schválení návrhu, až když s ním souhlasí vlastníci 60% výměry řešeného území.
- **Po vystavení návrhu**, kdy mají vlastníci poslední možnost se k návrhu vyjádřit, bude svoláno závěrečné jednání. Poté pozemkový úřad rozhodne o schválení návrhu KoPÚ formou **rozhodnutí o schválení návrhu** (1.rozhodnutí), které musí nabýt právní moci. Návrh KoPÚ slouží i k obnově katastrálního operátu a k vytvoření digitální katastrální mapy. Výsledky pozemkových úprav se na základě **2. rozhodnutí** (o výměně a přechodu vlastnických práv) zapisují do katastru nemovitostí.
- **Vytyčení nových pozemků** - na základě požadavku vlastníků budou nové hranice pozemků v případě potřeby v terénu geodeticky vytyčeny. Vytyčení lze hradit z prostředků státu pouze jednou a je časově neomezené.
- **Realizace** - nejdůležitější společná zařízení budou podle požadavků postupně realizována v terénu a to převážně z prostředků státního rozpočtu prostřednictvím SPÚ; nejčastějším příkladem realizace je vybudování polní cesty, dále retenční nádrže, prvku ÚSES a pod.

Předpokládané časové rozvržení průběhu pozemkové úpravy:

uzavření obvodu pozemkové úpravy	do října 2025
rozbor současného stavu	do března 2026
šetření hranic v lesích	do června 2026
soupis nároků vlastníků pozemků	do července 2026
zpracování plánu společných zařízení	do září 2027
konečný návrh nového uspořádání pozemků	do září 2028

Ing. Kopecký dále přítomné seznámil s:

- předpokládanými náklady a financováním KoPÚ
- přínosem pro vlastníky a obec zhotovením KoPÚ
- upozornil na ochranu stabilizovaných měřických bodů
- informoval o pověření ke vstupu (a jeho zveřejnění) pověřených osob na pozemky z důvodu potřeby zaměření území, zjišťování hranic a z důvodu návrhových prací
- potřebou projednání dědictví po zemřelých vlastnících a zrušení v katastru nemovitostí zapsaných věcných břemen (VB) užívání a zástavních práv pro již zemřelé osoby. V takovém případě je třeba se obrátit na katastrální úřad a požádat o zrušení věcného břemene (podle charakteru VB bude zapotřebí předložit odpovídající listinu).

4. Zástupkyně zpracovatele KoPÚ ing. Antoňů byla vyzvána k doplnění informací k průběhu pozemkových úprav, současného stavu prací a k vysvětlení potřeby stanovení bodu, od kterého se bude v KoPÚ měřit vzdálenost. Vzdálenost se stanoví jako vážený aritmetický průměr vzdáleností jednotlivých pozemků měřených vzdušnou čarou od bodu dohodnutého na úvodním jednání. Ing. Kopecký navrhl a vlastníci na jednání odsouhlasili měření této vzdálenosti od Kaple Matky Páně ve středu obce. Ing. Antoňů ještě připomněla možnost při KoPÚ vypořádání spoluvlastnictví k pozemkům. Také představila předpokládaného projektanta, který by měl pozemkové úpravy v Záhornici zpracovávat – ing. Píška.

5. Mgr. Rufferová vyhlásila **výsledky volby sboru zástupců**. Do sboru zástupců byli zvoleni 4 kandidáti s nejvyšším počtem dosažených hlasů. Další v pořadí byl zvolen náhradníkem.

a) volba sboru - hlasování se zúčastnilo 32 vlastníků

způsob volby – volba tajná, označením čísla volené osoby z volebního lístku

výsledky hlasování:	počet hlasů:
Červinka Libor, Houdkovice	13
Kovaříček Josef Mgr., Záhornice	25
Kinzel Matěj, Záhornice	15
Řízek Jiří, Zádolí	22
Štenclová Monika, Záhornice	20
Žabokrcký Petr Ing., Záhornice	20

b) sbor bude pracovat jako sedmičlenný v tomto složení:

Kovaříček Josef Mgr., Záhornice

Řízek Jiří, Zádolí

Štenclová Monika, Záhornice

Žabokrcký Petr Ing., Záhornice

ZEAS Podorlicko a.s. - pověřený zástupce Hlavsová Blanka

Hartmanová Petra ing., starostka obce Trnov

Kopecký Ladislav ing., jmenovaný zástupce pobočky SPÚ

Náhradník:

Kinzel Matěj, Záhornice

c) volba předsedy sboru – na konci jednání se sešel zvolený sbor zástupců a předsedou byl zvolen mgr. Josef Kovaříček

6. Ukončení jednání

Mgr. Rufferová vyzvala přítomné k vnesení dotazů. Po jejich zodpovězení připomněla, že průběh pozemkové úpravy je dlouhý a složitý a zdůraznila nutnost vzájemné spolupráce všech zúčastněných. Účastníky požádala o včasnou reakci na zasílané výzvy a o aktivní účast na projednávání. Dále připomněla potřebu ochrany geodetických zařízení v krajině a všem přítomným poděkovala za účast.

Zapsal: Ing. Ladislav Kopecký

Ověřila: Mgr. Alena Rufferová („elektronicky podepsáno“)

Vyvěšeno:

Sejmuto: