

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše značka: SPU 015261/2026/He

UID: spudms00000016282460

Spisová značka: SP341/2025-544201/03

Vyřizuje.: Iveta Hepnarová

Tel.: 724220967

ID DS: z49per3

E-mail: iveta.hepnarova@spu.gov.cz

Datum: 20. 1. 2026

SPU 015261/2026/He



000825842034

**Komplexní pozemkové úpravy
v katastrálním území Strašov a části k.ú. Komárov u Přelouče**

– ZÁPIS Z ÚVODNÍHO JEDNÁNÍ

Datum konání: 14.1.2026

Místo konání: sál hasičské zbrojnice obce Strašov (Strašov 103)

Účastníci: dle prezenční listiny, uložené na Státním pozemkovém úřadě, Krajském pozemkovém úřadě pro Pardubický kraj, Pobočce Pardubice

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 Pardubický kraj, Pobočkou Pardubice (dále jen „pobočka“) svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám v katastrálním území Strašov a části k.ú. Komárov u Přelouče.

Úvodní jednání zahájil přivítáním účastníků Ing. Ondřej Bartoš, který následně předal slovo panu Petru Kopáčovi, starostovi obce Strašov. Ten zúčastněným představil přítomné zástupce pozemkového úřadu a zpracovatele – Ing. Ondřeje Bartoše, pracovníka Krajského pozemkového úřadu pro Pardubický kraj, vedoucího Pobočky Pardubice, paní Ivetu Hepnarovou, pracovníci Pobočky Pardubice, která je pověřeným pracovníkem k vedení komplexních pozemkových úprav Strašov a zástupce zpracovatele komplexních pozemkových úprav Ing. Radka Dlouhého, projektanta návrhu pozemkových úprav z firmy AGROPLAN, spol. s r.o., která se jím stala na základě výsledků výběrového řízení. Jednání se také zúčastnil pan Vladimír Hovorka z Pobočky Pardubice.

Přítomní účastníci řízení byli seznámeni s cílem, účelem a principy komplexních pozemkových úprav (dále jen „KoPÚ“). Předmětem KoPÚ jsou pozemky v k.ú. Strašov a části k.ú. Komárov u Přelouče, bez ohledu na dosavadní způsob užívání a existující vlastnické a užívací vztahy k těmto pozemkům.

Při provádění pozemkových úprav je postupováno podle 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. Náležitosti návrhu pozemkových úprav a postup při provádění jsou stanoveny vyhláškou č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech pozemkových úprav.

Účelem pozemkových úprav je uspořádání vlastnických práv k pozemkům a s nimi souvisejících věcných břemen, pozemky se jimi prostorově a funkčně uspořádají, dochází ke scelování pozemků jednoho vlastníka, příp. dělení a k vytvoření pozemků vhodných tvarů, zabezpečuje se přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic. Současně se jimi vytvářejí podmínky k racionálnímu hospodaření, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, zvelebení krajiny a zvýšení její ekologické stability. Cílem komplexních pozemkových úprav je racionálně využívaná, ekologicky stabilizovaná krajina, obnova katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav vytvořením digitální katastrální mapy – DKM.

Po úvodním slovu Ing. Ondřej Bartoš popsal jednotlivé etapy prací v průběhu řízení o KoPÚ: zeměměřičské činnosti – určení obvodu KoPÚ a zaměření skutečného stavu v terénu, analýzu a rozbor současného stavu, vyhotovení soupisu nároků vlastníků, vypracování plánu společných zařízení, návrh nového uspořádání pozemků a na závěr ukončení řízení vydáním rozhodnutí o schválení návrhu (tzv. 1. rozhodnutí) a rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv (tzv. 2. rozhodnutí). Účastníci byli rovněž seznámeni s termíny harmonogramu prací, kdy přípravné práce (revize a doplnění bodového pole, podrobné měření polohopisu, zjišťování hranic obvodů KoPÚ, rozbor současného stavu a dokumentace k soupisu nároků) budou provedeny do 31.3.2027 a návrhové práce (vypracování plánu společných zařízení, výškopisné zaměření, potřebné podélné profily a příčné řezy a vypracování návrhu nového uspořádání pozemků) do 31.5.2028.

Pozemkové úpravy jsou rozděleny do tří částí – geodetické, projekční a realizační.

V rámci geodetické části je zajištěno odborné zaměření současného stavu včetně prvků potřebných pro návrh pozemkových úprav (vodní toky, meliorace, komunikace, sjezdy, propustky...) a dále bude zaměřena hranice vnitřního obvodu (většinou zastavěná nebo zastavitelná část) a vnějšího obvodu pozemkové úpravy (hranice katastrálního území nebo lesních celků). Při vyměřování hranic pozemků během pozemkových úprav je třeba chránit a šetřit nově osazené mezníky. Po skončení těchto prací budou výsledky geodetické části předány k zápisu na katastrální úřad – geometrické plány na obvody pozemkové úpravy včetně zápisu poznámky „zahájeny pozemkové úpravy“ k pozemkům vstupujícím do pozemkových úprav a projektantovi jako podklad pro zpracování nároků a návrhu nového uspořádání pozemků. V případě rozdílu ve výměře obvodu pozemkové úpravy spočítané ze souřadnic zaměření a součtu výměr parcel vedených v katastru nemovitostí se vypočítá koeficient, kterým jsou následně upraveny vstupující nároky vlastníků. K šetření obvodu pozemkových úprav budou zváni pouze vlastníci, jejichž pozemky s obvodem sousedí.

Projektant následně vypracuje soupis nároků vlastníků pozemků pro jednotlivé listy vlastnictví. U pozemků vstupujících do pozemkových úprav – řešených dle § 2 zákona se uvede jejich výměra, cena – oceněná dle BPEJ podle platného cenového předpisu a vzdálenost od určeného bodu pro stanovení přiměřené vzdálenosti pozemků. Tímto bodem byla na úvodním jednání zvolena většinou účastníků zvonička u obecního úřadu. Pokud se na pozemku nachází dřeviny rostoucí mimo les, může vlastník vznést požadavek na jejich ocenění nejpozději do konce doby pro vyložení soupisu nároků pozemkovým úřadem (na později vznesené požadavky již není brán zřetel) a v případě, že u takového pozemku nedojde při novém uspořádání pozemků ke změně vlastníka, se neoceňují. Soupis nároků pozemkový úřad vyloží po dobu 15 dnů na místně příslušném obecním úřadě a zároveň doručí vlastníkům, jejichž pobyt je znám. K tomuto soupisu nároků mohou vlastníci uplatnit námitky ve lhůtě určené pozemkovým úřadem, k námitkám proti opravám výměr pozemků vyplývajícím z nového

zaměření v terénu se nepřihlíží (koeficient). Současně se vlastníky vyjádří, zda souhlasí s řešením pozemků dle § 3 odst. 3 zákona, které se v pozemkových úpravách mohou řešit pouze s jeho souhlasem. Účastníci byli na jednání seznámeni se vzorem soupisu nároků a zároveň jim bylo sděleno, že při osobním projednání nároků mohou sdělit zpracovateli svůj požadavek na nové uspořádání pozemků.

Po projednání nároků vlastníků následuje zpracování plánu společných zařízení. Ten obsahuje všechna navrhovaná společná zařízení včetně změn druhů pozemků, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a tvorbě životního prostředí, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření, sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami. Pozemkový úřad s plánem společných zařízení seznámí sbor zástupců a také ho předkládá dotčeným orgánům, které vyzve k uplatnění stanovisek. Následně je plán společných zařízení po zapracování připomínek dotčených orgánů předložen ke kontrole Regionální dokumentační komisi pro Královéhradecký, Pardubický a Liberecký kraj. Plán společných zařízení bude po předchozích krocích a seznámení sborem zástupců schválen na veřejném jednání zastupitelstva obce Strašov.

Další etapou je projednání nového uspořádání pozemků s vlastníky a jeho odsouhlasení. To bude zpracovatel návrhu s každým vlastníkem probírat samostatně a také mu bude tento návrh rozesílat. V rámci zpracovávaného návrhu může pozemkový úřad na základě dohody uzavřené mezi spoluvlastníky rozdělit reálně jejich spoluvlastnické podíly.

V návrhu pozemkových úprav, při směně jednotlivých pozemků zařazených do obvodu pozemkových úprav, musí být dodržena kritéria pro rozdíly v ceně, výměře a vzdálenosti nově navrhovaných pozemků oproti původním pozemkům. Nad rámec stanovených kritérií přiměřenosti lze návrh provést jen se souhlasem vlastníka a v případě překročení v ceně pak s doplatkem rozdílu státu (tzn. Státnímu pozemkovému úřadu).

Ocenění pozemků:

Způsob ocenění pozemků bude stanoven podle kódu bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) dle cenového předpisu, platného v době vyvěšení nároků na úřední desce. Zákonné kritérium je $\pm 4\%$ ve srovnání s původní cenou.

Vzdálenost:

Způsob stanovení vzdálenosti pozemků bude navržen od referenčního bodu v obci. Zákonné kritérium je $\pm 20\%$ ve srovnání s původní vzdáleností.

Výměra pozemků:

Rozdíl ve výměře pozemků bude posuzován podle platného zákona o pozemkových úpravách a pozemkových úradech a je $\pm 10\%$ oproti původní výměře.

Pro schválení návrhu nového uspořádání pozemků je dle zákona nutné, aby s ním souhlasili vlastníci alespoň 60 % výměry pozemků, které jsou řešeny ve smyslu ustanovení § 2 zákona v pozemkových úpravách. Vlastníci, kteří se k novému uspořádání pozemků nevyjádří, jsou pozemkovým úřadem vyzváni, aby tak učinili. Pokud tak neučiní ve stanovené lhůtě, má se za to, že s návrhem souhlasí (§ 9 odst. 21 zákona).

Po odsouhlasení návrhu vlastníky pozemků toto pozemkový úřad oznámí na své úřední desce a zároveň na úřední desce dotčené obce s tím, že je možno po dobu 30 dnů nahlédnout do zpracovaného návrhu. Zároveň o této skutečnosti vyrozumí známé účastníky a současně jim sdělí, že v této době mají poslední možnost uplatnit k návrhu své námítky a připomínky. K později uplatněným námítkám a připomínkám se nepřihlíží. Po uplynutí doby a vyřešení případných námitek a připomínek svolá pozemkový úřad závěrečné jednání, na kterém zhodnotí výsledky pozemkových úprav a účastníky seznámí s návrhem, o kterém bude rozhodnuto.

Rozhodnutí o schválení návrhu (1. rozhodnutí) se oznámí doručením veřejnou vyhláškou a doručí všem známým účastníkům. Proti tomuto rozhodnutí mají vlastníci možnost se odvolat. Po nabytí právní moci rozhodnutí se rozhodnutí předá k zápisu do katastru nemovitostí („schválený návrh“). V případě odvolání vyrozumí pozemkový úřad ostatní účastníky řízení o

obsahu odvolání veřejnou vyhláškou s možností vyjádřit se k odvolání. Schválený návrh je podkladem pro zpracování digitální katastrální mapy (DKM) a závazným podkladem pro vydání rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady a lhůty podle § 10 odst. 2 zákona, popř. o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům (2. rozhodnutí). Dosavadní nájemní vztahy, zatímní bezúplatné užívání a časově omezený nájem k předmětným pozemkům, kterých se rozhodnutí týká, zanikají k 1. říjnu běžného roku, ve kterém nabylo právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv. Proti tomuto rozhodnutí se nelze odvolat a doručuje se stejně jako rozhodnutí o schválení návrhu. Toto rozhodnutí nabývá právní moci dnem doručení veřejnou vyhláškou. Rozhodnutí, které nabylo právní moci, se doručí katastrálnímu úřadu a v den nabytí právní moci se stává platným obnovený katastrální operát.

V průběhu řízení o pozemkových úpravách může dojít ze strany účastníků řízení k uzavření kupní smlouvy nebo jiné smlouvy. Vlastníci, kteří plánují takovéto převody by je měli včas oznámit pozemkovému úřadu. Je to zvláště důležité v období od vydání rozhodnutí o schválení návrhu komplexních pozemkových úprav. Po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí je nemůže jejich vlastník bez souhlasu pozemkového úřadu zatížit nebo zcizit.

Nebylo-li projednáno dědictví po vlastníkově, jehož pozemky jsou dotčeny řešením ve smyslu § 2, do doby rozhodnutí o přechodu vlastnických práv, jsou předmětem dědictví pozemky v souladu se schváleným návrhem, namísto původních pozemků zůstavitele. V těchto případech bude po právní moci rozhodnutí evidován v katastru nemovitostí jako vlastník takového předmětu dědictví zůstavitel, a to až do doby provedení vkladu změny vlastnických a jiných věcných práv ve prospěch dědiců.

Po nabytí právní moci rozhodnutí (2.rozhodnutí) následuje na základě žádostí vlastníků vytyčení nově navržených pozemků a realizace společných zařízení v závislosti na přidělených finančních prostředcích. Náklady na KoPÚ hradí stát prostřednictvím Státního pozemkového úřadu, tj. náklady na geodetické a projekční práce včetně vyhotovení digitální katastrální mapy, vytyčení nových pozemků vlastníkům a realizaci prvků z plánu společných zařízení.

Vlastníci volí na úvodním jednání sbor zástupců, který zastupuje vlastníky v rozsahu stanoveném zákonem. 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, k návrhu pozemkových úprav a uděluje souhlas s ustoupením od požadavku na uhrazení rozdílu ceny podle § 10 odst. 2 zákona. Sbor ale nikdy nemůže rozhodovat za vlastníky pozemků v otázkách jejich vlastnictví a nemůže ani manipulovat s pozemky jiných vlastníků – vlastníci jsou sborem nezastupitelní. Předseda sboru svolává ve spolupráci s pozemkovým úřadem jednání sboru a jeho jednání řídí. Z každého jednání sboru se pořídí zápis. Sbor zaniká dnem nabytí právní moci rozhodnutí dle § 11 odst. 8 zákona (rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv – 2. rozhodnutí).

Po seznámení s činností sboru zástupců vlastníků v rámci komplexních pozemkových úprav byli v souladu s ust. § 5 odst. 6 zákona představeni dva nevolení členové sboru – zástupce obce Strašov pan starosta Petr Kopáč a Iveta Hepnarová, pověřený pracovník pozemkového úřadu. Následně bylo představeno 5 navržených kandidátů do sboru zástupců a zároveň byla možnost dle požadavku přítomných vlastníků volbu doplnit o další kandidáty. Této možnosti přítomní vlastníci nevyužili. Poté bylo přistoupeno k samotné volbě, jejíž výsledky byly následně oznámeny. Volba do sboru zástupců byla provedena veřejně – zvednutím ruky (aklamací) pro každého člena zvlášť a členem se stal, pokud získal nadpoloviční většinu hlasů. Před koncem jednání tak byl účastníky zvolen sbor zástupců vlastníků, kteří doplnili nevolené členy sboru zástupců:

- Tomáš Havlíček – 97,5 % hlasů
- Rostislav Malík - 97,5 % hlasů

- Naděžda Zákostelecká – 100 % hlasů
- Ing. Markéta Neyrinck Novotná – 100 % hlasů
- Libor Hubáček – ZD Chýšť – 97,5 % hlasů

Do sboru zástupců byl zvolen na základě návrhu přítomných náhradník pan Jiří Mrštík (97,5 % hlasů), který převezme členství ve sboru v případě úmrtí nebo odstoupení člena sboru (ust. § 5 odst. 7).

Na závěr jednání proběhla diskuse, kde pracovníci pozemkového úřadu odpovídali na otázky přítomných. Dotazy směřovaly na udělování plné moci, podkladů, ze kterých projektant vychází při návrhu nového uspořádání pozemků, a také se týkaly upřesnění možnosti dělení spoluvlastnictví a oceňování pozemků a tyto dotazy byly plně zodpovězeny.

Po skončení diskuse zástupci pozemkového úřadu poděkovali všem účastníkům za pozornost a rovněž všechny vyzvali k spolupráci a účasti na dalších jednáních v rámci řízení KoPÚ Strašov.

Kopie zápisu bude doručena na Obecní úřad Strašov (k vyvěšení na úřední desce) a zpracovateli návrhu KoPÚ. Účastníkům řízení bude zaslána společně s nárokovými listy.

Kontaktní údaje Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Pardubický kraj, Pobočky Pardubice:

adresa: Boženy Němcové 231, 530 02 Pardubice

e-mail: iveta.hepnarova@spu.gov.cz

telefon: 724 220 967

elektronická úřední deska: edeska.spu.cz

Kontaktní údaje na zpracovatele:

Ing. Radek Dlouhý

mobil: 721 955 080

e-mail: dlouhy@agroplan.cz

Zapsala: Iveta Hepnarová

Ověřil: Vladimír Hovorka

Ing. Ondřej Bartoš
vedoucí Pobočky Pardubice
Státní pozemkový úřad

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Pardubický kraj
Pobočka Pardubice
B. Němcové 231
530 02 Pardubice

1

Vyvěšeno dne: 27.1.2026

Sejmuto dne: 11.2.2026