

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše značka: SPU 305423/2026/Pol

UID: spudms00000016932081

Spisová značka: SP8717/2022-537207/ZJ

Vyřizuje.: Gabriela Poláková

Tel.: 725950114

ID DS: z49per3

E-mail: gabriela.polakova@spu.gov.cz

Datum: 10. 8. 2026

SPU 305423/2026/Pol



000855208681

Z Á P I S

ze závěrečného jednání v rámci komplexních pozemkových úprav v katastrálním území Sedlec u Mšena včetně části k.ú. Mšeno

Datum konání: 3. 8. 2026 od 16:00 hodin

Místo konání: zasedací místnost Městského úřadu ve Mšeně

Účastníci: dle prezenční listiny (založena ve spisu)

Předmětem závěrečného jednání bylo dle ust. § 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 jen „zákon“), zhodnocení výsledků komplexních pozemkových úprav v k.ú. Sedlec u Mšena včetně části k.ú. Mšeno (dále jen „KoPÚ Sedlec u Mšena“) a seznámení účastníků řízení s návrhem, o kterém bude rozhodnuto.

Jednání zahájila v 16.05 hod. pí. Gabriela Poláková, zástupce Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj a hlavní město Praha, Pobočky Mladá Boleslav a Mělník a přivítala přítomné účastníky a zástupce zpracovatelské firmy POZEMKOVÉ ÚPRAVY K+V s.r.o. Plzeň Bc. Pavlu Dolejšovou. Následně zhodnotila výsledky komplexních pozemkových úprav.

1. DOSAVADNÍ PRŮBĚH KoPÚ

1) Zahájení KoPÚ

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hlavní město Praha, Pobočka Mělník (dále jen „Pobočka Mělník“) zahájila v katastrálním území Sedlec u Mšena včetně části k.ú. Mšeno řízení o KoPÚ Sedlec u Mšena oznámením č.j.: 286673/2022 ze dne 10. 8. 2022, které bylo vyvěšeno na úředních deskách města Mšeno a na Pobočce Mělník. Komplexní pozemkové úpravy byly zahájeny dnem 25. 8. 2022 na základě žádosti města Mšena, která byla podpořena žádostmi vlastníků, jejichž výměra zemědělské půdy ke dni zahájení řízení o KoPÚ Sedlec u Mšena (25. 8. 2022) činila 182,88 ha z celkové výměry 342,37 ha zemědělské půdy v k.ú. Sedlec u Mšena, což tvořilo 53,42 %. Řešeným územím bylo celé katastrální území Sedlec u Mšena kromě lokality „Na mostku“ (tato lokalita byla řešena v rámci řízení o KoPÚ Mšeno včetně částí k.ú. Sedlec u Mšena, Stránka u Mšena a Libovice,

zastavěné a zastavitelné části obce a rozsáhlých lesních komplexů. Z důvodu narovnání katastrální hranice byla do obvodu upravovaného území zahrnuta i bezprostředně navazující část k.ú. Mšeno – lokality „Malá a Velká Mičovka, Za horou a Bílka“. Celková řešená výměra činí cca 357 ha.

Cílem KoPÚ Sedlec u Mšena bylo ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádat pozemky, scelit nebo je dělit a zabezpečit jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. Současně byly řešeny veřejné zájmy ekologické, půdo-ochranné, vodohospodářské a další.

Odborným zpracováním návrhu KoPÚ Sedlec u Mšena byla na základě výsledků zadávacího řízení pověřena společnost POZEMKOVÉ ÚPRAVY K+V s. r. o. se sídlem Plachého 40, 301 00 Plzeň (dále jen „zpracovatel návrhu“), se kterou byla uzavřena smlouva o dílo č. č. 1024-2022-537207 ze dne 19. 10. 2022 ve znění pozdějších dodatků.

2) Přípravné projekční a geodetické práce

V počátku řízení o KoPÚ Sedlec u Mšena vyzvala Pobočka Mělník orgány státní správy a další organizace, které by mohly mít v upravovaném území své zájmy, aby sdělily své podmínky k provádění pozemkových úprav. V průběhu roku 2023 provedl zpracovatel návrhu dohledání a doplnění bodového pole (PBPP) a zaměření skutečného stavu řešeného území. Na základě zaměřeného skutečného stavu v terénu došlo k upřesnění obvodu pozemkových úprav a okruhu účastníků řízení. Ve dnech 14. – 16. 11. 2023 a 21. – 22. 11. 2023 proběhlo za přítomnosti komise a jednotlivých pozvaných vlastníků pozemků zjišťování průběhu hranic obvodu KoPÚ Sedlec u Mšena a šetření průběhu katastrálních hranic. Výsledkem upřesněného obvodu byly geometrické plány, které byly zaslány Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálnímu pracovišti Mělník (dále jen „KP Mělník“) k zápisu do katastru nemovitostí. Po jejich zápisu zaslala Pobočka Mělník KP Mělník seznam parcel, které jsou dotčeny pozemkovými úpravami, k vyznačení poznámky o zahájení pozemkových úprav v katastru nemovitostí. V únoru 2024 byl zpracovatelem návrhu dokončen rozbor současného stavu území, jehož předmětem bylo posouzení klimatických, hydrologických, geologických a půdních poměrů v daném území a dále byly vyhodnoceny i všechny dostupné údaje o území, například generely místního územního systému ekologické stability a vyjádření jednotlivých orgánů státní správy a organizací.

3) Úvodní jednání

V souladu s ust. § 7 zákona se dne 18. 9. 2023 v 16.00 hodin konalo na sále Základní školy ve Mšeně, Boleslavská čp. 360 úvodní jednání. Na jednání byli pozváni vlastníci pozemků a další účastníci řízení v obvodu pozemkových úprav dopisem do vlastních rukou pod č. j. SPU 343449/2023 ze dne 30. 8. 2023. Oznámení o svolání úvodního jednání bylo vyvěšeno na úředních deskách města Mšeno a Pobočky Mělník pod č.j. SPU 343495/2023 ze dne 30. 8. 2023. Na tomto jednání byl v souladu s ust. § 5 odst. 7 zák.č. 139/2002 Sb. v platném znění zvolen sbor zástupců vlastníků. Účastníci byli mimo jiné seznámeni s účelem, formou řízení, předpokládaným obvodem upravovaného území a způsobem oceňování pozemků pro pozemkové úpravy.

4) Soupisy nároků

Pro vlastníky, jejichž pozemky vstupují celé nebo částmi do pozemkové úpravy, byl vypracován soupis upravených nároků a tento jim byl dopisem čj: SPU 216351/2024 ze dne 6. 6. 2024 rozeslán k odsouhlasení. Soupisy nároků byly ode dne 11. 6. 2024 po dobu 15-ti dnů vystaveny na Městském úřadě ve Mšeně a současně byly k nahlédnutí na Pobočce Mělník. V průběhu řízení byly soupisy nároků dle potřeby aktualizovány a doručovány vlastníkům, ať již z důvodu změn na listech vlastnictví nebo na základě dohod o rozdělení spoluvlastnických podílů v rámci řízení o KoPÚ Sedlec u Mšena. S ohledem ke zjištěnému rozdílu mezi výměrou obvodu pozemkových úprav vypočtenou ze souřadnic a výměrou podle katastru nemovitostí, se nároky vlastníků úměrně upravily o vypočtený opravný koeficient ve výši 0,999821. Tím byl rozdíl odstraněn (viz § 8 odst. 1 zákona).

5) Ustanovení opatrovníka

Pro účastníky řízení, jejichž pobyt nebyl znám a pro neznámé právní nástupce zemřelých vlastníků, kteří v určitých etapách řízení o KoPÚ Sedlec u Mšena nebyli soudem určeni, byl ustanoven opatrovník – město Mšeno. V případě dohledání vlastníků či právních nástupců se opatrovník v průběhu řízení zrušil a nadále bylo jednáno s novými účastníky řízení.

Dne 1. 7. 2024 došlo k systemizaci služebních a pracovních míst Státního pozemkového úřadu, a to na základě usnesení vlády České republiky č. 420/2024 ze dne 26. 6. 2024. V této souvislosti došlo k datu 1. 7. 2024 k organizační změně Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj a hlavní město Praha, a to k přesunu výkonu agendy Pobočky Mělník do působnosti Pobočky Mladá Boleslav. Pro řízení o KoPÚ Sedlec u Mšena je adresa místa působnosti Pobočky Mladá Boleslav - Bezručova 109, 276 01 Mělník (dále jen „Pobočka Mladá Boleslav (+Mělník)).

6) Plán společných zařízení

Plán společných zařízení, který představuje soubor opatření, která vytvářejí a zabezpečují podmínky pro racionální hospodaření, pro přístupnost pozemků a pro ochranu zemědělského půdního fondu a přírodních zdrojů byl projednán se sborem zástupců vlastníků na jednáních dne 15. 7. 2024 a 31. 10. 2024, zaslán dotčeným orgánům státní správy a dotčeným organizacím k vyjádření, projednán Regionální dokumentační komisí dne 22. 1. 2025 a rovněž byl schválen zastupitelstvem města Mšeno dne 17. 2. 2025.

V průběhu projednání návrhu nového uspořádání pozemků s vlastníky došlo k úpravám v plánu společných zařízení. Aktualizovaný PSZ byl předložen dotčeným orgánům státní správy a dotčeným organizacím k vyjádření. Sbor zástupců byl s aktualizovaným plánem společných zařízení seznámen dne 1. 6. 2026. Následně byl aktualizovaný PSZ schválen zastupitelstvem města Mšeno dne 15. 6. 2026.

7) Návrh nového uspořádání pozemků

Další etapou KoPÚ Sedlec u Mšena bylo vypracování návrhu nového uspořádání pozemků. Při navrhování nových pozemků byly zohledněny požadavky vlastníků, které byly Pobočce Mladá Boleslav (+Mělník) doručeny v době vystavení soupisů nároků. Osobní jednání mezi vlastníky a zpracovatelem návrhu probíhala dne 30. 10. 2025 (projednání 1. varianty návrhu), 28. 1. 2026 (projednání 2. varianty), dále písemně či telefonicky, nebo v jiném termínu dle možností vlastníka, a to až do doby vystavení návrhu. Svůj souhlas s navrženým řešením vyjádřili vlastníci podpisem na soupisu nových pozemků.

Hlavním cílem komplexních pozemkových úprav byla obecná zásada scelení pozemků do větších půdních celků, jejich zpřístupnění a majetkové vypořádání společných zařízení. Přitom bylo třeba dodržet kritéria přiměřenosti ceny, výměry a vzdálenosti dle § 10, zákona 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech v platném znění.

Přestože při navrhování nových pozemků byla snaha dodržet kritéria přiměřenosti kvality, výměry a vzdálenosti dle zákona, došlo na několika listech vlastnictví k překročení kritéria ceny. Ve čtyřech případech bylo v souladu s ust. § 10 odst. 2 zákona č. 139/2002 Sb. v platném znění od úhrady rozdílu ceny návrhu oproti vstupujícímu nároku upravenému koeficientem ustoupeno, neboť vlastníci vstupovali do pozemkové úpravy s jedním pozemkem, který nebylo možné z technických důvodů umístit jinak. V dalších čtyřech případech vlastníci souhlasili s úhradou rozdílu ceny návrhu oproti vstupujícímu nároku.

V průběhu řízení došlo na základě požadavků některých vlastníků k vypořádání spoluvlastnických podílů k pozemkům zapsaným na LV 477, 777, 806, 829, 1136, 1296, 1343, 1678, 1710 v k.ú. Mšeno a na LV 10, 28, 40, 52, 78, 164 v k.ú. Sedlec u Mšena. K tomuto vlastníci zaslali na Pobočku Mladá Boleslav (+Mělník) podepsané dohody. Zároveň bylo vypořádáno spoluvlastnictví bývalých cest zapsaných na LV 886 a 1791 v k.ú. Mšeno.

U existujících věcných břemen evidovaných v katastru nemovitostí došlo k přechodu z původních parcel na parcely nově navržené, kromě těch, jejichž zápis byl do KN převzat z

pozemkové knihy, zemských desek či železniční knihy, které jsou zapsány s údaji neumožňující jejich dostatečnou identifikaci oprávněné osoby; tato osobní věcná břemena do návrhu nepřešla a budou rozhodnutím zrušena. Nová břemena v návrhu nebyla zřizována.

8) Vyhodnocení projednávání návrhu KoPÚ Sedlec u Mšena

Ke dni vystavení návrhu bylo dotčeno řízením o KoPÚ Sedlec u Mšena 165 vlastníků a dalších účastníků (právní nástupci zemřelých vlastníků, zplnomocnění atd.).

Řešená výměra dle SPI: 357,3785 ha (upraveno o opravný koeficient 0,999821)
Řešená výměra dle návrhu: 357,3124 ha

Z výměry řešené dle návrhu **357,3124 ha** bylo odsouhlaseno 357,3124 ha = 100,00 %, z toho:

- písemné souhlasy: 330,6352 ha = 92,53 %
- nevyjádřili se na výzvu dle § 9 odst. 21 zákona: 26,6772 ha = 7,47 %
- nesouhlasy s návrhem nebyly

Dle ustanovení § 11 odst. 4 zákona je potřeba k vydání rozhodnutí o schválení návrhu souhlas alespoň 60 % výměry pozemků řešených dle § 2 zákona v komplexních pozemkových úpravách. Do procenta souhlasů je započtena i ta výměra pozemků vlastníka, který byl vyzván pobočkou ve smyslu § 9 odst. 21 zákona, ve stanovené lhůtě se nevyjádřil, tím se má za to, že souhlasí. Byla tak splněna podmínka daná zákonem pro schválení KoPÚ Sedlec u Mšena. Počet vlastnických parcel řešených dle § 2 zákona v obvodu při zahájení KoPÚ: 667
Počet vlastnických parcel řešených dle § 2 zákona v obvodu při návrhu KoPÚ: 399

Počet listů vlastnictví při zahájení KoPÚ: 135
Počet listů vlastnictví při návrhu KoPÚ: 141

Průměrná velikost pozemku před KoPÚ: 0,5357 ha (výpočet vztažen k výměře 357,3124 ha)
Průměrná velikost pozemku po KoPÚ: 0,8955 ha (výpočet vztažen k výměře 357,3124 ha)

9) Vystavení návrhu KoPÚ Sedlec u Mšena

Návrh nového uspořádání pozemků byl vystaven k nahlédnutí na Městském úřadě ve Mšeně a na Pobočce Mladá Boleslav (+Mělník) od 15. 4. 2026 po dobu 30 dnů. O vystavení návrhu byli všichni účastníci řízení (vlastníci, zástupci, opatrovník) informováni oznámením do vlastních rukou čj. SPU 132074/2026/Pol ze dne 13. 4. 2026, oznámení o vystavení čj. SPU 132412/2026/Pol ze dne 13. 4. 2026 bylo vyvěšeno na úředních deskách pobočky a města Mšeno. Během doby vyložení měli účastníci řízení poslední možnost uplatnit své námítky a připomínky k tomuto návrhu. V této lhůtě byly podány 3 připomínky či nesouhlasy, týkající se LV 95, 137 v k.ú. Sedlec u Mšena a 1471 v k.ú. Mšeno, které byly dne 1. 6. 2026 projednány se sborem zástupců vlastníků a do závěrečného jednání byly vypořádány. U LV 137 v k.ú. Sedlec u Mšena došlo ke změně umístění nového pozemku tak, aby byla zajištěna přístupnost na nový pozemek KN 1067 z cesty DC3. Upravený návrh byl vlastníkem odsouhlasen, včetně vlastníka dotčeného touto změnou. U ostatních LV nedošlo ke změně návrhu a jejich námítky byly vypořádány písemně.

10) Změna katastrální hranice

Schválením návrhu KoPÚ Sedlec u Mšena dojde ke změně katastrální hranice mezi k.ú. Mšeno a k.ú. Sedlec u Mšena.

Dne 1. 7. 2026 došlo v rámci systemizace služebních a pracovních míst Státního pozemkového úřadu ke změně názvu Pobočky Mladá Boleslav (+Mělník) na Pobočka Mladá Boleslav a Mělník. Pro řízení o KoPÚ Sedlec u Mšena zůstává adresa místa působnosti Pobočky Mladá Boleslav a Mělník - Bezručova 109, 276 01 Mělník (dále jen „Pobočka Mladá Boleslav a Mělník“).

2. NÁSLEDUJÍCÍ ETAPY KoPÚ

Rozhodnutí o schválení návrhu KoPÚ

Po závěrečném jednání bude vydáno dle § 11 odst. 4 zákona „Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkové úpravy“ (tzv. první rozhodnutí), které bude doručeno všem známým účastníkům řízení a oznámeno veřejnou vyhláškou. Z náležitostí návrhu se k doručovanému rozhodnutí připojí jen ta písemná a grafická část návrhu, která se týká konkrétního účastníka řízení. Po nabytí právní moci rozhodnutí o schválení návrhu pozemkové úpravy předá toto rozhodnutí Pobočka Mladá Boleslav a Mělník společně se seznamem pozemků dotčených pozemkovými úpravami k vyznačení plomby v katastru nemovitostí Katastrálnímu pracovišti Mělník (KP Mělník). Předpokládaný termín vydání tohoto rozhodnutí je srpen/září 2026.

Dle ustanovení § 11 odst. 13 zákona, je právní stav podle schváleného návrhu závazný i pro právní nástupce vlastníků pozemků. Do vydání rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv se ve všech listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí a v nichž jsou uvedeny pozemky, které jsou předmětem řízení o pozemkových úpravách, uvedou kromě dosavadních pozemků i jim odpovídající pozemky podle schváleného návrhu. Údaje o nich poskytuje Pobočka Mladá Boleslav a Mělník na adrese Bezručova 109, 276 01 Mělník. Jednotlivé pozemky nebo jejich části nemůže jejich vlastník po schválení návrhu bez souhlasu Pobočky Mladá Boleslav a Mělník zatížit nebo zcizit.

Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv

Po nabytí právní moci prvního rozhodnutí a vyznačení plomby do katastru nemovitostí vydá Pobočka Mladá Boleslav a Mělník dle § 11 odst. 8 „Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv“ (tzv. druhé rozhodnutí), což znamená, že stávající parcely budou na základě tohoto rozhodnutí nahrazeny novými, uvedenými v soupisu nových pozemků. Po nabytí právní moci druhého rozhodnutí bude toto rozhodnutí zasláno KP Mělník k zápisu do katastru nemovitostí. Tímto rozhodnutím zanikají dosavadní nájemní vztahy, zatímní bezúplatné užívání a časově omezený nájem. Dosavadní nájemní vztahy, zatímní bezúplatné užívání a časově omezený nájem k pozemkům, kterých se rozhodnutí týká, zanikají k 1. říjnu běžného roku (ust. § 11 odst. 8 zákona). Zástavní právo, které vázne na pozemku zahrnutém do pozemkové úpravy, přechází na pozemek, který přešel do vlastnictví zástavce podle schváleného návrhu. V důsledku zavedení KoPÚ do katastru nemovitostí vyvstane vlastníkům pozemků dotčených KoPÚ Sedlec u Mšena **povinnost podání daňového přiznání na příslušném finančním úřadu** (došlo ke změně parcelního čísla, výměr, druhu pozemků), a to nejpozději do 31. 1. následujícího roku ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv. Výsledky komplexních pozemkových úprav budou převzaty Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Mělník, a proto se na ně vztahují právní předpisy na úseku katastru nemovitostí.

Vytyčení pozemků

Dle § 12 odst. 2 zákona pozemkový úřad zabezpečí, aby nové uspořádání pozemků bylo vytyčeno a označeno v terénu podle potřeby vlastníků, a to nejdříve po nabytí právní moci „druhého“ rozhodnutí. Vytyčení hranic pozemků se provádí podle katastrálního zákona a nelze je opakovaně hradit z prostředků státu.

O vytyčení hranic pozemků doporučujeme požádat v případě, že je bude vlastník užívat sám, nebo v případě užívání jiným uživatelem ve vlastnických hranicích (pozemek nebude součástí velkého uživatelského celku). Dle současné legislativy může být o vytyčení hranic pozemků v terénu požádáno kdykoliv v budoucnu, pokud k vytyčení nedojde bezprostředně po ukončení komplexních pozemkových úprav. Žádost o vytyčení se podává na Krajský pozemkový úřad pro SK a HMP, Pobočku Mladá Boleslav a Mělník, Bezručova 109, 276 01 Mělník.

Realizace prvků společných zařízení

Realizovat by se měla především ta opatření, která jsou pro vlastníky, uživatele a obec důležitá. Realizovaná opatření přecházejí do vlastnictví obce a ta se jako vlastník o realizované prvky musí starat a udržívat je. Pro změny druhů pozemků, výstavbu polních a

lesních cest, ochranu a zúrodňování půdního fondu a další společná zařízení zahrnutá do schváleného návrhu pozemkových úprav se upouští od souhlasu s vynětím ze zemědělského půdního fondu a nevyžaduje se rozhodnutí o povolení záměru.

Vychází se ze stanovených priorit pro realizaci společných zařízení, projednaných se sborem zástupců vlastníků, případně požadavku zastupitelstva obce, následně jsou zajišťovány projektové dokumentace a finanční prostředky. Nakonec dochází k faktické realizaci v terénu a předání stavby obci.

3. ZÁVĚR

Závěrem pí. Poláková vyzvala zúčastněné ke vznesení dotazů. Po jejich zodpovězení bylo závěrečné jednání ukončeno v 16.45 hod. Zástupce pobočky spolu s Bc. Dolejšovou poděkovala vlastníkům za trpělivost a spolupráci v průběhu celého řízení.

Zapsala: Gabriela Poláková, odborný rada pobočky
úřední osoba pověřená vedením řízení



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Krajský pozemkový úřad
pro Středočeský kraj a hl. m. Praha
Pobočka Mladá Boleslav a Mělník
Bělská 151
293 01 Mladá Boleslav

