

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Naše značka: SPU 066492/2026/Kr
UID: spudms00000016394459
Spisová značka: SP118/2024-541202

Vyřizuje.: Luděk Kratěna
Tel.: 727956715
ID DS: z49per3
E-mail: ludek.kratena@spu.gov.cz

Datum: 2. 3. 2026

Dle rozdělovníku

SPU 066492/2026/Kr



KOMPLEXNÍ POZEMKOVÉ ÚPRAVY V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ TUBOŽ – ZÁPIS Z ÚVODNÍHO JEDNÁNÍ

Datum konání: 19. 2. 2024 od 14:00 hodin

Místo konání: Obecní úřad Blatce, Houska č.p. 79

Účastníci: dle prezenční listiny

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 Liberecký kraj, Pobočkou Česká Lípa (dále jen „pobočka“) svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám v katastrálním území Tubož (dále jen („KoPÚ“).

Program:

- zahájení jednání
- důvody zahájení pozemkových úprav
- základní právní předpisy
- seznámení účastníků s účelem a cílem komplexních pozemkových úprav
- předpokládaný harmonogram zpracování návrhu pozemkových úprav
- postup při stanovení soupisu nároků – ocenění pozemků
- plán společných zařízení
- projednání návrhu, seznámení s pravidly přiměřenosti výměry a vzdálenosti
- rozhodnutí o řízení v pozemkových úpravách
- bod pro měření vzdálenosti
- volba sboru zástupců
- diskuse
- závěr

Úvodní slovo pronesla Mgr. Marta Srnková, vedoucí Pobočky Česká Lípa, představila zástupce zpracovatelské firmy POZEMKOVÉ ÚPRAVY K + V, s. r. o. Plzeň, pana Pavla Kroupu a osobu pověřenou vedením KoPÚ v k. ú. Tubož pana Ludka Kratěnu, který následně řídil úvodní jednání. Pan Luděk Kratěna seznámil přítomné s průběhem komplexních pozemkových úprav v k. ú. Tubož.

KoPÚ byly zahájeny na základě žádosti vlastníků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v katastrálním území Tubož. Zahájení bylo oznámeno veřejnou vyhláškou na úřední desce Obecního úřadu Blatce, Pobočky Česká Lípa a elektronické úřední desce Státního pozemkového úřadu („SPÚ“) po dobu 15 dní. KoPÚ byly zahájeny dne 24. 1. 2024.

Zhotovitel zakázky vzešel na základě výběrového řízení dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Výběr proběhl formou nadlimitního otevřeného řízení. Jako nejlepší nabídka byla vyhodnocena nabídka společnosti POZEMKOVÉ ÚPRAVY K+V s. r. o., Plachého 1558/40, 301 00 Plzeň, se kterou byla uzavřena smlouva dne 21. 10. 2024.

Písemné pověření ke vstupu a vjezdu na pozemky pro zhotovitele bylo vydáno Pobočkou Česká Lípa pod č. j. SPU 456962/2025 dne 6. 11. 2025 pro činnosti vyplývající dle zákona o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech.

Seznámení účastníků s průběhem komplexních pozemkových úprav

Vlastní proces pozemkových úprav je upraven zákonem 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), prováděcí vyhláškou č. 13/2014 Sb., v platném znění, zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a vyhláškou č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění.

Předmětem komplexních pozemkových úprav jsou pozemky v katastrálním území Tubož bez ohledu na dosavadní způsob využívání a existující vlastnické a užívací vztahy k těmto pozemkům, podle obvodu pozemkových úprav, stanoveného pozemkovým úřadem. Úpravy obvodu je možné provést na základě výsledků zjišťování průběhu hranic.

Celková výměra obvodu KoPÚ k. ú. činí 560 ha, z toho 559 ha je řešených dle § 2 zákona a 1 ha pozemků neřešených u kterých dojde pouze k obnově geometrických údajů.

V řízení o pozemkových úpravách se z důvodů využití výsledků pozemkových úprav pro obnovu katastrálního operátu používá v zájmu jednoznačné identifikace účastníka jeho jméno, příjmení, bydliště a rodné číslo u fyzických osob. U právnických osob se uvádí název, adresa a identifikační číslo organizace.

Účelem komplexních pozemkových úprav je v první řadě vytvoření půdně ucelených hospodářských jednotek, kterými se rozumí souhrn pozemků, jejich umístění, velikost, tvar a charakter, umožňující racionální zemědělské hospodaření, vhodnou přístupnost a vzdálenost od hospodářského sídla. S vytvořením ucelených hospodářských jednotek je spojeno prostorové uspořádání pozemků a vlastnických vztahů k nim.

V druhé řadě jde o zajištění celospolečenských požadavků na tvorbu a ochranu krajiny při respektování požadavků územního plánování, vodohospodářských a dopravních aspektů, ochrany životního prostředí, racionálního využívání zemědělského půdního fondu, zlepšování jeho kvality a rozvíjení krajinytvorných a jiných nevýrobních funkcí.

K vytvoření půdně ucelených hospodářských jednotek bude nezbytné jednotlivým vlastníkům, dotčeným KoPÚ, jejich pozemky prostorově a funkčně uspořádat. Toho bude docíleno zejména scelením pozemků, zabezpečením jejich přístupnosti a dalšími úpravami, zajišťujícími kvalitativní ochranu zemědělského půdního fondu. Pozemky budou směřovány v rámci celého katastrálního území Tubož. V rámci KoPÚ bude možné vypořádat spoluvlastnictví.

Při šetření obvodu pozemkových úprav se bude zjišťovat stav v terénu, který se bude posuzovat se stavem evidovaným v katastru nemovitostí. Výsledky provedeného měření v terénu budou vyhodnoceny a obvod pozemkových úprav se upřesní. Pozemkový úřad předloží Katastrálnímu úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálnímu pracovišti Česká Lípa seznam parcel dotčených pozemkovými úpravami, za účelem vyznačení poznámky o zahájení pozemkových úprav do katastru nemovitostí.

Postup při stanovení nároku vlastníků

Byl projednán postup při stanovení soupisu nároků vlastníků, který je podkladem pro vypracování návrhu nového uspořádání pozemků. Vypracování soupisu nároků vlastníků pozemků zabezpečí pobočka podle jejich ceny, výměry, vzdálenosti a druhu včetně případných omezení. Jedná se o ocenění pozemků zjednodušeným způsobem pouze pro pozemkové úpravy. Nejedná se o tržní cenu. Pozemky vstupující do pozemkových úprav budou oceněny dle cenového předpisu platného ke dni vyložení soupisu nároků vlastníků, kdy podkladem pro ocenění jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ). U chmelnic, vinic, sadů, zahrad a pozemků s lesním porostem se v nárocích uvádí cena pozemku a cena porostu odděleně a s členěním podle druhu porostu. U ostatních druhů pozemků se cena porostu uvede jen na žádost vlastníka. Požadavek na ocenění dřevin rostoucí mimo les může vlastník vznést nejpozději poslední den lhůty určené k vyložení soupisu nároků. Oceňování a směřování se nebude týkat pozemků neřešených. Výměra může být upravena na základě koeficientu stanoveného porovnáním skutečně zjištěné výměry upravovaného území a výměry vedené v katastru nemovitostí. Byl vysvětlen obsah ustanovení § 8 zákona.

Podkladem pro tvorbu soupisu vstupních nároků je výpis z listu vlastnictví dle aktuální databáze katastru nemovitostí. Soupis vstupních nároků vlastníků je jedním ze závazných podkladů pro další zpracování pozemkových úprav. Poté, co vlastníci nárokový list obdrží, je potřeba, aby ve vlastním zájmu provedli kontrolu v něm uvedených údajů (parcelních čísel, výměr) podle svých nabyvacích listin (kupní smlouvy, darovací smlouvy, rozhodnutí o dědictví), dále zkontrolovali osobní údaje (jména, adresy, rodná čísla), úplnost, případně neplatnost věcných břemen. Vlastníci budou pozváni dopisem k projednání soupisu nároků se zhotovitelem, kde již mohou své představy ohledně uspořádání pozemků sdělit.

Tímto žádáme vlastníky, aby věnovali zvýšenou pozornost nárokovému listu a údajům na něm uvedeným. Tento list je podkladem pro soupis nových pozemků.

Plán společných zařízení

Návrhu nového uspořádání pozemků vlastníků předchází vypracování plánu společných zařízení tak, aby obsahoval přehled všech navržených společných zařízení včetně změn druhů pozemků.

Společnými zařízeními se především rozumí:

- opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků (polní cesty, mostky apod.),
- opatření sloužící k ochraně a tvorbě životního prostředí (doplnění zeleně),
- protierozní opatření pro ochranu půdního fondu (protierozní meze, záchytné příkopy, větrolamy, zatravnění apod.),
- vodohospodářská opatření, sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami (nádrže, ochranné hráze apod.).

Pozemkový úřad předkládá plán společných zařízení sboru zástupců, regionální dokumentační komisi a dotčeným orgánům státní správy k posouzení. Plán společných zařízení bude schvalovat zastupitelstvo obce Blatce. Pro plán společných zařízení se přednostně používají pozemky ve vlastnictví státu. Nově navržené cesty jsou navrhovány do vlastnictví obce, popřípadě SPÚ.

Návrh nového uspořádání pozemků

V další fázi pozemkových úprav bude probíhat zpracování návrhu nového uspořádání pozemků. Veškeré projekční činnosti budou s vlastníky vždy projednány a odsouhlaseny. Vlastníkům pozemků navrhne zhotovitel nové umístění pozemků tak, aby odpovídalo jejich původním pozemkům přiměřeně cenou, výměrou, vzdáleností a podle možností i druhem pozemků. Porovnání ceny, výměry a vzdálenosti navrhovaných pozemků se provádí celkem za všechny pozemky vlastníka řešené v pozemkových úpravách. Cena je přiměřená, pokud není ve srovnání s původní cenou vyšší nebo nižší o více než 4%, rozdíl výměry nepřesahuje 10% výměry původních pozemků a rozdíl ve vzdálenosti není vyšší nebo nižší než 20% (vizte § 10 zákona). Nově navržené pozemky jsou přiměřené, pokud nepřekročí výše uvedená kritéria. Snížení nebo zvýšení ceny, výměry a vzdálenosti nově navrhovaných pozemků oproti původním pozemkům nad rámec stanovených kritérií přiměřenosti lze provést jen se souhlasem vlastníka. Pozemkový úřad může na základě dohody uzavřené mezi spoluvlastníky reálně rozdělit spoluvlastnické podíly vizte § 9 odst. 16 zákona.

V další fázi je návrh vystaven na úřední desce po dobu 30 dnů (konečná verze návrhu) k posledním připomínkám. Pobočka po vypořádání všech případných připomínek k vystavenému návrhu svolá závěrečné jednání. V případě souhlasu vlastníků minimálně 60% řešené výměry, je možno vydat

rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav, snaha zhotovitele je dosáhnout co nejvyššího procenta souhlasů.

Na závěrečném jednání SPÚ a účastníků řízení jsou účastníci řízení seznámeni:

- s návrhem PÚ, o kterém bude rozhodnuto v rozhodnutí o schválení návrhu,
- s plánem společných zařízení, s navrženými opatřeními a prioritami na realizaci opatření,
- s dalším postupem po vydání rozhodnutí,
- s tím, že dosavadní nájemní vztahy k 30. 9. běžného roku zanikají,
- s tím, že vzniká nová digitální mapa a nový stav se zapisuje do katastru nemovitostí.

Rozhodnutí o řízení v pozemkových úpravách

Budou vydána dvě rozhodnutí.

- 1) rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav
 - lze proti němu podat odvolání,
 - po nabytí právní moci rozhodnutí je do katastru nemovitostí vyznačena poznámka - „schváleny pozemkové úpravy“ a v období mezi dnem nabytí právní moci rozhodnutí o schválení návrhu a zápisem rozhodnutí o výměně a přechodu vlastnických práv do katastru nemovitostí, bude omezen vklad do katastru nemovitostí u pozemků zahrnutých do pozemkových úprav v souladu s § 11 odst. 13 zákona; vklad v tomto období bude moci být proveden pouze s písemným souhlasem Státního pozemkového úřadu,
 - bude oznámeno veřejnou vyhláškou a doručeno všem známým účastníkům řízení.
- 2) rozhodnutí o přechodu a výměně vlastnických práv se vydává bezodkladně nejpozději však do 6 měsíců od nabytí právní moci rozhodnutí o schválení návrhu
 - nelze se odvolat,
 - doručuje se veřejnou vyhláškou a písemné vyhotovení se doručí všem vlastníkům pozemků a osobám dotčeným,
 - vlastník může požádat o bezplatné vytyčení pozemků,
 - vlastník musí do 31. 1. následujícího roku podat daňové přiznání.

Řízení o pozemkových úpravách bude skončeno rozhodnutím o výměně nebo přechodu vlastnických práv k pozemkům. Proti tomuto rozhodnutí se nelze odvolat. Rozhodnutí bude dáno s novou digitální katastrální mapou k zápisu do katastru nemovitostí. Dojde k přečíslování pozemkových parcel. Dosavadní nájemní vztahy, zatímni bezúplatné užívání a časově omezený nájem k pozemkům, kterých se rozhodnutí týká, zanikají k 30. 9. běžného roku.

Pobočka zabezpečí, aby nové uspořádání pozemků bylo vytyčeno a označeno v terénu podle požadavků vlastníků, a to nejdříve po nabytí právní moci rozhodnutí o výměně a přechodu vlastnických práv (§ 11 odst. 8 zákona). Vlastník pozemků má nárok na jedno bezplatné vytyčení pozemků, bude seznámen s průběhem hranic pozemků a bude mu předána stabilizace lomových bodů. Vytyčení vlastnických hranic pozemků, jejichž lomové body jsou v katastru nemovitostí v souvislosti s provedením pozemkových úprav označeny trvalou stabilizací, nelze opakovaně hradit z prostředků státu. Žádost o vytyčení bude zaslána s rozhodnutím.

Společná zařízení budou realizována postupně až po zápisu komplexních pozemkových úprav do katastru nemovitostí. Jejich realizace jako je výstavba polních cest, jejich ozelenění, provedení protierozních opatření apod. bude vycházet ze zhotoveného projektové dokumentace. Tato etapa je ve velké míře financována ze státního rozpočtu nebo z fondů Evropské unie. Po dokončení budou společná zařízení předána obci.

Předpokládaný harmonogram zpracování návrhu pozemkových úprav

- | | |
|--------------------------------------------------------------|----------------|
| - ověření bodového pole | již odevzdáno |
| - zaměření polohopisu | již odevzdáno |
| - zjišťování hranic vnějšího a vnitřního obvodu | do 30. 6. 2026 |
| - zjišťování hranic pozemků neřešených | do 30. 6. 2026 |
| - rozbor současného stavu | do 30. 6. 2026 |
| - dokumentace soupisu nároků | do 30. 9. 2026 |
| - vypracování plánu společných zařízení | do 30. 4. 2027 |
| - návrh nového uspořádání pozemků | do 31. 3. 2028 |
| - vydání rozhodnutí o schválení návrhu | do 30. 6. 2028 |
| - vydání rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv | v roce 2029 |
| - vytyčení a stabilizace hranic pozemků | v roce 2030 |

Stanovení bodu místa měření vzdálenosti pro KoPÚ Tubož - volba

Byl navržen bod místa měření vzdálenosti (§ 10 odst. 4 zákona) pro KoPÚ k. ú. Tubož – kříž u č.p.10 - st.p. č. 1 a to veřejnou volbou, kdy se 35 účastníků vyslovilo pro návrh. Nikdo se nezdržel a nikdo nebyl proti. Měřicí bod byl jednohlasně schválen.

Volba sboru zástupců

Vlastníci volí sbor zástupců na úvodním jednání, sbor může mít 5 až 15 členů. Tento sbor v průběhu řízení zastupuje vlastníky podle pravidel daných zákonem č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech (§ 5 odst. 5 až 8). Sbor zástupců nikdy nerozhoduje za vlastníky pozemků v otázkách jejich vlastnictví. Sbor zástupců je složen z členů volených a členů nevolených. Členové sboru se volí jednotlivě, nadpoloviční většinou přítomných vlastníků. Byli představeni kandidáti a následně byli zúčastnění vyzváni dotazem, zda nechtějí doplnit okruh kandidátů do voleného sboru. Zájem projevil pan Jan Horák. Sbor byl navržen v počtu 7 členů.

Sbor zástupců

- vystupuje jako poradní orgán,
- nikdy nerozhoduje za vlastníky pozemků v otázkách jejich vlastnictví,
- spolupracuje se zpracovatelem návrhu KoPÚ,
- účastní se šetření průběhu hranic pro účely pozemkových úprav,
- má právo účastnit se tvorby a projednání nárokových listů,
- posuzuje plán společných zařízení a dílčí varianty návrhu KoPÚ,
- vyjadřuje se k podaným připomínkám vlastníků,
- účastní se v průběhu řízení nejméně jednou za 12 měsíců na jednání v rámci kontrolního dne ve věci postupu prací při provádění KoPÚ.

Stanovisko sboru zástupců při odsouhlasení návrhu nenahrazuje nutnost projednání návrhu s jednotlivými vlastníky a jejich souhlas.

Volební řád

1. Členství ve sboru nesmí být odmítnuto vlastníky, jehož pozemky zahrnují alespoň 10% z výměry pozemků, na kterých budou prováděny pozemkové úpravy, pokud o to požádá nejpozději v den konání volby sboru.
2. Nevoleným členem sboru je vedoucí pozemkového úřadu nebo jím pověřený pracovník pozemkového úřadu a zástupce obce.
3. Počet členů sboru v souladu s ust. § 5, odst. 7 zákona č. 139/2002 Sb., stanovuje Státní pozemkový úřad na 7 členů.
4. Je volen 1 náhradník.
5. Volba je provedena veřejně.

Průběh volby sboru zástupců

Na úvodní jednání bylo pozváno celkem 104 vlastníků/spoluvlastníků dle LV, jednání se zúčastnilo 35 vlastníků/spoluvlastníků dle LV, jednání bylo přítomno 33,6 % vlastníků.

Do sboru zástupců pro KoPÚ Loubí pod Vihoštěm byli zvoleni tito členové:

| Volba: | pro | proti | zdržel se |
|--------------------------------------------|------------|--------------|------------------|
| 1. pan Jan Horák | 33 | 0 | 2 |
| 2. pan Martin Kašpar | 34 | 0 | 1 |
| 3. pan Pavel Gardavský | 34 | 0 | 1 |
| Náhradníkem byl zvolen pan Miroslav Kašpar | 34 | 0 | 1 |

Dalšími – nevolenými – členy jsou:

4. paní Mgr. Marcela Prieložná zástupce města Mšeno
5. pan Ing. Michal Šrenk na základě žádosti vlastníka více než 10% výměry
6. paní Gabriela Rampouchová starostka obce Blatce
7. pan Luděk Kratěna zástupce KPÚ pro Liberecký kraj, Pobočky Česká Lípa

V závěru jednání doplnil své poznatky ke KoPÚ zástupce zhotovitele pan Pavel Kroupa ze společnosti POZEMKOVÉ ÚPRAVY K+V, s. r. o. Byla nastíněna problematika pozemkových úprav z pohledu projektanta a požádáno k aktivní účasti vlastníků na realizování KoPÚ. Přiblížil podrobně zjišťování průběhu hranic pozemků, seznámil účastníky se soupisem nároků a návrhem nového uspořádání pozemků, popsal průběh pozemkových úprav z hlediska komunikace s účastníky řízení.

Diskuse:

Ve volné diskusi bylo panem Kratěnou a panem Pavlem Kroupou zodpovězeno několik dotazů z řad účastníků řízení.

V závěru Mgr. Marta Srnková oficiální část úvodního jednání ukončila.

Zápis u úvodního jednání bude rozeslán všem účastníkům a zároveň zveřejněn po dobu 15 dnů na úředních deskách obce Blatce a Pobočky Česká Lípa, současně na elektronické úřední desce portálu Státního pozemkového úřadu.

Kontaktní údaje Státního pozemkového úřadu pro Liberecký kraj, Pobočky Česká Lípa

adresa: Dubická 2362/56, 470 01 Česká Lípa

Kontaktní osoba: Luděk Kratěna

e-mail: ludek.kratena@spu.gov.cz

tel.: 727 956 715

úřední hodiny: PO a ST 8:00 – 17:00

elektronická úřední deska: <https://edeska.spucr.cz/>

Kontaktní údaje zhotovitele

POZEMKOVÉ ÚPRAVY K+V, s. r. o.

adresa: Plachého 40, 301 00 Plzeň

Kontaktní osoba: Mgr. Barbora Salátová

e-mail: salatova@pukv.cz

Zapsal:

Luděk Kratěna

Ověřila:

„elektronicky podepsáno“

Mgr. Marta Srnková

vedoucí Pobočky Česká Lípa

Státní pozemkový úřad

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne: