

Naše značka: SPU 407934/2025/SH
UID: spusms00000015997990
Spisová značka: SP10296/2024-514201/03

Vyřizuje.: Hana Stříhavková
Tel.: 725106310
ID DS: z49per3
E-mail: hana.strihavkova@spu.gov.cz

Datum: 8. 10. 2025

Dle rozdělovníku

SPU 407934/2025/SH



000813681769

**KOMPLEXNÍ POZEMKOVÉ ÚPRAVY V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ Rosnice u
Všestaru, vč. ucelené části k.ú. Bříza u Všestaru, Všestary a Probluz
– ZÁPIS Z ÚVODNÍHO JEDNÁNÍ**

Datum konání: 7.10.2025

Místo konání: „Naše hospoda“ Všestary čp. 44 (od 16:00 hodin)

Účastníci: dle prezenční listiny (uložena na Pobočce Hradec Králové)

Přítomno bylo 39 účastníků řízení (24.8 %)

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 Královéhradecký kraj, Pobočkou Hradec Králové (dále jen „pobočka“) svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám v katastrálním území Rosnice u Všestaru, včetně ucelené části k.ú. Bříza u Všestaru, Všestary a Probluz (dále jen „KoPÚ Rosnice u Všestaru“).

Pozemkové úpravy byly zahájeny dne 22.1.2025. Úvodní jednání zahájil starosta Obce Všestary, pan Ing. Michal Derner, který přivítal přítomné a předal slovo zástupcům státního pozemkového úřadu.

Jednání zahájil za SPÚ, vedoucí Pobočky Hradec Králové Dipl.- Ing. et Ing. Jaroslav Novotný, který dále řídil průběh úvodního jednání ve smyslu § 7 zákona č. 139/2002 Sb. V úvodu jednání byli přítomní přivítání a byli představeni pracovníci pozemkového úřadu:

Dipl.-Ing. et Ing. Jaroslav Novotný – vedoucí pobočky, tel. 721 079 387, e-mail: jaroslav.novotny@spu.gov.cz

Hana Stříhavková - pověřená řízením KoPÚ Rosnice u Všestaru: tel. 725 106 310, email: hana.strihavkova@spu.gov.cz

Jana Nožičková, tel. 602 461 723, email: jana.nozickova@spu.gov.cz

Ing. Kateřina Horáková, tel. 702 126 654, email: katerina.horakova@spu.gov.cz

Zpracovatelem, který byl vybrán na základě výběrového řízení a bude zpracovávat návrh KoPÚ Rosnice u Všestaru dle smlouvy o dílo podepsané dne 9.6.2025, je společnost AGROPLAN, spol. s r.o., Jeremenkova 411/9, 147 00 Praha 4, zastoupena jednatelem Ing. Petrem Kubů, tel. 732 932 135, email: kubu@agroplan.cz; zodpovědný geodet: Ing. Jan

Petrásek, tel. 737 586726, email: petrasek@agroplan.cz, za společnost AGROPLAN, spol. s r.o. se jednání zúčastnil Ing. Jakub Láška, tel. 774 130 597, laska@agroplan.cz

Dipl.-Ing. et Ing. Jaroslav Novotný představil program úvodního jednání včetně prezentace Pobočky Hradec Králové:

1. prezentace Pobočky Hradec Králové: důvody zahájení pozemkových úprav, účel, forma, předpokládaný obvod - právní předpisy, ocenění pozemků, vstup pověřených osob na pozemky, jednotlivé etapy řízení o pozemkových úpravách - zaměření skutečného stavu, nárokové listy, plán společných zařízení, návrh nového uspořádání pozemků a jeho vystavení, závěrečné jednání, rozhodnutí o schválení návrhu, rozhodnutí o výměně vlastnických práv, zápis pozemkových úprav do katastru nemovitostí, vytyčení pozemků po schváleném návrhu, cíle a přínos pozemkových úprav
2. představení pracovníka zodpovědného za vedení pozemkových úprav
3. představení zpracovatele pozemkových úprav
4. stanovení bodu pro měření vzdálenosti pozemků
5. návrh a schválení členů sboru zástupců a jejich volba
6. diskuze, závěr.

Důvody zahájení pozemkových úprav: o pozemkové úpravy ve svých katastrálních územích požádala Obec Všeštiny již v roce 2015. Žádost nebyla doložena souhlasu vlastníků a obec byla vyzvána k zajištění souhlasu vlastníků. Zároveň o pozemkové úpravy požádalo Ředitelství silnic a dálnic ČR, Správa Hradec Králové, jako stavebník stavby dálnice D35 Sadová - Plotiště (žádost ze dne 18.12.2019, č.j. SPU 510167/2019).

Zahájení pozemkových úprav předcházelo zpracování „Studie pozemkových úprav související s realizací výstavby dálnice D35 – Hořice – Sadová a dálnice D35 Sadová – Plotiště. Termín pro odevzdání studie byl dle smlouvy o dílo 31.7.2022, zpracovatel SELLA & AGRETA s.r.o. a Vodní zdroje Ekomonitor spol. s r.o., Chrudim, zodpovědný projektant Ing. Petr Hrníčko. Na základě této studie bylo vymezeno území přímo dotčené stavbou D35 a na území ostatní včetně určení výše nákladů, které budou hrazeny stavebníkem.

Pozemkové úpravy budou spolufinancovány na základě výsledků studie stavebníkem – Ředitelstvím silnic a dálnic, s.p.. Rozšíření obvodu pozemkových úprav v k.ú. Rosnice u Všeštiny o ucelenou a navazující část k.ú. Bříza u Všeštiny, Všeštiny a Probluz bylo řešeno a projednáno již při studii pozemkových úprav s dotčenými obcemi. Důvodem pro rozšíření obvodu pozemkových úprav o ucelenou a navazující část k.ú. Bříza u Všeštiny, Všeštiny a Probluz je řešení úpravy katastrální a obecní hranice mezi dotčenými k.ú. a zpřístupnění, scelení pozemků, zároveň budou řešena protierozní a protipovodňová opatření.

1.) Prezentace seznámila přítomné se vznikem Státního pozemkového úřadu na základě zákona č. 503/2012 Sb., a dále:

- s účelem, formou, cílem a principy komplexních pozemkových úprav a zákonem, podle kterého se pozemkové úpravy provádějí - zákonem č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech (dále jen zákon v platném znění), který v § 2 říká: „Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jim přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech původní pozemky zanikají a zároveň se vytvářejí pozemky nové, k nimž se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena v rozsahu rozhodnutí podle § 11 odst. 8. Současně je cílem pozemkových úprav zajištění podmínek pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech včetně napomáhání diverzifikace hospodářské činnosti a zlepšování konkurenceschopnosti zemědělství, životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, lesní hospodářství a vodní hospodářství zejména v oblasti snižování nepříznivých účinků

povodní a sucha, řešení odtokových poměrů v krajině a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako neopomenutelný podklad pro územní plánování.“ Dále se pozemkové úpravy řídí vyhláškou č. 13/2014 Sb., kterou se stanoví postup při provádění pozemkových úprav a náležitosti návrhu pozemkových úprav

- s povinností ve stanovené lhůtě předložit potřebné doklady a zúčastnit se jednání
- upozornila na vstup pověřených osob na pozemky pro zaměření území, zjišťování hranic a návrhové práce, tyto osoby mají písemné pověření
- seznámila přítomné s postupem prací při zjišťování průběhu hranic pozemků na obvodu pozemkových úprav – v listopadu 2025 bude probíhat šetření hranic obvodů pozemkových úprav, které přesně stanoví zájmové území jako mapový podklad pro projektanta KoPÚ. Ke zjišťování hranic obvodů budou vždy přizváni vlastníci z obou stran šetřené hranice. Na terénní pochůzky je nutno donést občanský průkaz a vhodnou obuv. Všechny pevné prvky v krajině a liniové stavby – jako komunikace, vodní toky, meliorační příkopy, rozhraní druhu pozemků a kultur, stromy, sloupy, vedení sítí a jiné budou zaměřeny v rámci měření polohopisu
- vysvětlila pojem nárokový list - nutnost jeho kontroly s údaji, které mají vlastníci doma, doporučeno zúčastnit se projednání nároků a již v této době vznést požadavky k návrhu nového uspořádání pozemků případně k rozdělení spoluvlastnictví na základě dohody o vypořádání spoluvlastnictví
- současně s vyložením soupisu nároků vyzve pozemkový úřad veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce pozemkového úřadu po dobu 1 roku, osoby oprávněné z věcných břemen, jejichž zápis byl do katastru nemovitostí převzat z pozemkové knihy, zemských desek nebo železniční knihy, které jsou v katastru nemovitostí zapsány s údaji neumožňujícími jejich dostatečnou identifikaci, aby se pozemkovému úřadu přihlášily nejpozději do jednoho roku od zveřejnění výzvy (§ 8 odst. 1). Nepřihlásí-li se osoba oprávněná z osobního věcného břemene, která byla vyzvána podle § 8 odst. 1 pozemkovému úřadu ve stanovené lhůtě, věcné břemeno do nově navrhovaného stavu nepřechází (§ 11 odst. 15 zákona)
- upozornila na možnou úpravu výměr jako rozdíl mezi výměrou evidovanou v katastru a výměrou zjištěnou výpočtem ze souřadnic lomových bodů (koeficient), k námitkám proti opravám výměr pozemků vyplývajících ze zaměření skutečného stavu v terénu se nepřihlíží
- při oceňování zemědělských pozemků se pro stanovení nároků v řízení o pozemkových úpravách použije základní cena podle zvláštního právního předpisu (vyhl. č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška v platném znění), která se zjistí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek evidovaných v celostátní databázi (vyhl. č. 327/1998 Sb.) a vztažených k zaměření skutečného stavu v terénu. Údaje o bonitovaných půdně ekologických jednotkách vedených v katastru nemovitostí se použijí jen v případech pozemkových úprav, kde není účelné vycházet ze zaměření skutečného stavu
- u sadů, zahrad a pozemků s lesním porostem se v nárocích uvede i cena porostu, u ostatních druhů pozemků se cena porostu uvede jen na písemnou žádost vlastníka pozemku, a to ve lhůtě stanovené pobočkou
- podala informace k plánu společných zařízení (dále jen „PSZ“):
 1. opatření ke zpřístupnění pozemků (polní cesty, mostky, propustky)
 2. protierozní opatření pro ochranu půdního fondu (meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, větrolamy, zatravnění, zalesnění)
 3. vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami (nádrže, rybníky, úpravy toků, odvodnění, ochranné hráze, suché poldry)
 4. opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí (prvky ÚSES)

- seznámila s nezastupitelnou úlohou vlastníka u návrhu nového uspořádání pozemků
- seznámila přítomné s kritérii přípustnosti při návrhu - kritéria jsou důležitým omezením pro zodpovědného projektanta (přiměřenost ceny $\pm 4\%$, výměry $\pm 10\%$, vzdálenosti $\pm 20\%$ od dohodnutého bodu), porovnání dle těchto parametrů se provádí celkem za všechny pozemky vlastníka řešených v pozemkových úpravách vždy samostatně po jednotlivých listech vlastnictví, snížení nebo zvýšení ceny, výměry a vzdálenosti nově navrhovaných pozemků na stanovená kritéria lze provést jen se souhlasem vlastníka, překročení kritéria ceny ve prospěch vlastníka lze za předpokladu, že souhlasí s uhrazením rozdílu ceny, od úhrady částky do 100 Kč se upouští vždy, stávající břemena se převádějí nebo zanikají (§ 8 odst. 1 a § 11 odst. 15)
- v další fázi se na 30 dní vystaví návrh (konečná verze návrhu) k posledním připomínkám
- pobočka po vypořádání případných připomínek k vystavenému návrhu svolá závěrečné jednání
- v případě souhlasu vlastníků 60 % řešené výměry, je možno vydat tzv. 1. rozhodnutí o schválení návrhu, proti tomuto rozhodnutí je možnost se odvolat 15 dnů od doručení
- po nabytí právní moci je v katastru vyznačena poznámka o schválení pozemkových úprav
- schválený návrh, zpracování digitální katastrální mapy a oznámení katastru o převzetí zeměměřičských činností, je podkladem pro vydání tzv. 2. rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, proti tomuto rozhodnutí se již nelze odvolat a je 15 dnem od vyvěšení na úřední desce SPÚ a dotčených obcí zapsáno do katastru nemovitostí
- vlastník má právo na jedno vytyčení nových pozemků hrazené z prostředků státu - nelze opakovaně vytyčit stejný pozemek na náklady státu (následná povinnost udržovat geodetický bod dle § 37 odst. 1 písm. b katastrálního zákona), vytyčování proběhne s ohledem na hospodaření na nově vytyčených pozemcích po sklizni a provedení podmínky.

Proces pozemkových úprav včetně zákona č. 139/2002 Sb. a prováděcí vyhlášky č. 13/2014 Sb., byl shrnut v již zaslaném informativním letáku a promítané prezentaci.

2.) Hana Stříhaková, která byla pověřena řízením KoPÚ Rosnice u Všestaru, seznámila přítomné se způsobem doručování písemností (datové schránky, korespondence do vlastních rukou, vzhazovaná do schránky) a místy jednání: 1) na Obecním úřadě ve Všestarech a 2) na Pobočce Hradec Králové. Upozornila na sídlo Pobočky v Haškově ulici čp. 357/6, vnitroblok domu - vstup průjezdem do dvora z Haškovy ulice, oranžová vilka vpravo vedle garáží. Informovala přítomné o možnosti vypořádání spoluvlastnictví (s poznámkou, že na tento postup nemají vlastníci se zákona právní nárok) s ohledem na cíle pozemkových úprav (scelování) na základě dohody, kterou vyhotoví pobočka – je nutno o ni požádat nejdříve v době projednávání nároků, dále upozornila na „rozuštění“ podílů společných cest – kdy bude příslušný podíl připočten k nároku každého vlastníka. Nově navržené cesty jsou navrhovány do vlastnictví obce (LV 10001) případně SPÚ (LV 10002).

Pozemkový úřad může v průběhu řízení o pozemkových úpravách vykupovat pozemky (§ 9 odst. 16 zákona) nejvýše za cenu obvyklou případně přijmout dar.

Upozornila na 9 odst. 17 zákona: Pokud nelze pro společná zařízení použít jen pozemky ve vlastnictví státu, popřípadě obce, podílejí se na vyčlenění potřebné výměry půdního fondu ostatní vlastníci pozemků poměrnou částí podle celkové výměry jejich směřovaných pozemků. V tomto případě se nároky vlastníků vstupujících do pozemkových úprav úměrně snižují. Přítomní byli také seznámeni s předběžným obvodem KoPÚ Rosnice u Všestaru stanoveným na základě zpracované studie pozemkových úprav, jednání s obcemi a katastrálním úřadem. Na základě zaměření skutečného stavu se upřesní obvod pozemkových úprav a okruh účastníků řízení. Poté bude v katastru nemovitostí na dotčených listech vlastnictví vyznačena poznámka „zahájeny pozemkové úpravy“. Volně disponovat s pozemky (prodej, koupě, darovací smlouvy atd.) lze až do 1. rozhodnutí o schválení návrhu. Je vhodné

o tom pobočku informovat. Při řízení o pozemkových úpravách pobočka již neprovádí lustraci neznámých a nedostatečně identifikovatelných vlastníků, neboť uplynula 10-ti letá lhůta, kdy se vlastníci mohli k tomuto majetku přihlásit.

Postup prací: Přípravné práce:

- bodové pole – termín plnění 30.9.2025
- změření polohopisu – termín plnění 31.3.2026
- geodetické a polohopisné určení obvodu - termín plnění 30.4.2026
- rozbor současného stavu – termín plnění 31.5.2026
- dokumentace a projednání nároků - termín plnění 30.9.2026

Návrhové práce:

- vypracování plánu společných zařízení - termín plnění 31.1.2028
- návrh nového uspořádání, který bude obesílat a projednávat zpracovatel společnost AGROPLAN, spol. s r.o., Praha - termín plnění 30.11.2028

Mapové dílo (DKM) – předpoklad počátek roku 2029

Zápis návrhu nového uspořádání pozemků do katastru nemovitostí (KN) - předpoklad 06/2029

Po zápisu pozemkových úprav do katastru, vzhledem ke změně výměry a čísel parcel, zaniknou dosavadní nájemní – pachtovní smlouvy a vlastníci musí do 31. ledna následujícího roku po zápisu do katastru, podat nové daňové přiznání.

Celkové náklady na zpracování návrhu pozemkových úprav (geodetické a projekční práce) dle smlouvy o dílo činí 2.274.074,- Kč vč. DPH a budou hrazeny ze státního rozpočtu – 72 % ceny díla hradí státní pozemkový úřad a 28 % ceny díla hradí Ředitelství silnic a dálnic, s.p. Statistika údajů v předběžném obvodu KoPÚ Rosnice u Všestaru: počet LV 118, počet parcel 715, řešené území 282 ha, z toho k.ú. Rosnice u Všestaru 241 ha, k.ú. Bříza u Všestaru 23 ha, k.ú. Všestary 8 ha a k.ú. Probluz 10 ha.

Po zápisu pozemkových úprav do katastru nemovitostí bude následovat realizace jednotlivých staveb dle plánu společných zařízení. Pozemkový úřad zajistí zadání zpracování projektových dokumentací a stavebních povolení. Následně bude vybrán dodavatel stavby a zahájena realizace staveb – společných zařízení, které budou po kolaudaci předány do majetku obce. Polní cesty by měly sloužit pro přístup vlastníkům a uživatelům pozemků, ale mají i význam pro širokou veřejnou, neboť dojde k propojení obcí, cesty mohou být využívány i jako cyklostezky apod.

3.) Představení zpracovatele AGROPLAN, spol. s r.o., Praha - Ing. Jakub Láská – pozdravil přítomné, požádal vlastníky o spolupráci a účast na všech jednáních, která budou probíhat. Krátce představil firmu AGROPLAN, spol. s r.o. a sdělil, že společnost zpracovává ročně cca 11 k.ú., firma má projektanty a geodety. Ing. Jakub Láská se bude podílet na projekčních pracích. Upozornil vlastníky, že v případě nesouhlasných vyjádření je vhodné uvést i důvody nesouhlasu, aby bylo možné se jimi zabývat. Komunikace od zpracovatele bude probíhat prostřednictvím české pošty (zaslání návrhu nového uspořádání pozemků), dále tel., email – zodpovězení dotazů, apod.

4.) Stanovení bodu pro měření vzdálenosti - tj. místa, od kterého se bude měřit vzdálenost původních a nově navrhovaných pozemků (jedno z kritérií návrhu). Na základě návrhu zpracovatele se souhlasem pobočky byly přítomní seznámeni s bodem pro měření vzdálenosti, kterým je dřevěná zvonička v zastavěné části k.ú. Rosnice, která se nachází na p.č. 567/1. Souřadnice S-JTSK : Y= 646166.96 X = 1037460.45.

5.) Návrh a schválení členů sboru zástupců a jejich volba – H. Stříhalková podrobně informovala přítomné o smyslu a poslání sboru zástupců dle § 5 odst. 5, 6, 7 a 8 zákona č. 139/2002 Sb.. Sbor zástupců zastupuje vlastníky pozemků v řízení o pozemkových úpravách v následujících činnostech: spolupracuje při zpracování návrhu nového uspořádání pozemků, posuzuje s ohledem na znalost místních poměrů jeho jednotlivé varianty a navrhovaná opatření, vyjadřuje se k plánu společných zařízení, vyjadřuje se 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 pomáhá významně

svou znalostí místních poměrů a je poradním orgánem zpracovatele KoPÚ. Na sbor se v průběhu zpracování pozemkových úprav mohou vlastníci obracet se svými návrhy a problémy. Sbor je pak dále tlumočí pozemkovému úřadu a zpracovateli KoPÚ na jednáních. Nikdy však nemůže rozhodovat za vlastníky pozemků v otázkách jejich vlastnictví. V tomto případě jsou vlastníci sborem nezastupitelní. Sbor zaniká dnem právní moci 2. rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv.

H. Stříhavková přečetla návrh členů do sboru zástupců při KoPÚ Rosnice u Všestary, kteří se sami přihlásili. Účastníci jednání byli vyzváni k doplnění sboru. Sbor byl doplněn, včetně jednoho náhradníka. Následovala rekapitulace navržených členů, kdy všichni navržení s členstvím ve sboru souhlasili. Sbor zástupců byl volen tak, že se o každé navržené osobě hlasovalo samostatně.

Počet členů sboru je 5: - ze zákona nevolení členové sboru zástupců jsou: Ing. Michal Derner – starosta Obce Všestary, Petr Švasta – starosta Obce Dolní Přím, Hana Stříhavková - Pobočka Hradec Králové - nevolení vlastník s výměrou více než 10 % z výměry řešeného území – Zemědělské družstvo Všestary - zvolení členové sboru na úvodním jednání: Ing. Jiří Černý, Družstevní 370, Nechanice (hlasování pro 39 hlasů), dále byl zvolen náhradník člena sboru Jan Macháček, Rosnice čp. 23 (hlasování pro 39).

Význam pozemkových úprav pro samotné vlastníky pozemků: - upřesnění vlastnictví co do výměry, polohy a druhu pozemků - dle možnosti scelení pozemků, reálné rozdělení spoluvlastnictví, odstranění věcných břemen ze starých pozemkových knih - vytyčení nových pozemků v terénu zdarma - zpřístupnění pozemků vytvořením sítě polních cest - řešení ohrožení půdy erozí - zlepšení stavu krajiny a životního prostředí - uzavření nových pachtovních smluv na již přesnou výměru jednotlivých parcel.

6.) V závěru byly v rámci diskuze zodpovězeny dotazy jednoho účastníka řízení.

Dipl.-Ing. et Ing. Jaroslav Novotný, vedoucí pobočky poděkoval přítomným za účast a jednání bylo ukončeno v 17:10 hodin.

Zápis bude rozeslán všem účastníkům řízení a zároveň zveřejněn na úřední desce obcí a pobočky.

Kontaktní údaje Pobočky Hradec Králové: e-mail: hkralove.pk@spu.gov.cz

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

DS: yphaax8 úřední dny: pondělí, středa od 8 do 17 hodin

Zapsala: H. Stříhavková

Ověřil: Dipl.-Ing. et Ing. Jaroslav Novotný, vedoucí Pobočky Hradec Králové, Státní pozemkový úřad

Dipl.-Ing. et Ing. Jaroslav Novotný
vedoucí Pobočky Hradec Králové
Státní pozemkový úřad

Vyvěšeno dne: 14.10.2025

Sejmuto dne:

(razítko a podpis obce)


**OBEC
DOLNÍ PŘÍM**
503 16 Dolní Přím
IČ 00268747 DIČ CZ00268747