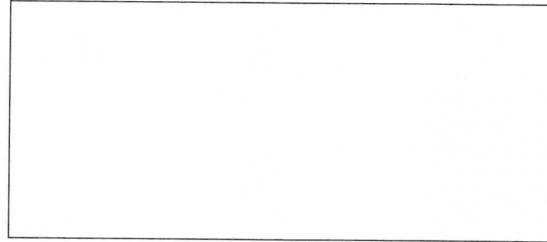


UID: spusdms00000015393718  
Spisová značka: SP2339/2023-537203

Vyřizuje.: Ing. Petr Procházka  
Tel.: 602168867  
ID DS: z49per3  
E-mail: petr.prochazka1@spu.gov.cz

Datum: 18. 3. 2025



SPU 106891/2025/37/Pro



000786334742

## ZÁPIS Z ÚVODNÍHO JEDNÁNÍ

### Komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Zaječov a Kvaň

Datum konání: 17.3.2025 16:00 hodin

Místo konání: Lidový dům Zaječov

Účastníci:

- Státní pozemkový úřad, Pobočka Beroun:

Ing. Petr Procházka – rada

Andrea Čápková – vedoucí Pobočky Beroun

Ing. Helena Sýkorová – rada

- Zpracovatel pozemkových úprav:

firma AGROPLAN spol. s r.o., Ing. Petr Kubů

- Obec Zaječov:

Miloš Plešmíd – starosta obce

- Účastníci řízení o pozemkových úpravách a další vlastníci pozemků v obvodu pozemkových úprav  
prezenční listina (k nahlédnutí na Pobočce Beroun)

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 Středočeský kraj a hlavní město Praha, Pobočkou Beroun (dále jen „pobočka“) svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám v katastrálním území Zaječov, Kvaň.

Řízení o komplexních pozemkových úpravách (dále jen KoPÚ) v katastrálním území Zaječov, Kvaň okres Beroun, zahájila pobočka dne 4. 4. 2023 v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 zákona. Zahájení řízení bylo oznámeno veřejnou vyhláškou, vyvěšenou na úřední desce Pobočky Beroun a na úřední desce Obecního úřadu Zaječov.

Na úvodní jednání byli pozváni všichni vlastníci pozemků, které byly zahrnuty do obvodu pozemkových úprav. Pozvánky na úvodní jednání byly vlastníkům zaslány doporučeně dne 21. 2. 2025.

Dle prezenční listiny bylo na úvodním jednání přítomno 104 vlastníků. To je 43 % z celkového počtu 242 pozvaných vlastníků.

Program jednání:

- 1) Zahájení – úvodní slovo starosty
- 2) Prezentace Komplexních pozemkových úprav v k.ú. Zaječov, Kvaň
- 3) Volba bodu, od něhož bude měřena vzdálenost k pozemkům – budova Lidového domu Zaječov parcelní číslo KN st. 540/1, k.ú. Zaječov
- 4) Volba sboru zástupců a jednoho náhradníka
- 5) Závěr a následná diskuse s vlastníky

1) Úvodní jednání zahájil pan starosta Miloš Plešmíd, který přivítal všechny účastníky a předal slovo panu Ing. Petru Procházkovi, který následně pokračoval prezentací.

2) Pan Ing. Petr Procházka všem přítomným odprezentoval připravenou prezentaci ke komplexním pozemkovým úpravám, ve které kde byl názorně vysvětlen účel, forma a předpokládaný obvod pozemkových úprav.

Dále všechny přítomné seznámil s:

- nejdůležitějšími právními předpisy pro řízení o KoPÚ. Jedná se o zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu, zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech (dále jen „zákon“) a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášku 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav a další
- tím, že pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi 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 zákona č. 139/2002 Sb. Současně se zlepšuje životní prostředí, ochrana a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství v krajině a zvýší se ekologická stabilita krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu
- významem pozemkových úprav pro vlastníky (prostorové a funkční uspořádání pozemků, scelení nebo dělení pozemků, rozdělení spoluvlastnictví, zpřístupnění pozemků) a předpokládaným obvodem pozemkových úprav
- zdroji hrazení pozemkových úprav z prostředků Státního pozemkového úřadu (realizace prvků Plánu společných zařízení z všeobecná pokladní správa VPS - finanční prostředky přidělené do rozpočtu SPÚ nebo Evropských fondů)
- postupem zpracování a předpokládaným časovým harmonogramem pozemkových úprav tzn. popis jednotlivých kroků v řízení:
  - Přípravné práce* - do leden 2026 (revize a doplnění podrobného polohového bodového pole, rozbor současného stavu, polohopisné a výškopisné zaměření zájmového území, geometrické a polohové určení obvodu (vyhotovení ZPMZ a GP), zjišťování a zaměření hranic neřešených pozemků, zpracování dokumentace nároků vlastníků – změny druhů pozemků)
  - Návrhové práce* - do červen 2027 (plán společných zařízení (PSZ), návrh nového rozmístění pozemků, závěrečné jednání)
  - Realizační práce* - od roku 2028 (zpracování mapového díla mapa DKM, vytyčení pozemků po pozemkových úpravách, realizace prvků PSZ)
- způsobem zpracování a projednání při stanovení nároků vlastníků pozemků. V soupisu nároků vlastníků budou pozemky vstupující do pozemkové úpravy oceněny dle cenového předpisu platného ke dni vyložení soupisu nároků vlastníků, kdy podkladem pro ocenění jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ). Bude v něm uvedena výměra pozemků vstupujících do KoPÚ upravená na základě koeficientu stanoveného porovnáním skutečně zjištěné výměry upravovaného území a výměry vedené v katastru nemovitostí. Dále zde bude uvedena vzdálenost pozemků od místa stanoveného pro určení vzdálenosti. Vlastníci pozemků budou mít možnost osobně projednat pozemky řešené v pozemkových úpravách se zpracovatelem, popř. uplatnit námítky k soupisu nároků.

- postupem zpracování etapy plánu společných zařízení, který obsahuje opatření ke zpřístupnění pozemků, protierozní a vodohospodářská opatření a opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí. Plán společných zařízení se projednává se sborem zástupců vlastníků, s dotčenými orgány státní správy, schvaluje se Regionální dokumentační komisí (RDK) a na veřejném zasedání zastupitelstva obce.
- průběhem schválení návrhu nového uspořádání pozemků, kdy budou vlastníci jednat se zpracovatelem pozemkových úprav o možném přesunu, sloučení, rozdělení atd. svých pozemků. V rámci návrhu KoPÚ musí být dodržena kritéria přiměřenosti kvality, výměry a vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků stanovená zákonem (změna ceny +/- 4%, změna výměry +/- 10%, změna ve vzdálenosti +/- 20%). Nedodržení těchto kritérií lze pouze s písemným souhlasem vlastníka. V rámci této etapy byl vysvětlen další postup:
  - vystavení návrhu, ke kterému lze podat námítky či připomínky
  - rozhodnutí o schválení návrhu s možností podání odvolání
  - rozhodnutí o přechodu nebo výměně vlastnických práv bez možnosti podání odvolání a následné nabytí právní moci
  - vyhotovení digitální katastrální mapy (DKM)
- tím, že v rámci KoPÚ lze vypořádat spoluvlastnické podíly (rozdělení spoluvlastnictví se nevztahuje na společné jmění manželů – SJM)
- tím, že po pozemkových úpravách zanikají dosavadní nájemní vztahy (§11 odst.8 zákona)
- tím, že po pozemkových úpravách mají vlastníci nárok na jedno bezplatné vytyčení pozemků, které bude hrazeno z prostředků státu. (pouze u pozemků řešených dle § 2 zákona v pozemkových úpravách),

Prezentace obsahovala ukázkou jednotlivých etap pozemkových úprav na již ukončených pozemkových úpravách. Dále obsahovala ukázkou již realizovaných prvků Plánu společných zařízení na okrese Beroun, kde byl přítomným podrobně vysvětlen průběh realizačních prací (SPÚ zajistí zadání projektové dokumentace včetně stavebního povolení, realizaci stavby včetně kolaudačního rozhodnutí a poté realizované prvky společných zařízení bezúplatně převede do vlastnictví obce).

3) Dle § 10 odst. 4 zákona byl v rámci řízení KoPÚ v k.ú. Zaječov, a Kvaň zvolen Lidový dům Zaječov (parcelní číslo KN st. 540/1, k.ú. Zaječov), jako místo pro měření vzdálenosti k pozemkům řešeným v KoPÚ dle § 2 zákona. Všichni přítomní hlasováním souhlasili s takto zvoleným bodem pro výpočet vzdáleností k pozemkům řešeným v KoPÚ dle § 2 zákona.

- 3) Vlastníci byli podrobně seznámeni s tím, že dle § 5 odst. 5 zákona se volí sbor zástupců (dále jen "sbor"), který zastupuje vlastníky v rozsahu činností stanovených zákonem. Sbor nemůže rozhodovat za vlastníky v otázce jejich vlastnictví. V rámci jednání proběhla diskuze ze strany účastníků s otázkou, co sbor zástupců řeší, která jim byla následně podrobně vysvětlena. Kandidáti představili důvod svého souhlasu s kandidaturou do sboru zástupců i své představy na činnost ve sboru zástupců. V průběhu této diskuze byli navrženi z řad účastníků další dva kandidáti do sboru, včetně nabídky pana Jiřího Večeře v návaznosti na jeho znalost řešené lokality a dané problematiky PÚ. Proběhlo hlasování o jednotlivých kandidátech do sboru /celkový počet účastníků ÚJ – 104/.

Nevolenými členy sboru zástupců ze zákona jsou:

Pověřená úřední osoba Státního pozemkového úřadu pan **Ing. Petr Procházka**

Za Obec Zaječov starosta - **Miloš Plešmíd**

Vlastník s více jak 10 % výměry ZPH (dáno zákonnou legislativou) - pan **Lukáš Hána**

O členství ve sboru zástupců obce se na úvodním jednání přihlásili:

**Pavel Kříž**

**Jaroslav Lhoták**

**Vladimír Tykvart**

**Miloš Hrabák**

**Vladimír Tykvart**

**Jiří Večeře**

**Jan Mudra – z kandidatury na ÚJ odstoupil**

Pro případ odstoupení člena sboru zástupců se na úvodním jednání volí 1 náhradník sboru. Jako kandidát na náhradníka sboru byl navržen:

**Lukáš Turek**

Řádně zvolení členové sboru zástupců tedy jsou:

Pavel Kříž	pro: 100, proti: 0, zdrželi se: 4
Jaroslav Lhoták	pro: 86, proti: 0, zdrželi se: 18
Vladimír Tykvar	pro: 76, proti: 3, zdrželi se: 25
Miloš Hrabák	pro: 85, proti: 2, zdrželi se: 17

Náhradník sboru zástupců je:

Lukáš Turek	pro: 80, proti: 0, zdrželi se: 24
-------------	-----------------------------------

Nezvolen – Jiří Večeře	pro 45, proti 12, zdrželi se: 47
------------------------	----------------------------------

**5)** Zástupce firmy AGROPLAN spol. s r.o. pan Ing. Petr Kubů seznámil přítomné s informacemi týkajícími se následující etapy zjišťování hranic pozemků a vyzval přítomné, aby se účastnili všech jednání, na která budou zváni. Dále požádal přítomné vlastníky, aby byli pozorní a všechny pozvánky a dokumenty si řádně přečetli. Andrea Čápková, vedoucí Pobočky Beroun poděkovala všem přítomným za konstruktivní jednání, účast a spolupráci.

Pan Ing. Petr Procházka poděkoval všem přítomným za účast a úvodní jednání ukončil.

Tento zápis bude vyvěšen po dobu 15-ti dnů na úřední desce Obce Zaječov a na úřední desce SPÚ, Pobočky Beroun a to v písemné i elektronické podobě. Po uplynutí této doby bude možno do zápisu úvodního jednání nahlédnout na Pobočce Beroun. Tento zápis bude zaslán všem účastníkům řízení o komplexních pozemkových úpravách v katastrálním území Zaječov a Kvaň, a to současně se soupisem nároků.

Kontaktní údaje Pobočky Beroun:

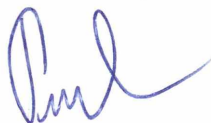
Adresa: Pod Hájem 324, 267 01 Králův Dvůr  
úřední hodiny: Po 8:00 – 17:00 a St 8:00 – 17:00  
kontaktní osoba: Ing. Petr Procházka  
e-mail: petr.prochazka1@spu.gov.cz  
telefon: 602 168 867

Zápis provedl: Ing. Petr Procházka

Datum vyhotovení zápisu: 18. 3. 2025

S pozdravem

„elektronicky podepsáno“



**STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**  
Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj  
a hlavní město Praha - Pobočka Beroun  
Pod Hájem 324  
267 01 Králův Dvůr

④

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne: