



Státní pozemkový úřad

Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hlavní město Praha, Pobočka
Beroun

Pod Hájem 324, 267 01 Králův Dvůr
IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774

SPU 274827/2025/37/Pro



000801256877

Králův Dvůr 7. 8. 2025

Č. j.: SPU 274827/2025/37/Pro

UID: spudms00000015729817

ROZHODNUTÍ

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha, Pobočka Beroun (dále jen „pobočka“) jako příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 19 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“) a v souvislosti se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

Rozhodl

podle ust. § 11 odst. 4 zákona takto:

návrh komplexních pozemkových úprav v katastrálním území Zaječov v Brdech zpracovaný jménem GEPARD s.r.o. se sídlem Štefánikova 77/52, 150 00 Praha 5 pod č. zakázky 859-2022-537203, Ing. Roman Šmíd, který je osobou úředně oprávněnou k projektování pozemkových úprav,

se schvaluje.

Zpracovaný návrh je přílohou tohoto rozhodnutí.

Účastníci řízení dle ust. § 5 zákona, v souvislosti s ust. § 68 správního řádu:

- **Vojenské lesy a statky ČR, s.p.**, IČ: 00000205, se sídlem Pod Juliskou 1621/5, 160 00 Praha
- **Obec Zaječov**, IČ: 00234044 se sídlem Zaječov 265, 267 63 Zaječov

O d ů v o d n ě n í

Řízení o komplexních pozemkových úpravách v k.ú. Zaječov v Brdech zahájila pobočka v souladu s ustanovením § 6 odst. 4 a 5 zákona dne 29. 7. 2016 veřejnou vyhláškou č.j. SPU 351371/2016 ze dne 14. 7. 2016, která byla vyvěšena na úřední desce pobočky, úřední desce Obecního úřadu Zaječov a současně na elektronických úředních deskách. Dnem zahájení je den 29. 7. 2016. Komplexní pozemkové úpravy byly zahájeny dle § 6 odst. 3 zákona na základě žádosti vlastníka pozemků (100% výměry zemědělského půdního fondu) z důvodu obnovy katastrálního operátu. Vzhledem povinnostem vyplývajícím ze zákona č. 15/2015 Sb., § 11 odst. 4 o zrušení vojenského újezdu Brdy, o stanovení hranic vojenských újezdů, o změně hranic krajů a o změně souvisejících zákonů (zákon o hranicích vojenských újezdů) pobočka dle § 6 odst. 1 zákona shledala, že důvody zahájení komplexních pozemkových úprav v katastrálním území Zaječov v Brdech (dále jen KoPÚ Zaječov v Brdech) jsou opodstatněné.

Cílem pozemkových úprav byla obnova katastrálního operátu a označení hranic obcí trvalým způsobem. Dalším z cílů pozemkových úprav bylo ztotožnění skutečného stavu terénu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí.

Obvod pozemkové úpravy byl stanoven po konzultaci pobočky s majoritním vlastníkem Vojenskými lesy a statky ČR, s.p. (dále jen VLS) a s Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Beroun (dále jen „KP Beroun“), na jehož podstatě byla dne 1. 3. 2022 uzavřena dohoda podle § 10 odst. 1 vyhlášky č. 13/2014 Sb. č.j. SPU 082558/2022. Do obvodu pozemkových úprav, který je tvořen katastrální hranicí byly zahrnuty všechny pozemky nacházející se v k.ú. Zaječov v Brdech (jedná se především o parcely s druhem pozemku lesní).

Na základě výběrového řízení podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, byla jako zhotovitel KoPÚ Zaječov v Brdech vybrána firma GEPARD s. r. o. se sídlem Štefánikova 77/52, 150 00 Praha 5 (dále jen „zpracovatel“).

Pověření ke vstupu a vjezdu na pozemky v souladu s §6 odst.9 zákona bylo zasláno zpracovateli dopisem ze dne 27. 9. 2022 č.j. SPU 359471/2022. Na úředních deskách pobočky a obecního úřadu (dále jen „OÚ“) Zaječov bylo pověření ke vstupu a vjezdu na pozemky vyvěšeno na dobu nezbytně nutnou.

Dopisem č. j.: SPU 322931/2022 ze dne 6. 9. 2022 byli vyrozuměni o zahájení řízení, s žádostí o stanovení podmínek k ochraně zájmů podle zvláštních právních předpisů (§ 6 odst. 6 zákona) dotčené orgány státní správy, další dotčené správní úřady, příslušný katastrální úřad a dotčení správci nadzemních a podzemních zařízení.

Všem známým účastníkům bylo oznámeno zahájení řízení v rámci úvodní jednání dopisem č.j. SPU 028967/2023 ze dne 26. 1. 2023. Úvodní jednání bylo provedeno na žádost vlastníků korespondenční formou. V rámci zápisu z úvodního jednání byli účastníci seznámeni s účelem, formou, cílem, předpokládaným obvodem a časovým harmonogramem pozemkových úprav. Dále byli seznámeni s postupem zpracování jednotlivých etap KoPÚ Zaječov v Brdech a se způsobem oceňování pozemků pro pozemkové úpravy. Dle § 10 odst. 4 zákona byl stanoven referenční bod pro určení průměrné vzdálenosti jednotlivých parcel. Zvoleným referenčním bodem je severní roh parcely KN st. 31/3 (hájozna).

Na úvodním jednání nebyl vzhledem k malému počtu účastníků řízení zvolen sbor zástupců.

Povolení k vjezdu a stání motorových vozů v lesích dle § 20, odst. 4 zák. č. 289/1995 Sb. o lesích bylo vydáno VLS pod evidenčním číslem VLS 136/01/21 s platností od 1. 1. 2023 do 31.12.2023, pod evidenčním číslem VLS 244/01/17 s platností od 1.1.2024 do 31.12.2024 a pod evidenčním číslem VLS 136/01/21 s platností od 1.1.2025 do 31.12.2025.

V rámci přípravných projekčních a geodetických prací bylo zpracovatelem KoPÚ Zaječov v Brdech provedeno dohledání, ověření a doplnění stávajícího bodového pole (KP Beroun potvrdilo převzetí elaborátu Revize a doplnění PPBP dopisem č.j.: PUP-1/2022-202 ze dne 15. 3. 2023), vyhodnocení podkladů a rozbor současného stavu (11/2023). Dále bylo provedeno zaměření skutečného stavu

(tj. zaměření druhu pozemků, komunikací, mezí, vodních toků atd.) a dalších prvků polohopisu potřebných pro zpracování návrhu pozemkových úprav (10/2023).

Zahájení geodetických prací ke zjišťování průběhu hranic (dále jen „ZPH“) bylo oznámeno veřejnou vyhláškou č.j. SPU 066803/2023 ze dne 27. 2. 2023, která byla zveřejněna na úředních deskách pobočky a OÚ Zaječov.

Pobočka dopisem č.j. SPU 066810/2023 ze dne 27. 2. 2023 jmenovala komisi ve složení předseda: Ing. Tomáš Krátký (zástupce zpracovatele) a členové Jaroslav Cívín (zástupce KP Beroun), Vladimír Havlík (zástupce obce Zaječov), Eva Jelínková a Ing. Petr Procházka (zástupci pobočky), Ing. Jiří Čepera (zástupce VLS ČR) a Ing. Jana Vejnarová (zástupce zpracovatele).

Členové komise byli pozváni dopisem č.j. SPU 066822/2023 ze dne 27. 2. 2023. Vlastníci pozemků byli pozváni dopisem č.j. SPU 066844/2023 ze dne 27. 2. 2023. Zjišťování průběhu hranic pozemků v terénu proběhlo za přítomnosti členů komise a vlastníků ve dnech 20. 3. 2023, 21. 3. 2023, 29. 3. 2023, 30. 3. 2023, 13. 4. 2023 a 19. 4. 2023. Přítomní vlastníci pozemků byli seznámeni se stavem v terénu a stavem, který je evidován v katastru nemovitostí. O průběhu šetření byl sepsán protokol o výsledku zjišťování průběhu hranic podepsaný předsedou a členy komise. Geometrické plány (dále jen „GP“) č. 9-912-466-56/2022, č. 10-467-12-56/2022, č. 11-11-23-56/2022, č. 12-21-14-11-56/2022 a č. 13-10-254-913-56/2022 byly na žádost pobočky č.j. SPU 495793/2023 ze dne 13. 12. 2023 předány KP Beroun k zápisu do katastru nemovitostí. KP Beroun potvrdilo převzetí elaborátu zjišťování průběhu hranic obvodu KoPÚ dopisem č.j. PUP-1/2022-202 ze dne 7. 11. 2023.

V souladu s ustanovením § 9 odst. 7 zákona zaslala pobočka dopisem č.j. SPU 025708/2024 ze dne 22. 1. 2024 seznam parcel za účelem vyznačení poznámky o zahájení pozemkových úprav v katastru nemovitostí.

O posouzení navrhovaných změn druhů pozemků, které vycházely ze zaměření skutečného stavu v porovnání se stavem evidovaným v katastru nemovitostí požádala pobočka o vyjádření dopisem č.j. SPU 159422/2024 ze dne 23. 4. 2024. K navrhovaným změnám druhů pozemků se AOPK, Správa CHKO Brdy vyjádřila dopisem č.j. SR/1882/SC/2022-5 ze dne 24. 4. 2024, dále pak Městský úřad Hořovice, Odbor výstavby a životního prostředí dopisem č.j. MUHO/10749/2024.

V souladu s § 8 odst.1 zákona pobočka zabezpečila prostřednictvím zpracovatele vypracování soupisu nároků vlastníků pozemků (dále jen „soupis pozemků“) podle jejich výměry, ceny, druhu, a to včetně uvedení omezení vyplývajících ze zástavního práva, předkupního práva a věcného břemene. Základem pro ocenění zemědělského pozemku jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) evidované v číselných a mapových podkladech v celostátní databázi BPEJ a vztahené k zaměření skutečného stavu v terénu. K oceňování byl použit zvláštní právní předpis platný ke dni vyložení soupisu nároků, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (dále zákon o oceňování majetku), v platném znění a vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb. (dále jen „oceňovací vyhláška“).

Soupis nároků rozeslala pobočka dopisem č.j. SPU 172176/2024 ze dne 7. 5. 2024 všem známým vlastníkům a účastníkům řízení s upozorněním, že písemné připomínky a námítky mohou vlastníci uplatnit do 29. 5. 2024. Soupisy nároků včetně grafického zobrazení byly vyloženy k nahlédnutí od 13. 5. 2024 po dobu 15 dnů na OÚ Zaječov a na pobočce. K soupisu nároků nebyly uplatněny žádné námítky.

Návrhu nového uspořádání pozemků (dále jen „návrh“) předcházelo dle ust. § 9 odst.8 zákona zpracování plánu společných zařízení (dále jen „PSZ“). PSZ vycházel z platné územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) a z vyhodnocení podmínek dotčených orgánů státní správy (dále jen „DOSS“) a dotčených organizací. V rámci zpracování PSZ nebyla navržena žádná nová opatření. Byly pouze vymezeny zábery pozemků pod stávajícími lesními cestami.

Dopisem č.j. SPU 249452/2024 ze dne 24. 6. 2024 vyzvala pobočka dotčené orgány státní správy k vyjádření k předloženému PSZ. PSZ byl předložen a schválen Regionální dokumentační komisí dne 21. 8. 2024. Následně byl PSZ projednán a schválen zastupitelstvem Obce Zaječov na veřejném zasedání dne 5. 9. 2024. Veškerá dokumentace z jednání je založena ve spisové dokumentaci pobočky.

Návrh byl vypracován na podkladě soupisu nároků s ohledem na skutečný stav zaměřený v terénu, stávající vlastnickou držbu, schválený PSZ a konkrétní požadavky vlastníků. Pro každý list vlastnictví byl vyhotoven soupis nových pozemků, ve kterém jsou uvedeny všechny nově navržené pozemky

včetně jejich výměry, navrženého druhu pozemku, ceny a vzdálenosti včetně uvedení omezení vyplývajících ze zástavního práva, předkupního práva a věcného břemene. V souladu s § 9 odst. 20 zákona je zpracovatel návrhu povinen v průběhu jeho zpracovávání projednávat nové uspořádání pozemků s dotčenými vlastníky pozemků. Svůj souhlas, případně nesouhlas vlastníci potvrdí podpisem na soupisu nových pozemků.

Dopisem č.j. SPU 499088/2024 ze dne 17. 12. 2024 byla podána žádost na úřadě SPÚ o souhlas ohledně překročení kritéria ceny o více než 14 % ve prospěch vlastníka pro Obec Zaječov. Tuto žádost posoudilo úřadě SPÚ (dopisem č.j. SPU 499088/2024 ze dne 3. 2. 2025) jako nedůvodnou, jelikož výměra řešených pozemků není větší než 1 ha. Na Obec Zaječov se vztahuje povinnost uhradit rozdíl ceny pozemků. Obec s tímto doplatkem souhlasila.

Na jednání ze dne 11. 1. 2023 byla dohodnuta se zástupci VLS ČR s.p. a zástupci obce Zaječov změna katastrální (obecní) hranice mezi k.ú. Zaječov v Brdech a k.ú. Malá Víska v Brdech a to tak, aby stávající lesní cesta tvořila katastrální hranici a parcelně náležela do k.ú. Zaječov v Brdech.

Kontrolní dny byly svolány v souladu s ust. § 9 odst. 24 zákona v termínech 5. 12. 2022, 11. 1. 2023 a 25. 11. 2024. Ze všech kontrolních dnů byly pořízeny zápisy, které jsou uloženy ve spisové dokumentaci pobočky.

Nový návrh pozemků byl vlastníkům zaslán k odsouhlasení od zpracovatele KoPÚ dne 14. 11. 2024 a dne 12. 2. 2025. Drobné úpravy nových pozemků byly dále řešeny telefonicky nebo korespondenční formou.

Kritéria pro posouzení přiměřenosti jsou dle § 10 zákona tato: cena nově navrhovaných pozemků je přiměřená, pokud není ve srovnání s původní cenou vyšší nebo nižší o více než 4%. Výměra nově navrhovaných pozemků je přiměřená, pokud rozdíl výměry původních a navrhovaných pozemků nepřesahuje 10% výměry původních pozemků. Vzdálenost nově navrhovaných pozemků je přiměřená, pokud rozdíl ve vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků není vyšší nebo nižší než 20%. Snížení nebo zvýšení ceny, výměry a vzdálenosti nově navrhovaných pozemků oproti původním pozemkům nad rámec stanovených kritérií lze provést jen se souhlasem vlastníka. Překročení kritéria ceny o více než 4% ve prospěch vlastníka je možné jen za předpokladu, že vlastník souhlasí s uhrazením rozdílu ceny přesahující toto kritérium.

Věcná břemena a práva evidovaná v katastru nemovitostí přecházejí na nově vzniklé pozemky podle schváleného návrhu KoPÚ Zaječov v Brdech. Vlastníci takto zatížených pozemků byli s touto skutečností seznámeni a vzali ji na vědomí.

Před vystavením návrhu bylo dle §11 odst.4 zákona dosaženo zákonné podmínky odsouhlasení návrhu alespoň 60% výměry pozemků, které jsou řešeny ve smyslu ustanovení §2 v pozemkových úpravách. V KoPÚ Zaječov v Brdech byla řešena dle §2 zákona výměra pozemků o velikosti 1522 ha. S návrhem pozemkových úprav vyjádřili souhlas vlastníci pozemků o výměře 1522 ha tj. 100%.

Kompletní návrh byl dle § 11 odst. 1 zákona vystaven od 13. 5. 2025 k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů na pobočce a na OÚ Zaječov. Vystavení návrhu k veřejnému nahlédnutí bylo oznámeno všem známým účastníkům řízení dopisem č.j. SPU 184796/2025 ze dne 9. 5. 2025, kteří byli zároveň upozorněni, že ve výše uvedené době mají poslední možnost uplatnit své námitky a připomínky k vystavenému návrhu. Oznámení bylo zveřejněno na ÚD obce a pobočky.

Závěrečné jednání v souladu s ust. § 11 odst. 3 zákona bylo na žádost vlastníků pozemků řešeno korespondenční formou – prostřednictvím zápisu č.j. SPU 277443/2025 ze dne 8. 7. 2025, ve kterém byli vlastníci seznámeni s návrhem, o kterém bude rozhodnuto a dalším postupem v rámci řízení KoPÚ Zaječov v Brdech. Zápis byl vyvěšen dne 10. 7. 2025 na 30 dní na úřední desce OÚ a pobočky.

Rozhodnutí o schválení návrhu KoPÚ Zaječov v Brdech se oznamuje dle § 11 odst. 5 zákona veřejnou vyhláškou a je doručováno všem známým účastníkům řízení. Z náležitostí se k rozhodnutí o schválení návrhu připojuje ta písemná část a grafická část návrhu, která se dotýká konkrétního účastníka řízení. Každý vlastník obdrží k tomuto rozhodnutí tyto přílohy: odsouhlasený a podepsaný soupis nových pozemků včetně grafické části. Po nabytí právní moci bude rozhodnutí předáno KP Beroun k vyznačení do katastru nemovitostí.

Podle ustanovení § 11 odst. 8 zákona je schválený návrh závazným podkladem pro rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady a lhůty podle § 10 odst. 2, popřípadě zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům. Rovněž je závazným podkladem pro rozhodnutí o přechodu vlastnických práv k pozemkům, na nichž se nacházejí společná zařízení. Návrh komplexních pozemkových úprav je se všemi náležitostmi uložen na pobočce a na OÚ Zaječov, kde je možné do návrhu nahlédnout.

Dosavadní nájemní vztahy, zatímní bezúplatné užívání a časově omezený nájem k předmětným pozemkům, kterých se rozhodnutí týká, zanikají k 1. říjnu běžného roku v souladu s § 11 odst. 8 zákona.

Současně se účastníkům řízení připomíná ust. § 11 odst. 13 zákona, kde je uvedeno, že právní stav podle schváleného návrhu je závazný i pro právní nástupce vlastníků pozemků. Do vydání rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady a lhůty podle ust. § 10 odst. 2 zákona, popř. o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům a pro zpracování obnoveného souboru geodetických informací se v listinách o nabytí vlastnictví nebo jiného oprávnění k pozemkům (například v kupní smlouvě, v usnesení soudu o nabytí dědictví, v zástavní smlouvě) kromě nabývaných pozemků uvedou i jim odpovídající pozemky podle schváleného návrhu; údaje o nich poskytuje pobočka. Jednotlivé pozemky nebo jejich části nemůže jejich vlastník po schválení návrhu bez souhlasu pobočky zatížit nebo zcizit.

Podle ust. § 13 odst. 1 vyhlášky budou změny vlastnictví, ke kterým došlo v katastru nemovitostí a které nastaly v době 30 dnů před vystavením návrhu KoPÚ až do vydání rozhodnutí podle § 11 odst. 8 zákona, řešeny formou zajištění návaznosti listin při vydání rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv. Konkrétní změny budou za uvedené časové období upřesněny v odůvodnění rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv.

Na základě výše uvedených skutečností bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí je možné podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení k ústředí Státního pozemkového úřadu, a to prostřednictvím Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj a hl. m. Praha, Pobočky Beroun (§ 83 a § 86 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Andrea Čápková
vedoucí Pobočky Beroun
Státní pozemkový úřad
Otisk úředního razítka

„elektronicky podepsáno“

Příloha k výrokové části rozhodnutí - podepsané soupisy nových pozemků a grafická část návrhu dle §11 odst. 5 zákona. Tato příloha je nedílnou součástí výroku.

Rozdělovník:

- I. Obdrží **známí účastníci řízení** datovou schránkou. Těmto účastníkům řízení se dle § 11 odst. 5 zákona připojuje k rozhodnutí jen ta písemná a grafická část návrhu, která se dotýká konkrétního účastníka řízení.
- II. Oznámení doručení **veřejnou vyhláškou** vyvěšenou po dobu 15 dnů. Vyvěšení rozhodnutí na úředních deskách Pobočky Beroun a Obce Zaječov podle ust. § 11 odst. 5 zákona. V souladu s ust. § 25 odst. 2 správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, se toto rozhodnutí (bez přílohy) zveřejňuje způsobem umožňující dálkový přístup (www.spucr.cz).
- III. **Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun**. Po nabytí právní moci rozhodnutí o schválení návrhu komplexních pozemkových úprav v k.ú. Zaječov v Brdech k vyznačení do katastru nemovitostí.
- IV. Obdrží na vědomí zpracovatel KoPÚ firma GEPARD s.r.o.