

Z á p i s

z úvodního jednání

v řízení o komplexních pozemkových úpravách Květnov konaného dne 16.4.2026 v 16:00 hodin v penzionu U Kulaka, Květnov č.p. 2

Přítomni: dle prezenční listiny – celkový počet účastníků úvodního jednání 33, písemně zváno 124 účastníků řízení, účast účastníků řízení 27 % z celkového počtu zvaných účastníků řízení

Program úvodního jednání:

1. Přivítání účastníků úvodního jednání a seznámení účastníků se zástupci Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Kraj Vysočina, Pobočky Havlíčkův Brod (dále jen „pobočka“) a zhotovitele
2. Seznámení s komplexními pozemkovými úpravami
3. Seznámení s postupem zpracování pozemkových úprav - harmonogram prací, zjišťování průběhu hranice (dále jen „ZPH“), vstupní nároky, plán společných zařízení (dále jen „PSZ“), návrh nového uspořádání pozemků, rozhodnutí, zápis do katastru nemovitostí
4. Vytyčení nových pozemků
5. Realizace navrhovaných opatření
6. Seznámení s pojmem „sbor zástupců“, vlastní volba sboru zástupců, volba středu obce pro výpočet dopravní vzdálenosti pozemků
7. Diskuse
8. Závěr

Ad 1) Přivítání, seznámení se zástupci SPÚ a zhotovitele

Ing. Miroslav Šimon, úředně oprávněná osoba za vedení správního řízení o komplexních pozemkových úpravách v k.ú. Květnov, na části k.ú. Suchá u Havlíčkova Brodu a na části k.ú. Vysoká u Havlíčkova Brodu (dále jen „KoPÚ“), pověřený vedoucí pobočky Ing. Janou Ďáskovou, přivítal účastníky úvodního jednání. Představil přítomným zástupce zhotovitele Milana Nového – Sdružení společností AREA G.K. spol. s r.o., se sídlem Světská 1418, Kyje, 198 00 Praha 9 a Ing. Jindřich Jíra – PROJEKCE, se sídlem Lesná 4, 194 01 Pacov.

Ing. Šimon seznámil přítomné s programem úvodního jednání, který bude doprovázen promítanou prezentací.

Ad 2) Seznámení s komplexními pozemkovými úpravami

V řízení o pozemkových úpravách je postupováno v souladu s platnou legislativou, mezi kterou patří zejm. zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“). Náležitosti návrhu pozemkových úprav a postup provádění pozemkových úprav se řídí ustanoveními vyhlášky č. 13/2014 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“). Geodetické práce musí odpovídat platným předpisům katastru nemovitostí – katastrální zákon č. 256/2013 Sb. a katastrální vyhláška č. 357/2014 Sb.

Ing. Šimon seznámil přítomné s významem pozemkových úprav, jejich předmětem, účelem a důvodem zahájení KoPÚ (žádost vlastníků nadpoloviční výměry zemědělského půdního fondu v k.ú. Květnov). KoPÚ byly zahájeny 19.2.2019 veřejnou vyhláškou.

Předmětem pozemkových úprav jsou nemovitosti v katastrálním území Květnov, na části k.ú. Suchá u Havlíčkova Brodu a na části k.ú. Vysoká u Havlíčkova Brodu bez ohledu na dosavadní způsob užívání a existující vlastnické a užívací vztahy k pozemkům zahrnutým do obvodu KoPÚ stanoveného pozemkovým úřadem po dohodě s katastrálním úřadem (obvod lze ještě upravit a zpřesnit na základě výsledků šetření hranic). Předběžně stanovený obvod pozemkových úprav má výměru cca 440 ha.

Účelem KoPÚ je především vytvoření pozemků dle požadavku vlastníků v souladu se stanovisky dotčených orgánů statní správy, u kterých je v rámci KoPÚ zajištěn přístup a jsou dány jasně vlastnické vztahy.

Byl zdůrazněn význam KoPÚ pro obnovu katastrálního operátu a nastolení pořádku v katastru nemovitostí. Přítomní vlastníci byli upozorněni, aby si dali do souladu vlastnictví podle nabývacích listin a evidovaného stavu v katastru. Snahou je odstranit chyby a nedostatky v katastru nemovitostí – opravit chybné údaje o vlastnících, odstranit stará věcná břemena, která již nemají opodstatnění, dohledat neznámé vlastníky a opomenutá dědictví.

Podle § 5 odst. 2 zákona se v řízení o pozemkových úpravách používá z důvodu jednoznačné identifikace účastníků řízení jejich jméno, příjmení, adresa trvalého pobytu a rodné číslo u fyzických osob a název, adresa sídla a IČO u právnických osob.

Účastníci byli upozorněni na povinnost ze zákona účastnit se jednání o svých pozemcích a předkládat doklady. Zastupování účastníků řízení je možné na základě písemných plných mocí. Plná moc na konkrétní jednání i na celé řízení nemusí být úředně ověřena.

Dále byli vyzváni, aby neničili stabilizační znaky – dřevěné kolíky označené červenou barvou, které se mohou objevit na jejich pozemcích. Tyto dřevěné kolíky budou do terénu osazeny právě v souvislosti s činností týkající se pozemkových úprav a mají svůj význam, s kterým budou vlastníci následně seznámeni (např. předvytyčené hranice pozemků, stanoviště měřícího stroje).

Ing. Ďásková sdělila přítomným, že na úřední desce města Havlíčkův Brod a obce Vysoká je vystaveno oznámení o povolení ke vstupu a vjezdu na pozemky nacházející se v obvodě KoPÚ pro konkrétní osoby, a to za účelem výkonu prací na pozemkových úpravách. V případě poškození majetku je třeba tuto skutečnost oznámit pobočce.

Přítomní byli vyzváni k součinnosti s pobočkou, geodety a projektanty, neboť bez ní by nebylo možné zdárně dosáhnout kvalitního výsledku pozemkových úprav.

Ad 3) Seznámení s postupem zpracování KoPÚ - harmonogram prací, ZPH, vstupní nároky, PSZ, návrh

Rok 2025 – léto

- výběrové řízení na zhotovitele KoPÚ

Rok 2026 - jaro

- zeměměřické činnosti - zaměření polohopisu a lesních pozemků
- úvodní jednání

Rok 2026 - léto

- zjišťování průběhu hranic pozemků na obvodu KoPÚ (dále jen „ZPH“) 1.-3.6.2026

Rok 2026 - zima

- rozbor současného stavu

Rok 2027 - jaro

- zpracování dokumentace soupisu vstupních nároků

Rok 2027 - léto

- zpracování plánu společných zařízení (dále jen „PSZ“)

Rok 2028-2029

- vypracování a projednání návrhu nového uspořádání pozemků
- vystavení návrhu nového uspořádání pozemků
- závěrečné jednání
- rozhodnutí o schválení návrhu
- mapové dílo
- rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, zápis JPÚ do katastru nemovitostí

Zeměměřické činnosti

ZPH probíhá v terénu za účasti komise a dotčených vlastníků. Komise je jmenována vedoucím pobočky a bude se skládat ze zástupců katastrálního úřadu, zhotovitele (autorizovaný zeměměřický inženýr), zástupce obce a pozemkového úřadu

Podle zjištěných skutečností v terénu se současný návrh obvodu může případně ještě upravit. Na ZPH jsou zváni vlastníci z obou stran obvodu, příp. i ze sousedních katastrů. Nutná účast pozvaných vlastníků – souhlas s průběhem hranice potvrdí podpisy na soupisu nemovitostí. Dotčení vlastníci budou pozváni pobočkou a o všem informováni písemnou formou. Na šetření je nutný průkaz totožnosti. Každý vyšetřený bod je označen trvalou (plastové znaky) případně v obhospodařovaném půdním bloku dočasnou stabilizací (dřevěné kolíky).

Vlastníci byli upozorněni na možnou úpravu výměr v nárokových listech opravným koeficientem ze zaměření skutečného stavu. Tento opravný koeficient se zavádí k odstranění případného rozdílu mezi výměrou řešených pozemků v obvodě KoPÚ vypočtenou ze souřadnic lomových bodů vyšetřeného a zpřesněného obvodu a výměrou vedenou v katastru nemovitostí vypočtenou jako součet evidovaných výměr všech řešených pozemků v obvodě KoPÚ. Vlastníci byli seznámeni s možností rozdělení spoluvlastnických podílů na listech vlastnictví (dále jen „LV“) v rámci KoPÚ na základě uzavřených dohod mezi spoluvlastníky, jichž se dělení LV týká s výjimkou společného jmění (dále jen SJ). K rozdělení spoluvlastnictví musí být důvod (např. jeden z vlastníků hospodaří). Každému ze spoluvlastníků je výměra odpovídající konkrétnímu podílu připočítána k jeho nároku a následně jsou navrženy pozemky bez podílového spoluvlastnictví.

Vlastníci byli vyzváni o součinnost týkající se neprojednaných dědictví a chybných údajů v katastru nemovitostí. V případě, že u některých LV jsou nemovitosti stále ještě zapsány na zemřelé vlastníky, mělo by dojít k dodatečnému projednání dědictví. Je nutné u vlastníků, u kterých jejich identifikační údaje a adresy trvalého bydliště nesouhlasí s údaji vedenými v katastru nemovitostí, provést opravu na Katastrálním úřadě pro Vysočinu, Katastrálním pracovišti Havlíčkův Brod, Na Písku 1346, 580 02 Havlíčkův Brod. Stejně tak je nutné opravit případná stará váznoucí věcná břemena, která vzhledem ke skutečnosti, že jsou psaná na dnes již zemřelé oprávněné z věcného břemena, ztrácejí na významu a jsou bezpředmětná.

Po zápisu geometrického plánu na zpřesněný obvod KoPÚ do katastru nemovitostí bude ke každé parcele v obvodu zapsána poznámka „Zahájeny pozemkové úpravy“.

Rozbor současného stavu (RSS)

RSS vychází z terénního průzkumu, výsledků zaměření polohopisu, výpočtu současného stavu erozního ohrožení, vyhodnocení získaných podkladů (územního plánu, příp. další studie území) a z vyjádření dotčených orgánů státní správy (DOSS) a správců.

Soupis nároků

Další informace se týkaly vypracování soupisů nároků jednotlivých vlastníků. Tyto informace zahrnovaly popis nárokového listu a způsob ocenění pozemků. Jedná se o zjednodušený způsob oceňování pozemků výhradně pro potřeby KoPÚ dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kdy se vychází ze skutečného stavu. Dřeviny mimo trvalé lesní porosty se neoceňují. Účastníci byli obeznámeni s možností

ocenění těchto dřevin ve lhůtě, která jim bude sdělena zároveň s oznámením o vystavení soupisů nároků na pobočce a dotčených obcí. Součástí oznámení bude vypracovaný vstupní nárok pro daný list vlastnictví konkrétního vlastníka a pozvánka na projednání soupisu nároků. Spolu s oznámením o vystavení soupisů nároků budou vlastníci vyzváni v souladu s §3 odst. 3 zákona, zda souhlasí s řešením pozemků, kterých se §3 odst. 3 uvedeného zákona týká. Jedná se např. o pozemky v zastavěném a zastavitelném území, pozemky určené pro těžbu vyhrazených nerostů, pozemky určené pro obranu státu. V době vystavení soupisů nároků mohou vlastníci podávat u pobočky své případné námítky a připomínky.

V rámci projednání soupisů nároků mohou vlastníci již předkládat návrhy a požadavky na nové uspořádání svých pozemků.

Vyšetřené nesoulady druhů pozemků mezi KN a skutečností v terénu jsou projednány s dotčenými orgány státní správy.

Plán společných zařízení

Vlastnímu návrhu nového uspořádání pozemků předchází plán společných zařízení. PSZ obsahuje přehled všech navržených společných zařízení včetně změn druhu pozemků.

PSZ řeší:

- a) opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků (polní cesty, mostky, propustky apod.)
- b) opatření sloužící k ochraně a tvorbě životního prostředí (výsadba zeleně apod.)
- c) protierozní opatření pro ochranu zemědělského půdního fondu (protierozní meze, průlehy, záchytné příkopy atd.)
- d) vodohospodářská opatření, potřebná k neškodnému odvedení povrchových vod k ochraně území před záplavami či k neškodnému zadržení vody v krajině (krajinotvorné vodním nádrže, revitalizace toků, ochranné hráze atd.)

PSZ je projednáván se sborem zástupců, je předložen ke schválení dotčeným orgánům státní správy, regionální dokumentační komisi (RDK) a v poslední fázi musí být odsouhlasen zastupitelstvy příslušných obcí, do jejichž správního obvodu zasahuje obvod KoPÚ.

Pod navržená opatření PSZ se použije prioritně státní a obecní půda. Účastníci byli seznámeni, že v případě nedostatku státní či obecní půdy pro opatření PSZ může stát od vlastníků půdu vykoupit (vlastníci mohou svoji půdu pro PSZ i darovat, např. „zbytkové - malé“ výměry na listech vlastnictví), případně je možné zavést koeficient pro opatření PSZ a upravit jím vstupní nároky všech vlastníků.

Návrh nového uspořádání pozemků

V rámci projednání soupisů nároků vlastníci předkládají návrhy a požadavky na nové uspořádání svých pozemků. Kdykoliv se mohou obracet na zhotovitele či zástupce pobočky. Vznesené podněty, požadavky i nesouhlasy vlastníků k novému uspořádání pozemků jsou velmi důležité pro zpracování návrhu. Je důležitá komunikace!

Při návrhu pozemkových úprav je projektant povinen dodržovat zákonem stanovená kritéria přiměřenosti (cena pozemku 4%, výměra 10%, dopravní vzdálenost 20%). Při překročení kritérií je nutný souhlas vlastníka. S návrhem pozemkových úprav musí souhlasit vlastníci alespoň 60% výměry řešených pozemků. Snahou zhotovitele a pobočky je však dosáhnout maximální spokojenosti vlastníků s novým uspořádáním pozemků a zajistit tak souhlas 100% vlastníků. Návrh je nutné projednat se všemi vlastníky. V případě, že vlastník nereaguje (neúčastní se jednání, ač byl prokazatelně pozván, nereaguje na korespondenci) zašle mu pobočka výzvu, v které ho vyzve ve lhůtě 15 dnů od doručení, k vyjádření se k předloženému návrhu nového uspořádání. Pokud tak adresát neučiní, má se za to, dle platné legislativy, že s návrhem souhlasí.

Byly vysvětleny pojmy vystavení návrhu (oznámení o vystavení návrhu; možnost podat připomínku k návrhu v době vystavení), závěrečné jednání a jeho svolání, 1. rozhodnutí (rozhodnutí o schválení návrhu – možnost podat odvolání) a 2. rozhodnutí (rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv – není možnost podat odvolání; nabytím právní moci dochází k zápisu KoPÚ do katastru nemovitostí).

V období mezi 1. a 2. rozhodnutím není možné bez souhlasu pozemkového úřadu provést vkladové řízení do katastru nemovitostí. Omezení se týká parcel, u kterých je zapsána

poznámka „Schválené pozemkové úpravy“. Vlastníci byli vyzváni, aby pobočku včas informovali, pokud zamýšlejí provést změny v katastru nemovitostí (prodej, koupě, rozdělení pozemků, zřízení věcného břemene, dědictví, darování, apod. ...) v průběhu řízení o KoPÚ.

Ad 4) Vytyčování nových pozemků

Účastníci byli seznámeni s možností a způsobem vytyčení nových pozemků. Vytyčení je na žádost vlastníka pozemku a každý pozemek řešený dle § 2 zákona má nárok na jedno bezplatné vytyčení. Tzn. že v případě změny vlastníka přechází tento nárok na nového vlastníka, pokud již nebyl využit předchozím vlastníkem. U spoluvlastnických listů vlastnictví bude žádosti vyhověno v případě, že zažádají vlastníci nadpoloviční výměry pozemku dle podílů. U SJ stačí, pokud podá žádost jeden z vlastníků. Vytyčení nových pozemků a podání žádosti není časově omezeno.

Ad 5) Realizace navrhovaných opatření

Vedoucí pobočky seznámila zúčastněné s možností realizace navrhovaných opatření z plánu společných zařízení. Jedná se především o rekonstrukci a výstavbu cest a o vodohospodářská a protierozní opatření.

Ad 6) Seznámení s pojmem „sbor zástupců“, vlastní volba sboru zástupců, odsouhlasení středu obce pro výpočet dopravní vzdálenosti pozemků

Ing. Miroslav Šimon seznámil přítomné účastníky s pojmem „sbor zástupců“ a se způsobem volby členů do sboru zástupců.

Tento sbor v průběhu řízení zastupuje vlastníky podle pravidel daných zákonem. Jeho členové se mohou účastnit šetření průběhu hranic, posuzují a schvalují navržený plán společných zařízení, vyjadřují se a svými podněty pomáhají řešit připomínky vlastníků k nárokům a návrh KoPÚ. Stanovisko sboru zástupců při odsouhlasení návrhu KoPÚ nenahrazuje nutnost projednání návrhu s jednotlivými vlastníky a jejich souhlas. Činnost sboru zástupců je nezbytná pro KoPÚ. Lze ho chápat jako sbor poradní.

Poté Ing. Miroslav Šimon přednesl přítomným účastníkům kandidáty k volbě do sboru navržené zástupce a vyzval přítomné, zda-li nechce někdo další být kandidátem pro volbu do sboru zástupců. Přihlásil se p. Karel Kutlvašr. Navrženi do sboru zástupců byli tito kandidáti:

1. Pavlína Vaněčková
2. Václav Kuttelwascher
3. MVDr. Karel Kutlvašr
jako náhradník Jaroslav Meloun

Nevolený člen sboru zástupců – Ivana Petříková – zástupce města Havlíčkův Brod, Martin Vondrák – zástupce obce Vysoká, Ing. Miroslav Šimon – zástupce pobočky.

Způsob volby byl pozemkovým úřadem navržen veřejným hlasováním.

Podle § 5 odst. 5 zákona byla provedena volba členů sboru zástupců. Sbor zástupců byl pozemkovým úřadem stanoven jako šestičlenný (3+1(náhradník) volení a 3 nevolení členové). Přítomní vlastníci hlasovali pro sbor zástupců takto:

Jméno	Počet hlasů PRO	Počet hlasů PROTI	Počet zdržení se hlasování	Zvolen
1. Pavlína Vaněčková	33	0	0	ANO
2. Václav Kuttelwascher	33	0	0	ANO
3. Karel Kutlvašr	33	0	0	ANO
4. Jaroslav Meloun	33	0	0	ANO

Na základě tohoto hlasování byly výše uvedené osoby zvoleny do sboru zástupců pro KoPÚ Květnov.

Jako náhradník do sboru zástupců byl zvolen:

Jaroslav Meloun

Pokud z jakýchkoliv důvodů zvolený člen sboru zástupců z funkce odstoupí, pak za něj automaticky nastupuje zvolený náhradník, aby sbor zástupců zůstal zachován šestičlenný.

Nevolenými členy sboru zástupců jsou dle §5 odst. 6 zákona č. 139/2002 Sb., v platném znění:

Ivana Petříková – zástupce města Havlíčkův Brod,

Martin Vondrák – zástupce obce Vysoká

Ing. Miroslav Šimon - pověřený pracovník SPÚ, pobočka Havlíčkův Brod

Vlastníci pozemků se mohou se svými dotazy a připomínkami obracet nejenom na zástupce zpracovatelské firmy KoPÚ a zástupce pozemkového úřadu, ale i na jednotlivé členy sboru zástupců.

Přítomnými byla odsouhlasena budova hasičské zbrojnice jako střed pozemkové úpravy pro výpočet dopravní vzdálenosti pozemků.

Ad 7) Diskuse

Po skončení jednání byly zodpovídány individuální dotazy.

Ad 8) Závěr

Ing. Jana Ďásková přednesla možnosti realizace prvků plánu společných zařízení.

Ing. Miroslav Šimon se se zúčastněnými na konci úvodního jednání rozloučil a Všem přítomným poděkoval za účast.

Po ukončení oficiální části úvodního jednání se k první schůzce sešel sbor zástupců, kteří mezi sebou zvolili předsedu sboru Ing. Miroslava Šimona.

Účastníci řízení o KoPÚ se mohou nechat zastupovat jinou osobou na základě plné moci (dle § 33 a 34 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

- K určitému úkonu v rámci řízení (např.: zjišťování průběhu hranic, pro doručování)
- Pro celé řízení o pozemkových úpravách (nejsou nutné úředně ověřené podpisy)

V plné moci musí být uvedeno datum, jméno, adresa a datum narození vlastníka i pověřené osoby a účel zastupování – Nezbytný je podpis jak zmocněnce, tak zmocnitele.

Dotazy či nejasností směřujte písemně či telefonicky na pracoviště Pobočky Havlíčkův Brod nebo zhotovitele.

Kontaktní údaje Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Kraj Vysočina, Pobočky Havlíčkův Brod:

adresa: Smetanovo náměstí 279, 580 01 Havlíčkův Brod

Ing. Miroslav Šimon

Ing. Jana Ďásková – vedoucí pobočky

e-mail: miroslav.simon@spu.gov.cz

jana.daskova@spu.gov.cz

telefon: +420 606 617 171

+420 725 406 016

úřední hodiny: pondělí a středa 8:00 – 17:00 hodin, nebo v jiný čas po domluvě

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

Kontaktní údaje zhotovitele Ing. Kateřina Rappová

adresa: Světská 1418, 198 00 Praha 9 - Kyje

Ing. Kateřina Rappová

e-mail: rappova@area.cz

telefon: +420 731 419 539

„elektronicky podepsáno“

Zapsal: Ing. Miroslav Šimon dne 17.4.2026

„elektronicky podepsáno“

Ověřil: Ing. Jana Ďásková

státní pozemkový úřad

Příloha: Prezenční listina (nezveřejňuje se)