

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČ: 01312774, DIČ: CZ01312774

Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj, Pobočka Liberec

Adresa: U Nisy 745/6a, Liberec III-Jeřáb, 460 07 Liberec

Komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Chlístov u Železného Brodu a v části k.ú. Bzí u Železného Brodu a v části k.ú. Železný Brod – zápis z úvodního jednání

Datum konání: **08. 06. 2026 od 17.00 hod.**

Místo konání: **sokolovna T. J. Sokol Těpeře (čp. 66)**

Účastníci: dle prezenční listiny (součástí spisu na SPÚ, Krajském pozemkovém úřadu pro Liberecký kraj, Pobočce Liberec)

V souladu s ustanovením § 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 SPÚ, Krajským pozemkovým úřadem pro Liberecký kraj, Pobočkou Liberec (dále jen „pobočka“) svoláno úvodní jednání ke **komplexním pozemkovým úpravám** (dále jen „**KoPÚ**“) v katastrálním území **Chlístov u Železného Brodu** a v části k.ú. **Bzí u Železného Brodu** a v části k.ú. **Železný Brod**.

Ing. Vlášek:

Zahájil a přivítal všechny přítomné, představil objednatele pozemkových úprav – Státní pozemkový úřad (SPÚ), Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj, Pobočka Liberec. Vedoucím pobočky je Ing. Tomáš Maček. Za průběh řízení o pozemkových úpravách je zodpovědný pracovník pobočky Ing. Vladimír Vlášek. Zhotovitelem návrhu KoPÚ vybraným v řádném výběrovém řízení je společnost *Geodetická kancelář Nedoma & Řezník, s.r.o.*, Plukovníka Mráze 1425/1, 102 00 Praha 10 - Hostivař. Na úvodním jednání byli za společnost přítomni: Ing. Ivana Antoňů (ve společnosti vedoucí oddělení pozemkových úprav) a Ing. Petr Píšek (ve společnosti projektant KoPÚ).

Dále Ing. Vlášek seznámil přítomné s průběhem úvodního jednání:

- stručný výklad o účelu, cílech a významu KoPÚ (viz též přiložená informace k pozvánce na toto úvodní jednání),
- volba sboru zástupců,
- vystoupení zástupce zhotovitele s výkladem k projednávání soupisu nároků a návrhu KoPÚ,
- diskuze.

Pozemkové úpravy byly zahájeny na základě žádosti několika vlastníků pozemků. Z hlediska rozsahu se jedná o **komplexní** pozemkové úpravy (KoPÚ). Celé řízení o KoPÚ bude vedeno dle platných znění zákona č. 139/2002 Sb. a vyhlášky č. 13/2014 Sb. Předpokládaný obvod KoPÚ má výměru přibližně **200 ha**. Do obvodu KoPÚ je zahrnuta mimo intravilánu (zastavěná území obecních částí Těpeře, Bzí a Železného Brodu) zemědělská půda k.ú. Chlístov u Železného Brodu, navazující zemědělská půda ve východní části k.ú. Bzí u Železného Brodu a navazující zemědělská půda v severozápadní části k.ú. Železný Brod. Do obvodu KoPÚ je z projekčních důvodů a z důvodu ucelenosti obvodu zahrnuto i několik menších lesních pozemků. V obvodu KoPÚ se též nalézá několik malých lokalit pozemků tzv. „neřešených“ (viz dále).

Předpokládaná doba zpracování návrhu KoPÚ vč. dokončení mapového díla a zápisu schváleného návrhu KoPÚ do katastru nemovitostí je do konce roku 2029. Následně a vytyčení pozemků dle schváleného návrhu by mělo být realizováno během roku 2030. Předpokládané náklady na KoPÚ činí téměř **3,4 mil. Kč** a budou kompletně hrazeny ze státních prostředků.

Ing. Vlášek stručně popsal jednotlivé fáze, kterými jsou příprava řízení, stanovení nároků, návrh plánu společných zařízení, návrh nového uspořádání pozemků, rozhodování o pozemkové úpravě, vytyčování pozemků a realizace navržených prvků plánu společných zařízení. Vysvětlil nutnost vstupu pověřených osob zhotovitele návrhu KoPÚ na pozemky z důvodu potřeby zaměření území, zjišťování hranic či z důvodu návrhových prací. Měřické činnosti budou prováděny jen v rozsahu nezbytně nutném tak, aby nevznikla škoda na pozemcích a porostech. Případnou majetkovou újmu vzniklou v souvislosti se zpracováním KoPÚ lze řešit úhradou (viz § 6,

odst. 9 a 10 zákona). Termíny hromadných akcí většího rozsahu budou vždy zveřejněny na úřední desce městského úřadu a pobočky a v případě potřeby obdrží známí vlastníci pozvánku na jednání.

Ing. Antoňů (za zhotovitele KoPÚ) seznámila přítomné s průběhem nejbližší etapy - s postupem při zjišťování průběhu hranic pozemků na obvodu KoPÚ, které začne 12. 06. 2026.

Dále vysvětlila pojmy z řízení KoPÚ, jako jsou směřované pozemky, neřešené pozemky (*nejsou předmětem směn a nedochází u nich k úpravě tvaru ani zarovnávání hranic, budou pouze geodeticky zaměřeny*), a pozemky mimo obvod KoPÚ (intravilán-souvislá zastavěná území, lesní komplexy). Upozornila vlastníky na případné možné upřesnění výměry stávajících parcel po přesném zaměření. Způsob oceňování pozemků v etapě stanovení soupisu nároků (viz dále) je předepsaný zákonem o pozemkových úpravách s oporou v zákoně o oceňování majetku. Jedná se o zjednodušený způsob oceňování - u zemědělských pozemků se oceňuje podle kódu bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) bez přírážek a srážek (nejedná se o tržní cenu) podle v současnosti platné cenové vyhlášky č. 337/2022 Sb. ve znění pozdějších předpisů. U sadů, zahrad a pozemků s lesním porostem se zjišťuje i cena porostu; u ostatních druhů pozemků se cena porostu uvede jen na žádost vlastníka pozemku.

Pobočka může, pokud to je s ohledem na dosažení cíle pozemkových úprav potřebné, v průběhu pozemkových úprav vykupovat se souhlasem vlastníka ve prospěch státu pozemky nebo spoluvlastnické podíly k nim za cenu nejvýše obvyklou, popřípadě přijmout dar. Vykoupené pozemky budou prioritně využity k umístění společných zařízení. Rovněž může (*na tento postup není ze zákona právní nárok*) vypořádat spoluvlastnictví k pozemku tak, že spoluvlastníkům připočte k jejich nároku část odpovídající spoluvlastnickému podílu k předmětnému pozemku; jestliže spoluvlastník kromě spoluvlastnického podílu nevlastní jiný pozemek, tvoří tento spoluvlastnický podíl samostatný nárok. Pokud pozemkové úpravy probíhají v rámci jednoho řízení na více katastrálních územích, pak lze pozemky konkrétního vlastníka, jenž vlastní pozemky v různých katastrálních územích v obvodu KoPÚ, které jsou ve stejném režimu vlastnictví, řešit dohromady jako tzv. „vlastnický celek“. Při navrhování nových pozemků v rámci vlastnického celku lze přesouvat celou výměru nebo jen část výměry pozemků vlastníka z jednoho katastrálního území do jiného katastrálního území v obvodu KoPÚ.

Ing. Vlášek dále vysvětlil postup u schvalování pozemkových úprav (vystavení projektu, rozhodování) a možnosti uplatnění připomínek, odvolání a podání k soudu. Nabytím právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady a lhůty podle § 10 odst. 2 zákona, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům 29) a pro zpracování obnoveného souboru geodetických informací dosavadní nájemní vztahy, zatímni bezúplatné užívání a časově omezený nájem k předmětným pozemkům, kterých se rozhodnutí týká, zanikají k 1. říjnu běžného roku. Seznámil vlastníky s postupem u vytyčování pozemků. Vlastníci pozemků mají pouze jeden nárok na bezplatné vytyčení ze zákona - z toho pak vyplývá následná povinnost značky udržovat.

Volba sboru zástupců:

Před volbou sboru zástupců Ing. Vlášek vysvětlil účel a náplň činnosti sboru zástupců:

Sbor zástupců (dále jen sbor) zastupuje vlastníky pozemků v celém řízení o pozemkových úpravách při následujících činnostech: spolupracuje při zpracování návrhu pozemkových úprav, posuzuje jeho jednotlivé varianty a navrhovaná opatření, vyjadřuje se k plánu společných zařízení, k podaným připomínkám v průběhu pozemkových úprav, k návrhu pozemkových úprav a spolupracuje při realizaci schválených pozemkových úprav. Jedná se o činnosti, kdy by svolávání všech vlastníků bylo spíše kontraproduktivní. Tento **sbor je poradním orgánem zpracovatele**, který pomáhá významně svou znalostí místních poměrů. Zasedání sboru jsou neveřejná, ale pro projednání důležitých či sporných částí návrhu KoPÚ mohou být k jednání sboru přizváni jednotliví vlastníci. Sbor je usnášeníschopný, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina členů. Právo hlasovat o návrzích a závěrech mají jen členové sboru. Hlasuje se veřejně nebo tajně dle rozhodnutí nadpoloviční většiny přítomných. Závěry zasedání sboru jsou platné, jestliže pro ně hlasuje nadpoloviční většina přítomných členů.

Na tento sbor se v průběhu zpracování pozemkových úprav mohou vlastníci kdykoliv obracet se svými návrhy a problémy. Sbor je pak tlumočí zpracovateli a zadavateli na jednáních. **Nikdy nemůže rozhodovat za vlastníky pozemků v otázkách jejich vlastnictví!!** Tam jsou vlastníci nezastupitelní.

Sbor je volen na úvodním jednání **nadpoloviční většinou** přítomných vlastníků. Nevolným členem je pracovník pobočky a zástupce města. Pro KoPÚ v katastrálním území Chlístov u Železného Brodu a v části k.ú. Bzí u Železného Brodu a v části k.ú. Železný Brod stanovila pobočka počet volených členů 3.

Na základě průzkumu pobočky byli navrženi do sboru zástupců vlastníků kandidáti: **Tomáš Machačka, Martin Kaplan, Luděk Šikola** a dále náhradník pan **Pavel Šefr**. Navržení kandidátů byli vyzváni, aby se představili. Nepřítomného (z vážného důvodu, omluven) pana Machačku představila paní Iveta Polejová (ve sboru jako zástupce Města Železný Brod). Poté bylo přítomnými vlastníky o kandidátech postupně hlasováno s následujícím výsledkem: Tomáš Machačka (pro 101, proti 0, zdržel se 0), Martin Kaplan (pro 101, proti 0, zdržel se 0), Luděk Šikola (pro 101, proti 0, zdržel se 0) a náhradník Pavel Šefr (pro 101, proti 0, zdržel se 0).

Nikdo další z přítomných vlastníků o členství ve sboru zástupců neprojevil zájem. Za pobočku bude ve sboru zástupců **Ing. Vladimír Vlášek**, za Město Železný Brod paní **Iveta Polejová** (MěÚ, Odb. územního plánování a regionálního rozvoje). **Celkový počet** členů sboru pro KoPÚ Držkov je **5** a 1 náhradník.

Zástupce zpracovatele KoPÚ Ing. Antoňů (vystoupení) seznámila přítomné vlastníky s etapami komplexních pozemkových úprav zejména se stanovením soupisu nároků a soupisu nových pozemků návrhu KoPÚ. V etapě stanovení soupisu nároků vysvětlila pojem nárokový list, zdůraznil nutnost jeho kontroly s údaji, které mají vlastníci doma. Dochází k nesouladům v údajích o vlastníci pozemků (nesprávné jméno, rodné číslo, nezapsané dědictví, atd.) i v údajích o parcele. Před zpracováním nárokových listů vlastníků bude již nově geodeticky zaměřeno celé území dotčené pozemkovou úpravou. Přibližný termín projednávání soupisu nároků je leden 2027.

V etapě vypracování nového uspořádání pozemků vysvětlila zpracování nárokových listů pro každý list vlastnictví s uvedením pozemků, které vstupují do KoPÚ s rozdělením na směnné a nesměnné a s uvedením pozemků, které jsou z KoPÚ vyloučeny. Zpracovatel návrhu (soupisu nových pozemků) je povinen v průběhu jeho zpracovávání projednávat nové uspořádání pozemků s dotčenými vlastníky pozemků (v průběhu roku 2028). Svůj souhlas, případně nesouhlas, vlastníci potvrdí podpisem na soupisu nových pozemků. **Vlastníkům pozemků jsou nové pozemky navrženy tak, aby odpovídaly jejich původním pozemkům přiměřeně cenou, výměrou, vzdáleností a podle možností i druhem pozemku.** Zmínil se též o způsobu oceňování pozemků viz výše. Porovnání ceny, výměry a vzdálenosti navrhovaných pozemků s původními pozemky se provádí **celkem za všechny pozemky vlastníka řešené** v pozemkových úpravách. V zastavitelných plochách (a dalších pozemcích viz § 3 odst. 3 zákona) jsou pozemky směňovány vždy pouze se souhlasem vlastníka. Zdůraznila nezastupitelnou úlohu vlastníka u návrhu nového umístění pozemků, seznámila přítomné s kritérii přípustnosti a vysvětlila, že tato kritéria jsou velmi důležitým omezením pro projektanta. Je zpravidla zpracováno několik verzí nového uspořádání pozemků do doby, než bude návrh odsouhlasen ze zákona vlastníky min. 60 % výměry půdy řešené v pozemkových úpravách (běžně bývá dosaženo až 99 % i 100 %).

Při směně pozemků nesmějí být bez souhlasu vlastníka překročeny zákonné dopustné tolerance v ceně (4 %), ve výměře (10 %) a v průměrné vzdálenosti (20 %) původních a nově navržených pozemků. Pro měření uvedené průměrné vzdálenosti byl zhotovitelem KoPÚ navržen, vlastníkům představen a dohodnut pevný bod - pomník obětem světových válek (na křižovatce silnic, mezi Těpeřemi a Chlístovem) jako přirozený střed území v obvodu KoPÚ.

Před zpracováním nového uspořádání pozemků je nutno dle rozboru současného stavu navrhnout tzv. společná zařízení KoPÚ (cesty nové nebo ty, které je nutno zachovat nebo rekonstruovat, biokoridory, biocentra, ozelenění podél cest, suché poldry, vodní nádrže, příkopy apod.). Vychází se přitom též z územního plánu a požadavků orgánů životního prostředí. Cílem je zpřístupnění pozemků každému vlastníci i zpřístupnění krajiny (např. obnovení přístupu do lesů polními cestami apod.) a realizace opatření ke zvýšení ekologické stability krajiny. Zemědělská doprava a ochrana a tvorba životního prostředí musí být ve vzájemném spolupůsobení a nikoliv omezování. Rozbor současného stavu může vyústit v doplnění plánu společných zařízení (PSZ) o vodohospodářská a protierozní opatření. V případě nedostatku státní a obecní půdy se vlastníci podílejí na vyčlenění potřebné výměry společných zařízení úměrně velikosti svých pozemků zahrnutých do KoPÚ. Společná zařízení jsou realizována postupně a pro vlastní realizaci je nezbytné, aby byla pozemková úprava zapsána do katastru nemovitostí. Návrh společných zařízení odsouhlasí sbor zástupců.

Pozn. V případě zájmu lze zhlédnout video o pozemkových úpravách, kde je vysvětlena důležitost a přínosy těchto úprav, ale také nabízí unikátní simulaci jejich dopadu na krajinu. Video je dostupné na internetu na oficiálním youtube kanálu SPÚ: <https://youtu.be/4dSwCf95TGY> nebo <https://youtu.be/sWqvJLgGc8>

Pro zdárný průběh KoPÚ žádáme vlastníky, aby v průběhu řízení sdělovali pobočce informace ohledně změn týkajících se jejich vlastnictví (prodeje, změny identifikačních údajů, apod.).

!! ŽÁDÁME Vás, abyste v případě jakýchkoliv dotazů kontaktovali kdykoliv v průběhu řízení o KoPÚ zástupce SPÚ, Pobočky Liberec nebo zástupce zhotovitele KoPÚ telefonicky či dalšími způsoby dle níže uvedených kontaktních údajů !!

Diskuse:

Během svých vystoupení Ing. Antoňů a Ing. Vlášek zároveň průběžně zodpovídali dotazy přítomných vlastníků. Zodpovídání zbylých dotazů pokračovalo i po ukončení jednání.

Ing. Vlášek:

V závěru jednání poděkoval přítomným vlastníkům za účast na jednání a pozornost a ukončil úvodní jednání KoPÚ v katastrálním území Chlístov u Železného Brodu a v části k.ú. Bzí u Železného Brodu a v části k.ú. Železný Brod.

Závěr úvodního jednání :

Na úvodním jednání bylo přítomno **101** vlastníků ze **258** pozvaných, tj. **39,1 %**.

Byl zvolen sbor zástupců vlastníků; zvolení kandidáti členství ve sboru přijali.

Kontaktní údaje Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Královehradecký, Pardubický a Liberecký kraj, Pobočky Liberec a Semily:

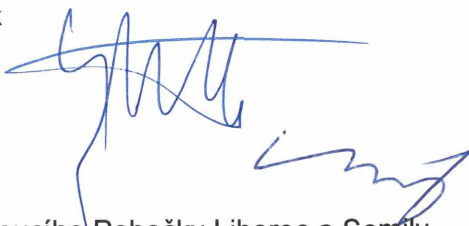
adresa: STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD, Krajský pozemkový úřad pro Královehradecký, Pardubický a Liberecký kraj,
Pobočka Liberec a Semily
U Nisy 745/6a, Liberec III-Jeřáb, 460 57 Liberec
e-mail: vladimir.vlasek@spu.gov.cz
telefon: 721 440 567 (Ing. Vladimír Vlášek)
www: www.spucr.cz

úřední dny: Po, St 8.00-17.00 h. (postupné čerpání přestávky na oběd 12.00-13.00 h.)
(Návštěva mimo úřední hodiny je možná po předchozí domluvě. Z důvodu prováděných šetření v terénu doporučujeme předem domluvit případnou návštěvu v úterý, čtvrtek a pátek.)

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

Kontaktní údaje zpracovatele KoPÚ budou upřesněny s uvedenou etapou stanovení soupisu nároků.

Zapsal dne 08. 06. 2026: Ing. Vlášek



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad
pro Královehradecký, Pardubický a Liberecký kraj
Pobočka Liberec a Semily
U Nisy 745/6a
460 57 Liberec

①

Ověřil: Ing. Skalický, zástupce vedoucího Pobočky Liberec a Semily