

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Naše značka: SPU 434706/2025/Neu
UID: spudms00000016061498
Spisová značka: 2RP6412/2017-505207/04/02

Vyřizuje.: Martina Neufusová
Tel.: 702153019
ID DS: z49per3
E-mail: martina.neufusova@spu.gov.cz

Datum: 27. 11. 2025

Dle rozdělovníku

SPU 434706/2025/Neu



000816313095

Zápis ze závěrečného jednání ve věci komplexních pozemkových úprav (KoPÚ) v katastrálním území Liderovice

Datum konání: 13. října 2025 od 15:15 hod.

Místo konání: budova Obecního úřadu v Košíně

Přítomni: dle prezenční listiny uložené na Státním pozemkovém úřadě, Krajském pozemkovém úřadě pro Jihočeský kraj, Pobočce Tábor (dále jen „pozemkový úřad“)

Jednání bylo svoláno na základě § 11 odst. 3 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úradech 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“), pozemkovým úřadem za účelem zhodnocení výsledků pozemkových úprav a seznámení účastníků s návrhem, o kterém bude rozhodnuto. Jednotlivým účastníkům byly rozeslány pozvánky s uvedením termínu a místa konání závěrečného jednání.

Jednání zahájil vedoucí pozemkového úřadu Ing. David Mišík – přivítal všechny účastníky, představil pracovníci pozemkového úřadu paní Martinu Neufusovou a zpracovatele návrhu pozemkových úprav Ing. Jana Sokola. Seznámil přítomné s programem závěrečného jednání.

Ing. Mišík připomněl celý průběh řízení pozemkových úprav – zaměření polohopisu (zaměření prvků potřebných pro návrh pozemkových úprav a zpracování plánu společných zařízení), zjišťování průběhu hranic pozemků (šetření vnějšího a vnitřního obvodu pozemkových úprav a pozemků neřešených dle § 2 zákona - lesní pozemky). V průběhu řízení, musela být část území vyjmuta z obvodu pozemkových úprav na základě nesouhlasu několika vlastníků. Ti nesouhlasili s řešením pozemků podle § 3 odst. 3 v komplexních pozemkových úpravách. Jednalo se o pozemky v zastavitelné části v lokalitě „V dílech“, kde byla plánovaná komerční výstavba. Vlastníci měli podepsanou smlouvu o smlouvě budoucí na prodej pozemků. Následovalo zpracování soupisů nároků vlastníků pozemků, zpracování plánu společných zařízení a jeho odsouhlasení dotčenými orgány státní správy, sborem zástupců a zastupitelstvem obce. V průběhu řízení o komplexních pozemkových úpravách požádal zhotovitel firma Geocart CZ a.s. o ukončení smlouvy o dílo č. 466-2017-505101. Ukončení smlouvy bylo zdůvodněno tím, že zhotovitel není schopný z důvodů vysoké

inflace, růstu všech nákladů zakázku dokončit. Dohoda o zrušení smlouvy o dílo č. 466-2017-505101 byla podepsaná dne 21. 11. 2022. Smlouva o dílo byla ukončena k 31. 12. 2022.

Následně bylo vypsané výběrové řízení na nového zhotovitele a tím se stal Ing. Jan Sokol, Senovážné nám. 229/5, 370 01 České Budějovice. Nová smlouva o dílo byla podepsaná dne 29. 5. 2023.

Poté byly soupisy nároků aktualizovány a rozeslány všem účastníkům pozemkových úprav, jejichž pobyt je znám. Současně byli vlastníci pozváni na konzultaci, kde mohli vznést své požadavky k novému uspořádání pozemků. Následně byl projednáván návrh nového uspořádání pozemků s vlastníky. Vlastníci, kteří se osobního projednávání nezúčastnili ani nereagovali korespondenčně, byli vyzváni pozemkovým úřadem ve smyslu § 9 odst. 21 zák. Pokud vlastník na výzvu ve stanovené lhůtě nereagoval, má se za to, že s návrhem souhlasí a jeho výměra řešených pozemků dle § 2 zákona se započítala do souhlasu. Bylo odsouhlaseno 100% výměry navržených pozemků řešených podle § 2 zákona. Poté byl návrh nového uspořádání pozemků vystaven na Obecním úřadě v Chotovinách a na Pozemkovém úřadě v Táboře. Následně bylo svoláno závěrečné jednání.

Provádění pozemkových úprav se řídí zákonem 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 a podle vyhlášky č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav. Všechny dokumenty jsou zasílány prostřednictvím pošty nebo do datové schránky právníkům a fyzickým osobám (do datové schránky podnikající fyzické osoby nelze doručovat).

Po závěrečném jednání bude rozeslán všem pozvaným účastníkům zápis z jednání. Pak bude vydáno rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav podle § 11 odst. 4 zákona (tzv. první rozhodnutí). Pozemkový úřad rozhoduje o schválení návrhu pozemkových úprav tehdy, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň 60 % výměry pozemků, které jsou řešeny ve smyslu ustanovení § 2 zákona v pozemkových úpravách. V řízení KoPÚ Liderovice byla tato podmínka splněna. Projednáno a odsouhlaseno bylo 100 % výměry pozemků. Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkový úřad oznámí pozemkový úřad doručením veřejnou vyhláškou a doručí všem známým účastníkům v souladu s ust. § 11 odst. 5 zákona. Z náležitostí návrhu se k rozhodnutí doručovanému účastníkům řízení připojí jen ta písemná a grafická část návrhu, která se dotýká konkrétního účastníka řízení, tj. soupis nových pozemků podepsaný nebo nepodepsaný a grafická část (mapa) navržených parcel. V případě, že v průběhu vystavení návrhu došlo ke změně v zápise do katastru nemovitostí, byl vypracován dodatek k původnímu soupisu nových pozemků, ten bude také přílohou rozhodnutí. Protože odsouhlasené soupisy nových pozemků neobsahují parcelní čísla přidělená katastrálním úřadem, ale čísla pracovní, bude přílohou rozhodnutí srovnávací sestavení ke každému soupisu nových pozemků. Pro osoby, které jsou účastníky řízení o pozemkových úpravách pouze z titulu existujícího práva k cizí věci, je přílohou rozhodnutí tabulka obsahující údaje o jiném právním vztahu.

Proti tomuto rozhodnutí mají účastníci řízení možnost podat odvolání do 15 dnů od doručení. Rozhodnutí o schválení návrhu, které nabylo právní moci, předá pozemkový úřad katastrálnímu pracovišti k vyznačení poznámky o schválení návrhu do katastru nemovitostí a vyzve zhotovitele k vyhotovení digitální katastrální mapy (DKM).

V době mezi rozhodnutím o schválení návrhu pozemkových úprav a rozhodnutím o výměně nebo přechodu vlastnických práv nemůže vlastník pozemků nebo jejich částí, u kterých je uvedena poznámka o schváleném návrhu, převádět vlastnictví (darovací smlouva, kupní smlouva apod.) bez souhlasu pozemkového úřadu (§ 11 odst. 13 zákona). Všechny listiny, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí a v nichž jsou uvedeny pozemky, které jsou předmětem řízení o pozemkových úpravách, se uvedou kromě dosavadních pozemků i jim odpovídající pozemky podle schváleného návrhu, údaje o nich poskytne pozemkový úřad. Veškeré plánované změny týkající se vlastnictví pozemků v obvodu pozemkových úprav, ještě před vyhotovením např. kupní či darovací smlouvy,

oznamte pozemkovému úřadu. Po dohodě s projektantem pozemkových úprav, Vám bude vydán souhlas s převodem, pokud to bude možné.

Schválený návrh je závazným podkladem pro rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady a lhůty podle § 10 odst. 2, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům a pro zpracování obnoveného souboru geodetických informací (tzv. druhé rozhodnutí). Rovněž je závazným podkladem pro rozhodnutí o přechodu vlastnických práv k pozemkům, na nichž se nacházejí společná zařízení. Upřesnění výměr parcel vyplývající ze zaokrouhlení při tvorbě obnoveného souboru geodetických informací není změnou návrhu. Rozhodnutí musí být vydáno nejpozději do 6 měsíců po dni nabytí právní moci rozhodnutí o schválení návrhu.

Toto rozhodnutí doručí pozemkový úřad veřejnou vyhláškou a jeho písemné vyhotovení doručí všem vlastníkům pozemků a osobám dotčeným zřízením nebo zrušením věcného břemene nebo změnou zástavního práva, známým pozemkovému úřadu. Osobám, kterým se rozhodnutí doručuje, se k rozhodnutí připojí jen ta část přílohy, která se dotýká konkrétní osoby. Každý vlastník obdrží přílohu č. 1 obsahující pozbývající pozemky/nabývající pozemky. Pokud jsou pozemky na listu vlastnictví zatíženy věcným břemenem nebo jiným věcným právem, pak tito vlastníci obdrží přílohu č. 2a obsahující informaci o přecházení věcných břemen a jiných věcných práv na nové pozemky. Vlastníkům, kterým bylo v návrhu nového uspořádání pozemků zrušeno věcné břemeno, obdrží přílohu 2b o zrušení věcného břemene. Pokud bylo některým vlastníkům v rámci zpracování návrhu zřízeno věcné břemeno, pak obdrží i přílohu 2c o zřízení věcného břemene. Vlastníci, u nichž došlo při návrhu nového uspořádání pozemků k překročení kritéria ceny ve prospěch vlastníka, obdrží přílohu č. 3 o výši úhrady rozdílu ceny nových a původních pozemků a lhůtě k zaplacení.

Proti tomuto rozhodnutí, vydanému na základě schváleného návrhu pozemkových úprav, se nelze odvolat. Rozhodnutí nabývá právní moci dnem doručení veřejnou vyhláškou. Pravomocné rozhodnutí doručí pozemkový úřad katastrálnímu pracovišti. Na základě tohoto pravomocného rozhodnutí dojde k zápisu schváleného návrhu do katastru nemovitostí a k zavedení digitální katastrální mapy.

Nabytím právní moci tohoto rozhodnutí zanikají dosavadní nájemní vztahy, zatímnní bezúplatné užívání a časově omezený nájem k předmětným pozemkům, kterých se rozhodnutí týká, a to k 1. říjnu běžného roku. Při uzavírání nových nájemních (pachtovních) smluv zohledněte i daň, kterou u parcel s označením KN (katastr nemovitostí) hradí vlastník.

V následujícím zdaňovacím období, po nabytí právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, je povinností vlastníka pozemku podat nové daňové přiznání k dani z nemovitostí dle výsledků pozemkových úprav u příslušného finančního úřadu. To znamená, pokud rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, vydané v rámci KoPÚ Liderovice, nabude právní moci v roce 2026, musí vlastník pozemků podat nové daňové přiznání do konce měsíce ledna následujícího roku, tj. do 31. 1. 2027.

Pozemkový úřad po nabytí právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv zabezpečí bezplatné geodetické vytyčení a označení pozemků mezníky dle schváleného návrhu v terénu podle potřeby vlastníků na základě jejich písemné žádosti. Bezplatné vytyčení parcel zajistí pozemkový úřad jen jedenkrát. Upozorňujeme tedy, aby vlastníci důkladně promysleli, zda opravdu budou pozemky užívat a potřebují je tedy vytyčit, nebo je nadále ponechají v nájmu hospodařícím subjektům. V případě pokračujícího pachtu postrádá vytyčení smysl. Mezníky jsou po prvním přejezdu zemědělskými stroji zničeny. Možnost jednoho bezplatného vytyčení do budoucna nezaniká a platí i pro nástupce, např. v případě darování či prodeje nemovitostí řešených pozemkovými úpravami. Je možné vytyčit pouze jeden pozemek nebo část pozemku (konkrétní hranici), možnost vytyčení další části pozemku a dalších pozemků do budoucna nezaniká. Žádost o vytyčení podává vlastník písemnou formou. V žádosti uvádějte vždy čísla parcel, katastrální území, jméno vlastníka, bydliště, telefonní číslo. O vytyčení musí požádat v případě podílového spoluvlastnictví všichni spoluvlastníci,

v případě společného jmění manželů je dostačující žádost jednoho z manželů. Žádost o vytyčení je k dispozici na internetové adrese <https://www.spucr.cz/pozemkove-upravy/vytyceni-pozemku-po-pozemkovych-upravach>.

Dále je zde možnost požádat o uživatelské vytyčení zemědělských pozemků pro potřeby hospodaření (označeno pouze dřevěnými kolíky), které provede pracovník pozemkového úřadu. Toto vytyčení je rovněž bezplatné. V případě využití uživatelského vytyčení nezaniká nárok na bezplatné oficiální vytyčení pozemků.

Po zápisu rozhodnutí do katastru nemovitostí následuje realizace společných zařízení. Vyhotovení projektové dokumentace, vydání stavebního povolení a realizaci zajistí pozemkový úřad. Společná zařízení realizovaná podle schváleného návrhu jsou převedena do vlastnictví obce. Realizace je hrazena z veřejné pokladní správy a případně z evropských fondů.

Během jednání byl prezentován původní stav vedený v katastru nemovitostí, odpovídající soupisu nároků a zpracovaný návrh pozemkových úprav. Dále byli vlastníci seznámeni s některými již zrealizovanými společnými zařízeními na okrese Tábor v rámci ukončených pozemkových úprav.

Závěrem Ing. Mišík poděkoval členům sboru zástupců vlastníků, vlastníkům pozemků a zpracovateli za spolupráci a vstřícné jednání při zpracování návrhu KoPÚ. Poté byl dán prostor na dotazy, které byli individuální a byly na místě zodpovězeny.

Zapsala:
Martina Neufusová

Ověřil:
Ing. David Mišík

„elektronicky podepsáno“