

Naše značka: SPU 320709/2025
UID: spudms00000015826026
Spisová značka: SP6045/2024-505205/02

SPU 320709/2025



000805587929

Vyřizuje.: Alena Holá
Tel.: 727956854
ID DS: z49per3
E-mail: alena.hola@spu.gov.cz

Datum: 21. 8. 2025

O P I S

ZÁPISU Z ÚVODNÍHO JEDNÁNÍ

Komplexní pozemkové úpravy v katastrálních územích Borová Lada a Knížecí Pláně

Datum konání: 11. srpen 2025

Místo konání: zasedací místnost obecního úřadu Borová Lada, Borová Lada čp. 19

Účastníci jednání: vlastníci pozemků a ostatní účastníci řízení – dle prezenční listiny
(k nahlédnutí na Státním pozemkovém úřadu, Krajském pozemkovém úřadu pro
Jihočeský kraj, Pobočce Prachatice);
za Pobočku Prachatice: Ing. František Šebesta, vedoucí pobočky;
Ing. Eva Křiváčková, pracovník pobočky.

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, v platném znění (dále jen „zákon“), bylo Státním pozemkovým úřadem, Krajským pozemkovým úřadem pro Jihočeský kraj, Pobočkou Prachatice (dále jen „pozemkový úřad“), svoláno úvodní jednání ke Komplexním pozemkovým úpravám v katastrálních územích Borová Lada a Knížecí Pláně.

Správní řízení ke Komplexním pozemkovým úpravám v katastrálních území Borová Lada a Knížecí Pláně zahájil pozemkový úřad v souladu s ustanovením § 6 odst. 2 a 3 zákona, na základě žádosti vlastníků pozemků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v katastrálním území Borová Lada a nadpoloviční výměry zemědělské půdy v katastrálním území Knížecí Pláně. Zahájení řízení Komplexních pozemkových úprav v katastrálním území Borová Lada bylo oznámeno dne 6. srpna 2024 a zahájení řízení o komplexních pozemkových úpravách v katastrálním území Knížecí Pláně bylo oznámeno dne 27. června 2024. Ústředí Státního pozemkového úřadu, na základě žádosti Správy NP Šumava o sloučení KoPÚ Borová Lada a KoPÚ Knížecí Pláně pro lepší vypořádání majetkoprávních problémů a dosažení požadavků cílů ochrany přírody, udělilo souhlas a obvod předmětných komplexních pozemkových úprav tvoří katastrální území Borová Lada a katastrální území Knížecí Pláně (dále jen „KoPÚ Borová Lada a Knížecí Pláně“).

Dle prezenční listiny bylo na úvodním jednání přítomno 25 účastníků řízení v katastrálních územích Borová Lada a Knížecí Pláně (osobně nebo v zastoupení na základě předložené plné moci).

Průběh jednání se řídil následujícím programem:

- 1) Zahájení jednání;
- 2) Návrh programu jednání;
- 3) Volba ověřovatelů zápisu jednání;
- 4) Úvodní vystoupení vedoucího pozemkového úřadu;

- 5) Obecná informace o pozemkových úpravách a o platných právních normách, kterými se pozemkové úpravy řídí;
- 6) Návrh zásad, které budou při provádění komplexních pozemkových úprav v katastrálních územích Borová Lada a Knížecí Pláně respektovány (seznámení s účelem, formou a předpokládaným obvodem úpravy, postup při stanovení nároků vlastníků);
- 7) Sbor zástupců a jeho volba;
- 8) Seznámení se s časovým plánem průběhu pozemkových úprav a představení zhotovitele komplexních pozemkových úprav;
- 9) Závěr jednání.

Úvodní jednání zahájil a dále vedl vedoucí pozemkového úřadu, Ing. František Šebesta. Přivítal přítomné a představil zástupce firmy Ing. Pavel Dvořáček, se sídlem Pod Pracovem 232, 391 01 Planá nad Lužnicí – Lhota Samoty, Provozovna, koresp. adresa: Chýnovská 1917/9, 390 02 Tábor, IČO: 65945735, která byla na základě výběrového řízení pověřena zpracováním Komplexních pozemkových úprav v katastrálních územích Borová Lada a Knížecí Pláně. Na zpracování návrhu se budou podílet i zástupci firmy Ing. Jindřich Jíra, IČ 43820654, se sídlem Lesná 4, 395 01 Pacov. Za pozemkový úřad byla vedením správního řízení po dobu provádění Komplexních pozemkových úprav v katastrálních území Borová Lada a Knížecí Pláně pověřena Alena Holá.

Zapisovatelem byla pověřena Ing. Eva Křiváčková.

Byli navrženi a zvoleni ověřovatele zápisu jednání:

- 1) Hrazánková Jana, Ing.;
- 2) Tramba Lukáš, Mgr., MBA

Ing. František Šebesta seznámil přítomné s důvodem zahájení pozemkových úprav, kterým je žádost vlastníků nadpoloviční výměry zemědělské půdy o provedení komplexních pozemkových úprav v katastrálním území Borová Lada a žádost vlastníků nadpoloviční výměry zemědělské půdy o provedení komplexních pozemkových úprav v katastrálním území Knížecí Pláně. Seznámil přítomné rovněž s účelem, cílem a formou pozemkových úprav. Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost, 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. Současně je cílem pozemkových úprav zajištění podmínek pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech, včetně napomáhání diverzifikace hospodářské činnosti a zlepšování konkurenceschopnosti zemědělství, zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, lesního hospodářství, vodního hospodářství, zejména v oblasti snižování nepříznivých účinků povodní, sucha, řešení odtokových poměrů v krajině a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako neopomenutelný podklad pro územní plánování.

Vlastní proces v pozemkových úpravách je upraven zejména předpisy – **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, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění, **prováděcí vyhláškou č. 13/2014 Sb.**, **zákonem č. 500/2004 Sb.** (správní řád), v platném znění, **zákonem č. 256/2013 Sb.**, o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění a **vyhláškou č. 357/2013 Sb.**, o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění, **zákonem č. 503/2012 Sb.**, o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění, **zákonem č. 89/2012 Sb.**, občanský zákoník, v platném znění a dalšími právními normami.

V řízení o pozemkových úpravách se, z důvodu využití výsledků pozemkových úprav pro obnovu katastrálního operátu, používá v zájmu jednoznačné identifikace účastníka jeho jméno, příjmení, adresa místa trvalého pobytu a rodné číslo u **fyzických osob** a název, adresa sídla a identifikační číslo organizace u **osob právnických**.

Byl odsouhlasen **postup při stanovení nároků vlastníků**, který je podkladem pro vypracování nového návrhu uspořádání pozemků. Vypracování soupisu nároků zabezpečí pozemkový úřad podle jejich ceny, výměry, vzdálenosti a druhu pozemků. Budou evidována i všechna případná omezení nebo práva, spojená s pozemky. Byl stanoven předběžný obvod pozemkových úprav, kterým je celé katastrální území Borová Lada a Knížecí Pláně. Stavební parcely jsou v rámci pozemkových úprav označeny jakožto pozemky neřešené, což znamená, že nebudou řešené ve smyslu ustanovení § 2 zákona. U těchto pozemků bude obnoven soubor geodetických informací. Případné zjištěné rozdíly mezi evidovanou výměrou pozemků, řešených dle § 2 zákona, a změřenou výměrou obvodu komplexních pozemkových úprav, budou následně řešeny použitím opravného koeficientu. Obvod pozemků, řešených dle § 2 zákona, může být za účelem dosažení cílů pozemkových úprav v průběhu pozemkových úprav měněn. Do obvodu pozemků, řešených dle § 2 zákona, mohou být případně zahrnuty i některé pozemky v zastavěné části obce, pokud to bude účelné pro dosažení cílů pozemkových úprav a vlastníci s tím vysloví souhlas. **Forma pozemkových úprav v katastrálních územích Borová Lada a Knížecí Pláně budou komplexní pozemkové úpravy**, jejichž výsledky budou zapsány do katastru nemovitostí a budou sloužit k obnově katastrálního operátu. Ocenění pozemků v pozemkových úpravách bude provedeno podle právního předpisu, platného ke dni vyložení soupisu nároků. V současnosti se jedná o vyhlášku Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., v platném znění, kterou se provádí některá ustanovení zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a v souladu s ustanovením § 8 zákona. Základem pro ocenění bude cena přiřazená podle kódů BPEJ, které jsou vedeny v celostátní databázi a budou vztaženy k zaměření skutečného stavu v terénu. Při oceňování pro účely pozemkových úprav se nepoužívají žádné koeficienty. Aktualizace BPEJ v k. ú. Borová Lada a k.ú. Knížecí Pláně nebyla provedena. U sadů, zahrad a pozemků s lesním porostem bude cena pozemku a cena porostu uvedena odděleně a bude členěna podle druhů porostu. U ostatních druhů pozemků bude cena porostu uvedena jen na žádost vlastníka pozemků, tuto žádost musí vlastník podat nejpozději do konce lhůty vyložení soupisů nároků. Pozemky, zastavěné stavbou, pozemek funkčně související s touto stavbou, zahrady, pozemky v zastavěném území a pozemky v zastavitelných plochách lze řešit v pozemkových úpravách jen se souhlasem jejich vlastníka. Takovéto pozemky se pro účely pozemkových úprav v případě jejich směn oceňují podle druhu nejbližšího zemědělského pozemku. Lesní pozemek lze se souhlasem vlastníka rovněž řešit. Pozemky ostatních ploch budou oceněny dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Bylo dohodnuto, že vzdálenost pozemků bude měřena od budovy obecního úřadu Borová Lada.

V rámci procesu komplexních pozemkových úprav je možné (pokud to není v rozporu s cíli pozemkových úprav), vypořádat spoluvlastnictví k pozemkům na základě uzavřené dohody spoluvlastníků.

Ing. Šebesta vlastníky dále upozornil, že zástupci zhotovitele, firmy Ing. Pavel Dvořáček a Ing. Jindřich Jíra, mohou po dobu provádění komplexních pozemkových úprav vstupovat a vjíždět na jejich pozemky, aby mohli vykonávat činnosti, vyplývající ze zákona.

Návrhu nového uspořádání pozemků vlastníků předchází **zpracování plánu společných zařízení**, kterým jsou zejména opatření, sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní a vodohospodářská opatření, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí. Společná zařízení, realizovaná podle schváleného návrhu komplexních pozemkových úprav, vlastní zpravidla obec/město. Náklady na pozemkové úpravy, včetně výstavby společných zařízení, která budou realizována v souladu s plánem společných zařízení dle schváleného návrhu pozemkové úpravy, hradí stát.

Vlastníkům pozemků navrhne zhotovitel nové upořádání pozemků tak, aby odpovídalo jejich původním pozemkům přiměřeně cenou, výměrou, vzdáleností a podle možnosti i druhem pozemku. Porovnání ceny, výměry a vzdálenosti navrhovaných pozemků s původními pozemky se provádí celkem za všechny pozemky vlastníka řešené v pozemkové úpravě. Cena je přiměřená, pokud není ve srovnání s původní vyšší nebo nižší o více než 4 %, rozdíl výměry nepřesahuje 10 % výměry původních pozemků a rozdíl ve vzdálenosti není vyšší nebo nižší než 20 %. **Snížení nebo zvýšení ceny, výměry a vzdálenosti nově navrhovaných pozemků oproti původním pozemkům nad rámec stanovených kritérií přiměřenosti lze provést jen se souhlasem vlastníka.** Při překročení ceny navržených pozemků o více než 4 % musí vlastník uhradit rozdíl ceny.

Pozemkový úřad rozhodne o schválení návrhu pozemkových úprav tehdy, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň 60 % výměry pozemků, které jsou řešeny ve smyslu ustanovení § 2 v pozemkových úpravách. Pozemkový úřad zabezpečí, aby nové uspořádání pozemků bylo vytyčeno a označeno v terénu podle potřeby vlastníků, a to nejdříve po nabytí právní moci rozhodnutí o výměně nebo

přechodu vlastnických práv (§ 11 odst. 8 zákona). Vytyčení vlastnických hranic pozemků, jejichž lomové body jsou v katastru nemovitostí, v souvislosti s provedením pozemkových úprav, označeny trvalou stabilizací, nelze opakovaně hradit z prostředků státu.

Přítomní vlastníci byli požádáni o součinnost ve věcech veškerých změn v průběhu řízení o komplexních pozemkových úpravách, zejména změny adres, projednání dědictví, převody vlastnických práv, atd.

Následně bylo přistoupeno k seznámení se s činnostmi sboru zástupců (dále jen „sbor“), stanovenými zákonem v rámci komplexních pozemkových úprav a byl osvětlen způsob jeho volby. Sbor je poradní orgán zhotovitele návrhu, pomáhá významně svou znalostí místních poměrů a v průběhu zpracování pozemkových úprav se na ně mohou vlastníci kdykoliv obracet se svými návrhy a problémy. Sbor je pak tlumočí zhotoviteli a zadavateli na jednáních. Nikdy však nemůže rozhodovat za vlastníky pozemků v otázkách vlastnictví. Tam jsou vlastníci nezastupitelní.

Pro volbu sboru byla navržena aklamace (veřejné hlasování). Přítomní byli seznámeni s navrženými kandidáty a byla jim dána možnost se k těmto kandidátům vyjádřit, případně kandidáty do sboru navrhnout. O navržených kandidátech bylo následně hlasováno. Sbor zástupců byl zvolen nadpoloviční většinou přítomných vlastníků, z celkového počtu 25 přítomných takto: pro 25, proti 0, zdrželi se hlasování 0.

Volenými členy sboru zástupců pro Komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Borová Lada a Knížecí Pláně jsou:

- 1) Ing. Nahodil Antonín;
- 2) Miková Renáta;
- 3) Tramba Lukáš, Mgr., MBA;
- 4) Vomáčka Jiří.

Nevolenými členy sboru zástupců jsou:

- 5) Správa Národního parku Šumava
- 6) zástupce obce Borová Lada
- 7) zástupce pozemkového úřadu – na základě pověření – Alena Holá

Náhradník pro členství ve sboru jsou:

- 1) Špringl Jindřich Ing.

Aby byl zachován počet členů sboru zástupců, převezmou zvolení náhradníci členství ve sboru v případě, že některý z řádných členů nebude moci nadále vykonávat svou funkci, a to v pořadí, jak byli zvoleni.

Poté Ing. Šebesta informoval přítomné o činnosti a sídle firmy, popsal průběh jednotlivých etap řízení o návrhu nového uspořádání pozemků, v jakém časovém harmonogramu budou probíhat, požádal vlastníky i členy sboru zástupců o spolupráci v průběhu těchto etap, zejména jejich účasti na jednáních, na která budou písemně zváni. Dále seznámil přítomné s organizací šetření průběhu hranic pozemků, která bude v katastrálním území Borová Lada a Knížecí Pláně probíhat.

Na závěr probíhala diskuze individuálně se zástupci zhotovitele a pozemkového úřadu.

Zápis ověřili: Lukáš Tramba, v. r.
Jana Hrazánková, Ing., v. r.

Zápis vyhotovila dne 11. srpna 2025 a za jeho správnost odpovídá Ing. Eva Křiváčková.

Originál zápisu bude uložen na pozemkovém úřadu ve spise číslo SP6045/2024-505205. Opis z úvodního jednání bude vyvěšen po dobu 15 dnů na úřední desce obce Borová Lada a pozemkového úřadu. Zároveň bude zaslán všem vlastníkům pozvaným na úvodní jednání.

Opis zápisu vyhotovila Alena Holá, v. r.

Časový harmonogram prací

	Hlavní celek / Dílčí část Hlavního celku	Termín předání k akceptačnímu řízení
6.2	Hlavní celek 1 „Přípravné práce“	
6.2.1	Revize stávajícího bodového pole 6) Doplnění stávajícího bodového pole 6)	31.12.2025
6.2.2	Podrobné měření polohopisu v obvodu KoPÚ mimo trvalé porosty 1) Podrobné měření polohopisu v obvodu KoPÚ v trvalých porostech 1) Měření polohopisu ve specifickém území (komunikace toky)	30.09.2026
6.2.4	Zjišťování hranic obvodu KoPÚ, geometrické plány pro stanovení obvodu KoPÚ, předepsaná stabilizace dle vyhlášky č. 357/2013 Sb. Zjišťování katastrální hranice mezi k.ú. Borová Lada a k.ú. Knížecí Pláně	30.09.2026 31.10.2026
6.2.5	Zjišťování hranic pozemků neřešených dle § 2 zákona	31.10.2026
6.2.7	Rozbor současného stavu včetně studie odtokových poměrů	31.03.2027
6.2.8	Dokumentace k soupisu nároků vlastníků pozemků	31.03.2027
	„Přípravné práce“ celkem bez DPH v Kč	31.03.2027
6.3	Hlavní celek 2 „Návrhové práce“	
6.3.1	Vypracování plánu společných zařízení ("PSZ") Vypracování plánu společných zařízení ve specifickém území v obvodu KoPÚ	30.9.2027
6.3.1 i) a)	Výškopisné zaměření zájmového území dle čl. 6.3.1 i) a) Smlouvy 2)	
6.3.1 i) b)	DTR liniových dopravních staveb PSZ pro stanovení plochy záboru půdy stavbami dle čl. 6.3.1 i) b) Smlouvy 2)	
6.3.1 i) c)	DTR liniových vodohospodářských a protierozních staveb PSZ pro stanovení plochy záboru půdy stavbami dle čl. 6.3.1 i) c) Smlouvy 2)	
6.3.1 i) c)	DTR vodohospodářských staveb PSZ dle čl. 6.3.1 i) c) Smlouvy 2)	
6.3.2 h)	Aktualizace PSZ 11)	
6.3.2 h) i)	Aktualizace PSZ do 10 ha 11)	na výzvu Objednatele v dohodnuté lhůtě
6.3.2 h) ii)	Aktualizace PSZ do 50 ha 11)	na výzvu Objednatele v dohodnuté lhůtě
6.3.2 h) iii)	Aktualizace PSZ nad 50 ha 11)	na výzvu Objednatele v dohodnuté lhůtě
6.3.2	Vypracování návrhu nového uspořádání pozemků k jeho vystavení dle § 11 odst. 1 Zákona	30.09.2028
	Vypracování návrhu nového uspořádání pozemků k jeho vystavení dle § 11 odst. 1 zákona specifické území	30.9.2028
6.3.3	Předložení aktuální dokumentace návrhu KoPÚ	do 1 měsíce od výzvy Objednatele
6.3.5	Aktualizace návrhu po ukončení odvolacího řízení 12)	
6.3.5 i)	Aktualizace návrhu po ukončení odvolacího řízení do 10 ha 12)	do 3 měsíců od výzvy Objednatele
6.3.5 ii)	Aktualizace návrhu po ukončení odvolacího řízení do 50 ha 12)	do 3 měsíců od výzvy Objednatele
6.3.5 iii)	Aktualizace návrhu po ukončení odvolacího řízení nad 50 ha 12)	do 3 měsíců od výzvy Objednatele
	„Návrhové práce“ celkem bez DPH v Kč	xxxxx
6.4	Hlavní celek 3 „Mapové dílo“	do 3 měsíců od výzvy Objednatele

Zhotovitel:

Ing. Pavel Dvořáček, IČ 65945735, se sídlem Pod Pracovem 232, 391 01 Planá nad Lužnicí – Lhota Samoty a Ing. Jindřich Jíra, IČ 43820654, Se sídlem Lesná 4, 395 01 Pacov,
Kontaktní údaje: Tel.: 420 381 251 951, E-mail: dvoracek@gkdvoracek.cz, ID datové schránky: pqbyz8x

Vystaveno:

Sejmuto:

Zveřejněno od – do:

Razítko, podpis