

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše značka: SPU 136304/2025

UID: spudms00000015453787

Spisová značka: SP10869/2023-514205/02

Vyřizuje.: Mgr. Petra Hájková

Tel.: 727927472

ID DS: z49per3

E-mail: petra.hajkova@spu.gov.cz

Datum: 10. 4. 2025

SPU 136304/2025



000789171889

**Komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Borovnička a v navazující části k.ú.
Borovnice u Staré Paky
– zápis z úvodního jednání**

Datum konání: **1.4. 2025 v 16 hodin**

Místo konání: **sál kulturního domu v obci Borovnička (čp. 29)**

Účastníci: dle prezenční listiny

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 Státním pozemkovým úřadem, Krajským pozemkovým úřadem pro Královéhradecký kraj, Pobočkou Trutnov (dále jen „pobočka“) svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám v katastrálním území Borovnička a v navazující části k.ú. Borovnice u Staré Paky (dále je „KoPÚ Borovnička“).

Úvodního jednání se ujal slova Ing. Josef Kutina, vedoucí pobočky Trutnov, představil Mgr. Petru Hájkovou, která je pověřena vedením řízení o KoPÚ Borovnička. Dále představil Ing. Petra Kubů, jednatele a oprávněného projektanta pozemkových úprav zhotovitelské firmy AGROPLAN spol. s r.o.. Za obec Borovnička se jednání zúčastnila paní starostka Ing. Petra Macáková.

Mgr. Hájková během svého výkladu objasnila přítomným důvody proč bylo zahájeno řízení na provedení KoPÚ Borovnička. Hlavní impuls pro zvažování pozemkových úprav dostala obec Borovnička v září 2021, kdy se obcí prohnaly přívalové deště a voda, která stekla z okolních polí do intravilánu způsobila škody. Ještě téhož roku v obci Borovnička proběhla informativní schůzka, kde Ing. Josef Kutina, vedoucí pobočky Trutnov, vysvětlil přítomným pojem a význam komplexních pozemkových úprav, jejich proces a možnosti řešení problémů v krajině, kterými jde prostřednictvím nich dosáhnout. Upozornil na nezbytnou spolupráci vlastníků pozemků s pozemkovým úřadem a s projektanty pozemkové úpravy při provádění pozemkových úprav a na veřejný zájem na jejich provádění c cílem zlepšení krajiny, vytvoření podmínek pro racionální hospodaření na pozemcích a na odstranění existujících nesouladů v evidencích katastru nemovitostí apod.

Dále předal slovo pověřené pracovníci Pobočky Trutnov Mgr. Hájkové. Ta podrobně ve vazbě na zákon č. 139/2002 Sb. vysvětlila pojem a účel pozemkové úpravy, podrobně popsala průběh správního řízení podle zákona 139/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a rámec právních předpisů a metodických postupů při provádění pozemkových úprav. Tento zákon stanoví pravidla pro provádění pozemkových úprav. Pro KoPÚ Borovnička byly zvoleny pozemkové úpravy formou komplexních pozemkových úprav (KoPÚ). Jejich účelem je odstranění nesouladů, upřesnění hranic pozemků, uspořádání vlastnických práv k pozemkům a s nimi souvisejících věcných břemen, zpřístupnění pozemků s využitím stávajících tak i vybudování nových účelových komunikací, vyřešení protipovodňových a protierozních opatření, provedení obnovy katastrálního operátu s vytvořením nové digitální katastrální mapy s přesností bodů v kódu kvality č. 3. KoPÚ budou provedeny v souladu se zájmy na ochranu přírody a krajiny, vodního hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny. Dále uvedla, že úvodní jednání bylo svoláno na základě § 7 zákona č. 139/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Výsledky pozemkových úprav budou zapsány do katastru nemovitostí a budou sloužit jako závazný podklad pro územní plánování. Pozemkové úpravy budou prováděny především na zemědělské půdě, vnitřním obvodem z pozemkové úpravy byl vyloučen intravilán a další plochy vymezené jako zastavěné území obce Borovnička na základě opatření obecné povahy ze dne 16.12.2020. Z řešených pozemků pozemkovými úpravami byly dále vyloučeny velké lesní celky. Některé však byly v obvodu KoPÚ Borovnička ponechány z důvodu narovnání stavu evidovaného katastru nemovitostí se stavem skutečným a ke zpřístupnění pozemků. K seznámení s plochou území řešenou pozemkovou úpravou byl přítomným promítnut situační nákres předpokládaného obvodu KoPÚ na mapovém podkladu, kde Mgr. Hájková vysvětlila, že hlavním důvodem, proč bylo do KoPÚ přibráno část katastrálního území Borovnice u Staré Paky, je zpřístupnění pozemků v k.ú. Borovnička. Náhorně ukázala na konkrétních případech v katastrálním území Borovnička nesoulady druhů pozemků, neodpovídající evidované parcely komunikací. Buď v terénu neexistující nebo vyjeté koleje úplně někde jinde mimo parcelu. To vše, a nejen to by pozemkové úpravy měly vyřešit.

Mgr. Hájková dále upozornila, že v rámci řízení o komplexních pozemkových úpravách dle zákona č. 139/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, budou zpracovávány osobní údaje účastníků řízení, a to pouze pro účely řízení o pozemkových úpravách a na dobu nezbytně nutnou, nejdéle do doby ukončení řízení. Oprávněnost ke zpracování osobních údajů účastníků řízení za účelem provedení pozemkových úprav je z hlediska zákona na ochranu osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů pozemkovému úřadu stanovena zákonem č. 139/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Jde hlavně o výjimku pro možnost jejich použití v řízení z důvodů správné identifikace účastníků řízení – vlastníků pozemků podle rodných čísel, adres apod.

Pozemkový úřad obdržel v rozmezí let 2021–2023 od obce Borovnička a od dalších vlastníků zemědělské půdy žádosti o zahájení komplexních pozemkových úprav. Po dosažení zákonem požadovaného počtu písemných žádostí vlastníků pozemků, když jejich výměra zemědělské půdy z žádostí v katastrálním území překročila hranici 50 % **zahájil pozemkový úřad v souladu se zákonem dne 6.1.2024 řízení o komplexních pozemkových úpravách**, a to oznámením o zahájení řízení na úřední desce státního pozemkového úřadu a obcí. Výměra zemědělské půdy po doručení všech došlých písemných žádostí vlastníků pozemků o provedení KoPÚ dosáhla **51,03 %**. Za takového stavu je pozemkový úřad povinen ze zákona zahájit řízení o pozemkových úpravách. Po zahájení řízení pobočka obeslala dotčené orgány a organizace státní správy s požadavkem o vyjádření ke KoPÚ. Výměra zemědělské půdy v zamýšleném obvodu KoPÚ Borovnička je 128 ha. V průběhu řízení pozemkový úřad vypsál výběrové řízení na zhotovitele KoPÚ Borovnička. Vítězem se stala společnost AGROPLAN spol. s r.o.

Harmonogram termínů plnění ze smlouvy

Zjišťování průběhu hranic pozemků

(šetření obvodu KoPÚ)

nároky

PSZ

návrh nového uspořádání pozemků

7. – 9.4. 2025 (odevzdání 31.7.2025)

odevzdání 31.03.2026

odevzdání 31.03.2027

odevzdání 31.03.2028

Mgr. Hájková sdělila, že budou geodety zaměřeny veškeré v terénu existující prvky polohopisu jako jsou skutečné trasy používaných komunikací, skutečná rozhraní mezi evidovanými kulturami jako jsou hranice lesů a zemědělské půdy. Mezi první projekční činnosti patří provedení průzkumů území a rozboru současného stavu, aby byl zjištěn skutečný stav využívání území. V tomto rozboru je popisován současný stav komunikací a na nich existujících zařízení jako mostků, propustků, sjezdů a výjezdů. Dále se analyzuje působení erozí na pozemcích, které se nacházejí v řešeném území pozemkovými úpravami. Pro zaměstnance zhotovitele, které se budou pohybovat v terénu, bylo vystaveno pověření ke vstupu a vjezdu na pozemky. Po úvodním jednání bude pověření aktualizováno ještě o členy komise pro zjišťování průběhu hranic, členy sboru zástupců, popřípadě o další zaměstnance zhotovitele dle jejich požadavku.

Od 7.4.-9.4.2025 bude provedeno **komisní zjišťování průběhu hranic a vytyčení obvodu řešených pozemků pozemkovými úpravami**. Tento obvod částečně kopíruje katastrální hranici, částečně jde po hranicích lesních bloků. Dále tento obvod odděluje zastavěnou a zastavitelnou část obce s bezprostředně navazujícími pozemky, většinou zahradami. Obvod pozemkových úprav je předběžně stanoven již při zahájení a následném zadávání veřejné zakázky pozemkových úprav. Tento předběžný obvod je pak upřesněn při zjišťování hranic vlastnických hranic pozemků. Pro šetření, které je spojené se zjišťováním vlastnických hranic parcel na obvodu pozemkových úprav, vedoucí pobočky pozemkového úřadu jmenuje komisi, složenou ze zástupců zpracovatele návrhu, zástupce pobočky pozemkového úřadu, obce a katastrálního pracoviště. Na šetření obvodů budou pozváni všichni vlastníci, kterých se šetření dotýká a zde také mohou vznést případné připomínky k předběžně vytyčeným hranicím. Ing. Kutina zdůraznil potřebu, aby se vlastníci na šetření hranic v terénu osobně dostavovali. Přímě na místě v terénu lze odchytil a ujasnit mnoho nepřesností. Je prospěšné a vítané, když vlastníci komisi upozorní na existenci starých mezníků, případně jiných označení (mez, kmen stromu, zatlučené trubky apod.), které jsou všemi sousedními vlastníky uznávány jako hranice mezi pozemky. Po vyšetření obvodu bude vypočtena nová výměra katastrálního území a **opravný koeficient**. Pozemky mimo obvod pozemkových úprav budou samostatně řešeny katastrálním pracovištěm v Trutnově. U neřešených pozemků podle § 2 zákona 139/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, bude provedena obnova geodetických informací. Zhotovitel dále provede zaměření území. V místech, v kterých došlo k tomu, že se během let lesní porost rozšířil a v současné době zasahuje na pozemky, na kterých je evidována zemědělská půda, bude tento stav řešen s vlastníky dotčených pozemků.

Po upřesnění, v jakých částech katastrálního území budou probíhat pozemkové úpravy (území řešené komplexními pozemkovými úpravami), jsou pro vlastníky zpracovány soupisy nároků. V těchto **soupisech nároků vlastníků** budou mít vlastníci dle svých listů vlastnictví rozděleny své pozemky na ty, které budou komplexními pozemkovými úpravami řešeny, dále na pozemky, u kterých budou aktualizována pouze jejich geodetická data (pozemky neřešené). Poslední skupina pozemků jsou pozemky vlastníků, které se nacházejí mimo obvod pozemkových úprav. Jedná se o pozemky převážně v zastavěných částech obce. Tedy každý soupis nároků vlastníků obsahuje soupis všech pozemků vlastníka, které jsou na daném listu vlastnictví evidovány. Údaje je třeba jednotlivými vlastníky přezkontrolovat, včetně správnosti ostatních údajů, které jsou na listech vlastnictví evidovány (bydliště, údaje o případných dalších spoluvlastnících, podíly na vlastnictví apod.). K soupisu nároků vlastníků bude probíhat jednání, kde jednotliví vlastníci mají možnost prokonzultovat případné nejasnosti a nepřesnosti. V zájmu vyřešení případných chyb a nesrovnalostí je třeba, aby se vlastníci na tato jednání dostavili, kde se vedle kontroly údajů o pozemcích, budou s vlastníky projednávat jejich představy o budoucím uspořádání jejich nemovitostí a v návaznosti budou ze strany projektanta nabídnuta možná řešení.

Projektant dále vypracuje **plán společných zařízení**, a to na základě potřeb zpřístupnění pozemků, potřebných protierozních a ekologických opatření a se zakomponováním prvků ochrany přírody a krajiny. K navrhování prvků plánu společných zařízení se využívá plocha pozemků, které jsou vlastněny státem a obcí. V těchto činnostech bude zhotovitel spolupracovat se sborem zástupců a navržený plán společných zařízení bude schvalovat zastupitelstvo obce na veřejném zasedání. Podle schváleného plánu společných zařízení projektant následně navrhuje ve spolupráci s vlastníky umístění a úpravy jejich nových pozemků v řešeném území.

Mgr. Petra Hájková vysvětlila význam a pravomoci sboru zástupců. Sbor zástupců zastupuje vlastníky v rozsahu zákona č. 139/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a jeho členové se podílí především s ohledem na znalost místních poměrů na kontrole řízení a na tvorbě plánu společných zařízení, který je s ním průběžně projednáván. Dále jsou se sborem projednávány námítky a připomínky. Je prostředníkem mezi všemi účastníky řízení a pobočkou, zpracovatelem KoPÚ. Nikdy nerozhoduje o vlastnických právech účastníků řízení. Nevoleným členem sboru zástupců vlastníků pozemků ze zákona jsou zástupci obce, zástupce pozemkového úřadu a vlastníci pozemků s výměrou aspoň 10% výměry zemědělské půdy. Vlastník s více jak 10% výměry zemědělské půdy je v řešeném kat. území Borovnička Vladimír Janák a Forestlaan s.r.o.. S panem Janákem a se zástupcem Forestlaan s.r.o. Martinem Smolíkem bylo členství ve sboru zástupců konzultováno a oba projevíli zájem být členy. Přítomní účastníci úvodního jednání byli následně ještě vyzváni, zda má někdo další zájem zúčastnit se jako kandidát do volby sboru zástupců. Nikdo další být členem sboru zástupců zájem neprojevil.

Následovala vlastní volba členů sboru zástupců. Přítomní účastníci řízení hlasovali o každém navrženém členovi zvlášť a jako způsob hlasování bylo přítomnými odsouhlaseno hlasování veřejnou volbou. Dále pak proběhlo vlastní hlasování o volbě jednotlivých členů sboru zástupců s těmito výsledky:

Navržený kandidát Zdeněk Perun:	PRO 22	PROTI 0	ZDRŽELO SE 2
Náhradník Kateřina Krátká:	PRO 23	PROTI 0	ZDRŽELO SE 1

Sbor zástupců vlastníků pozemků pro KoPÚ Borovnička bude kromě zvolených členů složený také ze 5 nevolených členů a to:

- 1 zástupce pobočky Trutnov – Mgr. Petra Hájková – na základě pověření vedoucího pobočky
- 1 starostka obce Borovnička – Ing. Petra Macáková
- 1 starostka obce Borovnice – Eva Tajbrová

Vladimír Janák a Martin Smolík (Forestlaan s.r.o.) – jako vlastníci pozemků, jejichž výměra vlastnictví pozemků v řešeném k.ú. Borovnička převyšuje více jak 10% výměry řešeného území, a který o svoji účast ve sboru zástupců požádal.

Na úvodním jednání ke KoPÚ Borovnička **byl tedy zvolen a ustaven sbor zástupců vlastníků pozemků v tomto složení:**

Mgr. Petra Hájková
Ing. Petra Macáková
Eva Tajbrová
Vladimír Janák
Martin Smolík (Forestlaan s.r.o.)
Zdeněk Perun
náhradník:
Kateřina Krátká

Na prvním jednání sboru zástupců proběhne volba předsedy a bude projednán a odsouhlasen jednací řád sboru zástupců.

Mgr. Hájková zdůraznila, že sbor zástupců bude plnit především roli poradního orgánu zhotovitele při řešení pozemkových úprav – především etapy návrhu plánu společných zařízení, a že v žádném případě nemá pravomoc zastupovat ani rozhodovat o otázkách vlastnictví jednotlivých vlastníků pozemků. S každým vlastníkem musí být jednáno o umístění a řešení jeho pozemků samostatně. Vlastníci budou průběžně zváni na jednání se zhotovitelem.

Další etapou pozemkových úprav je tvorba **návrhu nového uspořádání pozemků**, který je opět projednáván s jednotlivými vlastníky. Ing. Kutina opět vyzval vlastníky, aby se ve vlastním zájmu k tomuto projednávání dostavili. Zde bude prostor pro opravy, připomínky a další alternativní řešení. V rámci nového uspořádání pozemků je možné rozdělení spoluvlastnictví (např. u mnohočetného spoluvlastnictví komunikací), úprava tvaru pozemků a jejich sloučení případně rozdělení. Pro

dostupnější komunikaci mezi vlastníky a projektanty doporučil e-mailovou komunikaci. Návrh nového uspořádání pozemků je třeba, aby byl schválen většinou vlastníků s minimálně 60% výměry půdy řešené v pozemkové úpravě. Takto schválený návrh nového uspořádání pozemků, který bude schválen většinou vlastníků bude na 30 dní vystaven na Obecním úřadě v Borovničce a Borovnici a na pobočce pozemkového úřadu v Trutnově a jednotliví vlastníci budou mít možnost do něho nahlédnout a případně ještě vznášet připomínky. Po vystavení návrhu nového uspořádání pozemků bude svoláno závěrečné jednání, kde budou jednotliví vlastníci seznámeni se všemi závěry z pozemkových úprav. Na tomto jednání budou také seznámeni, jak proběhne rozhodování o návrhu komplexních pozemkových úprav.

Poté vydá pobočka rozhodnutí o schválení návrhu KoPÚ (§ 11 odst. 4 zákona č. 139/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Proti tomuto rozhodnutí mají vlastníci možnost podat odvolání. Následuje vyhotovení digitální katastrální mapy (DKM). Schválený návrh je závazným podkladem pro rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady a lhůty podle §10 odst. 2, popř. o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům a pro zpracování obnoveného souboru geodetických informací (§ 11 odst. 8 zákona č. 139/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Proti tomuto rozhodnutí vydanému na základě schváleného návrhu se nelze odvolat. Nabývá právní moci dnem doručení veřejnou vyhláškou. Je to rozhodnutí technické, na jehož základě dojde k zápisu schváleného návrhu do katastru nemovitostí.

Způsob porovnání nároků a nově vzniklých pozemků

Mezi nárokem, ve kterém je zpracován stávající stav vlastnictví pozemků a návrhem nových pozemků jsou dle § 10 zákona stanovena **kritéria přiměřenosti** mezi cenou, výměrou a vzdáleností od referenčního bodu. Cena je přiměřena v rozmezí $\pm 4\%$, výměra je přiměřená v rozmezí $\pm 10\%$ a vzdálenost je přiměřená v rozmezí $\pm 20\%$. V případě překročení některého kritéria je potřebný souhlas vlastníka, pokud cena přesáhne $+ 4\%$, je nutno cenu nad toto kritérium doplatit. V soupisech nároků bude dále opravný koeficient platný pro všechny vlastníky, který určuje poměr mezi celkovou výměrou řešeného území dle zaměření a celkovou výměrou dle evidovaného stavu katastru nemovitostí, danou součtem všech parcel po odstranění hrubých chyb překračujících maximální povolenou odchylku. Tímto koeficientem budou případně upraveny všechny nároky vlastníků. V další části svého vystoupení Mgr. Hájková přítomné seznámila se zásadami pro **ocenění pozemků** při vypracování nároků a návrhů v rámci KoPÚ Borovnička. Zemědělské pozemky budou oceňovány podle své bonity vyjádřené kódem BPEJ (bonitované půdně ekologické jednotky). Následně bude použita cena (ve vztahu ke kódu BPEJ) z platného oceňovacího předpisu platného ke dni vystavení vstupních nároků, a to bez přírážek a srážek, u sadů, zahrad a lesních porostů i s oceněným porostem. U ostatních druhů pozemků se cena porostu uvede jen na žádost vlastníka pozemku. Tuto žádost může vlastník pozemku uplatnit nejpozději do konce doby pro vyložení soupisu nároků.

Nezemědělské pozemky jako vodní plochy, řešené stavební parcely, ostatní plochy budou oceněny v základních cenách a lesní pozemky souborem lesních typů. Součástí ocenění lesních pozemků bude i ocenění porostů z taxačních údajů z hospodářských osnov a z lesních hospodářských plánů (pokud se bude předpokládat směna). Dále Mgr. Hájková s přítomnými projednala **umístění referenčního bodu pro měření vzdáleností pozemků**. Jako referenční bod, tedy místo, od kterého budou do těžiště jednotlivých pozemků měřeny vzdálenosti, byla navržena věž Kostela Božského Srdce Páně. Tento návrh přítomní veřejným hlasováním schválili.

Ing. Kubů vyzval vlastníky, aby je nebo Státní pozemkový úřad, Pobočku Trutnov včas informovali o všech změnách, které se týkají jejich vlastnictví. Jde zejména o změny týkající se koupě, prodeje a darování pozemků a informace o probíhajících dědických řízeních, či vyhotovení geometrických plánů apod. Zároveň vyvolal diskuzi o problémech se splavováním vody z okolních polí do intravilánu obce a představil možné způsoby řešení, které budou záviset hlavně na ochotě vlastníků, v případě potřeby, směřovat své pozemky.

Po schválení pozemkových úprav a po nabytí právní moci druhého rozhodnutí pozemkový úřad může zahájit činnosti související s přípravou realizací navržených společných zařízení dle schváleného plánu společných zařízení. Státním pozemkovým úřadem bude postupně zadáváno vypracování projektových dokumentací. Státní pozemkový úřad zajišťuje příslušná stavební povolení, zabezpečuje finanční prostředky formou účasti v dotačních programech, provádí investorské činnosti v rámci

výstavby opatření. Po kolaudaci realizovaných opatření jsou jednotlivé stavby podle zákona bezplatně předány do vlastnictví obce, která zabezpečuje již jako vlastník jejich správu a údržbu. Zápisem KoPÚ do katastru nemovitostí zanikají pachtovní smlouvy.

V závěru byl dán prostor k diskuzi, kde byly upřesněny a zopakovány výše uvedené skutečnosti a zodpovězeny dotazy účastníků, objasněny důvody pro zahájení řízení o pozemkových úpravách.

Jednání bylo ukončeno v 18.15 hod.

Kontaktní údaje Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Královéhradecký kraj, Pobočky Trutnov:

adresa: Horská 5, 541 01 Trutnov
e-mail: trutnov.pk@spu.gov.cz, p.hajkova@spu.gov.cz
telefon: 727 927 472
elektronická úřední deska: www.spucr.cz

Zapsala:
Mgr. Petra Hájková

Ověřil:

„elektronicky podepsáno“

Ing. Josef Kutina
vedoucí Pobočky Trutnov
Státní pozemkový úřad

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne: