STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774
Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský a Plzeňský kraj. Pobočka Plzeň, Nerudova 2672/35, 30100 Plzeň

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Naše značka: SPU 446472/2026/VYB
UID: spudms00000017204534
Spisová značka: SP8853/2026-505208

Vyřizuje.: Ing. Lenka Vybíralová
Tel.: 727966736
ID DS: z49per3
E-mail: lenka.vybiralova@spu.gov.cz

Datum: 12. 11. 2026

Dle rozdělovníku

SPU 446472/2026/VYB
000868057242

KOMPLEXNÍ/JEDNODUCHÉ POZEMKOVÉ ÚPRAVY V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ KBELANY – ZÁPIS Z ÚVODNÍHO JEDNÁNÍ

Datum konání:	2.11.2026
Místo konání:	zasedací místnost v Hněvnicích, č.p. 1
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 Jihočeský a Plzeňský kraj, Pobočkou Plzeň (dále jen „pobočka“) svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám **v katastrálním území** (dále jen „k.ú.“) **Kbelany a navazující části k.ú. Hněvnice a k.ú. Přehýšov (dále jen KoPÚ)**

Na úvodní jednání byli vlastníci parcel v předpokládaném obvodu KoPÚ a ostatní známí účastníci řízení, jejichž zájmy mohou být KoPÚ dotčeny, pozváni dopisem (společně s poučením a vysvětlením pro vlastníky). Současně byl termín úvodního jednání oznámen vyvěšením na úřední desce Pobočky Plzeň a na úřední desce obce Kbelany, obce Hněvnice a obce Přehýšov.

Na úvodní jednání bylo pozváno 57 vlastníků a účastníků řízení – zúčastnilo se 15, tj. 26%.

Úvodní jednání zahájila Ing. Lenka Vybíralová z pobočky, která následně představila zástupkyně pobočky: Ing. Janu Horovou (vedoucí pobočky) a Ing. Petru Vápeníkovou. Za zpracovatelskou firmu **GEOREAL spol. s r.o.** byl přítomen Ing. Libor Bolda.

Vlastní průběh jednání vedla Ing. Jana Horová.

Přítomní účastníci byli seznámeni s programem úvodního jednání:

1. **Zahájení pozemkových úprav, jejich forma**
2. **Zákonné předpisy, účel a cíl pozemkových úprav**

3. **Postup zpracování pozemkových úprav**
4. **Volba sboru zástupců vlastníků**
5. **Určení místa, od něhož bude měřena vzdálenost pro návrh nových pozemků**
6. **Další informace**
7. **Diskuse**

1. Zahájení pozemkové úpravy, její forma

KoPÚ byly zahájeny dne 3.4.2024 v souladu s ustanovením § 6 zákona na základě žádosti obce Kbelany a vlastníků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v k.ú. Kbelany. Pozemková úprava bude zpracována formou komplexních pozemkových úprav, tzn., že v obvodu bude téměř celé k.ú. Bude řešeno zpřístupnění zemědělských pozemků, protierozní a vodohospodářská opatření a opatření k ochraně životního prostředí. Výsledkem celého procesu se stane nová digitální mapa.

Zpracování pozemkových úprav již proběhlo v sousedních k.ú. Hněvnice a Přehýšov. V sousedním k.ú. Rochlov komplexní úpravy právě probíhají (jsou ve fázi plánu společných zařízení).

2. Zákonné předpisy, účel a cíl pozemkových úprav

Řízení o pozemkových úpravách bude probíhat dle 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“) a dle prováděcí vyhlášky č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav (dále *„vyhláška“*). Dále se pobočka musí řídit ustanoveními zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a vyhláškou č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

Byl definován účel a cíl pozemkových úprav dle § 2 zákona.

Pozemkovými úpravami se uspořádávají pozemky, scelují se nebo se dělí, zabezpečuje se jimi přístupnost pozemků, vyrovnávají se hranice pozemků, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření. Původní pozemky zanikají a vznikají nové, k nimž se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Zajišťují se jimi zlepšení životního prostředí, ochrana a zúrodnění půdního fondu, vodního hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako podklad pro územní plánování.

Pozemkové úpravy jsou dlouhodobý proces, který trvá několik let. Je založen na principu dobrovolnosti, zveřejňování výsledků, dohody, zájmu a spolupráce všech zainteresovaných. Je to vždy výsledek komunikace vlastníka, projektanta, pozemkového úřadu, obce a dotčených orgánů. Celý proces je 100 % hrazen ze státního rozpočtu. Při zpracování návrhu pozemkových úprav se vychází z aktuálního stavu dat evidovaných v katastru nemovitostí.

3. Postup zpracování pozemkové úpravy

Přítomní byli seznámeni, jakým způsobem byl stanoven obvod KoPÚ (tj. území, kde bude pozemková úprava probíhat). Obvod pozemkové úpravy stanovila pobočka po dohodě s obcí Kbelany a Katastrálním pracovištěm Plzeň-sever. Výměra řešeného území je 192 ha. Do obvodu je zahrnuto část k.ú. Kbelany, mimo části zastavěné a zastavitelné, části řešené v KoPÚ Rochlov a lesní pozemky a dále byl obvod rozšířen o navazující části k.ú. Hněvnice a k.ú. Přehýšov.

Pozemkový úřad vyzval dotčené orgány státní správy, organizace a správce sítí za účelem stanovení podmínek pro provádění pozemkové úpravy.

Největším uživatelem zemědělských pozemků v k.ú. je Ing. Vladimír Kohout

KoPÚ bude zpracovávat firma **GEOREAL spol. s r.o.**, Hálkova 1059/12, 301 00 Plzeň, která zpracovává geodetické i projekční práce a byla vybrána na základě výběrového řízení dle zákona o zadávání veřejných zakázek.

Dále byli přítomní seznámeni s etapami prací při pozemkových úpravách: přípravné práce, návrhové práce, mapové dílo, vytyčení pozemků a realizace a s obsahem jednotlivých etap:

Přípravné práce:

- ✓ *Zaměření skutečného stavu*
- ✓ *Rozbor současného stavu*
- ✓ *Zjišťování průběhu hranic pozemků na obvodu pozemkové úpravy*
- ✓ *Soupisy nároků*

V období 8-10/2026 v rámci přípravných prací již byla provedena revize a doplnění stávajícího bodového pole (v této souvislosti pobočka písemně pověřila zpracovatele KoPÚ ke vstupu a vjíždění na pozemky a také tuto skutečnost oznámila na úřední desce obcí Kbelany, Hněvnice a Přehýšov dle § 6 odst. 9 zákona).

Do konce března 2027 bude dokončeno **měření polohopisu** v obvodu KoPÚ v trvalých porostech a mimo trvalé porosty.

Přítomní byli informováni, že od 3.11.2026 bude probíhat **zjišťování průběhu hranic pozemků** v terénu. Vyšetřený obvod pozemkové úpravy pak bude předán k zápisu do katastru nemovitostí. U parcel, které jsou zahrnuty do obvodu pozemkové úpravy, bude v katastru nemovitostí uvedena poznámka *„zahájeny pozemkové úpravy“*. Veškeré geodetické a zeměměřické činnosti jsou prováděny podle platných předpisů.

Do konce března 2027 bude proveden **rozbor současného stavu území**, tj. průzkum území hodnotící charakter hospodaření, cestní síť, erozi, vodní režim. Dále budou zhodnoceny požadavky a stanoviska dotčených orgánů a organizací, celkové vyhodnocení území pro využití k návrhovým pracím.

Dále pro každého vlastníka bude zpracován **soupis nároků** – tj. nárok, se kterým vlastník do pozemkové úpravy vstupuje. Tento soupis nároků bude vypracován v souladu s ustanovením § 8 zákona a § 11 vyhlášky. Podkladem je list vlastnictví vedený v katastru nemovitostí a zaměřený skutečný stav. Soupis obsahuje identifikační údaje, čísla parcel, výměry, způsob využití – dle skutečnosti, ocenění pozemků. Ocenění pro potřeby KoPÚ se provádí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) (bez srážek a přirážek) podle právního předpisu platného ke dni vyložení soupisu nároků. U lesních pozemků se ocení i porost. Nachází-li se na pozemku vlastníka dřeviny rostoucí mimo les, je na vlastníkovi, aby se vyjádřil, zda požaduje jejich ocenění. Pokud bude takovýto požadavek vznesen po konci doby pro vyložení soupisu nároků, nemusí na něj již pozemkový úřad brát zřetel. V soupisu nároků bude vyčíslena celková cena, výměra a vzdálenost pozemků každého vlastníka, což je základním vodítkem pro návrh nových pozemků.
V případě zjištěného rozdílu mezi výměrou obvodu pozemkových úprav vypočtenou ze souřadnic a výměrou dle katastru nemovitostí se nároky vlastníků úměrně upravují, aby byl rozdíl odstraněn.
Předpokládáme, že dokumentace k soupisu nároků vlastníků pozemků bude zpracovatelem vyhotovena ve 2. čtvrtletí roku 2027 a soupisy nároků budou vystaveny po dobu 15 dnů na příslušném městském (obecním) úřadě a zároveň doručeny vlastníkům s uvedením data, do kterého je možno k soupisu podat námitku.

Návrhové práce:

- ✓ *Plán společných zařízení*
- ✓ *Návrh nových pozemků*
- ✓ *Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav*

Plán společných zařízení (dále jen PSZ) tvoří budoucí kostru nového uspořádání zemědělské krajiny a je tvořen souborem navrhovaných opatření, vč. zpřístupnění pozemků. Nejčastěji se jedná o návrhy nových cest (příp. rekonstrukce původních cest), soubory protierozních opatření (např. meze, průlehy, větrolamy), vodohospodářských a protipovodňových opatření (např. nádrže, ochranné hráze, poldry), opatření k ochraně

a tvorbě životního prostředí a zvýšení ekologické stability území (např. doprovodná zeleň, územní systém ekologické stability – ÚSES). Návrh PSZ naplňuje jeden z hlavních cílů pozemkových úprav stanovených v § 2 zákona ve smyslu vytváření podmínek pro racionální hospodaření a zabezpečení ochrany přírodních zdrojů. Předpoklad vypracování PSZ – 2. čtvrtletí roku 2028.
PSZ posuzuje sbor zástupců, který v průběhu zpracování spolupracuje s projektantem. Zpracovaný PSZ je předložen dotčeným orgánům státní správy k vyjádření, zda byly dodrženy jejich podmínky a požadavky, které stanovily na počátku pozemkové úpravy. Z hlediska odbornosti jej posuzuje Regionální dokumentační komise Krajského pozemkového úřadu pro Plzeňský a Karlovarský kraj. Takto projednaný PSZ poté schvaluje zastupitelstvo obce na veřejném zasedání.
Na společná zařízení se použijí přednostně pozemky státu a potom pozemky ve vlastnictví obce.

Návrh nových pozemků (předpoklad vypracování návrhu nového uspořádání pozemků k jeho vystavení – do poloviny roku 2029) je vytvořen za dodržení kritérií přiměřenosti, tj. kritéria vzdálenosti – do 20 %, kritéria výměry – do 10 % a kritéria ceny – do 4 %. Snížení nebo zvýšení (překročení) těchto kritérií lze provést jen se souhlasem vlastníka. V případě překročení kritéria ceny, vlastník uhradí rozdíl ceny přesahující kritérium. Projektant návrhu projednává návrh nového uspořádání pozemků s jednotlivými vlastníky a jejich požadavky zapracovává do návrhu. Nově navrhované pozemky budou rovněž zpracovány do tabulky dle vzoru ve vyhlášce. Pokud s uspořádáním nových pozemků souhlasí vlastníci s více než 60% výměry pozemků, které jsou v obvodu pozemkové úpravy, pobočka vystaví zpracovaný návrh na dobu 30 dnů na městském (obecním) úřadu a pobočce. Účastníci řízení jsou o tomto písemně vyrozuměni. V této době je možno uplatnit poslední námitky. Po uplynutí lhůty svolá pobočka **závěrečné jednání.**

Pozemkový úřad rozhodne **o schválení návrhu pozemkových úprav** (I. rozhodnutí). Rozhodnutí se doručuje všem účastníkům řízení a zveřejňuje se na úřední desce pobočky a městského (obecního) úřadu. K rozhodnutí je připojena písemná a grafická část návrhu každého účastníka řízení. Proti rozhodnutí se lze odvolat. Po nabytí právní moci bude v katastru nemovitostí nahrazena poznámka o zahájení pozemkových úprav poznámkou „*Schváleny pozemkové úpravy*“. Po té případné převody nemovitostí lze provádět pouze se souhlasem pozemkového úřadu.

Mapové dílo:
Nová digitální katastrální mapa (dále jen DKM) bude vytvořena na základě schváleného návrhu pozemkových úprav a stane se podkladem pro **rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv** (II. rozhodnutí). Rozhodnutí se doručuje všem účastníkům řízení a zveřejňuje na úřední desce pobočky a městského (obecního) úřadu. Proti tomuto rozhodnutí se již nelze odvolat. Rozhodnutí nabývá právní moci po 15 dnech od vyvěšení veřejné vyhlášky a nové uspořádání pozemků je zapsáno do katastru nemovitostí. Tímto je správní řízení ukončeno (dnešní předpoklad je do 1. čtvrtletí roku 2030).

Vytyčení pozemků dle zapsané DKM:
Přítomní byli seznámeni s možností vytyčení nově navržených pozemků v terénu podle potřeby vlastníků. Dotazník k vytyčení pozemků je zasílám spolu s rozhodnutím o schválení návrhu pozemkových úprav. Vytyčení pozemků nelze opakovaně hradit z prostředků státu (§ 12 odst. 2 zákona). Vlastníci byli požádáni, aby zvážili potřebu vytyčení pozemků a bylo jim doporučeno, aby vytyčení nepožadovali, pokud svoje pozemky nezačnou užívat ihned po pozemkové úpravě. V tomto případě pobočka zajistí těmto vlastníkům vytyčení jejich pozemků v budoucnu.

Realizace:
Postup etapy realizace společných zařízení bude stanoven podle potřeb a na základě finančních prostředků pozemkového úřadu. Náklady na realizaci je možné čerpat i z dotačních programů ČR a z fondů EU.

4. Volba sboru zástupců vlastníků
Byla provedena volba sboru zástupců vlastníků (dále jen „sbor“) ve smyslu ustanovení § 5 odst. 5, 6 a 7 zákona. Byla vysvětlena pravomoc sboru a jeho činnost. Sbor spolupracuje při zpracování návrhu pozemkových úprav, vyjadřuje se k plánu společných zařízení, k podaným připomínkám v průběhu pozemkových úprav zastupuje vlastníky. Členové sboru jsou voleni jednotlivě nadpoloviční většinou účastníků úvodního jednání. Volba sboru byla veřejná (odsouhlaseno přítomnými účastníky). Ze zákona je ve sboru jako nevolený člen zastoupena obec Kbelany, zástupci obcí do jejichž působnosti zasahuje obvod KoPÚ (obec Hněvnice a obec Přehýšov), Pobočka Plzeň a vlastník s více než 10% výměry řešeného území Ing. Vladimír Kohout
Jako volení kandidáti do sboru zástupců byli po konzultacích s obcemi navrženi:

- Ing. Kateřina Mužíková Fleissigová,
- Petr Špatenka,
- Tomáš Eret.

V průběhu prezence se nepřihlásil žádný další kandidát.
O volbě sboru byl pořízen zápis, který je k nahlédnutí na pobočce.

Výsledek volby do sboru zástupců vlastníků

Členové sboru:
nevolení členové

Státní pozemkový úřad, Pobočka Plzeň	- Ing. Lenka Vybíralová
obec Kbelany	- Vendulka Krobová – starostka obce
obec Hněvnice	- Ota Boháč - starosta obce
obec Přehýšov	- Bc. Petr Vidršperk, DiS. – starosta obce
vlastník alespoň 10% výměry území	- Ing. Vladimír Kohout

zvolení členové
Ing. Kateřina Mužíková Fleissigová
Petr Špatenka
Tomáš Eret

Náhradník ve sboru zástupců nebyl na úvodním jednání zvolen.

5. Určení místa, od něhož bude měřena vzdálenost pro návrh nových pozemků
Pro měření vzdálenosti původních a nově navrhovaných pozemků byl stanoven a všemi přítomnými vlastníky a účastníky řízení odsouhlasen bod, od kterého bude měřena vzdálenost. **Tímto bodem je střed makovice věžičky Kaple Navštívení Panny Marie na návsi v Kbelanech, která stojí na parcele KN st. 26.**

6. Další informace
Přítomní byli informováni:

- **nájemní vztahy** zanikají k 1. 10. roku, ve kterém nabude právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv (II. rozhodnutí) → je nutné uzavřít nové nájemní smlouvy a zajistit změnu v daňovém přiznání k dani z nemovitostí;
- každý vlastník má možnost nechat se **na základě plné moci** v pozemkové úpravě zastupovat;
- v rámci pozemkové úpravy je možné (je-li to účelné ve smyslu § 2 zákona) **rozdělit podílové spoluvlastnictví**;
- pro řízení o pozemkových úpravách je ustanoven opatrovník (zpravidla obec) neznámým vlastníkům;
- při zpracování KoPÚ jsou výchozími údaji o vlastnictví informace, které jsou vedeny v katastru nemovitostí. Ve smyslu § 11 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, o shromažďování osobních údajů, vyplývající z ust. § 5 odst. 2 zákona je jednoznačná identifikace účastníka řízení: u fyzických osob jméno, příjmení, adresa

a rodné číslo, u právnických osob název a identifikační číslo, a tyto údaje jsou shromažďovány. Důvodem je využití výsledků pozemkové úpravy pro obnovu katastrálního operátu.

7. Diskuse
Účastníci jednání byli vyzváni k diskusi a k dotazům. Byly vzneseny následující dotazy:

Dotaz: Je korespondence prioritně zasílána do datových schránek?
Odpověď: Ano je, ale nelze použít datové schránky „fyzické osoby podnikající“ pro zasílání fyzické osobě.

Na závěr Ing. Vybíralová poděkovala všem zúčastněným za pozornost a ukončila jednání.

Zápis z úvodního jednání bude vystaven po dobu 15 dnů na úřední desce pobočky, obce Kbelany, obce Hněvnice, obce Přehýšov a bude zaslán všem účastníkům řízení.

Kontaktní údaje:
Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský a Plzeňský kraj, Pobočka Plzeň
Nerudova 35, 301 00 Plzeň
Referentka: Ing. Lenka Vybíralová
e-mail: lenka.vybiralova@spu.gov.cz
telefon: 727 966 736
elektronická úřední deska: www.spucr.cz

Zpracovatel komplexních pozemkových úprav:
GEOREAL spol. s r.o.
Martin Vondráček – jednatel společnosti
Hálkova 1059/12, 301 00 Plzeň
Tel: + 420 377 237 343
E-mail: georeal@georeal.cz
www: georeal.cz

Zapsala:
Ing. Lenka Vybíralová, Pobočka Plzeň

Ověřila:
„elektronicky podepsáno“

Ing. Jana Horová
vedoucí Pobočky Plzeň
Státní pozemkový úřad

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne: