

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše značka: SPU 335386/2025/Pol

UID: spudms00000015857009

Spisová značka: SP9136/2021-537207/ZJ

SPU 335386/2025/Pol



000806952700

Vyřizuje.: Gabriela Poláková

Tel.: 725950114

ID DS: z49per3

E-mail: gabriela.polakova@spu.gov.cz

Datum: 18. 8. 2025

Z Á P I S

ze závěrečného jednání v rámci komplexních pozemkových úprav v katastrálním území Mšeno včetně částí k.ú. Sedlec u Mšena, Stránka u Mšena a Libovice

Datum konání: 11. 8. 2025 od 16:00 hodin

Místo konání: zasedací místnost Městského úřadu ve Mšeně

Účastníci: dle prezenční listiny (založena ve spisu)

Předmětem závěrečného jednání bylo dle ust. § 11 odst. 3 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“), zhodnocení výsledků komplexních pozemkových úprav v k.ú. Mšeno včetně částí k.ú. Sedlec u Mšena, Stránka u Mšena a Libovice (dále jen „KoPÚ Mšeno“) a seznámení účastníků řízení s návrhem, o kterém bude rozhodnuto.

Jednání zahájil v 16.05 hod. starosta města Mšeno p. Jiří Guttenberg a přivítal přítomné účastníky, zástupce Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj a hlavní město Prahu, Pobočky Mladá Boleslav (+Mělník) pí. Gabrielu Polákovou a zástupce zpracovatelské firmy GROMA PLAN s.r.o. Plzeň Bc. Pavlu Dolejšovou. Poté předal slovo pí. Gabriele Polákové, která následně zhodnotila výsledky komplexních pozemkových úprav.

1. DOSAVADNÍ PRŮBĚH KoPÚ

1) Zahájení KoPÚ

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hlavní město Prahu, Pobočka Mělník (dále jen „Pobočka Mělník“) zahájila v katastrálním území Mšeno včetně částí k.ú. Sedlec u Mšena, Stránka u Mšena a Libovice řízení o KoPÚ Mšeno oznámením č.j.: SPU 336092/2021 ze dne 14. 9. 2021, které bylo vyvěšeno na úředních deskách města Mšeno, obce Stránka, obce Nosálov a na Pobočce Mělník. Komplexní pozemkové úpravy byly zahájeny dnem 29. 9. 2021 na základě žádosti města Mšena, která byla podpořena žádostmi vlastníků, jejichž výměra zemědělské půdy byla 312,51 ha z celkové výměry 854,6343 ha zemědělské půdy v katastrálním území Mšeno, což činilo 36,57 %.

Cílem KoPÚ Mšeno bylo ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádat pozemky, scelit nebo je dělit a zabezpečit jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnaní jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. Současně byly řešeny veřejné zájmy ekologické, půdo-ochranné, vodohospodářské a další.

Odborným zpracováním návrhu KoPÚ Mšeno byla na základě výsledků zadávacího řízení pověřena společnost GROMA PLAN s.r.o. se sídlem Jiráskovo náměstí 274/31, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň, reprezentant sdružení GROMA PLAN s.r.o. a POZEMKOVÉ ÚPRAVY K+V s. r. o. a Ing. Helena Krausová, (dále jen „zpracovatel návrhu“), se kterou byla uzavřena smlouva o dílo č. č. 1333-2021-537207 ze dne 24. 9. 2021 ve znění pozdějších dodatků.

2) Přípravné projekční a geodetické práce

V počátku řízení o KoPÚ Mšeno vyzvala Pobočka Mělník orgány státní správy a další organizace, které by mohly mít v upravovaném území své zájmy, aby sdělily své podmínky k provádění pozemkových úprav. V průběhu roku 2022 provedl zpracovatel návrhu dohledání a doplnění bodového pole (PBPP) a zaměření skutečného stavu řešeného území. Na základě zaměřeného skutečného stavu v terénu došlo k upřesnění obvodu pozemkových úprav a okruhu účastníků řízení. Ve dnech 13. – 14. 12. 2022, 23. – 24. 1. 2023 a 6. – 8. 2. 2023 proběhlo za přítomnosti komise a jednotlivých pozvaných vlastníků pozemků zjišťování průběhu hranic obvodu KoPÚ Mšeno, pozemků neřešených dle § 2 zákona a šetření hranic pozemků neřešených dle § 2. Výsledkem upřesněného obvodu byly geometrické plány, které byly zaslány Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálnímu pracovišti Mělník (dále jen „KP Mělník“) k zápisu do katastru nemovitostí. Po jejich zápisu zaslala Pobočka Mělník KP Mělník seznam parcel, které jsou dotčeny pozemkovými úpravami, k vyznačení poznámky o zahájení pozemkových úprav v katastru nemovitostí. V březnu 2023 byl zpracovatelem návrhu dokončen rozbor současného stavu území, jehož předmětem bylo posouzení klimatických, hydrologických, geologických a půdních poměrů v daném území a dále byly vyhodnoceny i všechny dostupné údaje o území, například generely místního územního systému ekologické stability a vyjádření jednotlivých orgánů státní správy a organizací.

3) Úvodní jednání

V souladu s ust. § 7 zákona se dne 12. 4. 2023 v 16.00 hodin konalo na sále Základní školy ve Mšeně, Boleslavská čp. 360 úvodní jednání. Na jednání byli pozváni vlastníci pozemků a další účastníci řízení v obvodu pozemkových úprav dopisem do vlastních rukou pod č. j. SPU 099955/2023 ze dne 16. 3. 2023. Oznámení o svolání úvodního jednání bylo vyvěšeno na úředních deskách města Mšeno, obce Stránka, obce Nosálov a Pobočky Mělník pod č.j. SPU 100230/2023 ze dne 20. 3. 2023. Na tomto jednání byl v souladu s ust. § 5 odst. 7 zák.č. 139/2002 Sb. v platném znění zvolen sbor zástupců vlastníků. Účastníci byli mimo jiné seznámeni s účelem, formou řízení, předpokládaným obvodem upravovaného území a způsobem oceňování pozemků pro pozemkové úpravy.

4) Soupisy nároků

Pro vlastníky, jejichž pozemky vstupují celé nebo částmi do pozemkové úpravy, byl vypracován soupis upravených nároků a tento jim byl dopisem čj: SPU 298128/2023 ze dne 4. 8. 2023 rozeslán k odsouhlasení. Soupisy nároků byly ode dne 9. 8. 2023 po dobu 15-ti dnů vystaveny na Městském úřadě ve Mšeně a na Obecním úřadě ve Stránce a současně byly k nahlédnutí na Pobočce Mělník. V průběhu řízení byly soupisy nároků dle potřeby aktualizovány a doručovány vlastníkům, ať již z důvodu změn na listech vlastnictví nebo na základě dohod o rozdělení spoluvlastnických podílů v rámci řízení o KoPÚ Mšeno. S ohledem ke zjištěnému rozdílu mezi výměrou obvodu pozemkových úprav vypočtenou ze souřadnic a výměrou podle katastru nemovitostí, se nároky vlastníků úměrně upravily o vypočtený opravný koeficient ve výši 0,999613. Tím byl rozdíl odstraněn (viz § 8 odst. 1 zákona).

5) Ustanovení opatrovníka

Pro účastníky řízení, jejichž pobyt nebyl znám a pro neznámé právní nástupce zemřelých vlastníků, kteří v určitých etapách řízení o KoPÚ Mšeno nebyli soudem určeni, byl ustanoven opatrovník – město Mšeno. V případě dohledání vlastníků či právních nástupců se opatrovník v průběhu řízení zrušil a nadále bylo jednáno s novými účastníky řízení.

6) Plán společných zařízení

Plán společných zařízení, který představuje soubor opatření, která vytvářejí a zabezpečují podmínky pro racionální hospodaření, pro přístupnost pozemků a pro ochranu zemědělského půdního fondu a přírodních zdrojů byl projednán se sborem zástupců vlastníků na jednáních dne 16. 10. 2023 a 14. 2. 2024, zaslán dotčeným orgánům státní správy a dotčeným organizacím k vyjádření, projednán Regionální dokumentační komisí dne 19. 6. 2024 a rovněž byl schválen zastupitelstvem města Mšeno dne 12. 8. 2024 a zastupitelstvem obce Stránka dne 26. 6. 2024.

V průběhu projednání návrhu nového uspořádání pozemků s vlastníky došlo k úpravám v plánu společných zařízení. Aktualizovaný PSZ byl předložen dotčeným orgánům státní správy a dotčeným organizacím k vyjádření. Sbor zástupců byl s aktualizovaným plánem společných zařízení seznámen dne 10. 6. 2025. Následně byl aktualizovaný PSZ schválen zastupitelstvem města Mšeno dne 16. 6. 2025 a zastupitelstvem obce Stránka dne 18. 6. 2025.

Dne 1. 7. 2024 došlo k systemizaci služebních a pracovních míst Státního pozemkového úřadu, a to na základě usnesení vlády České republiky č. 420/2024 ze dne 26. 6. 2024. V této souvislosti došlo k datu 1. 7. 2024 k organizační změně Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj a hlavní město Praha, a to k přesunu výkonu agendy Pobočky Mělník do působnosti Pobočky Mladá Boleslav. Pro řízení o KoPÚ Mšeno je adresa místa působnosti Pobočky Mladá Boleslav - Bezručova 109, 276 01 Mělník (dále jen „Pobočka Mladá Boleslav (+Mělník)).

7) Návrh nového uspořádání pozemků

Další etapou KoPÚ Mšeno bylo vypracování návrhu nového uspořádání pozemků. Při navrhování nových pozemků byly zohledněny požadavky vlastníků, které byly Pobočce Mladá Boleslav (+Mělník) doručeny v době vystavení soupisů nároků. Osobní jednání mezi vlastníky a zpracovatelem návrhu probíhala ve dnech 25. – 26. 11. 2024 (projednání 1. varianty návrhu), 5. – 6. 2. 2025 (projednání 2. varianty), dále písemně či telefonicky, nebo v jiném termínu dle možností vlastníka, a to až do doby vystavení návrhu. Svůj souhlas s navrženým řešením vyjádřili vlastníci podpisem na soupisu nových pozemků.

Hlavním cílem komplexních pozemkových úprav byla obecná zásada scelení pozemků do větších půdních celků, jejich zpřístupnění a majetkové vypořádání společných zařízení. Přitom bylo třeba dodržet kritéria přiměřenosti ceny, výměry a vzdálenosti dle § 10, zákona 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech v platném znění.

Přestože při navrhování nových pozemků byla snaha dodržet kritéria přiměřenosti kvality, výměry a vzdálenosti dle zákona, došlo na několika listech vlastnictví k překročení kritéria ceny. V sedmnácti případech bylo v souladu s ust. § 10 odst. 2 zákona č. 139/2002 Sb. v platném znění od úhrady rozdílu ceny návrhu oproti vstupujícímu nároku upravenému koeficientem ustoupeno, neboť vlastníci vstupovali do pozemkové úpravy s jedním pozemkem, který nebylo možné z technických důvodů umístit jinak. Ve jednom případě se jednalo o pozemky ve vlastnictví kraje, přičemž se úhrada nevyžaduje, neboť na těchto pozemcích jsou umístěny veřejně prospěšné stavby – silnice. Ve 23 případech vlastníci souhlasili s úhradou rozdílu ceny návrhu oproti vstupujícímu nároku.

V průběhu řízení došlo na základě požadavků některých vlastníků k vypořádání spoluvlastnických podílů k pozemkům zapsaným na LV 86 v k.ú. Sedlec u Mšena, na LV 108, 191 (potažmo 1787 a 1801), 243, 245, 246, 247, 335, 341, 370, 377, 386, 387, 425, 439, 539, 540, 547, 595, 753, 777, 798, 814, 828, 839, 883, 935, 1221, 1259, 1278, 1279, 1296, 1307, 1321, 1654, 1674, 1698, 1710 a 1753 v k.ú. Mšeno a na LV 237, 381 a 451 v k.ú. Stránka u Mšena. K tomuto vlastníci zaslali na Pobočku Mladá Boleslav (+Mělník) podepsané dohody. Zároveň bylo vypořádáno spoluvlastnictví bývalých cest zapsaných na LV 307 a 308 v k.ú. Stránka u Mšena, na LV 97 v k.ú. Sedlec u Mšena a na LV 106, 884, 885, 1080, 1351, 1651, 1672, 1700 a 1790 v k.ú. Mšeno.

U existujících věcných břemen evidovaných v katastru nemovitostí došlo k přechodu z původních parcel na parcely nově navržené, kromě těch, jejichž zápis byl do KN převzat z pozemkové knihy, zemských desek či železniční knihy, které jsou zapsány s údaji neumožňující jejich dostatečnou identifikaci oprávněné osoby, tato osobní věcná břemena do návrhu nepřešla a budou rozhodnutím zrušena. Nová břemena v návrhu nebyla zřizována.

8) Vyhodnocení projednávání návrhu KoPÚ Mšeno

Ke dni vystavení návrhu bylo dotčeno řízením o KoPÚ Mšeno 579 vlastníků a dalších účastníků (právní nástupci zemřelých vlastníků, zplnomocnění atd.).

Řešená výměra dle SPI: 826,5107 ha (upraveno o opravný koeficient 0,999613)
Řešená výměra dle návrhu: 826,1906 ha

Z výměry řešené dle návrhu **826,1906 ha** bylo odsouhlaseno 825,2855 ha = 99,90 %, z toho:

- písemné souhlasy: 569,5013 ha = 68,94 %
- nevyjádřili se na výzvu dle § 9 odst. 21 zákona: 255,7842 ha = 30,96 %
- nesouhlasy s návrhem: 0,9051 ha = 0,10 %

Dle ustanovení § 11 odst. 4 zákona je potřeba k vydání rozhodnutí o schválení návrhu souhlas alespoň 60 % výměry pozemků řešených dle § 2 zákona v komplexních pozemkových úpravách. Do procenta souhlasů je započtena i ta výměry pozemků vlastníka, který byl vyzván pobočkou ve smyslu § 9 odst. 21 zákona. Byla tak splněna podmínka daná zákonem pro schválení KoPÚ Mšeno.

Počet vlastnických parcel řešených dle § 2 zákona v obvodu při zahájení KoPÚ: 2 029

Počet vlastnických parcel řešených dle § 2 zákona v obvodu při návrhu KoPÚ: 1 017

Počet listů vlastnictví při zahájení KoPÚ: 407

Počet listů vlastnictví při návrhu KoPÚ: 430

Průměrná velikost pozemku před KoPÚ: 0,4072 ha (výpočet vztažen k výměře 826,1906 ha)

Průměrná velikost pozemku po KoPÚ: 0,8124 ha (výpočet vztažen k výměře 826,1906 ha)

9) Vystavení návrhu KoPÚ Mšeno

Návrh nového uspořádání pozemků byl vystaven k nahlédnutí na Městském úřadě ve Mšeně, Obecním úřadě ve Stránce a na Pobočce Mladá Boleslav (+Mělník) od 5. 5. 2025 po dobu 30 dnů. O vystavení návrhu byli všichni účastníci řízení (vlastníci, zástupci, opatrovník) informováni oznámením do vlastních rukou čj. SPU 155370/2025 ze dne 29. 4. 2025, oznámení o vystavení čj. SPU 161318/2025 ze dne 29. 4. 2025 bylo vyvěšeno na úředních deskách pobočky, města Mšeno, obce Stránka a obce Nosálov. Během doby vyložení měli účastníci řízení poslední možnost uplatnit své námítky a připomínky k tomuto návrhu. V této lhůtě byly podány 4 připomínky či nesouhlasy, týkající se LV 661, 781, 1284, 1321, 1322, 1437 a 1535 v k.ú. Mšeno, které byly dne 10. 6. 2025 projednány se sborem zástupců vlastníků a do závěrečného jednání byly vypořádány. U LV 1284 došlo k drobné změně tvaru pozemku tak, aby byl jasně vymezen přístup na nové pozemky KN 4366 a 4368 ze silnice č. 27321. Upravený návrh byl vlastníkem odsouhlasen, včetně vlastníka dotčeného touto změnou. U ostatních LV nedošlo ke změně návrhu a jejich námítky byly vypořádány písemně.

10) Změna katastrální hranice

Schválením návrhu KoPÚ Mšeno dojde ke změně katastrální hranice mezi k.ú. Mšeno a k.ú. Sedlec u Mšena, mezi k.ú. Mšeno a k.ú. Libovice a mezi k.ú. Mšeno a k.ú. Stránka u Mšena.

2. NÁSLEDUJÍCÍ ETAPY KoPÚ

Rozhodnutí o schválení návrhu KoPÚ

Po závěrečném jednání bude vydáno dle § 11 odst. 4 zákona „Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkové úpravy“ (tzv. první rozhodnutí), které bude doručeno všem známým účastníkům řízení a oznámeno veřejnou vyhláškou. Z náležitostí návrhu se k doručovanému rozhodnutí připojí jen ta písemná a grafická část návrhu, která se týká konkrétního účastníka řízení. Po nabytí právní moci rozhodnutí o schválení návrhu pozemkové úpravy předá toto rozhodnutí Pobočka Mladá Boleslav (+Mělník) společně se seznamem pozemků dotčených pozemkovými úpravami k vyznačení plomby v katastru nemovitostí KP Mělník.

Dle ustanovení § 11 odst. 13 zákona, je právní stav podle schváleného návrhu závazný i pro právní nástupce vlastníků pozemků. Do vydání rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv se ve všech listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí a v nichž jsou uvedeny pozemky, které jsou předmětem řízení o pozemkových úpravách, uvedou kromě dosavadních pozemků i jim odpovídající pozemky podle schváleného návrhu. Údaje o nich poskytuje Pobočka Mladá Boleslav (+Mělník) na adrese Bezručova 109, 276 01 Mělník. Jednotlivé pozemky nebo jejich části nemůže jejich vlastník po schválení návrhu bez souhlasu Pobočky Mladá Boleslav (+Mělník) zatížit nebo zcizit.

Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv

Po nabytí právní moci prvního rozhodnutí a vyznačení plomby do katastru nemovitostí vydá Pobočka Mladá Boleslav (+Mělník) dle § 11 odst. 8 „Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv“ (tzv. druhé rozhodnutí), což znamená, že stávající parcely budou na základě tohoto rozhodnutí nahrazeny novými, uvedenými v soupisu nových pozemků. Po nabytí právní moci druhého rozhodnutí bude toto rozhodnutí zasláno KP Mělník k zápisu do katastru nemovitostí. Tímto rozhodnutím zanikají dosavadní nájemní vztahy, zatímní bezúplatné užívání a časově omezený nájem. Dosavadní nájemní vztahy, zatímní bezúplatné užívání a časově omezený nájem k pozemkům, kterých se rozhodnutí týká, zanikají k 1. říjnu běžného roku (ust. § 11 odst. 8 zákona). Zástavní právo, které vázne na pozemku zahrnutém do pozemkové úpravy, přechází na pozemek, který přešel do vlastnictví zástavce podle schváleného návrhu. V důsledku zavedení KoPÚ do katastru nemovitostí vyvstane vlastníkům pozemků dotčených KoPÚ Mšeno **povinnost podání daňového přiznání na příslušném finančním úřadu** (došlo ke změně parcelního čísla, výměr, druhu pozemků), a to nejpozději do 31. 1. následujícího roku ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv. Výsledky komplexních pozemkových úprav budou převzaty Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Mělník, a proto se na ně vztahují právní předpisy na úseku katastru nemovitostí.

Vytyčení pozemků

Dle § 12 odst. 2 zákona pozemkový úřad zabezpečí, aby nové uspořádání pozemků bylo vytyčeno a označeno v terénu podle potřeby vlastníků, a to nejdříve po nabytí právní moci „druhého“ rozhodnutí. Vytyčení hranic pozemků se provádí podle katastrálního zákona a nelze je opakovaně hradit z prostředků státu.

O vytyčení hranic pozemků doporučujeme požádat v případě, že je bude vlastník užívat sám, nebo v případě užívání jiným uživatelem ve vlastnických hranicích (pozemek nebude součástí velkého uživatelského celku). Dle současné legislativy může být o vytyčení hranic pozemků v terénu požádáno kdykoliv v budoucnu, pokud k vytyčení nedojde bezprostředně po ukončení komplexních pozemkových úprav. Žádost o vytyčení se podává na Krajský pozemkový úřad pro SK a HMP, Pobočku Mladá Boleslav (+Mělník), Bezručova 109, 276 01 Mělník.

Realizace prvků společných zařízení

Realizovat by se měla především ta opatření, která jsou pro vlastníky, uživatele a obec důležitá. Realizovaná opatření přecházejí do vlastnictví obce a ta se jako vlastník o realizované prvky musí starat a udržovat je. Pro změny druhů pozemků, výstavbu polních a lesních cest, ochranu a zúrodňování půdního fondu a další společná zařízení zahrnutá do schváleného návrhu pozemkových úprav se upouští od souhlasu s vynětím ze zemědělského půdního fondu a nevyžaduje se rozhodnutí o povolení záměru.

Vychází se ze stanovených priorit pro realizaci společných zařízení, projednaných se sborem zástupců vlastníků, případně požadavku zastupitelstva obce, následně jsou zajišťovány projektové dokumentace a finanční prostředky. Nakonec dochází k faktické realizaci v terénu a předání stavby obci.

3. ZÁVĚR

Závěrem pí. Poláková vyzvala zúčastněné ke vznesení dotazů. Vzhledem k tomu, že žádné dotazy nebyly vzneseny, bylo závěrečné jednání ukončeno v 16.45 hod. Zástupkyně pobočky spolu s Bc. Dolejšovou poděkovala vlastníkům za trpělivost a spolupráci v průběhu celého řízení.

Zapsala: Gabriela Poláková, odborný rada pobočky
úřední osoba pověřená vedením řízení



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj
a hlavní město Praha - Pobočka Mladá Boleslav
Bělská 151
293 01 Mladá Boleslav

®