

Naše značka: SPU 263943/2026/Do
UID: spudms00000016844466
Spisová značka: SP8129/2025-505207/02

Vyřizuje.: Ing. Vladimír Doležal
Tel.: 725917933
ID DS: z49per3
E-mail: vladimir.dolezal@spu.gov.cz

Datum: 6. 8. 2026

Dle rozdělovníku uloženého
na Pobočce Tábor a Písek

SPU 263943/2026/Do



Komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Zhoř u Tábora - zápis z úvodního jednání

Datum konání: 29. 6.2026

Místo konání: hostinec ve Zhoři u Tábora

Účastníci: dle prezenční listiny uložené na pozemkovém úřadě

V souladu s ust. § 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 kraj, Pobočkou Tábor (dále jen „pobočka“) svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám v katastrálním území Zhoř u Tábora.

Účastníci byli seznámeni s termínem a místem konání úvodního jednání doručením pozvánky na úvodní jednání, která byla rozeslána Pobočkou Tábor doporučeně poštou. Doručením této pozvánky byli vyrozuměni účastníci řízení o pozemkových úpravách v katastrálním území Zhoř u Tábora. Pozvánka na úvodní jednání byla vyvěšena na úřední desce Obce Zhoř u Tábora a na úřední desce Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Jihočeský kraj, Pobočky Tábor.

Úvodní jednání zahájil vedoucí Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Jihočeský kraj, Pobočky Tábor (dále jen „pobočka“), Ing. David Mišík. Přivítal všechny účastníky, představil přítomného pracovníka pobočky, Ing. Vladimíra Doležala, který je pověřeným pracovníkem k vedení komplexních pozemkových úprav v katastrálním území Zhoř u Tábora. Přítomným představil zástupce firmy Agroplan, spol. s r.o., Ing. Petra Kubů. Firma byla vybrána na základě výběrového řízení jako zhotovitel komplexních pozemkových úprav v katastrálním území Zhoř u Tábora.

Následně seznámil přítomné s kompetencí pozemkových úřadů, se zákony, kterými se při provádění pozemkových úprav řídí, se zpracováním pozemkových úprav v okrese Tábor, jejich provádění formou komplexních pozemkových úprav nebo jednoduchých pozemkových úprav, s pojmem pozemkové úpravy, jejich účelem, cílem a financováním.

Při provádění pozemkových úprav je postupováno podle 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. Náležitosti návrhu pozemkových úprav a postup provádění pozemkových úprav jsou stanoveny vyhláškou č. 13/2014 Sb. Ministerstva zemědělství, o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav.

Komplexní pozemkové úpravy se provádějí na celém katastrálním území a řeší vlastnické vztahy, zpřístupnění pozemků, ochranu půdy, protierozní opatření, vodohospodářská opatření, ekologickou stabilitu, krajinný ráz a příp. nedokončené scelovací řízení.

Jednoduché pozemkové úpravy se provádějí na části katastrálního území a řeší vlastnické vztahy, zpřístupnění pozemků, lokální protierozní nebo protipovodňové opatření a příp. nedokončené přidělové řízení.

Účelem pozemkových úprav je uspořádání vlastnických práv k pozemkům a s nimi souvisejících věcných břemen, pozemky se jimi prostorově a funkčně uspořádávají, dochází ke scelování pozemků jednoho vlastníka, příp. dělení a k vytvoření pozemků vhodných tvarů, zabezpečuje se přístupnost a využití pozemků a vyrovnaní jejich hranic. Současně se jimi vytvářejí podmínky k racionálnímu hospodaření, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, zvelebení krajiny, zvýšení její ekologické stability a snížení nepříznivých účinků povodní. Cílem komplexních pozemkových úprav (dále jen „KoPÚ“) je racionálně využívání, ekologicky stabilizovaná krajina, obnova katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav vytvořením digitální katastrální mapy (DKM) a nových listů vlastnictví (LV).

Ing. David Mišík seznámil přítomné s pojmem sbor zástupců a jeho funkcí. Vlastníci pozemků si zvolí na dobu provádění pozemkových úprav sbor zástupců v rozsahu 5 až 15 členů, podle počtu vlastníků a rozsahu řešeného území. Sbor spolupracuje při zpracování návrhu pozemkových úprav, posuzuje jeho jednotlivé varianty a navrhovaná opatření, vyjadřuje se k plánu společných zařízení, k podaným připomínkám v průběhu pozemkových úprav, k návrhu pozemkových úprav a uděluje souhlas s ustoupením od požadavku na uhrazení rozdílu ceny podle § 10 odst. 2 zákona. Sbor zástupců nikdy nerozhoduje za vlastníky o jejich vlastnictví. Předseda sboru svolává schůze sboru ve spolupráci s pobočkou a řídí jejich jednání. Členství ve sboru zástupců je dobrovolné a není honorované. Sbor zaniká dnem nabytí právní moci rozhodnutí podle § 11 odst. 8 zákona.

Pobočka stanovila v souladu s ust. § 5 odst. 7 zákona pětičlenný sbor zástupců pro KoPÚ Zhoř u Tábora

Podle ustanovení § 5 odst. 6 zákona jsou nevolenými členy sboru zástupců:

- Ing. arch. Jiří Neužil (starosta) – zástupce obce Zhoř u Tábora
- Ing. Vladimír Doležal – pověřený pracovník pozemkového úřadu

Pro volby do sboru zástupců bylo na kandidátní listině navrženo 7 kandidátů. Na úvodním jednání byla přítomným vlastníkům dána možnost na doplnění dalších kandidátů do kandidátní listiny pro volbu sboru zástupců.

Navržen byl: Martin Novák, Obora u Maršova

V průběhu jednání byl dán prostor pro volbu sboru zástupců. Poté se pokračovalo v jednání. Volební komise zatím kontrolovala odevzdané hlasovací lístky a provedla sčítání hlasů.

Ing. Mišík popsal jednotlivé etapy prací v průběhu řízení o pozemkových úpravách – zaměření současného stavu v terénu, vyšetření hranic, vyhotovení soupisu nároků vlastníků, vyhotovení plánu společných zařízení, vlastní návrh KoPÚ a jeho projednání s vlastníky pozemků a se sborem, dvojí rozhodnutí pozemkového úřadu a možnost odvolání vlastníků do prvního rozhodnutí.

Pozemková úprava je rozdělena do čtyř etap, a to přípravné, geodetické, projektové a realizační.

Součástí přípravné etapy je zahájení komplexních pozemkových úprav v daném katastrálním území, zajištění podkladů a svolání úvodního jednání s volbou sboru zástupců.

Komplexní pozemkové úpravy v k. ú. Zhoř u Tábora zahájila pobočka na základě podaných žádostí o provedení pozemkových úprav od vlastníků pozemků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v dotčeném katastrálním území.

V rámci geodetické části pobočka zajistí odborné zaměření současného stavu celého katastrálního území a prvků potřebných pro návrh pozemkových úprav (např. meliorační stoky, drenážní šachty, meze, sjezdy, propustky, inženýrské sítě apod.), dále bude vyšetřena a zaměřena hranice vnitřního obvodu pozemkových úprav (tzn. většinou zastavěná část obce) a hranice vnějšího obvodu (tzn. extravilán – tvoří jej hranice k. ú. Zhoř u Tábora). Součástí geodetické části bude také určení a vytyčení hranic lesních pozemků (zpravidla se jedná o neřešené pozemky, u nichž dojde k obnovení geodetických informací). Pro vlastníky těchto pozemků z toho vyplývá potřeba vyhledání starých hraničních mezníků. Při vyměřování hranic pozemků geodetickou firmou během pozemkových úprav je třeba chránit a šetřit nově osazené mezníky. Po skončení všech těchto prací a jejich odsouhlasení Katastrálním pracovištěm Tábor budou výsledky geodetické části předány projektantovi jako podklad pro zpracování návrhu KoPÚ.

Projektant vypracuje soupis nároků vlastníků pozemků, složený z jednotlivých nárokových listů. Každý nárokový list se vztahuje ke všem pozemkům vedeným na jednom listu vlastnictví (LV). U pozemků vstupujících do KoPÚ (řešených dle § 2 zákona) je uvedena jejich výměra, ocenění dle platného cenového předpisu a průměrná vzdálenost od určeného bodu pro stanovení přiměřené vzdálenosti pozemků. Pevným bodem pro stanovení přiměřené vzdálenosti pozemků byla určena kaple Nanebevzetí P. Marie v obci Zhoř u Tábora, na pozemku KN st. 33. Na základě zjištěného rozdílu mezi výměrou obvodu KoPÚ vypočtenou ze souřadnic, která je rozhodující pro další zpracování návrhu, a výměrou dle katastru nemovitostí se nároky vlastníků úměrně upravují, aby rozdíl byl odstraněn (stanovení opravného koeficientu). Součástí soupisu nároků jsou dále pozemky neřešené dle § 2 zákona (zpravidla lesní pozemky) a pozemky mimo obvod pozemkových úprav (většinou zastavěná část obce). Tyto nárokové listy je třeba pozorně přezkontrolovat.

Pokud se na pozemku nachází dřeviny rostoucí mimo les, může vlastník vznést požadavek na jejich ocenění nejpozději do konce doby pro vyložení soupisu nároků. Na požadavky vznesené po uplynutí uvedené lhůty nebude brán zřetel.

Vlastníci jednoho pozemku o malé výměře mohou tento pozemek darovat obci, nebo požádat pobočku o odkoupení za úředně stanovenou cenu. Rovněž lze pobočku požádat, aby byl pozemek o „zbytkové“ výměře využit v rámci úprav pro společná zařízení bez nároku na náhradu. Jedná se o případy, kdy např. zůstalo ve vlastnictví účastníka řízení několik málo m², které nebyly společně s ostatním majetkem prodány, nebo byly doděděny později. Takový postup je možný pouze s výslovným souhlasem dotčeného vlastníka.

Během probíhajícího řízení může dojít ze strany vlastníků k uzavírání kupních, darovacích či směnných smluv, příp. k projednání dědických řízení, pak dochází k aktualizaci soupisů nároků. V uvedených případech pobočka žádá vlastníky, kteří plánují vlastnické převody, aby o této skutečnosti včas informovali pobočku. Toto je zvláště důležité v období od vydání rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav do vydání rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, kdy jednotlivé pozemky nebo jejich části nemůže jejich vlastník bez souhlasu pobočky zatížit nebo zcizit.

Následuje plán společných zařízení, který řeší prostorové umístění staveb a jiných opatření potřebných ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu apod. Jedná se převážně o navržení parcel pro výstavbu a rekonstrukci polních a lesních cest, propustků, protierozní opatření (např. meze), vodohospodářská (např. rybníky, odvodňovací příkopy) a ekologická opatření. K plánu společných zařízení pobočka zabezpečí vyjádření příslušných orgánů státní správy, sboru zástupců a zastupitelstva obce.

Po schválení plánu společných zařízení dojde k tvorbě vlastního návrhu nového uspořádání pozemků. V rámci zpracovávaného návrhu může pobočka na základě dohody uzavřené mezi spoluvlastníky reálně rozdělit jejich spoluvlastnické podíly. Předmětem reálného rozdělení nemohou být pozemky ve společném jmění manželů.

Podle § 10 odst. 1 až 5 se vlastníky pozemků navrhuje nové pozemky tak, aby odpovídaly jejich původním pozemkům přiměřeně cenou (+/- 4 %), výměrou (+/- 10 %), vzdáleností (+/- 20 %) a podle možnosti i druhem pozemku. Návrh nové parcelace vypracované projektantem KoPÚ bude s jednotlivými vlastníky projednáván. V případě, kdy se vlastník pozemku k novému uspořádání pozemků nevyjádří (udělením souhlasu či nesouhlasu), vyzve jej pobočka, aby tak učinil ve lhůtě 15 dnů. Pokud se vlastník ve stanovené lhůtě nevyjádří, má se za to, že s novým uspořádáním pozemků souhlasí. Konečný návrh je vystaven po dobu 30 dnů, v této době mají účastníci poslední možnost uplatnit k návrhu své námítky a připomínky. Po uplynutí této doby a zapracování příp. námitek a připomínek pobočka svolá závěrečné jednání. Pro schválení návrhu pozemkových úprav je dle zákona nutný souhlas vlastníků alespoň 60 % výměry pozemků, které jsou řešeny ve smyslu ust. § 2 v pozemkových úpravách.

Po odsouhlasení návrhu vlastníky pozemků vydá pobočka rozhodnutí o schválení návrhu KoPÚ (§ 11 odst. 4 zákona č. 139/2002 Sb.). 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). Proti tomuto rozhodnutí, vydanému na základě schváleného návrhu, se nelze odvolat. Toto rozhodnutí nabývá právní moci dnem doručení veřejnou vyhláškou. Je to rozhodnutí technické, na jehož základě dojde k zápisu schváleného návrhu do katastru nemovitostí.

Po schválení návrhu KoPÚ a po vydání příslušných rozhodnutí bude následovat na žádost vlastníků bezplatné vytyčení nově navržených pozemků. Toto vytyčení zajistí pobočka jen jedenkrát. Následuje realizace společných zařízení v závislosti na přidělených finančních prostředcích.

Dále Ing. Mišík zmínil používání datových schránek. Pokud vlastník vlastní pozemky jako fyzická osoba, úřad má povinnost komunikovat s tímto vlastníkem prostřednictvím datové schránky pokud ji má zřízenou, ale pouze v případě, že se jedná o datovou schránku pro fyzickou osobu.

Financování KoPÚ:

Náklady na KoPÚ v k. ú. Zhoř u Tábora hradí stát prostřednictvím pobočky, a to náklady na geodetické a projektové práce související s vypracováním návrhu KoPÚ, vyhotovení geometrických plánů, vyhotovení digitální katastrální mapy, vytyčení hranic pozemků podle schváleného návrhu KoPÚ. Vybudování společných zařízení a náklady na realizaci ekologických opatření hradí stát, dále jsou využívány prostředky z fondů Evropské unie a také lze tato opatření spolufinancovat ve spolupráci s Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR, Ministerstvem zemědělství, Ředitelstvím silnic a dálnic ČR apod.

Ke konci jednání vystoupil zástupce zhotovitele Ing. Petr Kubů popsal pozemkové úpravy z pohledu projektanta. Vyzval vlastníky k účasti na místních šetřeních a všech jednáních svolávaných ke KoPÚ Zhoř u Tábora. Dále apeloval na vlastníky, aby nepoškozovali měřické kolíky na vytyčení hranic pozemků, které budou řešeny na místním šetření. Na závěr popřál všem rychlý a hladký průběh probíhajícího řízení komplexních pozemkových úprav.

Na konci jednání Ing. Mišík seznámil přítomné s výsledkem volby sboru. Z předložené kandidátní listiny byli do sboru zástupců zvoleni 3 kandidáti s nejvyšším počtem obdržených hlasů a 1 náhradník, který převezme členství ve sboru v případě, že některý z řádných členů nebude moci nadále trvale vykonávat svou funkci. Volit mohli všichni přítomní účastníci a ti, kteří měli plnou moc za nepřítomného vlastníka.

Jednání bylo přítomno 50 vlastníků. Při tajném hlasování bylo odevzdáno celkem 48 platných hlasovacích lístků.

Do sboru zástupců byli zvoleni 3 kandidáti s nejvyšším počtem hlasů:

- **Benešová Drahomíra, Zhoř u Tábora 11**
- **Pištěk Roman, Zhoř u Tábora 37**
- **Sychra Pavel, Kvapilova 2628, Tábor**

Zvolený náhradník do sboru – **Janoušek Jiří, Zhoř u Tábora 41**

V průběhu úvodního jednání byla promítána prezentace, kde byla mimo jiné prezentována společná zařízení vybudovaná v katastrálních územích, kde jsou pozemkové úpravy dokončeny.

Na závěr byl dán prostor pro dotazy, které byly zodpovězeny.

Po ukončení oficiální části úvodního jednání se k první schůzi sešel sbor zástupců, který ze svého středu zvolil předsedu. Předsedou se stal pan Ing. arch. Jiří Neužil, jednatel pan Roman Pištěk. Členové sboru zástupců schválili jednací řád sboru.

Pobočka, na základě ustanovení § 6 odst. 9 zákona, pověřila pracovníky firmy Agroplan, spol. s r.o. ke vstupu a vjezdu na pozemky ve stanovené době a k vykonávání činnosti vyplývající z tohoto zákona v rozsahu nezbytně nutném, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak. Oznámení bude po celou dobu probíhajícího řízení vyvěšeno na úřední desce Obce Zhoř u Tábora.

Zápis bude doručen veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce pobočky a Obce Zhoř u Tábora. Dále bude zápis doručen poštou nebo do datové schránky všem známým účastníkům řízení o komplexních pozemkových úpravách, kteří byli pozváni na úvodní jednání.

Kontaktní údaje:

1/ Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský a Plzeňský kraj, Pobočka Tábor a Písek, Husovo náměstí 2938, 390 02 Tábor

Doležal Vladimír Ing. – mob.: 725 917 933, e-mail: vladimir.dolezal@spu.gov.cz

Mišík David Ing. – mob.: 724 179 204, e-mail: david.misik@spu.gov.cz

Úřední hodiny: Po a St 8:00 – 17:00

Elektronická úřední deska: www.spucr.cz

2/ Zhotovitel:

Agroplan, spol. s r.o., Jeremenkova 411/9, 147 00, Praha 4, e-mail: info@agroplan.cz

Ing. Petr Kubů, tel. 732932135, e-mail: kubu@agroplan.cz

Zapsal: *Ing. Vladimír Doležal*

Ověřila: *Ing. Dana Šílená*

Informace pro účastníky řízení mimo zápis jednání

S účinností od 1.7.2026 došlo ke sloučení Krajského pozemkového úřadu pro Jihočeský kraj s Krajským pozemkovým úřadem pro Plzeňský kraj s názvem Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský a Plzeňský kraj a sloučení Pobočky Tábor s Pobočkou Písek s názvem Pobočka Tábor a Písek. Uvedené změny nebudou mít vliv na průběh řízení o pozemkových úpravách.