

Naše značka: SPU 241829/2026
UID: spudms00000016796541
Spisová značka: SP5819/2022-514204/5

Vyřizuje.: Dagmar Nosková
Tel.: 727966718
ID DS: z49per3
E-mail: dagmar.noskova@spu.gov.cz

Datum: 18. 6. 2026

Dle rozdělovníku

SPU 241829/2026



000848881958

**Zápis ze závěrečného jednání ke Komplexním pozemkovým úpravám v kat.
území Kounov
konaného dne 15.6. 2026 v 15:00 hod v zasedací místnosti Obecního úřadu
Kounov**

Přítomni: Mgr. Alena Rufferová vedoucí pobočky SPÚ, Rychnov nad Kněžnou
Dagmar Nosková – SPÚ, Pobočka Rychnov nad Kněžnou
Ing. Tomáš Vondráček – starosta Obce Kounov
Ing. Rudolf Remeš – místostarosta Obce Kounov
Ing. Anna Kohoutová – projektant návrhu pozemkové úpravy, f. AGROPLAN
spol. s.r.o. Praha
ostatní dle prezenční listiny (17 účastníků)

Mgr. Rufferová představila přítomné na jednání a následně zhodnotila průběh a výsledky pozemkové úpravy.

Řízení o komplexních pozemkových úpravách v katastrálním území Kounov u Dobrušky bylo zahájeno dle § 6 odst. 3 zákona č. 139/2002 Sb. (dále jen zákon) dne 10.6. 1993 a to na základě žádosti vlastníků 60 % výměry zemědělské půdy. Důvodem podaných žádostí byla potřeba nového uspořádání vlastnické držby a upřesnění hranic. Na zahájení řízení měla zájem i Obec Kounov, která využila řízení o pozemkových úpravách k vypořádání vlastnictví k nově postavené silnici a dalších okrajových pozemků, která byla realizována po povodních. Z důvodu vyřešení zpřístupnění byl obvod pozemkové úpravy rozšířen o část katastrálního území Bačetín a Kamenice u Dobrého.

Upravované území pozemkovou úpravou má výměru 282 ha.

Na základě výběrového řízení na zpracovatele poz. úpravy byla vybrána firma AGROPLAN, spol. s.r.o Praha. Smlouva o dílo byla uzavřena dne 18.8. 2022.

Úvodní jednání se uskutečnilo dne 7.6. 2023 v Hotelu Zlatý potok v Kounově. Na úvodním jednání bylo zvoleno 5 členů sboru zástupců a 1 náhradník.

V rámci geodetických prací bylo v roce 2023 doplněno podrobné polohové bodové pole, zaměřen polohopis.

V září 2023 proběhlo šetření hranic na obvodech pozemkové úpravy – bylo uzavřeno celkem 5 samostatných obvodů v rámci katastrálního území Kounov u Dobrušky tak, aby se vypořádaly vlastnické vztahy k pozemkům mimo zastavěnou část obce, protože komplexní pozemkové úpravy řeší hlavně zpřístupnění zemědělských pozemků. Byly vyšetřeny obvody zahrnutých staveb a proběhlo šetření průběhu hranic lesních pozemků.

Geometrické plány na obvody v pozemkové úpravě zapsal katastrální úřad z důvodu velkého množství žádostí a rozsahu až v říjnu 2024.

V březnu 2024 byl předán na pobočku rozbor současného stavu.

V návaznosti na rozbor současného stavu proběhla dne 29.5. a 9. 10. 2024 jednání sboru zástupců k návrhu plánu společných zařízení (PSZ). Se sborem zástupců byly odsouhlaseny navržené a stávající polní cesty, které navazují na nezvykle rozsáhlou síť místních komunikací, které jsou vyznačeny i na pozemcích fyzických osob. Vzhledem k tomu, že v obvodu pozemkové úpravy byla evidována minimální výměra státní půdy a pouze malá výměra obecních pozemků, provedla Pobočka výkup pozemků od vlastníků ve výměře 1617 m² a použila je na zařízení ke zpřístupnění pozemků dle návrhu PSZ. Plán společných zařízení tak polohově vymezil cesty s maximální snahou převést vlastnictví na Obec Kounov, tak jak byl požadavek.

V PSZ byla zpracována protierozní opatření, kde se navrhuje zatravnění a další organizační opatření se snahou zabránit smyvu ornice z pozemků. Projektant zpracoval na 2 lokalitách návrh VHO opatření, a to sedimentační tůň s ochranným příkopem a dále soustavu tůní v údolnici. Tato opatření by vzhledem k nedostatku státní a obecní půdy byla vybudována na pozemcích fyzických osob, které ale nesouhlasily s umístěním staveb na svých pozemcích.

Dotčeným orgánům státní správy se žádostí o vydání kladného stanoviska byl PSZ zaslán dopisem ze dne 25.11. 2025. Potřebná souhlasná stanoviska byla vydána. Sbor zástupců byl s PSZ seznámen dne 21.1. 2025. PSZ byl projednán v Regionální dokumentační komisi pro Královéhradecký, Pardubický a Liberecký kraj dne 19.2. 2025. Komise shledala dílčí nedostatky dokumentace a stanovila lhůtu pro jejich odstranění do 31.3. 2025. Nedostatky byly odstraněny do 14.3. 2026 a Zastupitelstvo Obce Kounov schválilo PSZ na veřejném zasedání dne 20.3. 2025. Následně byla po projednání návrhu nového uspořádání provedena ještě 1 aktualizace plánu společných zařízení.

Na základě porovnání stavu evidovaného v katastru nemovitostí a zaměřeného stavu terénu zpracovatel vytvořil mapu nesouladů a seznam nesouladů. Ten byl zaslán k vyjádření dotčeným orgánům státní správy. Ve většině případů dotčené orgány s navrženými změnami druhů pozemků dle skutečnosti v terénu souhlasily.

Soupisy nároků vlastníků pozemků, zpracované podle jejich výměry, ceny, vzdálenosti od referenčního bodu a druhu pozemků, byly vyloženy k veřejnému nahlédnutí počínaje dnem 3.3. 2025 po dobu 15 dnů na pobočce, na Obecním úřadě v Kounově, na Obecním úřadu v Bačetíně a na Obecním úřadu v Dobrému. Lhůta pro uplatnění námitek a připomínek byla stanovena do 31.3. 2025. Pozemkový úřad obdržel 1 námitku proti zaslanému soupisu nároků ohledně druhů pozemků. Na uvedenou námitku bylo vlastníkově odpovězeno s tím, že mu bylo vysvětleno, že druhy po zaměření pozemků nejsou konečnou kulturou pozemku, ale budou v návrhu upraveny.

Návrh pozemkové úpravy zpracovávala projektantka Ing. Anna Kohoutová, která s vlastníky návrh projednávala od září 2025 do konce března 2026.

Ve dnech 11.-12.9. 2025 a 8.12. 2025 proběhla osobní projednání návrhu se zpracovatelem v zasedací místnosti na obecním úřadu v Kounově. Při zpracování návrhu se vycházelo ze soupisu nároků a také z podnětů, které podali vlastníci při jeho projednávání. Návrh byl projektantem projednáván telefonicky, korespondenčně a osobně.

Vlastníkům pozemků, kteří se k návrhu nového uspořádání nevyjádřili, nebo jimi odsouhlasený předchozí návrh byl dotčen změnou, byly návrhy zaslány pobočkou a ti to byli vyzváni, aby se

k návrhu vyjádřili do 15 dnů od doručení. Zároveň jim bylo oznámeno, že pokud tak neučiní do uvedené lhůty, má se za to, že s novým uspořádáním pozemků souhlasí. Spolu s výzvou byl vlastníkům ve dvou vyhotoveních zaslán aktuální soupis nových pozemků včetně grafického zobrazení. Po výzvě někteří vlastníci doručili odsouhlasený soupis nových pozemků na pozemkový úřad. Pokud došlo v návrhu k nedodržení kritérií přiměřenosti, bylo to vlastníky akceptováno a podepsáno na soupisu nových pozemků.

Návrh nového uspořádání pozemků byl objednateli předán 28.2. 2026.

Současně v tomto období byly zpracovány podklady pro úpravu obecní hranice mezi k. ú. Kounov u Dobrušky a Kamenice u Dobrého a aktualizace plánu společných zařízení v návaznosti na projekt nového uspořádání pozemků. Oba tyto dokumenty byly schváleny Zastupitelstvem Obce Kounov dne 8.4. 2026.

Do pozemkové úpravy bylo zahrnuto celkem 278,6192 ha pozemků, z toho pozemků neřešených ve smyslu §2 bylo 2,1661 ha. V pozemkové úpravě byly zahrnuty pozemky vlastníků na 113 listech vlastnictví. Původně byla pozemková držba rozdělena do 939 parcel, návrh pozemkové úpravy obsahuje 653 parcel. Počet parcel tedy klesl o 31 %.

Hlavní přínos pozemkové úpravy spočívá v návrhu hranic pozemků tak, aby odpovídaly realitě v terénu nebo dohodě mezi vlastníky. Někde proběhly směny některých částí pozemků dle představ vlastníků. Do návrhu nového uspořádání pozemků byly zapracované 3 dohody o rozdělení podílového spoluvlastnictví na LV.

Návrh byl před vystavením návrhu odsouhlasen vlastníky 99,8 % výměry řešených pozemků, nesouhlasili vlastníci zapsaní na listu vlastnictví č. 493. Návrh komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Kounov u Dobrušky a přilehlých částech katastrálních území Bačetín a Kamenice u Dobrého byl dle § 11 odst. 1 zákona vystaven, počínaje dnem 16.4. 2026 po dobu 30 dnů k nahlédnutí na pobočce, Obecním úřadě v Kounově a Obecních úřadech v Bačetíně a Dobrému. K vystavenému návrhu byla podána jedna připomínka od vlastníka Obce Kounov, která požadovala úpravu průběhu cesty na hranici s vlastníkem (LV 511). Projektant připravil úpravu návrhu a obě strany nový návrh odsouhlasily podpisem na soupisu nových pozemků.

Dle § 11, odst. 4 zákona pozemkový úřad rozhodne o schválení návrhu pozemkových úprav tehdy, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň 60% výměry pozemků, které jsou řešeny v pozemkových úpravách ve smyslu ustanovení § 2. zákona. S návrhem nového uspořádání pozemků ke dni vystavení návrhu souhlasili vlastníci 99,8 %, výměry území řešeného ve smyslu ustanovení § 2. Je tedy splněna zákonná podmínka pro vydání rozhodnutí o schválení návrhu, které po předání kompletní dokumentace návrhu od zpracovatele vydá pobočka v srpnu 2026. Proti tomuto rozhodnutí je možno podat odvolání.

Do 6 měsíců od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí vydá pobočka rozhodnutí dle § 11 odst. 8 zákona, tj. rozhodnutí o přechodu nebo výměně vlastnických práv. Proti tomuto rozhodnutí se nelze odvolat a toto rozhodnutí se zapisuje do katastru nemovitostí. Předpokládáme, že toto rozhodnutí bude vydáno v únoru 2027.

Současně s rozesláním rozhodnutí o přechodu a výměně vlastnických práv budou vlastníci vyzváni k podání žádosti o vytyčení hranic pozemků včetně fyzického předání. Vytyčení a stabilizace hranic pozemků po pozemkových úpravách bude pro každého vlastníka provedena pouze jednou, a to po nabytí právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, s ohledem na potřeby vlastníků.

Dosavadní nájemní vztahy k předmětným pozemkům, kterých se rozhodnutí týká, zanikají k 1. říjnu běžného roku. Bude tedy třeba uzavřít nové nájemní smlouvy.

Po vydání rozhodnutí o přechodu a výměně vlastnických práv bude třeba podat nové (dílčí) daňové přiznání k dani z nemovitostí, a to do konce ledna roku následujícího po zapsání pozemkové úpravy do katastru nemovitostí. Předpokládáme, že daňové přiznání bude třeba podat v lednu 2028.

Mgr. Rufferová poděkovala za vstřícnost a pochopení v průběhu pozemkové úpravy hlavně vedení Obce Kounov a členům sboru zástupců, kteří se významně podíleli svými poznatky na tvorbě PSZ a návrhu pozemkové úpravy a projektantce pozemkové úpravy Ing. A. Kohoutové, která neúnavně upravovala návrh dle připomínek vlastníků.

Přítomní vlastníci neměli k závěrečnému jednání žádné dotazy, tak bylo jednání ukončeno.

Zapsala: Dagmar Nosková

„elektronicky podepsáno“

Mgr. Alena Rufferová
vedoucí Pobočky Rychnov nad Kněžnou
Státní pozemkový úřad