STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774
KPÚ pro Královéhrad., Pardubický a Liberecký kraj, Pobočka Náchod a Rychnov nad Kněžnou
Palachova 1303, 547 01 Náchod

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Naše značka: SPU 430028/2026_KA
UID: spudms00000017167580
Spisová značka: SP5817/2022-514204/II. e/I.roz

Vyřizuje.: Ing. Karel Káda
Tel.: 721715267
ID DS: z49per3
E-mail: karel.kada@spu.gov.cz

Datum: 20. 11. 2026

Dle rozdělovníku

SPU 430028/2026_KA
000866427137

Zápis ze závěrečného jednání komplexní pozemkové úpravy Nedvězí u Dobrušky dne 19.11.2026 v 15:00 zasedací místnosti Obecního úřadu v Kounově

Přítomni: Ing. Karel Káda – SPÚ, Pobočka Náchod a Rychnov nad Kněžnou (dále též pobočka)
Ing. Ladislav Kopecký - SPÚ, Pobočka Náchod a Rychnov nad Kněžnou
Ing. Pavel Ticháček – za zpracovatele f. Pozemkové úpravy K+V, s.r.o.
Adam Novotný – starosta Obce Kounov

ostatní dle prezenční listiny (21 účastníků)

Jednání zahájil Ing. Karel Káda, oprávněná úřední osoba pro komplexní pozemkovou úpravu Nedvězí u Dobrušky. Přivítal přítomné a představil zástupce pozemkového úřadu a zástupce zhotovitele. Následně byl zhodnocen průběh a výsledky pozemkové úpravy.
Řízení o komplexních pozemkových úpravách v katastrálním území Nedvězí u Dobrušky bylo zahájeno na základě žádosti Obce Kounov z 22.9.2014 a několika dalších vlastníků. Inspirací byly ukončené pozemkové úpravy v sousedním katastrálním území Šediviny. Důvodem podaných žádostí byla potřeba vymezení pozemků pro komunikace. Později byl obvod pozemkové úpravy rozšířen o části katastrálního území Bystré v Orlických horách.
Řízení o komplexní pozemkové úpravě bylo zahájeno dne 11. 6. 2022. Důvodem pozdního zahájení byly kapacitní důvody na straně státního pozemkového úřadu.
Na základě výsledků výběrového řízení byla dne 14.10.2022 uzavřena smlouva o dílo s firmou Pozemkové úpravy K+V, s.r.o. Předmětem smlouvy bylo zpracování návrhu komplexní pozemkové úpravy včetně nezbytných geodetických prací.
Úvodní jednání se uskutečnilo dne 13.9.2023 od 15 hodin v sále Hotelu Zlatý potok. Účastníci řízení zde byli seznámeni s účelem, cílem a předpokládaným obvodem pozemkových úprav, předběžným harmonogramem prací a se způsobem ocenění pozemků v pozemkových úpravách. Na úvodním jednání byli zvoleni členové sboru zástupců, volenými členy se stali Jan Dressler, Petr Janko, Ing. Pavel Mach, Miroslav Macek a Ing. Rudolf Remeš. Nevolenými členy sboru se stali starosta (statutární zástupce) Obce Kounov a pověřený zástupce pozemkového úřadu Ing. Karel Káda řešeném území.

Sbor zástupců byl tedy sedmičlenný. Na jednání členů sboru zástupců byl později jeho předsedou zvolen starosta obce.
V rámci geodetických prací bylo v roce 2023 doplněno podrobné polohové bodové pole, zaměřen polohopis. Ve dnech 27.11.2023 až 6.12.2023 proběhlo zjišťování hranic na obvodu pozemkové úpravy, zjišťování hranic neřešených pozemků a obvodů budov a vyšetření některých hranic v lesních porostech.
V druhém pololetí roku 2024 byly zpracovány soupisy nároků vlastníků pozemků podle jejich výměry, ceny, vzdálenosti od referenčního bodu a druhu pozemků, a to včetně uvedení omezení, plynoucího ze zástavního práva, předkupního práva a věcného břemene byly vyloženy k veřejnému nahlédnutí počínaje dnem 29.10.2024 po dobu 15 dnů na pobočce, na Obecním úřadě v Kounově a na Obecním úřadě v Bystrém v Orlických horách. Vlastníci pozemků měli možnost zúčastnit se i osobního projednání 4.11.2024.
Plán společných zařízení (dále jen PSZ) zpracoval zhotovitel na základě konzultací s Obcí Kounov a sborem zástupců. Stalo se tak na jednáních sboru zástupců 20.2.2025, 13.5.2025 a 19.11.2025. S plánem společných zařízení vyjádřili souhlas orgány státní správy a tento byl 19.11.2025 schválen zastupitelstvem obce.
Na společná zařízení (komunikace) byly využity pozemky státu o výměře cca 1,5 ha a dále pozemky Obce Kounov nacházející se ve stávajících i již nevyužívaných cestách. Plán společných zařízení obsahuje 37 cest z čehož 2 byly vytipovány jako prioritní. Jedná se o cestu od odbočky silnice na Dobřany k lesu a na Machův kopec a pak cestu od silnice do Deštného okolo kapličky, Bauerovy stráně, Machova kopce s vyústěním na místní komunikaci Nedvězí – Kounov. Dále byla v rámci plánu společných zařízení navržena organizační a agrotechnická opatření proti vodní erozi. Vodohospodářská opatření byla navržena pouze jako doplněk jiných opatření. Základem pro opatření k ochraně přírody a krajiny byl územní plán a zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje.
Od ledna 2026 zhotovitel projednával s vlastníky návrh nového uspořádání pozemků při respektování navržených společných zařízení (zejména komunikací). Někteří vlastníci s návrhem nesouhlasili, proto bylo svoláno jednání sboru zástupců za účasti nesouhlasících vlastníků. Cílem bylo objasnit důvody navrženého řešení a vazbu návrhu na schválený plán společných zařízení projednaný ve sboru zástupců a schválený zastupitelstvem obce. 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 tito 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.
Na základě jednání se sborem zástupců a vlastníky bylo nutno projednat a schválit aktualizaci plánu společných zařízení. Tato aktualizace byla schválena zastupitelstvem obce 25.6.2026. V té době s návrhem souhlasili vlastníci 91,3% výměry řešených pozemků.
Komplexní pozemková úprava v Nedvězí proběhla na ploše 236 ha, do pozemkové úpravy vstoupilo 708 parcel a vystoupilo 451 parcel na 94 listech vlastnictví. Vlastníkům byly nové pozemky navrženy tak, aby byly přiměřené pozemkům původním dle ustanovení § 10 zákona č. 139/2002 Sb. Projektant kladl zvláštní důraz na výměru pozemků, resp. se snažil, aby výměra pozemků vlastníka před a po pozemkové úpravě byla stejná.
Návrh komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Nedvězí u Dobrušky a přilehlé části katastrálního území Bystré v Orlických horách byl dle § 11 odst. 1 zákona vystaven, počínaje dnem 13.7.2026 po dobu 30 dnů k nahlédnutí na pobočce, Obecním úřadě v Kounově a Obecním úřadě v Bystrém. K návrhu došlo 8 námitek, vesměs šlo o námitky, které byly známy již v době projednávání návrhu. Z velké části šlo o námitky proti cestám ze schváleného plánu společných zařízení.
Pozemkový úřad námitkám nevyhověl, neboť shledal, že navrhované změny by byly v rozporu se schváleným plánem společných zařízení a mohly by nepříznivě zasáhnout do práv ostatních účastníků řízení.
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. Toto rozhodnutí vydá pozemkový úřad do 3 měsíců od konání závěrečného jednání. S návrhem nového uspořádání pozemků ke dni vystavení návrhu

souhlasili vlastníci 91,3 %, výměry území řešeného ve smyslu ustanovení § 2. Je tedy splněna zákonná podmínka pro vydání rozhodnutí o schválení návrhu dle § 11 odst. 4 zákona. Podle ust. § 11 odst. 5 zákona oznamuje pozemkový úřad rozhodnutí o schválení návrhu veřejnou vyhláškou a doručí jej všem známým účastníkům řízení. 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
Účastníkům řízení se připomíná ust. § 11 odst. 12 zákona, kde je uvedeno, že právní stav podle schváleného návrhu je závazný i pro právní nástupce vlastníků pozemků. Do vydání rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům a pro zpracování obnoveného souboru geodetických informací se v listinách o nabytí vlastnictví nebo jiného oprávnění k pozemkům (například v kupní smlouvě, v usnesení soudu o nabytí dědictví, v zástavní smlouvě) kromě nabývaných pozemků uvedou i jim odpovídající pozemky podle schváleného návrhu; údaje o nich poskytuje pobočka. Jednotlivé pozemky nebo jejich části nemůže jejich vlastník po schválení návrhu bez souhlasu pobočky zatížit nebo zcizit.
Podle ust. § 13 odst. 1 vyhlášky budou změny vlastnictví, ke kterým došlo v katastru nemovitostí a které nastaly v době 30 dnů před vystavením návrhu KoPÚ až do vydání rozhodnutí podle § 11 odst. 8 zákona, řešeny formou zajištění návaznosti listin při vydání rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv.
Poté, co rozhodnutí o schválení návrhu pozemkové úpravy nabude právní moci, bude mapa návrhu přepracována do formátu DKM a pozemkový úřad vydá dle ust. § 11 odst. 8 zákona rozhodnutí o přechodu nebo výměně vlastnických práv. Proti tomuto rozhodnutí není možné se odvolat a toto rozhodnutí nabývá právní moci 15. dnem vyvěšení na úřední desce. V řádu dnů bude pak nový stav promítnut do katastru nemovitostí.
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 2029.
Přítomní účastníci byli seznámeni s výsledky pozemkové úpravy a s dalším postupem podle § 11 zákona č. 139/2002 Sb.“ Po dobu závěrečného jednání až do odchodu účastníků jednání byly k dispozici mapy návrhu KoPÚ, nad nimiž někteří účastníci ještě diskutovali.

Následně vystoupil zástupce zpracovatele Ing. Ticháček a poděkoval přítomným účastníkům řízení za spolupráci při zpracovávání projektu KoPÚ.

Byla otevřena diskuze. Přihlásili se dva diskutující – účastníci řízení nesouhlasící s návrhem KoPÚ. Vlastnice pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 76 v k.ú. Nedvězí u Dobrušky předala Ing. Kádovi písemný nesouhlas s rozšířením cesty VC 24b-R mimo stávající trasu. Vlastník pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 401 v k.ú. Nedvězí u Dobrušky ve svém vystoupení potvrdil svůj nesouhlas s návrhem a konstatoval, že pozemkový úřad ve své argumentaci lže a že toto vyvlastnění skončí u soudu. Ing. Káda reagoval konstatováním, že pozemkové úpravy probíhají ve správním řízení, a že účastníci řízení mají možnost využít i opravné prostředky, jak budou nakonec poučeni v rozhodnutí o schválení návrhu pozemkové úpravy.

Ing. Káda poděkoval přítomným za spolupráci v průběhu pozemkové úpravy a jednání ukončil.

Zapsal: Ing. Karel Káda

„*elektronicky podepsáno“*

Ing. Štěpán Melichar
vedoucí Pobočky Náchod a Rychnov nad Kněžnou
Státní pozemkový úřad
Otisk úředního razítka