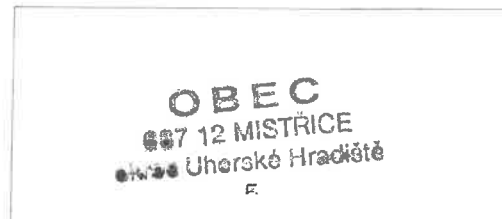


Váš dopis zn.:
Ze dne:
Naše značka: SPU 309228/2026
UID: spudms00000016939018
Spisová značka: SP1523/2025-525203/03

Vyřizuje.: Mgr. Jiří Vávra
Tel.: 727956373
ID DS: z49per3
E-mail: jiri.vavra1@spu.gov.cz

Datum: 12. 8. 2026



KOMPLEXNÍ POZEMKOVÉ ÚPRAVY V K. Ú. JAVOROVEC – ZÁPIS Z ÚVODNÍHO JEDNÁNÍ

Datum konání: 10. 3. 2026

Místo konání: prostory kinosálu v Bílovicích, budova č.p. 70, 687 12 Bílovice

Účastníci: Ing. Vlastimil Jánoš (starosta obce Místříce), Mgr. Jiří Vávra, Mgr. Pavel Hořák (SPÚ, Pobočka Uherské Hradiště), RNDr. Josef Glos, Ing. Michal Večeře (AGERIS s.r.o.) a další účastníci dle prezenční listiny (44 podepsaných účastníků).

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 Zlínský kraj, Pobočkou Uherské Hradiště (dále jen „pobočka“) svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám v katastrálním území Javorovec.

Mgr. Jiří Vávra

Vedoucí Pobočky Uherské Hradiště zahájil úvodní jednání, přivítal všechny přítomné a představil osoby odpovědné za komplexní pozemkové úpravy a zástupce zpracovatelské firmy. Dále přítomné seznámil s úkolem úvodního jednání, kterým je seznámení přítomných účastníků řízení s účelem, formou a předpokládaným obvodem pozemkových úprav, s průběhem správního řízení o pozemkových úpravách, a především s právy a povinnostmi, se kterými do řízení účastníci vstupují.

Podle ust. § 2 zákona o pozemkových úpravách se pozemkovými úpravami ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech původní pozemky zanikají a zároveň se vytvářejí pozemky nové, k nimž se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena.

Cílem pozemkových úprav je umožnění racionálního hospodaření na zemědělské půdě. Toho je dosaženo zejména:

- zpřístupněním pozemků v obvodu pozemkové úpravy
- vyrovnáním hranic, optimalizací tvaru a umístěním pozemků, možnost scelení drobných pozemků do větších půdních celků
- odstraněním nesouladů mezi terénem a stavem evidovaným v KN
- přesným určením hranic nově navržených pozemků s možností následného vytyčení po dokončení pozemkové úpravy

- snížením degradace zemědělské půdy vlivem vodní a větrné eroze
- ochranou území před následky přívalových srážek, povodní a zvýšením retenční schopnosti krajiny
- podporou biologické rozmanitosti krajiny posílením prvků ÚSES (biocentra, biokoridory, interakční prvky)

Zpravidla se pozemkové úpravy řeší formou tzv. komplexních pozemkových úprav, které zahrnují jedno katastrální území a vztahují se na pozemky se zemědělskou půdou (orná půda, trvalý travní porost, chmelnice, vinice, zahrady a ovocné sady). Intravilán a větší lesní celky se do tzv. obvodu pozemkové úpravy nepřibírají. Forma pozemkových úprav v k. ú. Javorovec je právě komplexní pozemková úprava.

Důvodem k zahájení pozemkových úprav v k. ú. Javorovec byla žádost obce Místřice o provedení KoPÚ a potřeba zajištění zpřístupnění pozemků a řešení protierozních a vodohospodářských opatření v území. Proto bylo zahájeno řízení o komplexních pozemkových úpravách a v souladu se zákonem oznámeno všem účastníkům řízení veřejnou vyhláškou vyvěšenou po dobu 15. dní na úřední desce pozemkového úřadu a obce Místřice. Poslední den lhůty, 21. 2. 2025, byl dnem zahájení pozemkových úprav. Poté následoval výběr zpracovatele návrhu pozemkových úprav, kterým se na základě výsledků výběrového řízení stala společnost **AGERIS s.r.o.**, se sídlem v Brně, se kterou byla dne 26. 6. 2025 uzavřena smlouva o dílo.

Celý proces pozemkových úprav může trvat přibližně 4 - 5 let (v závislosti na velikosti a složitosti řešeného území) a zahrnuje několik postupných dílčích etap. Výsledky pozemkových úprav slouží jako podklad pro obnovu katastrálního operátu a jsou neopomenutelným podkladem pro územní plánování.

Vedoucí Pobočky dále přítomným přiblížil jednotlivé dílčí etapy při zpracování pozemkových úprav. Postup zpracování pozemkové úpravy:

1. Přípravné práce

- Terénní průzkumy, vyhodnocení dostupných podkladů – terénní průzkum projektanta, vyjádření dotčených orgánů a organizací, územně plánovací dokumentace.
- Zeměměřičské činnosti – revize a doplnění bodového pole, podrobné zaměření skutečného stavu, určení obvodu pozemkových úprav
- Zpracování soupisu nároků vlastníků
 - rozčlenění pozemků na řešené, neřešené a pozemky mimo obvod pozemkových úprav
 - ocenění pozemků dle BPEJ (základní cena) - pouze pro účely pozemkových úprav
 - ocenění trvalých porostů
 - výpočet vzdálenosti pozemků od stanoveného bodu
 - během vyložení soupisů nároků a při projednání se zpracovatelem lze předjednat požadavky na umístění nových pozemků

2. Návrhové práce

- Plán společných zařízení (PSZ)
 - budoucí kostra uspořádání zemědělské krajiny
 - opatření ke zpřístupnění pozemků (polní cesty, propustky, vjezdy na pozemky)
 - protierozní opatření (organizační a agrotechnická opatření, protierozní meze, záchytné příkopy, zatravnění, větrolamy)
 - vodohospodářská opatření (poldry, záchytné nádrže, úpravy toků, odvodňovací příkopy)
 - opatření k ochraně životního prostředí a krajiny (biokoridory, biocentra, interakční prvky)
- Návrh nového uspořádání pozemků
 - vychází ze schváleného PSZ a požadavků vlastníků na nové umístění pozemků, přístupnost pozemků, dělení, scelování, úprava tvaru pozemků
 - zpracování návrhu, projednání s vlastníky, následné opravy a další jednání s vlastníky
 - odsouhlasení návrhu vlastníky (min. 60 % výměry)
 - dodržení kritéria přiměřenosti kvality, výměry a vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků

Projektant v rámci kritérií přiměřenosti stanovených zákonem připraví návrh nových pozemků s omezením

$\pm 4 \%$ v ceně pozemku, $\pm 10 \%$ ve výměře pozemku a $\pm 20 \%$ ve vzdálenosti pozemku (počítáno za celé vlastnictví). Návrh bude projednáván se všemi vlastníky s možností úpravy.

3. Realizace pozemkové úpravy

- tvorba nové digitální katastrální mapy (DKM),
- vytyčení pozemků na základě žádostí vlastníků,
- postupná realizace prvků PSZ dle priorit SPÚ a požadavků obce.

Stanovení bodu pro výpočet vzdálenosti pozemků

V souladu s § 10 odst. 4 zákona byl dohodnut bod pro výpočet vzdálenosti pozemků a pro porovnání vzdálenosti původních a navržených pozemků. Navrženým bodem kaple Panny Marie v Javorovci. Proti tomuto nebyla vznesena žádná námítka.

Mgr. Jiří Vávra

Informoval o průběhu správního řízení o pozemkových úpravách. Státní pozemkový úřad je dle ustanovení

§ 19 zák. č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, příslušný k rozhodování o pozemkových úpravách a organizování jejich provádění.

Prioritou je zlepšení životního prostředí, ochrana a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství zejména v oblasti snižování nepříznivých účinků povodní a řešení odtokových poměrů v krajině a zvýšení ekologické stability krajiny.

V rámci pozemkové úpravy je možné:

- odstranit nesoulady mezi stavem v terénu a stavem vedeným v KN
- na základě požadavků pozemky scelit, rozdělit (vypořádat spoluvlastnictví)
- dořešit neprojednaná dědictví
- vyřešit přístupnost každého řešeného pozemku, v případě zájmu vlastníka převzít pozemek do užívání bude pozemek vytyčen v terénu
- projekčně a majetkoprávně připravit opatření k odstranění negativních důsledků dosavadního hospodaření v krajině návrhem protierozních, protipovodňových a krajinářských opatření.

V rámci pozemkové úpravy se státní pozemky využijí pro tzv. společná zařízení – vypořádají se stávající a navrhnou nové cesty ke zpřístupnění pozemků, navrhne se protierozní ochrana pozemků vlastníků půdy a zajistí se ochrana životního prostředí.

Mgr. Pavel Hořák

Pracovník pozemkového úřadu doplnil informace k průběhu stanovení obvodu pozemkových úprav. Kromě zákona o pozemkových úpravách se tato fáze řídí také zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a vyhláškou Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

Provádějí se zeměměřické činnosti jako je revize a doplnění bodového pole, zaměření skutečného stavu v území a určení obvodu pozemkové úpravy – zjišťování hranic pozemků. To probíhá přímo v terénu za účasti komise jmenované pozemkovým úřadem (zástupce zpracovatele, SPÚ, obce a katastrálního úřadu) a dotčených vlastníků. Prošetřují se body a hranice pozemků, které se dotýkají předmětné linie obvodu pozemkových úprav, čímž se stanoví jednoznačný obvod a upřesní se jeho hranice; jednoznačně jsou také určeny parcely, které jsou předmětem pozemkových úprav a jejich výměra. Výsledkem je geometrický plán, který se zapíše do katastru nemovitostí.

Zjišťování (šetření) průběhu hranic pozemků se uskuteční v termínu od 30. – 31. 3. a 1. 4. 2026. Šetří se hranice vnitřního i vnějšího obvodu pozemkové úpravy. Mgr. Pavel Hořák také připomněl možnost vytyčení nově navrženého pozemku po pozemkových úpravách. Toto jedno vytyčení každého pozemku je pro vlastníka zdarma. Informoval přítomné o stavu geodetických prací a představil obvod pozemkové úpravy.

Obvod pozemkových úprav byl stanoven po dohodě s obcí, katastrálním úřadem a zpracovatelem a tvoří jej větší část řešeného katastrálního území Javorovec. Z obvodu je vyloučeno zastavěné území a lesní celek. Obvod pozemkových úprav může být v průběhu řízení měněn a pokud je to pro účel pozemkových úprav nezbytné, je možné do obvodu zahrnout i části sousedních katastrálních území. Předmětem pozemkových úprav jsou všechny pozemky v obvodu pozemkových úprav bez ohledu na dosavadní způsob využívání a existující vlastnické a užívací vztahy k nim. Obvod zahrnuje cca 135 ha řešeného území s 209 vlastníky.

Mgr. Jiří Vávra

Uvedl, že účastníky řízení o pozemkových úpravách jsou:

- vlastníci pozemků, které jsou řešeny v pozemkových úpravách
- fyzické a právnické osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům mohou být řešením pozemkových úprav přímo dotčena
- obec, v jejímž obvodu se pozemky zahrnuté do obvodu pozemkových úprav nacházejí
- sousední obce, které se rozhodly přistoupit jako účastníci řízení – obec Popovice.

Účastníka řízení, jehož pobyt není znám, zastupuje v řízení opatrovník určený rozhodnutím pozemkového úřadu v řízení dle správního řádu. V případě úmrtí vlastníka pozemku jsou účastníky řízení osoby z okruhu dědiců dle sdělení soudu. Pokud soud v určeném termínu nesdělí okruh dědiců, je nutno i těmto dědicům ustanovit opatrovníka, který je bude v řízení zastupovat. Opatrovníkem může být dle zákona i obec.

Všichni účastníci řízení obdrží soupis a ocenění nároků vlastníků. Tento soupis nároků bude vyložen po dobu 15 dnů na obecním úřadě a zároveň doručen každému vlastníku, jehož pobyt je znám. K tomuto soupisu nároků mohou vlastníci uplatnit námitky.

V ukázce nárokového listu bylo vysvětleno zpracování soupisu nároků vlastníků, což je seznam nemovitého majetku, se kterým vlastník vstupuje do úpravy. Pozemky budou rozlišeny na pozemky v obvodu pozemkových úprav, mimo obvod a pozemky v obvodu pozemkových úprav neřešené. U řešených pozemků v obvodu pozemkových úprav proběhne jejich ocenění podle základní ceny bonitovaných půdně-ekologických jednotek (BPEJ), které slouží pouze pro účely pozemkové úpravy a neodráží jejich aktuální tržní hodnotu. Případné ocenění trvalých porostů mimo les bude provedeno na žádost vlastníka. Při projednávání nároků vlastníků lze již předjednat požadavky na nové umístění pozemků. Proto je důležité účastnit se těchto jednání, aby zhotovitel měl již v této fázi co nejvíce informací od vlastníků k návrhu nového umístění pozemků. Pokud bude zjištěn rozdíl mezi skutečnou výměrou obvodu vypočtenou ze souřadnic a součtem výměr parcel evidovaných v KN, musí být ze zákona uplatněn tzv. opravný koeficient, kterým je všem vlastníkům úměrně upraven jejich nárok tak, aby zjištěný rozdíl byl odstraněn.

Mgr. Vávra sdělil, že spolu s nárokovými listy dostanou vlastníci také **dotazník**. V tomto dotazníku budou moci vyjádřit své záměry ohledně jejich pozemků a co s nimi zamýšlejí. Dotazník je sice nepovinný ale zpracovateli v návrhové etapě velmi pomůže a pro vlastníky je to možnost, jak se již zpočátku aktivně vyjádřit. Mgr. Vávra tedy apeloval na to, aby co nejvíce vlastníků tento dotazník vyplnilo a předalo buď na Pobočku Uherské Hradiště nebo přímo zpracovatelské firmě.

V ukázce plánu společných zařízení (dále jen „PSZ“) byly vysvětleny základní náležitosti návrhu. PSZ musí obsahovat návrh opatření sloužících ke zpřístupnění pozemků (cestní síť), protierozních opatření pro ochranu zemědělského půdního fondu, vodohospodářských opatření a opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí (ÚSES) - zvýšení její ekologické stability, doplnění zeleně, terénní úpravy a podobně. Při tvorbě návrhu PSZ bude poradním orgánem sbor zástupců vlastníků pozemků. Předložený plán bude zaslán k vyjádření dotčeným orgánům státní správy, následně do regionální dokumentační komise SPÚ a projednán a schválen na veřejném zasedání zastupitelstva obce Jalubí. Pro prvky PSZ budou použity státní a obecní pozemky. Je-li nutno pro společná zařízení vyčlenit nezbytnou výměru půdního fondu, použijí se nejprve pozemky ve vlastnictví státu a potom ve vlastnictví obce.

Samotné nové uspořádání pozemků je zpracovatel návrhu povinen přímo s vlastníkem projednávat a vlastníci jsou povinni se k návrhu vyjádřit. Pokud by se vlastník ve stanovené lhůtě nevyjádřil, má se zato, že s ním souhlasí. Ke schválení návrhu je možné přistoupit, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň 60 % výměry půdy pozemků, které jsou řešeny v pozemkových úpravách.

Zpracovaný návrh bude vystaven na obecním úřadě a pozemkovém úřadě po dobu 30 dnů, účastníci řízení jsou o vystavení návrhu uvědomeni jednak oznámením na úředních deskách těchto úřadů a také doručením písemného oznámení s upozorněním, že se jedná o poslední lhůtu, kdy je možno uplatnit k návrhu své námitky a připomínky u pozemkového úřadu. Po vystavení návrhu pozemkový úřad svolává závěrečné jednání, na kterém zhodnotí výsledky pozemkových úprav a účastníky seznámí s návrhem, o kterém bude rozhodnuto.

Teprve poté lze přikročit k rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav. Rozhodnutí vydává pozemkový úřad a oznámí je veřejnou vyhláškou a také se doručí všem známým účastníkům řízení,

kterým se spolu s rozhodnutím doručí písemná a grafická část návrhu, která se jich týká. Proti rozhodnutí o schválení návrhu se lze odvolat do 15 dnů ode dne doručení k Ústředí Státního pozemkového úřadu v Praze prostřednictvím Pobočky Uherské Hradiště. Pokud SPÚ odvolání nevyhoví, lze podat návrh na přezkoumání jeho rozhodnutí soudem.

Pokud rozhodnutí o schválení návrhu nabude právní moci, je návrh schválen a po vyhotovení nové DKM (digitální katastrální mapy) je možno vydat rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv. Tímto rozhodnutím vlastník pozbývá vlastnické právo k pozemkům vedeným v katastru nemovitostí před pozemkovou úpravou a zároveň nabývá vlastnické právo k pozemkům dle návrhu pozemkových úprav. Po nabytí právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv tedy dojde k obnově katastrálního operátu (zapsání nových parcel s novými čísly do katastru nemovitostí). Proti tomuto rozhodnutí se už nelze odvolat. Své námitky mohl vlastník uplatňovat v průběhu celého řízení, naposledy jako odvolání proti rozhodnutí o schválení návrhu. Tímto rozhodnutím zanikají dosavadní nájemní vztahy a je třeba, aby si je vlastník a nájemce znovu upravit nájemní smlouvou. Zástavní právo, které vázne na pozemku původním, přechází na pozemek nový. Stejný režim platí i pro exekuce. Předkupní právo, které vázne na pozemku původním, zaniká schválením návrhu pozemkových úprav, pokud není dohodnuto jinak mezi vlastníkem a osobou oprávněnou z předkupního práva.

Po dokončení pozemkové úpravy lze přistoupit k samotné realizaci prvků plánu společných zařízení, na jejichž financování je možno získat finanční prostředky ze státního rozpočtu i z fondů Evropské unie. Priority realizace navrhuje SPÚ ve spolupráci s obcí. Schválený návrh nahrazuje územní řízení, také se nehradí odnětí ze ZPF, LPF, GP. Pozemky po pozemkových úpravách jsou majetkově připraveny k realizaci společných zařízení.

Mgr. Jiří Vávra

Sdělil, že na základě § 5 odst. 5 zákona č. 139/2002 Sb. si vlastníci zvolí na úvodním jednání sbor zástupců. Sbor zástupců je významný z důvodu znalosti místních poměrů a je jakýmsi prostředníkem mezi pobočkou, projektanty a vlastníky. Sbor spolupracuje při návrhu pozemkových úprav, posuzuje jeho jednotlivé varianty a navrhovaná opatření, vyjadřuje se k plánu společných zařízení, k podaným připomínkám v průběhu pozemkových úprav, také k samotnému návrhu pozemkových úprav a uděluje souhlas s ustoupením od požadavku na uhrazení doplatku při rozdílu ceny pozemků v návrhu oproti nároku dle § 10 odst. 2 zákona o pozemkových úpravách. Sbor může stanovit priority realizace společných zařízení

Sbor zastupuje vlastníky v rozsahu činností, které jsou výše uvedeny. Stanovisko sboru však v žádném případě **nenahrazuje projednání návrhu pozemkové úpravy s jednotlivými vlastníky**, ani souhlas vlastníka s rozhodnutím o schválení pozemkové úpravy. V těchto úkonech je vlastník **nezastupitelný**.

Počet členů sboru musí být v souladu se zákonem v rozsahu 5–15 členů. Nevolným členem sboru je zástupce pozemkového úřadu a zástupce obce dotčené pozemkovou úpravou. Členství ve sboru dále nesmí být odmítnuto vlastníkov, jehož pozemky zahrnují více než 10 % výměry pozemků, na kterých budou prováděny pozemkové úpravy. Pro zdárný průběh zpracování návrhu pozemkové úpravy by měli být ve sboru zastoupeni ti vlastníci pozemků, kteří dobře znají místní terén, půdní podmínky a mají přehled o řešeném území, aby mohli zpracovateli pozemkové úpravy poskytnout co nejvíce informací.

Členové sboru jsou nevolení a volení. Nevolnými členy jsou:

zástupce pozemkového úřadu - Mgr. Jiří Vávra

zástupce obce Místřice - starosta Ing. Vlastimil Jánoš

Celkem přítomných vlastníků s právem volit sbor zástupců bylo 44 z 209 pozvaných.

Následně proběhla volba členů do sboru zástupců. Hlasováním o jednotlivých kandidátech byli zvoleni tyto členové:

Jméno a příjmení	Poznámka	Pro	Proti	Zdrželi se
Mgr. Jiří Vávra (nevolený)	SPÚ			
Ing. Vlastimil Jánoš (nevolený)	Obec Místřice			
Milada Oklešťková	AGRI-M spol. s r.o.	23	19	2
Jiří Sívák	FYTO spol. s r.o.	23	17	4
Petr Kocáb	Místřice	39	3	2
Náhradník				
Ladislav Hráček ml.	Místřice	24	18	2

Mgr. Jiří Vávra – pronesl závěrečné slovo, poděkoval přítomným za účast na úvodním jednání, požádal o budoucí spolupráci a rozloučil se s účastníky jednání.

Kontaktní údaje Krajského pozemkového úřadu pro Zlínský kraj Pobočky Uherské Hradiště:

adresa: Protzkarova 1180, 686 01 Uherské Hradiště
e-mail: uhradiste.pk@spu.gov.cz
telefon: 727 957 206
úřední hodiny: pondělí, středa, 8:00 – 17:00
elektronická úřední deska: <https://ud.spucr.cz/>

Oprávněná úřední osoba pověřená vedením řízení o komplexních pozemkových úpravách v k. ú. Javorovec

Mgr. Jiří Vávra
telefon: 727 956 373
e-mail: jiri.vavra1@spu.gov.cz

Mgr. Pavel Hořák (geodetická část)
telefon.: 725 409 153
e-mail: pavel.horak@spu.gov.cz


Zapsal: Mgr. Jiří Vávra

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad
pro Olomoucký a Zlínský kraj
Pobočka Uherské Hradiště
Protzkarova 1180
686 01 Uherské Hradiště

①

Vyvěšeno dne:

13 -08- 2026

Sejmuto dne:

28 -08- 2026

O B E C
687 12 MISTRICE
Uherské Hradiště

