

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Naše značka: SPU 015282/2026
UID: spudms00000016282599
Spisová značka: 2RP6952/2017-537202/04/02

Vyřizuje.: Ing. Tereza Zlevorová
Tel.: 727956904
ID DS: z49per3
E-mail: tereza.zlevorova@spu.gov.cz

Datum: 21. 1. 2026

Dle rozdělovníku

SPU 015282/2026



000825845064

KoPÚ Čeňovice (okr. Benešov) - Zápis ze závěrečného jednání

Datum konání: 13. 1. 2026 14:05 hod.

Místo konání: Čeňovice č.p. 32

Účastníci: dle prezenční listiny (založena ve spise)

V souladu s ustanovením § 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“), bylo Státním pozemkovým úřadem, Krajským pozemkovým úřadem pro Středočeský kraj a hlavní město Praha, Pobočkou Benešov (dále jen „pobočka“) svoláno závěrečné jednání k návrhu komplexních pozemkových úprav (dále jen „KoPÚ“) v katastrálním území Čeňovice a části k.ú. Býkovice u Bořeňovic.

Program závěrečného jednání:

1. Zahájení – přivítání účastníků jednání, členů sboru zástupců, zpracovatele, starosty obce
2. Seznámení s etapami prací KoPÚ Čeňovice a části k.ú. Býkovice u Bořeňovic
3. Návrh nového uspořádání pozemků
4. Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav, rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv
5. Vytyčení nových pozemků
6. Realizace prvků PSZ
7. Diskuse
8. Závěr

ad 1) Zahájení – přivítání účastníků jednání, zpracovatele, starosty obce

Na úvod Ing. Rostislav Trochta, vedoucí pobočky, přivítal všechny přítomné účastníky a představil program jednání. Zároveň poděkoval vlastníkům pozemků, členům sboru

zástupců, starostovi obce, projektantům a geodetům za spolupráci při zpracování návrhu komplexních pozemkových úprav v katastrálním území Čeňovice a části k.ú. Býkovice u Bořeňovic. Poté předal slovo Ing. Tereze Zlevorové, reference pověřené vedením pozemkových úprav v k.ú. Čeňovice, která následně zhodnotila výsledky komplexních pozemkových úprav.

ad 2) Seznámení s etapami prací KoPÚ Čeňovice

Řízení o KoPÚ v k. ú. Čeňovice a části k.ú. Býkovice u Bořeňovic zahájila pobočka veřejnou vyhláškou č. j. SPU 424196/2019 ze dne 21. 10. 2019. Pozemkové úpravy byly zahájeny dne 8. 11. 2019 na základě žádostí vlastníků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v dotčeném k.ú. Zpracovatelem KoPÚ v k. ú. Čeňovice byla, na základě výsledku zadávacího řízení podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, vybrána firma AGROPLAN, spol. s r.o., Jeremenkova 411/9, 147 00 Praha 4.

Úvodní jednání se konalo dne 13. 9. 2021 v sále budovy pohostinství, č.p. 32. Vlastníci pozemků byli seznámeni s účelem a významem pozemkových úprav. Byl zde představen zpracovatel KoPÚ. Na jednání byl zvolen sbor zástupců vlastníků (Ing. Vojtěch Goby, Ing. Miroslav Kratochvíl a Jan Škvor) a ze zákona nevoleným členem za AGROPŘESTAVLKY a.s. – Ing. Jiří Řehák, za Benediktinské opatství Panny Marie a sv. Jeronýma v Emauzích – Karel Švejda, dále ze zákona nevoleným členem se stal zástupce obce – starosta Josef Škvor a zástupce Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj a hlavní město Praha, Pobočky Benešov – paní Ing. Tereza Hejná. Zápis z úvodního jednání byl zaslán všem vlastníkům v obvodu pozemkových úprav.

V červnu 2022 převzala pobočka výsledky revize PPBP (revize a doplnění bodového pole). Byla provedena rekognoskace stávajících trigonometrických, zhušťovacích bodů a bodů PPBP použitelných pro zaměření polohopisu v rámci komplexní pozemkové úpravy a nově bylo doplněno 11 nových bodů PPBP. Nové body PPBP byly stabilizovány závrtnými mezníky 12x12x12 nebo rohy podstavců božích muk u cest.

Dále bylo provedeno zaměření skutečného stavu terénu – polohopisu – cca 511 ha (hranice druhů pozemků, vodních toků, komunikací, mostky, propustky, nadzemní vedení el. proudu, oplocení pozemků apod.)

V posledním týdnu v červenci 2022 proběhlo zaměření hranic lesních pozemků a zjišťování průběhu hranic pozemků na vnějším a vnitřním obvodu KoPÚ, a to za účasti vlastníků pozemků z obou stran šetřené hranice a komise (Ing. Jan Petrásek, AGROPLAN spol. s r.o., Ing. Radka Linhartová, Katastrální úřad Benešov, Josef Škvor, starosta obce Teplýšovice, Ing. Tereza Hejná, SPÚ, Pobočka Benešov) jmenované vedoucím pobočky. Nejprve proběhlo zjišťování hranic pozemků na vnitřním obvodu KoPÚ (intravilán) a poté následovalo zjišťování hranic na vnějším obvodu (katastrální hranice).

Celková výměra po zaměření obvodů činila **510, 4506 ha**, celková výměra parcel vstupujících do pozemkové úpravy dle katastru nemovitostí (KN) činila **510, 2704 ha**, rozdíl je 1802 m². O tuto výměru byl navýšen nárok státu a tato výměra byla použita dále na prvky plánu společných zařízení. Opravný koeficient v soupisech nároků byl stanoven na 1, 000353, počet vstupujících parcel 1414.

V dubnu 2023 byla vyhotovena etapa Vyhodnocení podkladů a rozbor současného stavu. V rámci této etapy byly vyhodnoceny přírodní podmínky, klimatické, hydrologické, geologické a půdní poměry a hospodaření subjektů na zemědělské půdě. Byl vyhodnocen současný dopravní systém v území (místní komunikace, kostra polních a lesních cest). Dále byla vyhodnocena ochrana půdy před vodní erozí a poslední část dokumentace se zabývá územním systémem ekologické stability (ÚSES).

Další etapou bylo vyhotovení soupisů nároků vlastníků pozemků. Dokumentace soupisů nároků byla vyložena k nahlédnutí od 10. 8. 2023 po dobu 15 dnů na obecním úřadu v Teplýšovicích a ve Struhařově a na pobočce. K soupisům nároků měli vlastníci pozemků možnost uplatnit námitky do 4. 9. 2023. Dne 28. 8. 2023 se uskutečnilo v sále budovy č.p. 32 v Čeňovicích jednání vlastníků pozemků s projektantem pozemkových úprav. Vlastníci měli možnost projednat připomínky k soupisu nároků s jejich zpracovatelem a dále na tomto jednání mohli podávat svůj návrh na umístění a scelení pozemků.

V průběhu projednávání návrhu nového uspořádání pozemků byla provedena aktualizace některých soupisů nároků z důvodu změn údajů na listech vlastnictví (změna vlastníka, dědictví, prodej pozemků, změna podílů apod.)

V průběhu roku 2024 probíhalo projednávání a schvalování plánu společných zařízení (PSZ), který zpracoval projektant pozemkových úprav Ing. Petr Kubů ve spolupráci Ing. Robertem Týcem, AGROPLAN spol. s r.o. PSZ obsahuje opatření ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření, vodohospodářská opatření a opatření k ochraně životního prostředí. K PSZ se vyjadřovaly dotčené orgány státní správy. PSZ byl projednán se sborem zástupců a dále byl schválen na jednání Regionální dokumentační komise v Praze dne 19. 4. 2024. V konečné fázi byl PSZ projednán a schválen na veřejném zasedání zastupitelstva obce Teplýšovice dne 27. 6. 2024.

Členové sboru zástupců stanovili priority realizace společných zařízení:

1. cesta HC11-R (hlavní polní cesta)
2. cesta HC12-R (hlavní polní cesta)
3. cesta VC20-N (vedlejší polní cesta)
4. revitalizace Křešického potoka

Schválený plán společných zařízení bylo nutno aktualizovat z důvodu požadavků vlastníků v rámci projednávání návrhu nového uspořádání pozemků, optimalizace půdní držby a z důvodu ochrany intravilánu obce Kochánov v důsledku nové erozní události. Aktualizovaný plán byl schválen sborem zástupců dne 1. 8. 2025. V konečné fázi byl PSZ projednán a schválen na veřejném zasedání zastupitelstva obce Teplýšovice dne 28. 8. 2025.

ad 3) Návrh nového uspořádání pozemků

Ing. Tereza Zlevorová seznámila přítomné účastníky závěrečného jednání s průběhem projednávání návrhu nového uspořádání pozemků a s jeho jednotlivými variantami. Byly vyhotoveny 3 varianty návrhu KoPÚ. První varianta byla projednána osobně s vlastníky pozemků na jednání dne 11. 12. 2024 v budově č.p. 32 v Čeňovicích. Na základě připomínek vlastníků pozemků k první variantě byla vyhotovena varianta druhá, která byla s vlastníky rovněž projednána osobně dne 7. 4. 2025, třetí varianta a další individuální připomínky byly následně projektantem projednávány s vlastníky korespondenčně, e-mailem a telefonicky.

Vlastníkům, kteří se k projektantem zaslánému návrhu nevyjádřili, zaslala pobočka soupis nových pozemků znovu a vyzvala je v souladu s ust. § 9 odst. 21 zákona, aby se k návrhu do 15 dnů od doručení vyjádřili. Pokud se nevyjádří, má se za to, že s návrhem souhlasí.

K dnešnímu dni souhlasí s návrhem nového uspořádání pozemků vlastníci 100 % výměry řešených pozemků, tj. včetně vlastníků, kterým pozemkový úřad zaslal soupis nových pozemků na „výzvu“ podle § 9 odst. 21 zákona č. 139/2002 Sb, (80 % podepsané souhlasy + 20 % souhlasy na „výzvu“ – nevyjádřili se). V KoPÚ Čeňovice jsou řešeny pozemky o celkové výměře 510, 4507 ha. Je navrženo 508 nových pozemků (vstupovalo 1414 pozemků).

Protože návrh pozemkových úprav odsouhlasili vlastníci více jak 60 % výměry pozemků řešených v pozemkových úpravách, mohl být zpracovaný a projednaný návrh komplexních

pozemkových úprav vystaven k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů, v souladu s ust. § 11 odst. 1 zákona.

Vystavení návrhu proběhlo ve dnech 20. 10. 2025 – 18. 11. 2025. Návrh byl vystaven k nahlédnutí od 20. 10. 2025 na obecním úřadě v Teplýšovicích a ve Struhařově (část týkající se k.ú. Býkovice u Bořeňovic) a na pobočce. Současně pobočka oznámila tuto skutečnost na úředních deskách zmíněných úřadů a dále o tom písemně vyrozuměla všechny známé účastníky řízení. Účastníci řízení tak měli v této době možnost uplatnit k vystavenému návrhu své námítky a připomínky. K později podaným námítkám a připomínkám se nepřihlíží. V době vystavení návrhu pobočka neobdržela žádnou námítku. Na základě těchto skutečností svolala pobočka závěrečné jednání.

V rámci pozemkových úprav je řešena ještě změna katastrální hranice mezi k.ú. Čeňovice a k.ú. Býkovice u Bořeňovic z důvodu vyřešení společné krajské silnice II/111 směrem na Divišov.

ad 4) Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkové úpravy, rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv

Po závěrečném jednání vydá pobočka v souladu s ustanovením § 11 odst. 4 zákona rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav (R1) do 3 měsíců od závěrečného jednání. Rozhodnutí se oznamuje veřejnou vyhláškou a doručí se všem známým účastníkům řízení na doručenkou do vlastních rukou. K rozhodnutí se připojí jen ta písemná a grafická část, která se dotýká konkrétního účastníka řízení. Účastník řízení tak obdrží kopie podepsaného soupisu nových pozemků s pracovními čísly parcel a přehledku (mapový snímek) nových pozemků a dále srovnávací sestavení parcel s novými a pracovními čísly parcel. Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat.

Po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí bude na Katastrálním úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovišti Benešov v souladu s ust. § 11 odst. 13 zákona proveden tzv. „stop stav“, kdy do zápisu rozhodnutí R2 lze provádět změny v katastru nemovitostí jen se souhlasem pozemkového úřadu.

Zároveň po nabytí právní moci rozhodnutí R1 začne firma AGROPLAN spol. s r.o., zpracovávat digitální katastrální mapu (DKM) jako podklad pro obnovu katastrálního operátu. Po vyhotovení DKM, nejpozději však do 6 měsíců po dni nabytí právní moci rozhodnutí R1 vydá pobočka rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv dle ust. § 11 odst. 8 zákona (R2), které bude pro vlastníky nabývacím titulem k novým parcelám a jejich zápisu do katastru nemovitostí. Pobočka doručí rozhodnutí R2 veřejnou vyhláškou a jeho písemné vyhotovení doručí všem známým vlastníkům pozemků a osobám dotčeným zřízením nebo zrušením věcného břemene nebo změnou zástavního práva. Proti tomuto rozhodnutí se nemohou účastníci řízení odvolat.

Po zavedení výsledků pozemkových úprav do katastru nemovitostí, je vlastník povinen podat daňové nebo dílčí daňové přiznání u příslušného finančního úřadu, a to v termínu do 31.1. roku následujícího po provedení zápisu do katastrálního operátu. Důvodem je změna parcelních čísel a případná změna výměr.

Zároveň zanikají dle ust. § 11 odst. 8 zákona dosavadní nájemní vztahy, zatímní bezúplatné užívání a časově omezený nájem k předmětným pozemkům, kterých se rozhodnutí týká, a to k 1. říjnu běžného roku. Vlastníci, kteří budou nadále pozemky pronajímat, by měli sepsat pachtovní smlouvu na nové pozemky, nebo uzavřít dodatek k této smlouvě.

ad 5) Vytyčení nových pozemků

Pobočka informovala o postupu při vytyčení nových pozemků po nabytí právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv. Účelné je vytyčit hranice těch nových pozemků, které si vlastníci budou následně sami užívat. U pozemků, které budou nadále pronajímány k obdělávání ve velkých půdních celcích, se může stát, že stabilizace mezníky bude v brzké době zničena, například orbou, proto je doporučeno vlastníkům probrat vytyčení s nájemcem. Každý vlastník má nárok na jedno bezplatné vytyčení, které se provádí podle katastrálního zákona. Formulář žádosti o vytyčení je dostupný na pobočce nebo volně ke stažení na webových stránkách SPÚ, <https://www.spucr.cz/>.

ad 6) Realizace prvků PSZ

Na základě schváleného návrhu a dokončené KoPÚ stanoví pobočka postup realizace prvků PSZ (§12 odst. 1 zákona), a to s přihlédnutím k veřejnému zájmu, finančnímu zajištění, potřebám obce a vlastníků pozemků.

ad 7) Diskuse

V rámci diskuse nebyly položeny žádné dotazy. Individuální dotazy byly zodpovězeny po skončení jednání.

ad 8) Závěr

Závěrem pan projektant Ing. Petr Kubů a pan starosta obce Josef Škvor poděkovali za vzájemnou spolupráci v rámci projednávání návrhu pozemkových úprav a zdůraznili přínosy pozemkových úprav zejména v souvislosti s územním plánováním a rozvojem obce. Pan Ing. Rostislav Trochta poděkoval všem vlastníkům pozemků a ostatním přítomným za účast na závěrečném jednání.

Jednání bylo ukončeno v 14:30 hodin.

Zapsala: Ing. Tereza Zlevorová

Ověřil:

„elektronicky podepsáno“

Ing. Rostislav Trochta
vedoucí Pobočky Benešov
Státní pozemkový úřad
Otisk úředního razítka