Státní pozemkový úřad

KPÚ pro Královéhradecký, Pardubický a Liberecký kraj, Pobočka Liberec a Semily
U Nisy 6a, 46057 Liberec
IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774

SPU 292821/2026
000854032557

V Liberci dne 15. 9. 2026
Sp. zn.: SP8568/2023-541201
Č.j.: SPU 292821/2026
UID: spudms00000016905581

Vyřizuje: Ing. Zuzana Kvíčalová
Telefon: 727956785
E-mail: zuzana.kvicalova@spu.gov.cz
ID DS: z49per3

ROZHODNUTÍ

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Královéhradecký, Pardubický a Liberecký kraj, Pobočka Liberec a Semily (dále jen „pobočka") jako příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 19 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") a v souvislosti se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

rozhodl

podle ust. § 11 odst. 4 zákona takto:

návrh komplexních pozemkových úprav v katastrálním území Janův Důl zpracovaný společností AGROPLAN, spol. s r.o. se sídlem Jeremenkova 9, 147 00 Praha 4, pod č. smlouvy 1288-2021-541101, Ing. Petrem Kubů, který je osobou úředně oprávněnou k projektování pozemkových úprav,

se schvaluje.

Zpracovaný návrh je přílohou tohoto rozhodnutí.

Účastníci řízení dle ust. § 5 zákona, v souvislosti s ust. § 68 správního řádu:

Seznam účastníků řízení je z důvodu velkého rozsahu uveden v příloze č. 1 tohoto rozhodnutí, která je součástí výroku.

O d ů v o d n ě n í

Řízení o komplexních pozemkových úpravách v k. ú. Janův Důl zahájila pobočka dne 3.6.2020 v souladu s ust. § 6 odst. 4 zákona. Státní pozemkový úřad zahájil řízení o komplexních pozemkový úpravách na základě žádostí vlastníků 45,5 % výměry zemědělského půdního fondu v k.ú. Janův Důl a žádosti obce Janův Důl. Státní pozemkový úřad při zahájení zohlednil i rozpracovanost komplexních pozemkových úprav v přilehlých katastrálních územích.

Pozemkovými úpravami se dle § 2 zákona 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 v rozsahu rozhodnutí podle § 11 odst. 8. Současně je cílem pozemkových úprav zajištění podmínek pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech včetně napomáhání diverzifikace hospodářské činnosti a zlepšování konkurenceschopnosti zemědělství, zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, lesní hospodářství a vodní hospodářství, zejména v oblasti snižování nepříznivých účinků povodní a sucha, řešení odtokových poměrů v krajině a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako neopomenutelný podklad pro územní plánování.

Důvody pro zahájení řízení v k.ú. Janův Důl byly zejména nevyhovující cestní síť, zajištění zpřístupnění pozemků, návrh vodohospodářských opatření s cílem zadržení vody v krajině a řešení erozní ohroženosti území. Do obvodu komplexních pozemkových úprav (dále „KoPÚ“) bylo zahrnuto celé katastrální území Janův Důl mimo intravilán obce a lesní celky nacházející se při hranici katastrálního území. Zahájení řízení o KoPÚ oznámila pobočka veřejnou vyhláškou (č.j. SPU 166065/2020/Pod) ze dne 18.5.2020 vyvěšenou od 19.5.2020 po dobu 15 dnů na úředních deskách pobočky a Obce Janův Důl. Posledním dnem lhůty, tj. 3.6.2020, bylo řízení o KoPÚ zahájeno.

Pobočka v souladu s § 6 odst. 6 zákona dne 5.6.2020 pod č.j. SPU 171873/2020/Pod písemně vyrozuměla o zahájení řízení též příslušný katastrální úřad, orgán územního plánování, stavební úřad, orgán ochrany zemědělského půdního fondu, orgán ochrany přírody, vodohospodářský orgán a orgán státní správy lesů. Tyto dotčené orgány měly možnost stanovit do 30 dnů po obdržení vyrozumění podmínky k ochraně zájmů podle zvláštních právních předpisů. O zahájení řízení byli písemně vyrozuměni dne 5.6.2020 pod č.j. SPU 183873/2020/Pod rovněž správci zařízení a sítí nacházejících se na území k.ú. Janův Důl. Dále byly dle § 5 odst. 1 zákona dne 5.6.2020 pod č.j. SPU 187166/2020/Pod vyzvány sousední obce, aby se vyjádřili ve lhůtě 30-ti dnů, zda přistoupí jako účastníci k řízení o KoPÚ v k.ú. Janův Důl. O účastenství v řízení se přihlásilo pouze Město Osečná písemností evidovanou pod č.j. SPU 196689/2020/Mač doručenou dne 8.6.2020.

V období červenec až září 2021 proběhla v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, veřejná soutěž na dodavatele návrhu KoPÚ, kterým se rozhodnutím č.j. SPU 330859/2021 ze dne 8.9.2021 stala společnost AGROPLAN, spol. s r.o. se sídlem Jeremenkova 9, 147 00 Praha.

Účastníci řízení o KoPÚ byli na základě § 7 zákona pozváni na úvodní jednání, které se konalo dne 24.8.2022 od 16:00 hodin v zasedací místnosti obecního úřadu v Janově Dole. Na jednání byly účastníci sezváni písemnou pozvánkou (č.j. SPU 262535/2022) zaslanou dne 28.7.2022 a veřejnou vyhláškou vyvěšenou počínaje dnem 8.8.2022 po dobu 15 dnů na úředních deskách Obce Janův Důl a pobočky. Účastníci byli na jednání seznámeni se zpracovatelem návrhu KoPÚ, s jejich cílem, etapami a předpokládaným průběhem prací. Rovněž zde proběhla volba sboru zástupců vlastníků v souladu s § 5 odst. 5) zákona.

Vlastníci pozemků si na úvodním jednání zvolili sbor zástupců ve složení:

Nevolení členové:	Jan Mašek - starosta obce Janův Důl, Jan Šimulák - vlastník víc jak 10 % zemědělské půdy, Ing. Zuzana Kvíčalová - zástupce SPÚ
Volení členové:	Ing. Felix Čermák, Libor Hauft, Miroslav Lauryn, Karel Sluka, Ivana Vršková

Zápis z úvodního jednání (č.j. SPU 309106/2022) byl doručen všem účastníkům řízení vyvěšením na úředních deskách pobočky a obce Janův Důl po dobu 15 dnů počínaje dnem 7.11.2023 a zasláním na adresu společně s Oznámením o vyložení soupisu nároků vlastníků pozemků dne 6.11.2023.

Jako první probíhaly dle smlouvy o dílo „Přípravné práce" spočívající primárně v geodetických činnostech, kterými jsou revize a doplnění bodového pole, podrobné měření polohopisu v obvodu KoPÚ, zjišťování hranic obvodu KoPÚ a zjišťování hranic pozemků neřešených. Dále přípravné práce zahrnovaly rozbor současného stavu území a vyhotovení dokumentace k soupisu nároků vlastníků pozemků.

V souvislosti s přípravnými pracemi vystavila pobočka Pověření ke vstupu a vjezdu na pozemky a k výkonu činnosti č.j. SPU 147565/2022 ze dne 3.5.2022, které opravňovalo zaměstnance společnosti AGROPLAN, spol. s r.o., zástupce pobočky a zástupce Katastrálního pracoviště Liberec po dobu provádění KoPÚ vstupovat a vjíždět na pozemky a vykonávat činnosti vyplývající ze zákona v nezbytně nutném rozsahu. Vedoucí pobočky dne 12.9.2022 jmenoval na základě písemné dohody s Katastrálním pracovištěm Liberec komisi pro zjišťování průběhu hranic pozemků při komplexních pozemkových úpravách v katastrálním území Janův Důl (č.j. SPU 320716/2022). Zjišťování průběhu hranic na obvodu KoPÚ probíhalo v součinnosti s vlastníky ve dnech 3.10.2022 - 12.10.2022. Komise byla vedoucím pobočky ustanovena v tomto složení:

Předseda:	Ing. Jan Petrásek - AGROPLAN, spol. s r.o.
Členové:	Zbyšek Sadílek - Katastrální pracoviště Liberec, Jan Mašek - starosta obce Janův Důl, Ing. Zuzana Kvíčalová - SPÚ, Pobočka Liberec a Semily

Katastrální pracoviště Liberec vydalo kladné stanovisko k elaborátu zjišťování průběhu hranic obvodu a neřešených pozemků KoPÚ v k. ú. Janův Důl na základě ust. § 9 odst. 6 zákona po provedené kontrole dne 20.2.2023 pod č.j. PUP-2/2020-505. Pro určení hranic pozemků na obvodu KoPÚ byly vyhotoveny geometrické plány, které byly postupně zasílány k zápisu do katastru nemovitostí dne 24.7.2023 pod č.j. SPU 292607/2023, dne 12.9.2023 pod č.j. SPU 360509/2023 a dne 17.10.2023 pod č.j. SPU 413114/2023. Katastrální úřad dokončil zápis upřesněného obvodu KoPÚ do katastru nemovitostí dne 18.10.2023.

Na základě výsledku zjišťování průběhu hranic pozemků na obvodu KoPÚ byl proveden výpočet opravného koeficientu pro úpravu nároků vlastníků. Výměra území byla stanovena

výpočtem ze souřadnic lomových bodů hranice obvodu KoPÚ určených v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální s kódem kvality 3 a činí 3 060 232 m^2. Výměra území zjištěná výpočtem ze souřadnic byla porovnaná s výměrou území získanou součtem výměr všech vlastnických parcel podle katastru nemovitostí, která představovala 3 058 980 m^2. Z rozdílu mezi součtem výměr vlastnických parcel evidovaných v katastru nemovitostí a výměrou území vypočtenou ze souřadnic geodeticky zaměřených lomových bodů byl vypočten koeficient upravující nároky vlastníků na skutečnou výměru území. Hodnota opravného koeficientu byla vypočtena na hodnotu 1.

V rámci rozboru současného stavu území došlo k posouzení nesouladů druhů pozemků mezi stavem zjištěným při zjišťování průběhu hranic v terénu a stavem evidovaným v katastru nemovitostí. Pobočka vyzvala dne 31.1.2023 pod č.j. SPU 038143/2023 Magistrát města Liberce, Odbor životního prostředí, k projednání navržených změn druhů pozemků vyplývajících ze zjištěných nesouladů druhů pozemků v k.ú. Janův Důl. Ke zjištěným nesouladům se Magistrát města Liberec, Odbor životního prostředí vyjádřil souhrnným stanoviskem č.j. CJ MML 031695/23 dne 28.3.2023. Připomínky byly v návrhu KoPÚ zohledněny.

Pobočka zabezpečila na základě § 8 odst. 1 zákona vypracování soupisů nároků vlastníků pozemků v obvodu KoPÚ podle jejich ceny, výměry, vzdálenosti a druhu, a to včetně uvedení omezení vyplývajících ze zástavního práva, předkupního práva a věcného břemene. Soupisy nároků vlastníků byly zaslány všem účastníkům řízení dne 7.11.2023 spolu s oznámením č.j. SPU 432399/2023 o jejich vyložení na obecním úřadě v Janově Dole a na pobočce po dobu 15 dnů ode dne 13.11.2023. Všichni vlastníci dostali příležitost seznámit se se soupisy nároků a zúčastnit se konzultace se zpracovatelem návrhu KoPÚ, která proběhla dne 29.11.2023 od 7:30 do 16:00 hodin v budově hasičské zbrojnice obce Janův Důl. Vlastníci byli rovněž seznámeni s možností uplatnit u pobočky své námitky a projednat své náměty a požadavky na nové uspořádání pozemků se zpracovatelem návrhu.

Následovaly „Návrhové práce" spočívající ve vypracování plánu společných zařízení a návrhu nového uspořádání pozemků.

Plán společných zařízení (dále také „PSZ") dle § 9 odst. 8 zákona předchází návrhu nového uspořádání pozemků a obsahuje opatření ke zpřístupnění pozemků, vodohospodářská opatření, protierozní opatření na ochranu půdního fondu a opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí. Pro katastrální území Janův Důl byl plán společných zařízení zpracováván v období listopad 2023 - červen 2025. V průběhu tvorby byl PSZ opakovaně projednáván se sborem zástupců vlastníků na jednáních konaných ve dnech 29.11.2023, 3.10.2024, 12.12.2024 a 19.5.2025. Zpracovaný PSZ byl dne 21.2.2025 v souladu s ustanovením § 9 odst. 10 zákona předložen dotčeným orgánům státní správy (dále jen „DOSS") a dotčeným organizacím k uplatnění stanovisek ve lhůtě do 30 dnů. Po zapracování stanovisek DOSS byla dokumentace PSZ předložena k posouzení a schválení regionální dokumentační komisi (dále „RDK") na jednání konaném dne 16.4.2025. RDK je na SPÚ zřízena za účelem zvýšení kvality zejména technického řešení KoPÚ prováděných ve smyslu zákona. Po doplnění a přepracování rozporovaných kapitol PSZ vyplývajících ze zápisu o převzetí a projednání dokumentace PSZ v RDK pro Královéhradecký, Pardubický a Liberecký kraj, byl plán společných zařízení předán ke schválení zastupitelstvu obce Janův Důl, které jej schválilo na veřejném jednání dne 9.6.2025.

Na základě návrhu nového uspořádání pozemků vyvstala potřeba navržení čtyř nových doplňkových cest, proto došlo k aktualizaci PSZ, která byla na základě § 9 odst. 10 zákona předložena k vyjádření DOSS dne 15.12.2025 a následně schválena v souladu s § 9 odst. 11 zákona zastupitelstvem obce Janův Důl na veřejném jednání dne 23.3.2026.

Návrh nového uspořádání pozemků v obvodu pozemkových úprav byl zpracován v souladu s § 10 zákona tak, aby nové pozemky odpovídaly původním pozemkům přiměřeně cenou, výměrou, vzdáleností a podle možností i druhem pozemku. Cena je přiměřená, pokud není ve srovnání s původní cenou vyšší nebo nižší o více než 4 %. Nově navrhované pozemky jsou v přiměřené výměře, pokud rozdíl výměry původních a navrhovaných pozemků nepřesahuje 10 % výměry původních pozemků. Nově navrhované pozemky jsou v přiměřené vzdálenosti, pokud rozdíl ve vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků není vyšší nebo nižší než 20 %. Překročit výše uvedená kritéria přiměřenosti lze jen se souhlasem vlastníka.

K překročení kritérií přiměřenosti došlo se souhlasem vlastníků u následujících listů vlastnictví: 1, 14, 53, 90, 110, 357, 361, 10002.

Kritérium přiměřenosti výměry (10 %) bylo překročeno u LV 90, a 10002. Kritérium přiměřenosti vzdálenosti (20 %) bylo překročeno v případě LV 10002. Kritérium přiměřenosti ceny (4 %) bylo překročeno u LV 1, 14, 53, 90, 110, 357, 361 a 10002. Od úhrady doplatku se na základě § 10 odst. 2 zákona upouští u LV 10002 ve vlastnictví státu, u LV 90 ve vlastnictví kraje a u LV 14 se upouští od úhrady doplatku ve výši do 100,- Kč. V případě LV 1 (vlastník Obec Janův Důl) se podle § 10 odst. 6 nejedná o překročení kritérií přiměřenosti z důvodu nabytí pozemků pro společná zařízení. Se souhlasem vlastníků dojde k uhrazení doplatku u listů vlastnictví LV 53 - (2x) 1 033,- Kč a LV 110 - 417,- Kč.

Ostatní věcná práva, zástavní práva, osobní věcná břemena či další omezení váznoucí na listech vlastnických přecházejí na nové pozemky. Zrušena byla věcná břemena chůze a jízdy na listech vlastnictví 20, 29, 71 a 358 z důvodu zpřístupnění pozemků oprávněných osob.

V rámci návrhu KoPÚ nedošlo ke zřízení nových věcných břemen, k reálnému dělení spoluvlastnictví, k výkupu pozemků ani nenastala nutnost ustanovení opatrovníka.

Zhotovitel při zpracování návrhu nového uspořádání pozemků vycházel ze soupisů nároků vlastníků. Projednávání návrhu probíhalo v několika fázích, včetně konzultačního dne, který proběhl dne 1.12.2025 v době od 8:30 do 16:00 v hasičské zbrojnici obce Janův Důl. Ostatní jednání s vlastníky probíhala individuálně, dle potřeby. Při projednávání byl návrh na základě připomínek a požadavků vlastníků vždy upraven. Souhlas vlastníků s návrhem byl potvrzen podpisem návrhové bilance nových pozemků. Písemně bylo při individuálních jednáních a na konzultačním dni odsouhlaseno a podepsáno 85,3 % výměry pozemků. Vlastníkům pozemků zahrnutých do obvodu pozemkových úprav byl dne 24.11.2025 zhotovitelem zaslán finální návrh nového uspořádání pozemků. Vlastníci, kteří se k návrhu nevyjádřili byli dne 8.12.2025 pod č.j. SPU 498827/2025 a dne 15.12.2025 pod č.j. SPU 500796/2025 vyzváni k vyjádření se k návrhu nového uspořádání pozemků v rámci KoPÚ v k.ú. Janův Důl dle ust. § 9 odst. 21 zákona ve lhůtě do 15 dnů od doručení výzvy. Současně byli vlastníci upozorněni, že pokud se ve stanovené lhůtě nevyjádří, má se v souladu s výše citovaným ustanovením zákona za to, že s novým uspořádáním pozemků souhlasí. V součtu se souhlasy uplatněnými výzvou Státního pozemkového úřadu bylo odsouhlaseno 100 % výměry pozemků, které jsou řešeny ve smyslu ustanovení § 2 zákona.

Dne 20.4.2026 bylo pod č.j. SPU 146699/2026 všem účastníkům řízení zasláno Oznámení o vystavení návrhu KoPÚ. Vlastníci pozemků měli možnost nahlédnout po dobu 30 dnů počínaje dnem 30.4.2026 do zpracovaného návrhu KoPÚ na pobočce a na obecním úřadě v Janově Dole. K nahlédnutí byl do 1.6.2026 návrh v rozsahu soupisů nových pozemků, včetně mapy návrhu nového uspořádání pozemků. K vystavenému návrhu nového uspořádání pozemků neobdržela pobočka žádné námitky.

Po ukončení vystavení návrhu KoPÚ v k.ú. Janův Důl svolala pobočka závěrečné jednání, které se uskutečnilo dne 24.6.2026 od 16:00 hodin v hasičské zbrojnici obce Janův Důl. Pozvánka na závěrečné jednání byla vlastníkům zaslána poštou dne 10.6.2026 pod č.j. SPU 224266/2026 a současně byla uveřejněna na úřední desce obecního úřadu v Janově Dole. Na závěrečném jednání byl zrekapitulován průběh prací na návrhu KoPÚ a jejich přínos. Účastníci byli rovněž seznámeni s podobou návrhu nového uspořádání pozemků, o kterém bude rozhodnuto.

Rozhodnutí o schválení návrhu KoPÚ bude oznámeno pobočkou podle ust. § 11 odst. 5 zákona veřejnou vyhláškou vyvěšenou po dobu 15-ti dnů na úředních deskách pobočky a obce Janův Důl, a současně bude doručeno všem známým účastníkům řízení dopisem do vlastních rukou. Rozhodnutí o schválení návrhu, které nabude právní moci, pobočka předá včetně aktualizovaného seznamu dotčených pozemků Katastrálnímu pracovišti Liberec k vyznačení poznámky „Schválené pozemkové úpravy" do katastru nemovitostí (§ 11 odst. 5 zákona).

Schválený návrh bude podle ust. § 11 odst. 8 zákona závazným podkladem pro rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady a lhůty podle § 10 odst. 2 zákona, popř. o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům. Zároveň je podkladem pro vypracování nové digitální katastrální mapy (DKM) území dotčeného komplexními pozemkovými úpravami.

Současně se účastníkům řízení připomíná ust. § 11 odst. 13 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, určení výše úhrady a lhůty podle ust. § 10 odst. 2 zákona, popř. o 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. Konkrétní změny budou za uvedené časové období upřesněny v odůvodnění rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv.

Na základě výše uvedených skutečností bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí je možné podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení k ústředí Státního pozemkového úřadu, a to prostřednictvím Krajského pozemkového úřadu pro Královéhradecký, Pardubický a Liberecký kraj, Pobočky Liberec a Semily (§ 83 a § 86 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů).



Ing. Tomáš Maček
vedoucí Pobočky Liberec a Semily
Státní pozemkový úřad