



Státní pozemkový úřad

Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hlavní město Praha, Pobočka
Beroun

Pod Hájem 324, 267 01 Králův Dvůr
IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774

SPU 157549/2026



000840636251

Králův Dvůr 5. 5. 2026
Sp. zn.: 2RP10240/2016-537212
Č.j.: SPU 157549/2026
UID: spudms00000016598975

Vyřizuje: Bc. Dominika Němcová
Telefon: 702167724
E-mail:
dominika.nemcova@spu.gov.cz
ID DS: z49per3

ROZHODNUTÍ

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha, Pobočka Beroun (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 Křešín v Brdech, okres Příbram, zpracovaný jménem firmy GEPARD s.r.o. se sídlem Štefánikova 77/52, 150 00 Praha 5 pod č. zakázky 1083-2023-537203, panem Ing. Romanem Šmídem, 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:

- **Obec Felbabka**, IČ: 00233226, se sídlem Felbabka 79, 268 01 Felbabka
- **Vojenské lesy a statky ČR, s.p.**, IČ: 00000205, se sídlem Pod Juliskou 1621/5, 160 00 Praha
- **Ministerstvo obrany – Agentura hospodaření s nemovitým majetkem MO, Odbor správy nemovitého majetku, Oddělení územní správy nemovitého majetku Praha**, IČ: 60162694, se sídlem Hradební 772/12, 110 00 Praha – Staré Město

O d ů v o d n ě n í

Řízení o komplexních pozemkových úpravách v katastrálním území (dále jen „k. ú.“) Křešín v Brdech zahájila pobočka Příbram dne 3. 8. 2016 v souladu s ust. § 6 odst. 4 zákona, veřejnou vyhláškou č.j. SPU 351766/2016 ze dne 14. 7. 2016, která byla vyvěšena na úřední desce pobočky Příbram, úřední desce Obecního úřadu Křešín a současně na elektronických úředních deskách. Dnem zahájení je den 3. 8. 2016. Komplexní pozemkové úpravy byly zahájeny dle § 6 odst. 3 zákona na základě žádosti vlastníka pozemků (100% výměry zemědělského půdního fondu) z důvodu obnovy katastrálního operátu. Vzhledem povinnostem vyplývajícím ze zákona č. 15/2015 Sb., § 11 odst. 4 o zrušení vojenského újezdu Brdy, o stanovení hranic vojenských újezdů, o změně hranic krajů a o změně souvisejících zákonů (zákon o hranicích vojenských újezdů) pobočka Příbram dle § 6 odst. 1 zákona shledala, že důvody zahájení komplexních pozemkových úprav v katastrálním území Křešín v Brdech (dále jen KoPÚ Křešín v Brdech) jsou opodstatněné.

Cílem pozemkových úprav byla obnova katastrálního operátu a označení hranic obcí trvalým způsobem. Dalším z cílů pozemkových úprav bylo ztotožnění skutečného stavu terénu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí.

Dne 4. 10. 2022 č. j. SPU 368815/2022 byla Pobočkou Příbram zaslána žádost Pobočce Beroun o souhlas s postoupením správního řízení. Pobočka Beroun souhlasila s postoupením řízení o komplexních pozemkových úpravách k.ú. Křešín v Brdech dopisem č. j. SPU 372489/2022/37/Pro ze dne 12. 10. 2022. Dne 18. 10. 2022 č. j. SPU 384323/2022 bylo pobočkou Příbram vydáno Usnesení ohledně postoupení řízení o komplexních pozemkových úpravách v k.ú. Křešín v Brdech Pobočce Beroun.

Dne 8. 11. 2023 byla mezi Státním pozemkovým úřadem, Krajským pozemkovým úřadem pro Středočeský kraj a hl. m. Praha, Pobočka Beroun a Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Příbram (dále jen „KP Příbram“) uzavřena dohoda podle § 10 odst. 1 vyhlášky č. 13/2014 Sb.

Do obvodu pozemkových úprav, který je tvořen katastrální hranicí byly zahrnuty všechny pozemky nacházející se v k.ú. Křešín v Brdech a části katastrálních území Křešín, Ohrazenice v Brdech a Ohrazenice u Jíneck (jedná se především o parcely s druhem pozemku lesní).

Na základě výběrového řízení podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, byla jako zhotovitel KoPÚ Křešín v Brdech vybrána firma GEPARD s. r. o. se sídlem Štefánikova 77/52, 150 00 Praha 5 (dále jen „zpracovatel“).

Pověření ke vstupu a vjezdu na pozemky v souladu s § 6 odst. 9 zákona bylo zasláno zpracovateli dopisem ze dne 22. 11. 2023 č.j. SPU 456451/2023/Zít. Na úředních deskách pobočky a obecního úřadu (dále jen „OÚ“) Křešín bylo pověření ke vstupu a vjezdu na pozemky vyvěšeno na dobu nezbytně nutnou.

Dopisem ze dne 13. 9. 2023 č.j. SPU 359784/2023/Zít byly vyzvány sousední obce, zda se chtějí připojit k správnímu řízení. K řízení následně přistoupily obce Podluhy, Felbabka a Ohrazenice.

Dopisem č. j. SPU 359773/2023/Zít ze dne 20. 11. 2023 byli vyrozuměni o zahájení řízení s žádostí o stanovení podmínek k ochraně zájmů podle zvláštních právních předpisů (§ 6 odst. 6 zákona) dotčené orgány státní správy, další dotčené správní úřady, příslušný katastrální úřad a dotčení správci nadzemních a podzemních zařízení.

Všem známým účastníkům bylo oznámeno zahájení řízení v rámci úvodní jednání dopisem č.j. SPU 494609/2024/37/Pro ze dne 20. 11. 2024. Úvodní jednání bylo provedeno na žádost vlastníků korespondenční formou. V rámci zápisu z úvodního jednání byli účastníci seznámeni s účelem, formou, cílem, předpokládaným obvodem a časovým harmonogramem pozemkových úprav. Dále byli seznámeni s postupem zpracování jednotlivých etap KoPÚ Křešín v Brdech a se způsobem oceňování pozemků pro pozemkové úpravy. Dle § 10 odst. 4 zákona byl stanoven referenční bod pro určení průměrné vzdálenosti jednotlivých parcel. Zvoleným referenčním bodem je Obecní úřad v Křešíně, parcela KN č. 46/1. Vzhledem k malému počtu účastníků řízení nebyl zvolen sbor zástupců.

Povolení k vjezdu a stání motorových vozů v lesích dle § 20, odst. 4 zák. č. 289/1995 Sb. o lesích bylo vydáno VLS pod evidenčním číslem VLS 136/01/21 s platností od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 a dále pod evidenčním číslem VLS 244/01/17 s platností od 1. 1. 2026 do 31.12.2026.

V rámci přípravných projekčních a geodetických prací bylo zpracovatelem KoPÚ Křešín v Brdech provedeno dohledání, ověření a doplnění stávajícího bodového pole (KP Příbram potvrdilo převzetí elaborátu Revize a doplnění PPBP dopisem č.j. PD-13055/2024-211 ze dne 5. 8. 2024) a vyhodnocení podkladů a rozbor současného stavu (2/2025). Dále bylo provedeno zaměření skutečného stavu (tj. zaměření druhu pozemků, komunikací, mezí, vodních toků atd.) a dalších prvků polohopisu potřebných pro zpracování návrhu pozemkových úprav (2/2025).

Zahájení geodetických prací ke zjišťování průběhu hranic (dále jen „ZPH“) bylo oznámeno veřejnou vyhláškou č.j. SPU 239326/2024/37/Pro ze dne 26. 6. 2024, která byla zveřejněna na úředních deskách pobočky a OÚ Křešín.

Pobočka dopisem č.j. SPU 239667/2024/37Pro ze dne 26. 6. 2024 jmenovala komisi ve složení předseda: Ing. Tomáš Krátký (zástupce zpracovatele) a členové Ing. Petr Kuba (zástupce KP Příbram), Miroslava Černá (zástupce obce Křešín), Eva Jelínková a Ing. Petr Procházka (zástupci pobočky), Ing. Jiří Čepera (zástupce VLS ČR) a Ing. Jana Vejnarová (zástupce zpracovatele).

Členové komise byli pozváni dopisem č.j. SPU 239667/2024/37/Pro ze dne 26. 6. 2024. Vlastníci pozemků byli pozváni dopisem č.j. SPU 239728/2024/37/Pro ze dne 26. 6. 2024. Zjišťování průběhu hranic pozemků v terénu proběhlo za přítomnosti členů komise a vlastníků ve dnech od 16. 7. 2024 do 17. 7. 2024. Přítomní vlastníci pozemků byli seznámeni se stavem v terénu a stavem, který je evidován v katastru nemovitostí. O průběhu šetření byl sepsán protokol o výsledku zjišťování průběhu hranic podepsaný předsedou a členy komise. Geometrické plány (dále jen „GP“) č. 9-355-833-69/2023, č. 10-834-6-69/2023, č. 11-7-69/2023 byly na žádost pobočky č.j. SPU 446698/2024/37/Pro ze dne 8. 11. 2024 předány KP Příbram k zápisu do katastru nemovitostí. KP Příbram potvrdilo převzetí elaborátu zjišťování průběhu hranic obvodu KoPÚ dopisem č.j. PUP-8/2016-211 ze dne 12. 12. 2024.

V souladu s ustanovením § 9 odst. 7 zákona zaslala pobočka dopisem č.j. SPU 047840/2025/37/Pro ze dne 10. 2. 2025 seznam parcel za účelem vyznačení poznámky o zahájení pozemkových úprav v katastru nemovitostí.

O posouzení navrhovaných změn druhů pozemků, které vycházely ze zaměření skutečného stavu v porovnání se stavem evidovaným v katastru nemovitostí požádala pobočka o vyjádření dopisem č. j. SPU 052121/2025/37/Pro ze dne 14. 2. 2025 a dopisem SPU 044747/2025/37/Pro ze dne 7. 2. 2025. K navrhovaným změnám druhů pozemků se AOPK, Správa CHKO Brdy vyjádřila dopisem č.j. SR/0208/SC/2025-2 ze dne 18. 2. 2025, Městský úřad Příbram se vyjádřil dopisem č.j. MeUPB 31973/2025/OŽP/Kor ze dne 10. 3. 2025, dále Vojenský lesní úřad zaslal své vyjádření č. j. MO 152584/2025-4707 ze dne 18. 2. 2025 a Ministerstvo obrany České republiky, AHNM, Odbor správy nemovitého majetku své vyjádření zaslalo dopisem č. j. MO 196016/2025-6440 ze dne 3. 3. 2025.

Dne 11. 2. 2025 byla doručena KP Příbram žádost o zápis změny katastrální hranice do katastru nemovitostí. Změna se týkala katastrálních území Křešín v Brdech, Křešín, Ohrazenice v Brdech a Ohrazenice u Jinec. Změna katastrální hranice byla projednána a odsouhlasena vlastníkem pozemků VLS s.p., následně také schválena a projednána v zastupitelstvu obce Křešín dne 28. 11. 2024 i obce Ohrazenice dne 18. 12. 2024.

V souladu s § 8 odst.1 zákona pobočka zabezpečila prostřednictvím zpracovatele vypracování soupisu nároků vlastníků pozemků (dále jen „soupis pozemků“) podle jejich výměry, ceny, druhu, a to včetně uvedení omezení vyplývajících ze zástavního práva, předkupního práva a věcného břemene. Základem pro ocenění zemědělského pozemku jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) evidované v číselných a mapových podkladech v celostátní databázi BPEJ a vztažené k zaměření skutečného stavu v terénu. K oceňování byl použit zvláštní právní předpis platný ke dni vyložení soupisu nároků, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (dále zákon o oceňování majetku), v platném znění a vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb. (dále jen „oceňovací vyhláška“).

Soupis nároků ze dne 14. 4. 2025 rozeslala pobočka dopisem č.j. SPU 126294/2025/37/Pro všem známým vlastníkům a účastníkům řízení s upozorněním, že písemné připomínky a námítky mohou vlastníci uplatnit do 2. 5. 2025. Soupisy nároků včetně grafického zobrazení byly vyloženy k nahlédnutí od 17. 4. 2025 po dobu 15 dnů na OÚ Křešín a na pobočce Beroun. K soupisu nároků nebyly uplatněny žádné námítky.

Dne 25. 11. 2024 se v souladu s ust. § 9 odst. 24 zákona uskutečnil kontrolní den. Z kontrolního dne byl pořízen zápis, který je uložen ve spisové dokumentaci pobočky.

Návrhu nového uspořádání pozemků (dále jen „návrh“) předcházelo dle ust. § 9 odst.8 zákona zpracování plánu společných zařízení (dále jen „PSZ“). PSZ vycházel z platné územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) a z vyhodnocení podmínek dotčených orgánů státní správy (dále jen „DOSS“) a dotčených organizací. V rámci zpracování PSZ nebyla navržena žádná nová opatření. Byly pouze vymezeny zábory pozemků pod stávajícími lesními cestami. Dopisem č. j. SPU 219802/2025/37/Pro ze dne 2. 6. 2025 vyzvala pobočka dotčené orgány státní správy k vyjádření k předloženému PSZ. PSZ byl předložen a schválen Regionální dokumentační komisí dne 23. 7. 2025. Následně byl PSZ projednán a schválen zastupitelstvem Obce Křešín na veřejném zasedání dne 18. 8. 2025. Veškerá dokumentace z jednání je založena ve spisové dokumentaci pobočky.

Návrh byl vypracován na podkladě soupisu nároků s ohledem na skutečný stav zaměřený v terénu, stávající vlastnickou držbu, schválený PSZ a konkrétní požadavky vlastníků. Pro každý list vlastnictví byl vyhotoven soupis nových pozemků, ve kterém jsou uvedeny všechny nově navržené pozemky včetně jejich výměry, navrženého druhu pozemku, ceny a vzdálenosti včetně uvedení omezení vyplývajících ze zástavního práva, předkupního práva a věcného břemene. V souladu s § 9 odst. 20 zákona je zpracovatel návrhu povinen v průběhu jeho zpracovávání projednávat nové uspořádání pozemků s dotčenými vlastníky pozemků. Svůj souhlas, případně nesouhlas vlastníci potvrdí podpisem na soupisu nových pozemků.

Kritéria pro posouzení přiměřenosti jsou dle § 10 zákona tato: cena nově navrhovaných pozemků je přiměřená, pokud není ve srovnání s původní cenou vyšší nebo nižší o více než 4%. Výměra nově navrhovaných pozemků je přiměřená, pokud rozdíl výměry původních a navrhovaných pozemků nepřesahuje 10% výměry původních pozemků. Vzdálenost nově navrhovaných pozemků je přiměřená, pokud rozdíl ve vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků není vyšší nebo nižší než 20%. Snížení nebo zvýšení ceny, výměry a vzdálenosti nově navrhovaných pozemků oproti původním pozemkům nad rámec stanovených kritérií lze provést jen se souhlasem vlastníka. Překročení kritéria ceny o více než 4% ve prospěch vlastníka je možné jen za předpokladu, že vlastník souhlasí s uhrazením rozdílu ceny přesahující toto kritérium.

Věcná břemena a práva evidovaná v katastru nemovitostí přecházejí na nově vzniklé pozemky podle schváleného návrhu KoPÚ Křešín v Brdech. Vlastníci takto zatížených pozemků byli s touto skutečností seznámeni a vzali ji na vědomí.

Před vystavením návrhu bylo dle §11 odst. 4 zákona dosaženo zákonné podmínky odsouhlasení návrhu alespoň 60% výměry pozemků, které jsou řešeny ve smyslu ustanovení § 2 v pozemkových úpravách. V KoPÚ Křešín v Brdech byla řešena dle § 2 zákona výměra pozemků o velikosti 395 ha. S návrhem pozemkových úprav vyjádřili souhlas vlastníci pozemků o výměře 395 ha tj. 100%.

Kompletní návrh byl dle § 11 odst. 1 zákona vystaven od 11. 2. 2026 k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů na pobočce Beroun a na OÚ Křešín. Vystavení návrhu k veřejnému nahlédnutí bylo oznámeno všem známým účastníkům řízení dopisem č. j. SPU 037945/2026/37/Pro ze dne 5. 2. 2026, kteří byli zároveň upozorněni, že ve výše uvedené době mají poslední možnost uplatnit své námítky a připomínky k vystavenému návrhu. Oznámení bylo zveřejněno na ÚD obce a pobočky.

Závěrečné jednání v souladu s ust. § 11 odst. 3 zákona bylo na žádost vlastníků pozemků řešeno korespondenční formou – prostřednictvím zápisu č. j. SPU 115876/2026/37/Pro ze dne 25. 3. 2026, ve kterém byli vlastníci seznámeni s návrhem, o kterém bude rozhodnuto a dalším postupem v rámci řízení KoPÚ Křešín v Brdech. Zápis byl vyvěšen dne 25. 3. 2026 na 30 dní na úřední desce OÚ a pobočky.

Rozhodnutí o schválení návrhu KoPÚ Křešín v Brdech se oznamuje dle § 11 odst. 5 zákona veřejnou vyhláškou a je doručováno všem známým účastníkům řízení. Z náležitostí se k rozhodnutí o schválení návrhu připojuje ta písemná část a grafická část návrhu, která se dotýká konkrétního účastníka řízení. Každý vlastník obdrží k tomuto rozhodnutí tyto přílohy: odsouhlasený a podepsaný soupis nových pozemků včetně grafické části. Po nabytí právní moci bude rozhodnutí předáno KP Příbram k vyznačení do katastru nemovitostí.

Podle ustanovení § 11 odst. 8 zákona je schválený návrh závazným podkladem pro rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady a lhůty podle § 10 odst. 2, popřípadě zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům. Rovněž je závazným podkladem pro rozhodnutí o přechodu vlastnických práv k pozemkům, na nichž se nacházejí společná zařízení. Návrh komplexních pozemkových úprav je se všemi náležitostmi uložen na pobočce a na OÚ Křešín, kde je možné do návrhu nahlédnout. Dosavadní nájemní vztahy, zatímní bezúplatné užívání a časově omezený nájem k předmětným pozemkům, kterých se rozhodnutí týká, zanikají k 1. říjnu běžného roku v souladu s § 11 odst. 8 zákona.

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 Středočeský kraj a hl. m. Praha, Pobočky Beroun (§ 83 a § 86 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

„elektronicky podepsáno“

Andrea Čáповá
vedoucí Pobočky Beroun
Státní pozemkový úřad

Příloha k výrokové části rozhodnutí - podepsané soupisy nových pozemků a grafická část návrhu dle §11 odst. 5 zákona. Tato příloha je nedílnou součástí výroku.

Rozdělovník:

- I. Obdrží **známí účastníci řízení** datovou schránkou. Těmto účastníkům řízení se dle § 11 odst. 5 zákona připojuje k rozhodnutí jen ta písemná a grafická část návrhu, která se dotýká konkrétního účastníka řízení.
- II. Oznámení doručení **veřejnou vyhláškou** vyvěšenou po dobu 15 dnů. Vyvěšení rozhodnutí na úředních deskách Pobočky Beroun a Obce Křešín podle ust. § 11 odst. 5 zákona. V souladu s ust. § 25 odst. 2 správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, se toto rozhodnutí (bez přílohy) zveřejňuje způsobem umožňující dálkový přístup (www.spucr.cz).
- III. **Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram**. Po nabytí právní moci rozhodnutí o schválení návrhu komplexních pozemkových úprav v k.ú. Křešín v Brdech k vyznačení do katastru nemovitostí.
- IV. Obdrží na vědomí zpracovatel KoPÚ firma GEPARD s.r.o.