

PROJEKT JEDNODUCHÝCH POZEMKOVÝCH ÚPRAV K.Ú. RYBNÍK – LOKALITA VINICE

NÁVRH ZÁSAD UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV

1. Úvod

Hlavným cieľom návrhu zásad umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „Návrh zásad“) v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav (ďalej len „obvod PJPÚ“) je stanoviť pravidlá pre umiestnenie nových pozemkov v súlade :

- so všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia (ďalej len „VZFUÚ“).
- s požiadavkami účastníkov pozemkových úprav ak nie sú v rozpore so VZFUÚ, so zákonom č.330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon“) a so záujmami ostatných účastníkov konania
- s dodržaním zákonných kritérií

V rámci prerokovania návrhu zásad umiestnenia nových pozemkov sa určili všeobecné princípy postupov pri umiestňovaní nových pozemkov, bez definovania konkrétneho riešenia. Určil sa spôsob vyrovnania, výška príspevkov na spoločné zariadenia a opatrenia (ďalej len „SZO“), využitie plôch na iné účely, vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú SZO.

V návrhu zásad je použitých niekoľko pojmov, ktoré je potrebné vysvetliť, nakoľko sa v texte viackrát opakujú a ich nesprávne pochopenie by mohlo viesť k mylnej interpretácii navrhnutých zásad.

Vybrané základné pojmy:

- **obvod projektu pozemkových úprav** – súhrn všetkých pozemkov určených pre vypracovanie a vykonanie projektu pozemkových úprav
- **všeobecné zásady funkčného usporiadania územia (VZFUÚ)** – navrhujú spôsob funkčného využívania územia v obvode projektu pozemkových úprav, ako aj infraštruktúru vidieckej krajiny formou technických, biologických, ekologických, ekonomických a právnych opatrení. Hlavným cieľom všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu pozemkových úprav je zadefinovať funkčné využitie nových pozemkov.
- **združenie účastníkov** – je právnickou osobou, ktorá vzniká na prvom zhromaždení účastníkov pozemkových úprav
- **predstavenstvo** – je výkonným orgánom združenia účastníkov, ktoré zastupuje združenie účastníkov v konaní o pozemkových úpravách
- **pôvodný pozemok** – je pozemok alebo jeho časť, alebo spoluvlastnícky podiel, s ktorým vstupuje vlastníkom do konania o pozemkových úpravách a ktorý sa nachádza v obvode projektu pozemkových úprav za ktorý bude v konaní o pozemkových úpravách vyčlenený náhradou pozemok nový.
- **nový pozemok** – pozemok, ktorý sa na základe vyrovnania v zmysle týchto zásad poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na inom mieste a je zapísaný v rozdeľovacom pláne v registri nového stavu.
- **hodnota pozemku** – je určená podľa druhu pozemku vedeného v katastri nehnuteľností spresneného na základe komisionálneho zistenia a podľa bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek.
- **Spoločné zariadenia a opatrenia (SZO)** – slúžia vlastníkom pozemkov (poľné cesty, vetrolamy, sprievodná zeleň ciest, ...)

2. Stanovenie kritérií vyrovnania v pozemkoch

Vyrovnanie v pozemkoch musí byť realizované tak, aby nové pozemky boli svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom. V procese vyrovnania je potrebné definovať okrem kritérií, ktoré sú definované v paragrafe 11 zákona 330/1991 zb. o pozemkových úpravách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) aj kritériá, ktorých potreba vyvstala z miestnych vlastníckych a užívacích pomerov v danom katastrálnom území.

2.1 Kritériá stanovené a aplikované podľa zákona

Aplikácia kritérií podľa § 11 zákona

2.1.1 Kritérium podľa § 11, ods.2 zákona.

Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len „nový pozemok“). Okresný úrad pri výbere nových pozemkov prihliada na prevádzkovo-ekonomické pomery všetkých účastníkov a na okolnosti, ktoré ovplyvňujú využívanie, zhodnocovanie a výnos z pozemkov. Prihliada sa najmä na :

- a) prírodné podmienky,
- b) vhodnú organizáciu pôdneho fondu jednotlivých poľnohospodárskych podnikov,
- c) pomer jednotlivých druhov pozemkov v obvode pozemkových úprav,
- d) vlastnosti a bonitu jednotlivých pozemkov,
- e) záujmy ochrany životného prostredia
- f) územnoplánovaciu dokumentáciu

2.1.2 Kritérium podľa § 11, ods.3 zákona.

Ak tento zákon neustanovuje inak, nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami. Pri zmene druhu pozemku z dôvodov riešenia protieróznych opatrení a iných opatrení navrhnutých vo VZFUÚ sa za pôvodný druh pozemku považuje navrhovaný stav. Nové určenie hodnoty takéhoto pozemku sa vykoná v rámci aktualizácie registra pôvodného stavu.

2.1.3 Kritérium podľa § 11, ods.4 zákona – odchýlka hodnoty nových pozemkov

Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje **10%** hodnoty pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich častí potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel hodnoty nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch. Pri vzniku rozdielnej hodnoty pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav si môžu vlastníci určiť rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov až do výšky 25 % v zásadách pre umiestnenie nových pozemkov. Pri celkovej výmere do 200 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.

Na základe prerokovaní návrhov a požiadaviek si vlastníci **neodsúhlasili** pri vzniku rozdielnej hodnoty pozemkov v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov až do výšky $\pm 25\%$.

2.1.4 Kritérium podľa § 11, ods.5 zákona – odchýlky od výmery pri nových pozemkoch

Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje **5 %** výmery pôvodných pozemkov po odpočítaní podielu pozemkov alebo ich častí potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel výmery nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch. Pri celkovej výmere do 200 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.

2.1.5 Kritérium podľa § 11, ods.6 zákona

Ak s tým vlastníkom súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní dodržané kritériá uvedené v odseku 3.

2.1.6 Kritérium podľa § 11, ods.7 zákona – spoločné zariadenia a opatrenia

Ak je potrebné pre spoločné zariadenia a opatrenia vyčleniť nevyhnutnú výmeru poľnohospodárskej pôdy, lesných pozemkov alebo inej pôdy, použijú sa najprv pozemky vo vlastníctve štátu a potom pozemky obce. Ak nie je dostatok výmery pozemkov vo vlastníctve štátu a obce v uvedenom poradí, postupuje sa podľa § 12 ods. 8. Ak sú pozemkové úpravy povolené, štát a obec prispievajú v rozsahu neknihovaných pozemkov a následne sa postupuje podľa § 12 ods. 8.

2.1.7 Kritérium podľa § 11, ods.14 zákona – podielové spoluvlastníctvo

Okresný úrad môže na účely pozemkových úprav rozhodnutím podľa § 14 ods. 4 zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku.

2.1.8 Kritérium podľa § 11, ods.15 zákona – pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu alebo ostatnú pôdu vo výmere do 400 m², ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka a za ktoré nebol uplatnený nárok na vyrovnanie v peniazoch, zlúčia sa do celku s ostatnými pozemkami alebo spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov a určí sa ich spoluvlastnícky podiel; pri zlučovaní pozemkov do týchto celkov sa dbá na to, aby nedochádzalo k zlučovaniu spoluvlastníckych podielov známych vlastníkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, so spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond alebo správca. Pri určení druhu pozemku na novom pozemku sa vychádza z prevažujúceho druhu pozemku pôvodného pozemku; hodnota trvalého porastu sa pritom nezohľadňuje.

2.2 Kritériá, ktoré nie sú stanovené podľa zákona

Kritériá navrhované na podklade zistených skutočností a na podklade vyhodnotenia zápisov z prerokovania návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov.

2.2.1 Umiestňovanie nových pozemkov

- Pri umiestňovaní nových pozemkov sa bude prihliadať na to, či vlastníkom dá svoje pozemky do nájmu inej osobe, alebo bude na nich hospodáriť sám.
- Nové pozemky sa budú umiestňovať do novovytvoreného projekčného bloku.
- Umiestnenie nových pozemkov bude prerokované s každým známym vlastníkom so známym pobytom.
- V rámci obvodu PJPÚ je vytvorený 1 projektový blok, to zn. že projektový blok je tvorený obvodom PJPÚ.
- Pri projektovaní nových parciel je možné scelovať vlastnícke podiely v rámci celého obvodu PJPÚ za predpokladu dodržania kritérií uvedených v tomto Návrhu zásad.
- Ak to bude možné, budú sa pozemky tých vlastníkov, ktorí budú svoj pozemok prenajímať, umiestňovať na jednom mieste (v tom istom projekčnom bloku), tak aby pri prenájme tvorili súvislé plochy. Umiestnenie týchto pozemkov môže byť konzultované aj s budúcim užívateľom.
- Vlastnícke podiely pôvodných pozemkov budú v rámci obvodu PJPÚ zlučované tak, aby sa celkový počet parciel zmenšil na minimum. Musia byť ale zachované všetky zákonné kritériá a ZUNP.
- Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k nezhodám alebo sporom medzi vlastníckymi alebo pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, rozhodne o riešení predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav na svojom zasadnutí za prítomnosti a dohľadu okresného úradu žrebom.

2.2.2 Tvarové kritériá

Tvarové kritériá nových pozemkov budú vychádzať z návrhu kostry nových poľných ciest a zároveň budú umožňovať efektívne hospodárenie na pôde s druhom pozemku „vinice“.

2.2.3 Prístupnosť pozemkov

Nové pozemky musia byť navrhnuté tak, aby boli prístupné z existujúcich, alebo navrhovaných komunikácií. Navrhnutá sieť poľných ciest môže byť podľa potreby zhusťená.

3. Stanovenie kritérií vyrovnania v peniazoch

3.1 Kritérium podľa § 11, ods.8 zákona – vyrovnanie v peniazoch za pozemky do 400 m²

Ak s tým vlastníkom súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, okrem lesných pozemkov, v celkovej výmere vlastníka v obvode projektu pozemkových úprav do 400 m² vrátane trvalých porastov na nich, sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná podľa § 8c, ods.4 zákona medzi žiadateľom – Radoslavom Frtúsom, Podlužany 95 a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

3.2 Kritérium podľa § 11, ods.11 zákona – podmienka vyrovnania v peniazoch

Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu okresnému úradu nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastník vyrovnanie v peniazoch podľa odseku 8, sa nesmú previesť ani zaťažiť. Na návrh okresného úradu správa katastra vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami. Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí sa vyrovnanie vlastníkovi po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viaznu, o čom sa vlastník písomne upovedomí. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch.

3.3 Okresný úrad Levice poslal dotknutým vlastníkom tlačivo „Uplatnenie nároku na vyrovnanie v peniazoch ...“ v decembri 2017. Vlastníci, ktorí spĺňajú nárok na vyrovnanie v peniazoch, majú možnosť toto vyplnené a podpísané tlačivo poslať späť na adresu okresného úradu v termíne **do 15 dní odo dňa doručenia**.

4. Obmedzenia

Obmedzenia vlastníkov v nakladaní s pozemkami možno rozdeliť na:

- 4.1 Obmedzenia vyplývajúce zo schválených zásad VZFUÚ. Podľa § 10, ods. 7 zákona schválené VZFUÚ nahrádzajú na účely výstavby SZO rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využívaní územia.
- 4.2 Obmedzenia vyplývajúce z existencie inžinierskych sietí v obvode PJPÚ. Z hľadiska bežného užívania nových pozemkov na poľnohospodárskej pôde nemajú ochranné pásma energetických vedení na užívanie zásadný vplyv.
- 4.3 Zmeny vo vlastníctve pozemkov pri projektovaní návrhu nových pozemkov sa budú zohľadňovať do dátumu prvého prerokovania návrhu umiestnenia nových pozemkov podľa §12 ods.6. zákona.

4.4 Obmedzenia vyplývajúce zo Zákona o pozemkových úpravách č.330/1991 Z.z.

OÚ Levice v rozhodnutí o povolení pozemkových úprav v k.ú. Rybník, lokalita Vinice, v zmysle § 26 Zákona o pozemkových úpravách obmedzil účastníkov pozemkových úprav v nasledovných činnostiach pri nakladaní s pozemkami: meniť spôsob využitia pozemku; zriaďovať, meniť alebo rušiť vodohospodárske zariadenia; vysádzať alebo likvidovať trvalé porasty; zmeny z poľnohospodárskej pôdy do lesného pôdneho fondu. Uvedené úkony účastníkov možno vykonať len so súhlasom OÚ-LV-PLO.

5. Úbytky plôch a výpočet príspevkov

Na základe schválených Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia boli vyčlenené plochy potrebné na spoločné zariadenia a opatrenia. Na základe toho dochádza k zmenám medzi jednotlivými druhmi pozemkov a následne k požiadavke pokryť potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia.

Vo VZFUÚ v bode 10 boli uvedené bilancie plôch, z ktorých vyplýva,
že vlastníci nebudú musieť na výmeru SZO prispievať zo svojej výmery.

6. Vlastníctvo k pozemkom, kde sú alebo budú vybudované spoločné zariadenia a opatrenia

Podľa § 11 ods.19 zákona, vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia nadobudne obec za náhradu.

Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení. Podľa § 11 ods.20 zákona, pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudziť ani zaťažiť. Možno ich použiť len na účely upravené osobitným predpisom (Stavebný zákon č.50/1976 Zb.) Toto obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. Okresný úrad môže rozhodnutím obmedzenie zrušiť, ak je to potrebné pre rozvoj územia a v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou; podmienkou je zachovanie prístupu k pozemkom a zachovanie funkcií vodohospodárskych zariadení. Obmedzenie sa nevzťahuje na zaťaženie pozemkov, ak ide o budovanie inžinierskych sietí, pričom zaťaženie z tohto dôvodu nesmie obmedziť účel spoločného zariadenia a opatrenia; to platí aj pre územia, kde boli pozemkové úpravy vykonané.

7. Projektové bloky

Pre potreby ZUNP a nasledujúcich etáp je obvod PJPÚ tvorený jedným projektovým blokom.

8. Užívanie

Pri umiestňovaní nových pozemkov vlastníkov, ktorí nemajú záujem vykonávať poľnohospodársku činnosť, môžu byť zohľadňované aj budúce nájomné vzťahy tak, aby bolo umožnené efektívne obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nájomcom, pričom musia byť dodržané všetky zákonné kritériá primeranosti nových pozemkov.

9 Postup schvaľovania

Podľa § 11 ods.23 zákona sú zásady umiestnenia nových pozemkov platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastní najmenš dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené alebo nariadené pozemkové úpravy. Návrh zásad sa zverejní verejnou vyhláškou a doručí sa známym vlastníkom do vlastných rúk. Za súhlas s Návrhom zásad sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená. Okresný úrad oznámi platnosť zásad a platné znenie zásad verejnou vyhláškou na obvyklom mieste v obci; platné zásady doručí združeniu účastníkov.

V Leviciach, dňa 14.12.2017

Vypracoval: Ing. Ján Predajniansky, Geodetická kancelária Progeos s.r.o., zhotoviteľ
Ing. Juraj Hancko, OÚ-LV-PLO, vedúci projektu
Prerokované s: Predstavenstvo ZUPU (Združenie účastníkov pozemkových úprav)

Ing. Imrich Králik
predseda predstavenstva ZUPU

Ing. Anna Račková
Zapisovateľka ZUPU

Ing. Roman Steinneman
vedúci odbor