Návrh zásad pre umiestnenie nových pozemkov pre projekt jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Šarišské Sokolovce, lokalita Havaška.

1. VYROVNANIE V POZEMKOCH

Podľa zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej iba "zákon") za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov vyrovnanie zodpovedajúce hodnote ich pozemkov a trvalých porastov, ktoré sa na nich nachádzajú. Vyrovnanie patrí podľa § 11 ods. 1 zákona aj vlastníkom spoluvlastníckych podielov. Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len „nový pozemok"), pričom sa prihliada podľa § 11 ods. 2 zákona najmä na:

- prírodné podmienky,
- vhodnú organizáciu pôdneho fondu jednotlivých poľnohospodárskych podnikov a hospodárskych subjektov,
- pomer jednotlivých druhov pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav,
- vlastnosti a bonitu jednotlivých pozemkov,
- záujmy ochrany životného prostredia,
- územnoplánovaciu dokumentáciu.

Vzhľadom na hore uvedené boli navrhnuté nasledujúce **kritéria** resp. **zásady pre umiestňovanie nových pozemkov**, ktoré boli spoločne prerokované správnym orgánom a projektantom, zohľadňujúc vyjadrenia známych účastníkov konania na základe **prerokovania** návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov v obvode projektu:

1.1. Nové pozemky budú svojím druhom, výmerou, bonitou polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom. Vyrovnanie sa vykoná podľa vypočítanej ceny tak, aby nové pozemky boli druhom pozemku upresnenom podľa komisionálneho zistenia v obvode pozemkových úprav, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami. Táto zásada vyplýva priamo z § 11 ods. 3 zákona.

1.2. Hodnota nových pozemkov je primeraná, ak nie je v porovnaní s hodnotou pôvodného pozemku vyššia alebo nižšia o viac ako 10 %. Táto zásada je v súlade s § 11ods. 4 zákona. Cieľom spracovania bude zachovanie pôvodnej hodnoty pozemku resp. pozemkov a odchýlka bude použitá iba v nutných prípadoch.

1.3. Nové pozemky sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných a nových pozemkov nepresahuje 5 % výmery pôvodných pozemkov po odpočítaní podielu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia. Zásada je v súlade s § 11 ods. 4 a 5 zákona, pričom platí, že uvedené hodnoty a výmery (uvedené v odsekoch „1.2" a „1.3") sú platné vrátane príspevku na spoločné zariadenia a opatrenia. **Ak s tým vlastník súhlasí, nemusia byť podľa § 11 ods. 6 zákona pri vyrovnaní v pozemkoch dodržané zásady uvedené v bodoch 1.2 a 1.3.**

1.4. Ak bude potrebné pre spoločné zariadenia a opatrenia vyčleniť nevyhnutnú výmeru poľnohospodárskej alebo inej pôdy, použijú sa najprv pozemky vo vlastníctve štátu, potom pozemky obce a následne všetci účastníci v obvode pozemkových úprav. Zásada je aplikovaná na základe § 11 ods. 7 zákona .

1.5. Na účel pozemkových úprav rozhodnutím správneho orgánu môžu sa zriadiť alebo zaniknúť iné vecné práva k pozemku (záložné práva a vecné bremená podľa Občianskeho zákonníka). Táto zásada je v súlade s § 11 ods. 12 zákona.

1.6. Podielové spoluvlastníctvo k pozemkom sa môže rozhodnutím správneho orgánu zriadiť alebo zrušiť. Táto zásada v súlade s § 11 ods. 14 zákona.

1.7. Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku 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 do 400 m2 a určí sa ich spoluvlastnícky podiel, pričom sa prihliada na pôvodné vlastnícke skupiny. Táto zásada je v súlade s § 11 ods. 15 zákona.

1.8. V záujme plynulého prechodu hospodárenia v novom usporiadaní môže správny orgán na žiadosť vlastníka schváliť umiestnenie nových pozemkov a začatie hospodárenia na nich už po dohodnutí zásad umiestnenia nových pozemkov, ak ide o vlastníka, ktorého nárok na vyrovnanie je nesporný alebo v jeho nespornej časti. Schválenie sa oznamuje verejnou vyhláškou. Táto zásada je v súlade s § 14 ods. 7 zákona.

2. VYROVNANIE V PENIAZOCH

2. 1. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch. Táto zásada je v súlade s § 11 ods. 11 zákona.

3. VLASTNÍCTVO K POZEMKOM

3.1. Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú, resp. budú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia nadobudne obec za náhradu. Táto zásada je v súlade s § 11 ods. 19 zákona. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení. **Ak ide o dôvody pozemkových úprav uvedené v § 2 ods. 1 písm. b) a h), rozhodnú o vlastníctve pozemkov tvoriacich spoločné zariadenie a opatrenie vlastníci, ktorí na tieto prispeli podľa veľkosti podielu**.

3.2. Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudziť ani zaťažiť. Možno ich použiť len na účely podľa § 108 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon). Táto zásada je v súlade s § 11 ods. 20 zákona.

4. DOPLŇUJÚCE ŠPECIFICKÉ ZÁSADY PRE UMIESTNENIE NOVÝCH POZEMKOV

Na základe **prerokovania** návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území **Šarišské Sokolovce, lokalita Havaška**, s jednotlivými známymi vlastníkmi pôvodných pozemkov v decembri 2018, podľa § 11 ods. 18 zákona navrhujeme nasledovné **doplňujúce zásady**:

4.1. Vlastníci súhlasia s odčlenením pozemkov v prospech spoločných a verejných zariadení a opatrení **do výšky maximálne 10 %** z celkovej výmery svojich pôvodných pozemkov v obvode projektu JPÚ -**Blok č.1a** až **1e** .

Blok č.2a, 2b je nesceľovaný a vlastníkom ostávajú pôvodné hranice parciel ako aj **pôvodná** výmera parciel.
Na spoločné zariadenia účastníci prispejú postupom uvedeným v zákone.

4.2. Obvod projektu jednoduchých pozemkových úprav predstavuje **dva** projektové bloky (**Blok 1** sceľovaný a **blok 2** nesceľovaný)**.**

4.3. Každý nový pozemok bude prístupný z pozemku, ktorý je vyčlenený na vybudovanie prístupovej komunikácie.

4.4. Výmery jednotlivých nových pozemkov budú navrhnuté podľa požiadaviek vlastníkov, v súlade s výmerami ich pôvodných pozemkov a po odpočítaní príspevkov na spoločné a verejné zariadenia a opatrenia.

4.5. Vlastníctvo k novým pozemkom, ktoré sú vyčlenené na vybudovanie **prístupovej komunikácie** k novým pozemkom vlastníkov(**MK-1,2,3,4,5**) nadobudne do **výlučného** vlastníctva **Obec** Šarišské Sokolovce.

4.6. Vlastníctvo k novým pozemkom, ktoré sú vyčlenené na vybudovanie **prístupovej komunikácie** k novým pozemkom vlastníkov (**MK- 6**) nadobudnú do **podielového** spoluvlastníctva jednotliví **vlastníci**, ktorým budú sprístupnené ich nové pozemky, podľa výšky svojho príspevku a **Obec** Šarišské Sokolovce.

4.7. Nové pozemky **známych vlastníkov** budú navrhnuté v **pôvodných lokalitách ako optimálne stavebné parcely** pre individuálnu bytovú výstavbu v blokoch, podľa urbanistickej štúdie a v súlade s územným plánom Obce Šarišské Sokolovce.
Po schválení vykonania projektu jednoduchých pozemkových úprav známi vlastníci vstúpia do reálnej držby nových pozemkov v nových hraniciach.

4.8. Vlastníctvo vlastníkov s neznámym pobytom a tých, ktorí neprejavili záujem o pozemkové úpravy, bude ponechané v spoluvlastníckych podieloch, podľa možnosti v pôvodných vlastníckych skupinách.

4.9. Na základe požiadavky Obce Šarišské Sokolovce budú prístupové komunikácie navrhnuté v zmysle platného územného plánu obce.

4.10. V prípade bezpodielového spoluvlastníctva manželov ich forma vlastníctva po vyrovnaní v nových pozemkoch zostane zachovaná.

4.11. Počet nových pozemkov pre každého vlastníka bude závisieť od požiadavky vznesenej na prerokovaní.

4.12. Nové pozemky na poľnohospodárskom pôdnom fonde, okrem spoločných zariadení a opatrení, budú ponechané v poľnohospodárskom pôdnom fonde alebo podľa vyjadrenia vlastníkov.

4.13. Nové pozemky vlastníkov, budú mať kód umiestnenia pozemku v súlade s platnou hranicou intravilánu a extravilánu. Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 400 m2, ak je delený hranicou intravilánu a extravilánu alebo ak na takom umiestnení vlastník trvá.

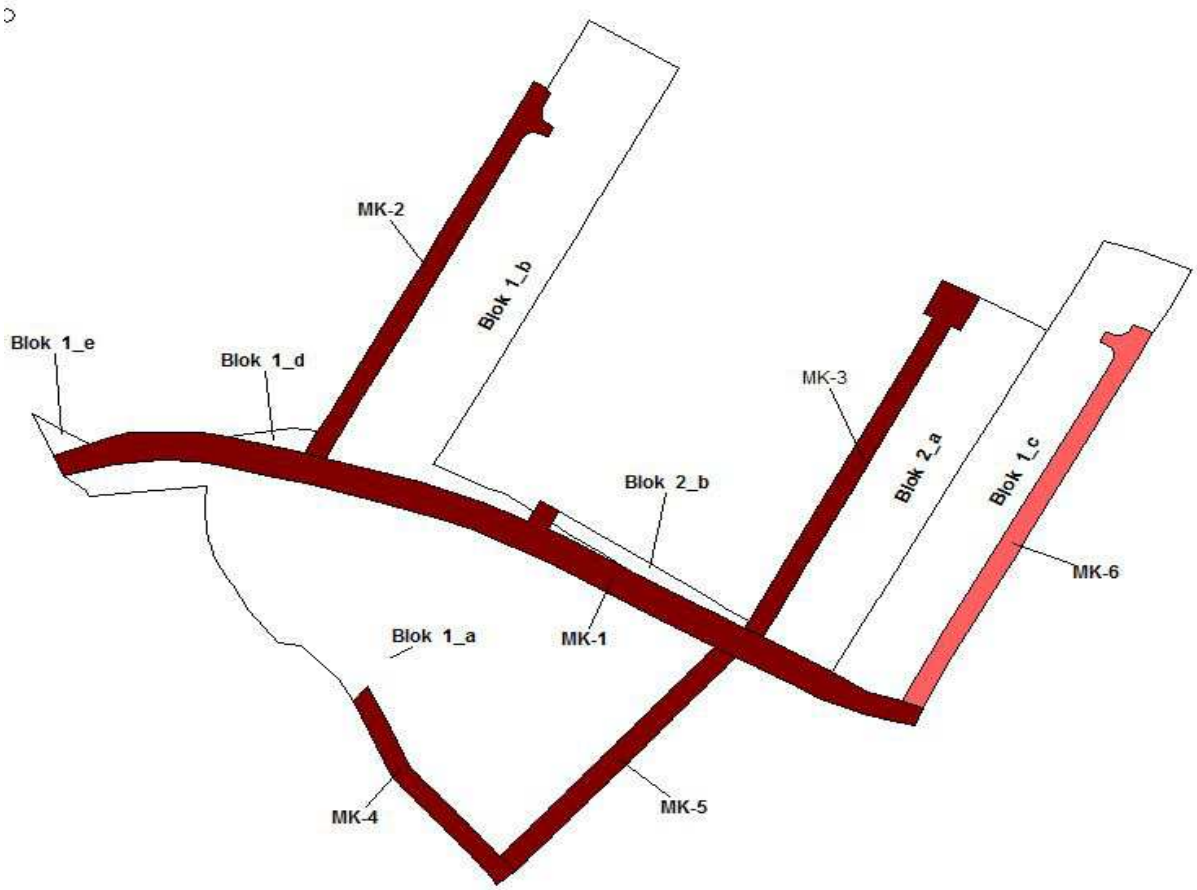
4.14. Vecné bremena a záložné práva bánk a iných subjektov v obvode projektu pozemkových úprav budú prevedené na novovytvorené parcely s nezmenenými popisnými informáciami, uvedenými v katastri nehnuteľností.

4.15. Ak pri umiestňovaní nových pozemkov alebo príspevku výmery potrebnej na spoločné zariadenia a opatrenia dôjde k rôznym nezhodám, rozhodne o riešení predstavenstvo združenia na svojom zasadnutí za prítomnosti zástupcu správneho orgánu a zhotoviteľa projektu.

5. Platnosť ZUNP

Zásady uvádzané v odsekoch 1,2 a 3 vyplývajú zo zákona SNR č. 330/1991 Zb. a zásady uvádzané v odseku 4 sú navrhnuté na základe návrhov a požiadaviek vlastníkov v obvode projektu JPÚ.
Zásady umiestnenia nových pozemkov sú platné ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej **dve tretiny výmery pozemkov** na ktorých sú povolené 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 platnosť zásad a platné znenie zásad oznámi verejnou vyhláškou na obvyklom mieste v obci. Platné zásady doručí združeniu účastníkov.

Obr. Projektové bloky ZUNP



V Prešove dňa 11.09.2019
Vypracovali: Ing. Peter Repáň, Marta Čunderlíková
Progres CAD Engineering, s.r.o., Prešov