Zásady pre umiestnenie nových pozemkov (ZUNP) v obvode projektu Jednoduchých pozemkových úprav (JPÚ) v katastrálnom území Dvorany nad Nitrou, lokalita Konopnice

Zásady umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“) stanovujú pravidlá, na základe ktorých budú navrhované a umiestňované nové pozemky v rozdeľovacom pláne vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu.

Obsah zásad pre umiestnenie nových pozemkov nie je priamo stanovený zákonom. Jeho tvorba však vychádza a je v súlade s § 11 zákona 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“).

1. Všeobecný popis

1.1. Dôvody vypracovania zásad

Zásady určia spôsob vyrovnania vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len „nový pozemok“) s ohľadom na špecifické podmienky danej lokality, na návrhy a požiadavky účastníkov pozemkových úprav ako aj na stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy a ostatných organizácií. Dohodnuté zásady nesmú byť v rozpore so zákonom o pozemkových úpravách a inými zákonmi, ktorých sa dotkne konanie o pozemkových úpravách. Okresný úrad Topoľčany, pozemkový a lesný odbor pri výbere nových pozemkov prihliada na prevádzkovo-ekonomické pomery všetkých účastníkov a na okolnosti, ktoré ovplyvňujú využívanie, zhodnocovanie a výnos z pozemkov.

1.2. Základné údaje

Kraj–**Nitriansky**, Okres–**Topoľčany**, katastrálne územie–**Dvorany nad Nitrou**, Výmera obvodu pozemkových úprav –**0,76 ha**, výmera poľnohospodárskej pôdy v obvode projektu pozemkových úprav **0,70 ha**, výmera iných plôch **0,06 ha.**

1.3. Vlastnícke vzťahy

Stav pozemkov a vlastníckych vzťahov k nim pred pozemkovými úpravami:

Počet parciel C-KN (evidenčné)–**0** majetkovoprávne vysporiadané, Počet parciel určeného operátu (pôvodné)–**6**, Počet vlastníkov pôvodného stavu (PS)–**6** (známych 4, nezistených s neznámym pobytom 2), Počet vlastníckych vzťahov PS–**10.**

2. Použité podklady

Zákon č. 330/1991Zb., Metodický návod na vykonávanie geodetických činností pre projekt pozemkových úprav MN 74.20.73.46.30, Operát katastra nehnuteľností (SPIKN a SGIKN), Operát obvodu projektu pozemkových úprav (OPPÚ), Operát účelového mapovania polohopisu. Register pôvodného stavu, Mapa areálov bonitovaných pôdnoekologických jednotiek. Zápisnica z prerokovania návrhu ZUNP s účastníkmi jednoduchých pozemkových úprav.

3. Stanovenie kritérií pre vyrovnanie v pozemkoch

§ 11 ods. 1 zákona – Za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov vyrovnanie zodpovedajúce hodnote ich pozemkov a trvalých porastov, ktoré sa na nich nachádzajú; vyrovnanie patrí aj vlastníkom spoluvlastníckych podielov, pričom okresný úrad musí zohľadniť úbytky pre spoločné zariadenia a opatrenia podľa § 12 ods. 8 zákona.

§ 11 ods. 3 zákona – Nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, **pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami**.

3.1. Zásady vyplývajúce zo zákona

(§ 11 ods. 2 zákona):

Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len „nový pozemok“). Pri výbere nových pozemkov sa bude prihliadať 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, lesných podnikov a hospodárskych subjektov,
c) pomer jednotlivých druhov
pozemkov (kultúr) v obvode pozemkových úprav,
d) vlastnosti a bonitu jednotlivých pozemkov,
e) záujmy ochrany životného prostredia,
f) územnoplánovaciu dokumentáciu.

(§ 11 ods. 4 zákona):

Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel **hodnoty** pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje **desa**ť **percent** hodnoty pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich časti 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.

(§ 11 ods. 5 zákona):

Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel **výmery** pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje **5 percent** výmery po odpočítaní podielu pozemkov alebo ich časti 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.

(§ 11 ods. 6 zákona):

Ak s tým vlastník súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní dodržané kritéria uvedené v § 11 odseku 3 zákona.

(§ 11 ods. 12 zákona):

Na účely pozemkových úprav rozhodnutím okresného úradu môžu sa zriadiť alebo zaniknúť iné vecné práva k pozemku.

(§ 11 ods. 14 zákona):

Na účel pozemkových úprav rozhodnutím okresného úradu možno zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku.

(§ 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 určení druhu pozemku na novom pozemku sa vychádza z prevažujúceho druhu pozemku pôvodného pozemku; hodnota trvalého porastu sa pritom nezohľadňuje. Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 400 m2, ak ide o pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia alebo sa z celkovej výmery vlastníka vytvárajú samostatné susedné pozemky oddelené hranicou druhu pozemku alebo nie je možné vytvoriť väčší pozemok z dôvodu členitosti terénu.

(§ 11 ods. 22 zákona):

Obmedzenia vyplývajúce z osobitných predpisov 7h) preberá na seba vlastník nového pozemku.

(§ 11 ods. 23 zákona):

Zásady na umiestnenie nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej 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.

(§ 6 ods. 4 zákona):

Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže

namietať výsledky doterajšieho konania.

Zásady pre umiestnenie nových pozemkov platia pre celý obvod projektu pozemkových úprav.

3.2. Špecifické zásady

1. Minimálna výmera nových pozemkov na poľnohospodárskej pôde a iných nelesných pozemkoch je 400 m2. Toto neplatí pre existujúce zastavané plochy, ostatné plochy, ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami.
2. Sceľovanie bude prebiehať v rámci projekčných blokov, ktoré sú limitované zastúpením Bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (ďalej len „BPEJ“).

Blok 1 tvorí lokalita za cintorínom (k.ú. Mýtna Nová Ves) – pozemky pre budúce rozšírenie cintorína a vlastníctva súkromnej osoby za domom s.č.1

Blok 2 tvorí lokalita od cintorínu po miestnu komunikáciu v obci Dvorany nad Nitrou - pozemky pre budúcu možnú investičnú výstavbu

3.Vlastníci súhlasia s vytvorením spoluvlastníckych podieloch aj na novovytvorených pozemkoch nad výmeru 400m2
4. Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k rôznym nezhodám alebo sporom medzi vlastníkmi alebo pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, rozhodne o riešení Okresný úrad Topoľčany, pozemkový a lesný odbor.
5. Zmeny vlastníctva (predaj, kúpa, darovanie, dedenie a pod.) budú pri umiestňovaní nových pozemkov zohľadnené (scelené s pozemkami nadobúdateľa) v prípade, ak budú do katastra nehnuteľnosti (KN) zapísané na LV najneskôr do **31.07.2017**.
6. Návrh umiestnenia nových pozemkov sa bude prerokovávať osobne s každým známym vlastníkom pozemkov v obvode JPÚ, alebo ním splnomocnenou osobou v kancelárii zhotoviteľa JPÚ.
7. Pozemky, vo vlastníctve neznámych vlastníkov, alebo vlastníkov, ktorých miesto pobytu nie je známe zastupuje SPF v súlade s platným zákonom.

Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov bol prerokovaný a odsúhlasený účastníkmi Jednoduchých pozemkových úprav na Obecnom úrade v Dvoranoch nad Nitrou dňa 20.02.2017.

Spracoval: GEOTOP NITRA s.r.o., Nedbalova 541/13, 949 12 Nitra

Za správny orgán OU-TO-PLO: Ing. Ivan Guniš