Projekt jednoduchých pozemkových úprav v časti k.ú. Topoľčianky
Návrh
Zásady umiestnenia nových pozemkov

Úvod

Zásady umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“) v projekte jednoduchých pozemkových úprav *v časti k.ú. Topoľčianky* (ďalej len „PJPÚ“) boli v súlade s § 11 ods. 18 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“) dohodnuté s vlastníkmi pozemkov v obvode PJPÚ, ktorými sú Národný žrebčín “Topoľčianky“ štátny podnik, IČO 31447708, so sídlom Parková 13, Topoľčianky (ďalej len „Národný žrebčín Topoľčianky”) a RAVENA, s.r.o., IČO 36519570, so sídlom Cintorínska 31, Topoľčianky (ďalej len „RAVENA, s.r.o.”) na rokovaní, ktoré sa uskutočnilo dňa 26.08.2020 v sídle spoločnosti RAVENA, s.r.o.. Návrh ZUNP je výsledkom osobného prerokovania návrhov a požiadaviek vlastníkov na určenie nových pozemkov podľa § 11 ods. 18 zákona, ktoré sa uskutočnilo s vyššie uvedenými vlastníkmi pozemkov v obvode PJPÚ rovnako dňa 26.08.2020 v sídle spoločnosti RAVENA, s.r.o., vychádzajúc z obsahu Dohody účastníkov konania o návrhu nového usporiadania pozemkov v obvode PJPÚ (ďalej len „dohoda”). Uvedenú dohodu spoločnosti Národný žrebčín Topoľčianky a RAVENA, s.r.o. uzatvorili a potvrdili svojimi podpismi dňa 13.11.2019. Neoddeliteľnou súčasťou týchto ZUNP je grafická príloha v mierke 1: 45000.

A. Zásady vyplývajúce zo zákona

1) Za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov a spoluvlastníckych podielov k pozemkom vyrovnanie. **(§11 ods. 1 zákona)**

2) Vyrovnanie sa poskytuje v nových pozemkoch. **(§11 ods. 2 zákona)**

3) Nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami. Ak s tým vlastník súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní dodržané vyššie uvedené kritériá. **(§11 ods. 3 a 6 zákona)**

4) Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných a nových pozemkov nepresahuje 5 % výmery pôvodných pozemkov vlastníka po odpočítaní podielu pozemkov alebo ich častí potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia (ďalej len „SZO“). S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel výmery. Pri celkovej výmere vlastníctva do 200 m^2 sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka. **(§11 ods. 5 zákona)**

5) 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 SZO. S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel hodnoty nových pozemkov. Pri celkovej výmere vlastníctva do 200 m^2 sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka. **(§11 ods. 4 zákona)**

6) Minimálna výmera samostatného nového pozemku na poľnohospodárskej pôde je 400 m^2. Nový pozemok môže mať menšiu výmeru ako 400 m^2, ak ide o pozemky určené na SZO alebo ak sa z celkovej výmery vlastníka vytvárajú samostatné susedné pozemky oddelené hranicou druhu pozemku, alebo ak nie je možné vytvoriť väčší pozemok z dôvodu členitosti terénu. **(§11 ods. 15 zákona)**

7) Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách (ďalej len „konanie“), nemôže namietať výsledky doterajšieho konania. **(§6 ods. 4 zákona)**

8) ZUNP sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené pozemkové úpravy. **(§11 ods. 23 zákona)**

9) Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav (ďalej len „rozhodnutie“) alebo neskorším dňom určeným v rozhodnutí nadobudne sa vlastníctvo k novým pozemkom. **(§14 ods. 4 zákona)**

10) Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia alebo neskorším dňom uvedeným v tomto rozhodnutí zanikajú nájomné vzťahy k pôvodným nehnuteľnostiam a registrácia vinohradov podľa osobitného predpisu. **(§14 ods. 8 zákona)**

B. Návrh ďalších zásad, ktoré boli dohodnuté s účastníkmi PJPÚ a vychádzajú z dohody

Účelom prebiehajúceho konania je zosúladenie vlastníckych vzťahov a reálneho užívania pozemkov poľnohospodárskej pôdy subjektov Národný žrebčín Topoľčianky a RAVENA, s.r.o..

Vzájomný nájomný vzťah k pozemkom poľnohospodárskej pôdy medzi účastníkmi konania sa začal v roku 2005. Týmto si obidvaja účastníci z pohľadu užívania zamenili pozemky vhodnejšie pre ich poľnohospodársku činnosť na ktorú sú zameraní, bez akýchkoľvek obmedzení.

Vlastníkom pozemkov v obvode pozemkových úprav sa poskytuje vyrovnanie za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám v nových pozemkoch. Výsledkom konania bude zmena vlastníckych vzťahov k pozemkom v obvode PJPÚ, evidovaných v katastri nehnuteľností (ďalej len „KN“) na listoch vlastníctva (ďalej len „LV“), zmena druhov pozemkov, vytýčenie a trvalá stabilizácia vlastníckych hraníc a iné nutné náležitosti, ktoré z konania vyplynú na základe dohôd účastníkov konania a na základe právoplatného rozhodnutia správneho orgánu.

Obvod PJPÚ tvorí sedem projektových blokov. Grafický prehľad uvedených projektových blokov v mierke 1: 45000 je súčasťou ZUNP.

Prístup na pozemky v projektovom bloku číslo 1 je v súčasnosti riešený cez pozemky registra EKN p.č. 1557/1 a 1719, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve Slovenskej republiky. Spoločnosť RAVENA, s.r.o. si je vedomá uvedenej skutočnosti a zabezpečenie prístupu na pozemky v projektovom bloku číslo 1 bude riešiť mimo konania.

Prístup na pozemky v projektovom bloku číslo 3 je v súčasnosti riešený cez pozemky registra EKN p.č. 3065/2 – 3065/24, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve spoločnosti RAVENA, s.r.o. a fyzických osôb. Spoločnosť RAVENA, s.r.o. si je vedomá uvedenej skutočnosti a zabezpečenie prístupu na pozemky v projektovom bloku číslo 3 bude riešiť mimo konania.

Národný žrebčín Topoľčianky konaním nadobudne do výlučného vlastníctva nové pozemky, ktoré tvoria celé projektové bloky číslo 4, 5, 6 a časť projektového bloku číslo 7. Výmery nových pozemkov v jednotlivých projektových blokoch, ktoré budú výsledkom konania budú v súlade s číselným určením hranice obvodu jednotlivých projektových blokov. Bude dodržaná primeranosť pôvodných a nových pozemkov vlastníka vo výmere v súlade so zákonom. Nové pozemky budú mať druh pozemku v súlade so skutočným stavom, spresneným na základe komisionálneho zistenia skutočných druhov pozemkov, ktoré sa uskutočnilo v predchádzajúcej etape PJPÚ.

RAVENA, s.r.o. konaním nadobudne do výlučného vlastníctva nové pozemky, ktoré tvoria celé projektové bloky číslo 1, 2, 3 a zostávajúcu časť projektového bloku číslo 7. Na uvedených pozemkoch v projektových blokoch číslo 1, 2 a 3 sú vysadené viničné porasty vo vlastníctve spoločnosti RAVENA, s.r.o.. Národný žrebčín Topoľčianky nijako nespochybňuje vlastnícke právo spoločnosti RAVENA, s.r.o. k vyššie uvedenému viničnému porastu. Výmery nových pozemkov v jednotlivých projektových blokoch, ktoré budú výsledkom konania budú v súlade s číselným určením hranice obvodu jednotlivých projektových blokov. Bude dodržaná primeranosť pôvodných a nových pozemkov vlastníka vo výmere v súlade so zákonom. Nové pozemky budú mať druh pozemku v súlade so skutočným stavom, spresneným na základe komisionálneho zistenia skutočných druhov pozemkov, ktoré sa uskutočnilo v predchádzajúcej etape PJPÚ.

Hodnota pôvodných pozemkov v obvode PJPÚ bola určená podľa druhu pozemku vedeného v KN spresneného na základe komisionálneho zistenia skutočných druhov pozemkov v obvode PJPÚ a podľa aktualizovaných bonitovaných pôdnoekologických jednotiek (ďalej len „BPEJ“). Aktualizáciu BPEJ vykonal Výskumný ústav pôdoznalectva a ochrany pôdy v predchádzajúcej etape PJPÚ. Hodnota trvalých porastov na pozemkoch v obvode PJPÚ sa neurčovala v súlade s dohodou.

Obidvaja účastníci v súlade so zákonom súhlasia s tým, že ich nové pozemky nebudú svojím druhom, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané ich pôvodným pozemkom v absolútnom ponímaní,

pretože prihliadajúc na výhody získané pozemkovými úpravami za obojstranne primerané považujú účastníci práve tie postupy, výsledky a skutočnosti, ktoré spolu odsúhlasili v dohode.

Práva zodpovedajúce vecným bremenám zapísané na LV k celým pôvodným pozemkom v obvode PJPÚ alebo k ich častiam vymedzeným podľa zapísaných geometrických plánov budú v rovnakom rozsahu prenesené na zodpovedajúce nové pozemky. Následne budú tieto práva na základe právoplatného rozhodnutia zapísané do KN.

Obidvaja účastníci prehlasujú, že nájomcami pozemkov v obvode PJPÚ sú len oni dvaja a žiadny iný subjekt, ktorý by bol z titulu zákona účastníkom pozemkových úprav. Ďalej prehlasujú, že vyššie uvedené dohody urobili po riadnom zvážení a podrobnom vysvetlení všetkých súvisiacich skutočností o priebehu a dopadoch konania a sú si vedomí všetkých dôsledkov, evidenčných zmien a výhod, ktoré obidve strany týmto konaním nadobudnú. Najmä však prehlasujú, že obvod PJPÚ a teda konkrétny rozsah predmetu zámeny z jednej aj druhej strany bol obidvomi účastníkmi zvažovaný a je takto navrhnutý práve z dôvodu, aby hodnota zamieňaných nehnuteľností, alebo ich častí bola v sumárnych ukazovateľoch v plnej miere rovnocenná a obidve strany ju za takúto považujú.

Účastníci konania, poznajúc skutočný stav veci a skutočnú hodnotu predmetu zámeny jednej i druhej strany zhodne prehlasujú, že obvod PJPÚ a tiež dohodnutý rozsah predmetu zámeny je zvolený tak, aby hodnotovo zodpovedal všetkým očakávaniam, požiadavkám aj potrebám obidvoch strán úplne rovnocenne, pričom zodpovedne a nespochybniteľne prehlasujú, že si nenárokujú a ani v budúcnosti si z tohto dôvodu nebudú nárokovať, ani uplatňovať žiadne iné požiadavky medzi sebou.

Výklad týchto ZUNP vykonáva v prípade potreby správny orgán.

V Topoľčiankach dňa 26.08.2020

RAVENA, s. r. o.
Cintorínska 31, 951 95 Topoľčianky
IČO: 36519570
IČ DPH: SK2020145941
-1-

NÁRODNÝ ŽREBČÍN
TOPOĽČIANKY
štátny podnik
– 13 –

RAVENA, s.r.o.
Ing. Karol Kríž, konateľ

Národný žrebčín "Topoľčianky" štátny podnik
Ing. Michal Horný, PhD., riaditeľ

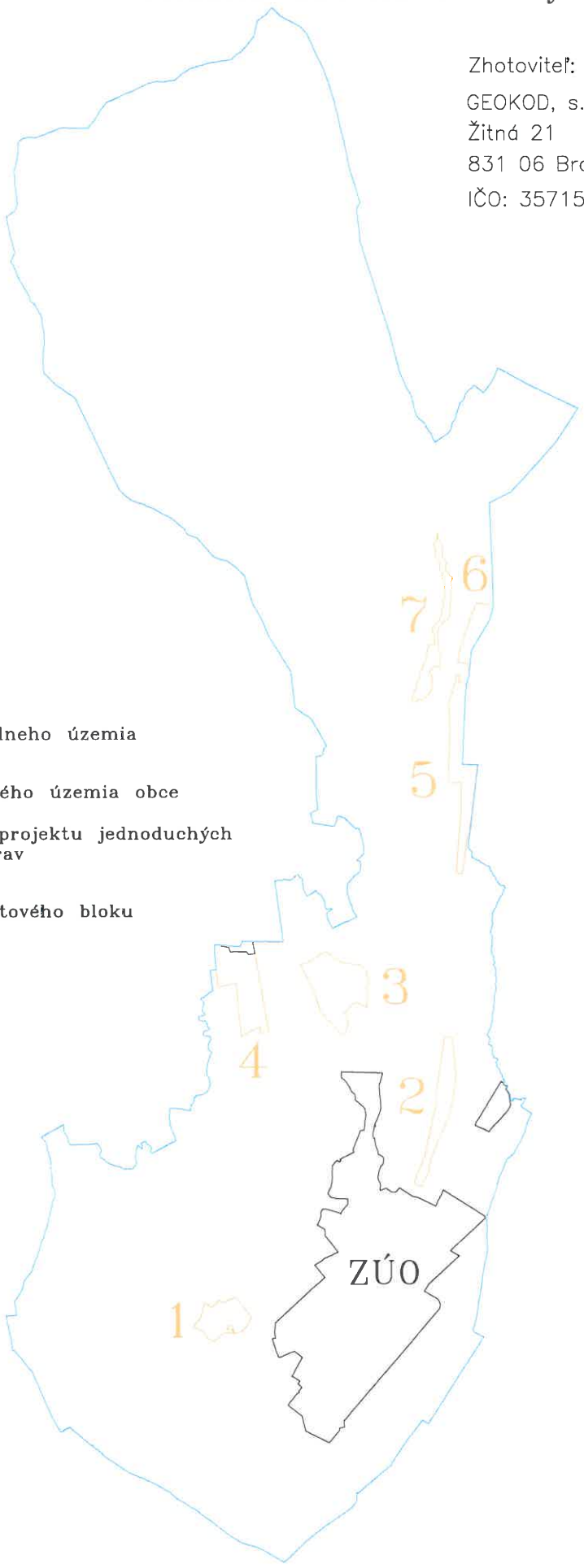
Ing. Ľuboš Azór
267
2002
Podľa § 23 zákona č. 330/1991 Zb. v z.n.p.
na projektovanie pozemkových úprav
OPRÁVNENIE

Ing. Ľuboš Azór
zodpovedný projektant

Príloha:
Grafický prehľad k ZUNP v mierke 1: 45000

Projekt jednoduchých pozemkových úprav v k.ú. Topoľčianky
Grafický prehľad k zásadám umiestnenia nových pozemkov

Zhotoviteľ:
GEOKOD, s.r.o.
Žitná 21
831 06 Bratislava
IČO: 35715456



LEGENDA:

- hranica katastrálneho územia
- hranica zastavaného územia obce
- hranica obvodu projektu jednoduchých pozemkových úprav
- 1 označenie projektového bloku

1:45000