

Projekt pozemkových úprav Dulovce

Zásady umiestnenia nových pozemkov

Úvod

Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov v projekte pozemkových úprav Dulovce (ďalej len „ZUNP“) bol vypracovaný 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“) a so schválenými Všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia PPÚ Dulovce (ďalej len „VZFU“) a spracovaním vyjadrení vlastníkov.

Návrh ZUNP bol pripravený zhotoviteľom projektu pozemkových úprav Dulovce (ďalej len „PPÚ Dulovce“) Združenie spoločnosti PPÚ - Tekdan, s.r.o. Bratislava. Neoddeliteľnou súčasťou týchto ZUNP je grafická príloha.

A: Zásady vyplývajúce zo zákona o pozemkových úpravách

1. 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. Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len „nový pozemok“) (§11 ods. 1 a 2 zákona).
2. 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 všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia sa za pôvodný druh pozemku považuje navrhovaný stav. Nové určenie hodnoty takéhoto pozemku sa vykoná v rámci aktualizácie registra pôvodného stavu (§11 ods. 3 zákona).
3. Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje desať percent hodnoty pôvodných pozemkov. 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 môže byť rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov nižší až do 25 %. Pri celkovej výmere do 200 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka (§11 ods. 4 zákona).
4. 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 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. 5 zákona).
5. Ak s tým vlastník súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní dodržané kritériá uvedené v bode 2 v súlade s §11 ods. 6 zákona.

6. Minimálna výmera samostatného nového pozemku na poľnohospodárskej pôde je 400 m² a na lesnom pozemku 2000 m² (§11 ods. 15, 16 zákona).
7. Na pozemky pre spoločné zariadenia a opatrenia (poľné cesty, ekologické zariadenia, protierózne opatrenia - označené v grafickej prílohe písmenom C) poskytne výmeru poľnohospodárskej pôdy, lesných pozemkov alebo inej pôdy, najprv pozemky vo vlastníctve štátu a potom pozemky vo vlastníctve obce Dulovce, prejdú do vlastníctva obce Dulovce s povinnosťou správy a údržby týchto zariadení. Vlastníkom podielov pôvodných pozemkov pod týmito zariadeniami sa táto výmera scelí do nových pozemkov (§11 ods. 7 zákona).
8. Ak s tým vlastník 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 medzi Slovenským pozemkovým fondom a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav (§11 ods. 8 zákona)
9. Ak s tým vlastník súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k lesným pozemkom celkovej výmery vlastníka do 2 000 m² vrátane lesných porastov na nich sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi správcom a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav (§11 ods. 9 zákona).
10. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme doručený Okresnému úradu Komárno, pozemkový a lesný odbor, Záhradnícka 6, 94501 Komárno **do 30. marca 2023**. Po doručení súhlasu s vyrovnaním v peniazoch nemožno žiadať zmenu vyrovnania. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch (§11 ods. 11 zákona)
11. Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania (§6 ods.4 zákona).
12. Pozemky, ktoré patria do obvodu pozemkových úprav a tvoria spoločnú nehnuteľnosť, môžu sa rozdeliť, ak s tým súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery spoločnej nehnuteľnosti (§ 11 ods.13).
13. Okresný úrad (v zastúpení – zhotoviteľ projektu) prerokuje návrh nového usporiadania pozemkov s dotknutými vlastníkami pozemkov a z prerokovania vyhotoví zápis. Ak sa vlastník opakovane rokovania nezúčastní, považuje sa návrh nového usporiadania za prerokovaný.

B: Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov dohodnuté účastníkmi PPÚ Dulovce

14. Pre účely projektovania nového stavu sa budú scel'ovať (zlučovať) pozemky alebo spoluvlastnícke podiely v rámci celého obvodu PPÚ Dulovce - jeden projektový blok, ktorý je rozdelený na celky označené číslom (vid' grafická príloha).
15. Pri umiestňovaní nových pozemkov jednému vlastníkovi sa scel'uje vlastníctvo do čo najmenšieho počtu parciel a pokiaľ možno optimálnej veľkosti a tvaru.
16. Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré nespĺňajú podmienku minimálnej výmery nových pozemkov (400 m² poľnohospodárska pôda, 2000 m² lesná pôda), alebo ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka, budú riešené formou spoluvlastníckeho podielu v nových pozemkoch.
17. V projekčných celkoch (intravilán, záhrady, pozemky pod stavbami, plochy určené v budúcnosti pre iné využitie ako hospodárenie na pôde) označené v grafickej prílohe písmenom I, pôvodné vlastníctvo zostane zachované, (scel'ovanie pozemkov a spoluvlastníckych podielov je možné len v rámci daného

projekčného celku), budú umiestnené nové pozemky vlastníkov, ktorí majú v týchto celkoch vlastníctvo. Užívatelia a vlastníci stavieb, ktorý nevlastnia v projekčnom celku pozemky, alebo dostatočnú výmeru vlastníctva na pokrytie výmery ktorú v tomto celku užívajú, môžu požiadať o umiestnenie nového pozemku v tomto celku len na základe písomnej dohody o vzájomnej zámene pozemkov s pôvodným vlastníkom z tohto projekčného celku. Vlastníkovi, ktorý o to požiada a má v tomto celku výmeru vlastníctva menšiu ako 400 m², môže mu byť táto výmera scelená do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.

18. Na pozemky na verejné zariadenia pre rozvoj obce - cintorín, parkovisko pri cintoríne, ihrisko, cintorín Podháj, verejné zariadenia a opatrenia dopravného charakteru - miestne komunikácie, stavby vo vlastníctve Obce Dulovce, amfiteáter, kríž, božia muka a monitorovacie vrty (označené v grafickej prílohe písmenom **O**) poskytne vlastníctvo Obec Dulovce. Vlastníkom podielov k pôvodným pozemkom pod týmito zariadeniami sa táto výmera scelí do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.
19. Na pozemky na spoločné zariadenia na ktorých sú umiestnené stavby vo vlastníctve štátu Hydromeliorácie š.p. : (Kuzmov jarok) a na pozemky na verejné zariadenia na ktorých sú umiestnené stavby vo vlastníctve VÚC Nitra: (regionálna cesta II. triedy), stavby vo vlastníctve PVOD Dulovce (skládka, studňa), označené v grafickej prílohe písmenom **S**) pozemky na ich vysporiadanie poskytne vlastník stavby a budú projektované v prospech štátu Hydromeliorácie š.p., VUC Nitra a PVOD Domovina Dulovce. Vlastníkom podielov k pôvodným pozemkom pod týmito zariadeniami sa táto výmera scelí do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.
20. Na pozemky pre Ekologické zariadenia a opatrenia, ktoré neboli zaradené do SZO (označené v grafickej prílohe písmenom **E**) budú umiestnený pôvodní vlastníci.
21. Na pozemky v celkoch označené v grafickej prílohe písmenami **PV** budú umiestnený prednostne pôvodní vlastníci.
22. Na pozemky pre Ekologické zariadenia a opatrenia, ktoré neboli zaradené do SZO a boli vo VZFU navrhnuté vykryť z vlastníctva Petra Pastoreka poskytne vlastníctvo vlastník Peter Pastorek (označené v grafickej prílohe popisom **E-PASTOREK**). Vlastníkom podielov k pôvodným pozemkom pod týmito zariadeniami sa táto výmera scelí do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.
23. Na pozemky pre Ekologické zariadenia a opatrenia, ktoré neboli zaradené do SZO a boli vo VZFU navrhnuté vykryť z vlastníctva spoločnosti pannonia consulting k.s. poskytne vlastníctvo vlastník pannonia consulting k.s. (označené v grafickej prílohe popisom **E-PANONIA**). Vlastníkom podielov k pôvodným pozemkom pod týmito zariadeniami sa táto výmera scelí do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.
24. Na pozemky pod celkami vinice v obvode projektu tvorené pozemkami podľa komisionálne odsúhlasených druhov pozemkov (označené v grafickej prílohe písmenom **V**), budú v týchto celkoch projektované prednostne nové pozemky vlastníkom porastu a nadstavby – užívateľom. Vlastníkom podielov k pôvodným pozemkom pod týmito celkami sa táto výmera scelí do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.
25. Na pozemky pod celkami sady v obvode projektu tvorené pozemkami podľa komisionálne odsúhlasených druhov pozemkov (označené v grafickej prílohe popisom **SAD**), budú v týchto celkoch projektované prednostne nové pozemky vlastníkom porastu– užívateľom. Vlastníkom podielov

k pôvodným pozemkom pod týmito celkami sa táto výmera scelí do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.

26. Lesné celky v obvode projektu sú tvorené lesnými pozemkami podľa komisionálne odsúhlasených druhov pozemkov (označené v grafickej prílohe písmenom L). V týchto celkoch budú projektované nové pozemky pôvodných vlastníkov s prihliadnutím na lesné hospodárke celky.
27. Na pozemky spoločných nehnuteľností (parcely E KN č. 923, 1057, 1059/1, 1207, 1435, 1671, 1698/2), ktoré boli rozdelené so súhlasom vlastníkov nadpolovičnej výmery spoločnej nehnuteľnosti (§11 ods.13 zákona), bude vlastníkom spoločnej nehnuteľnosti výmera scelená do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.
28. V prípade, že známy vlastník pozemku požiada o zámenu medzi lesnou pôdou a poľnohospodárskou z dôvodu scelenia minimálnych výmer pozemkov, bude mu vyhovieť do veľkosti 100 m², pričom na hodnotu porastu sa neprihliada.
29. Pri vzniku rozdielnej hodnoty pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav môže byť rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov nižší až do 25 % .
30. Prístup na nové pozemky v odôvodnených prípadoch je možné zabezpečiť aj formou ťarchy - práva prechodu a prejazdu.
31. Pri umiestnení nových pozemkov pokiaľ je to možné a žiadúce, treba rešpektovať príbuzenské vzťahy, prípadne iné riadne potvrdené vzťahy či záujmy.
32. Ak je účastník zastúpený splnomocnencom, podpis splnomocniteľa na plnomocenstve musí byť osvedčený podľa osobitných predpisov.
33. Za vlastníkov s nezisteným pobytom (TVL3) s výmerou do 400 m² na nelesnom pozemku SPF môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch v zmysle §11 ods. 8 zákona. Tieto podiely pozemkov budú scelené samostatne do nových pozemkov v správe SPF. V prípade vyrovnania za pozemok pod stavbou, bude s SPF vlastníkom, resp. spoluvlastníkom vo dvore príslušnej stavby.
34. Za vlastníkov s nezisteným pobytom (TVL3) s výmerou do 2000 m² na lesnom pozemku Lesy SR súhlasia s vyrovnaním v peniazoch v zmysle §11 ods. 9 zákona. Tieto podiely pozemkov budú scelené samostatne do nových pozemkov v správe Lesy SR, š.p.
35. Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k rôznym „sporom“ a nezhodám medzi vlastníkami, prípadne pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, rozhodne o riešení predstavenstvo ZÚPÚ Dulovce na svojom zasadnutí za prítomnosti Okresného úradu Komárno, pozemkový a lesný odbor.
36. Výklad týchto ZUNP vykonáva v prípade potreby predstavenstvo ZÚPÚ Dulovce spolu s Okresným úradom Komárno, pozemkový a lesný odbor.

V Dulovciach dňa 6.2.2023