

PROJEKT POZEMKOVÝCH ÚPRAV KATASTRÁLNE ÚZEMIE STRÁŽE

ZÁSADY UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV

Zásady umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“), ako dôležitá etapa spracovania projektu pozemkových úprav v k. ú. Stráže (ďalej len „PÚ“), sú spracované podľa § 11 ods. 18 a ods. 23 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení platnom do 31. augusta 2022 (ďalej len „zákon“).

ZUNP sú platné, pokiaľ s nimi súhlasia účastníci, ktorí v obvode PÚ vlastní najmenej dve tretiny výmery pozemkov.

ZUNP boli vypracované zhotoviteľom PÚ firmou PENTAS s.r.o., Kolískova 1 Bratislava v súlade so zákonom v spolupráci s Okresným úradom, pozemkovým a lesným odborom v Piešťanoch (ďalej len „OÚ“).

Návrhy a požiadavky vlastníkov na určenie nových pozemkov, podľa § 11 ods. 18) zákona, boli prerokované prostredníctvom dotazníkov. Konečné znenie ZUNP bolo dopracované a dohodnuté s predstavenstvom dňa 21.06.2023.

Výsledkom tohto procesu sú ZUNP v nasledovnom znení, ktorých neoddeliteľnou súčasťou je grafická príloha v mierke 1:4000.

A. ZUNP vyplývajúce zo zákona

- 1) Vlastníkovi respektíve spoluvlastníkovi pozemkov v obvode PÚ patrí za pozemky a trvalé porasty vyrovnanie, ktoré sa poskytuje, okrem prípadov v bode 7) v nových pozemkoch.
- 2) Nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami.
- 3) Vlastníci sa v súlade s § 11 ods. 4 zákona dohodli, že nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje 25 % hodnoty pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich častí potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia (ďalej len „SZO“). S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel hodnoty nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch. Pri celkovej výmere do 200 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.
- 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 častí potrebných na SZO. 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.
- 5) Na výmeru SZO (poľné a prístupové cesty, pásy zelene a pod.), ktoré boli navrhnuté v etape „Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia“ (ďalej len „VZFU“), prispievajú po použití výmery pôvodných neknihovaných pozemkov všetci vlastníci podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode pozemkových úprav. SZO

prejdú podľa zákona do vlastníctva obce Krakovany s povinnosťou správy a údržby týchto zariadení.

- 6) Minimálna výmera samostatného nového pozemku na poľnohospodárskej pôde je 400 m², ak nie je v zákone a týchto ZUNP uvedené inak.
- 7) Vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom v celkovej výmere vlastníka v obvode PÚ a za porasty na nich, ktoré nespĺňajú podmienku minimálnej výmery, ak s tým vlastník súhlasí, poskytne sa v peniazoch. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Vyrovnanie v peniazoch sa vyplatí vlastníkovi v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. Vyrovnanie poskytne Slovenský pozemkový fond.
- 8) Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré nespĺňajú podmienku minimálnej výmery, a ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka, a za ktoré nebol uplatnený nárok na vyrovnanie v peniazoch, budú riešené formou spoluvlastníckeho podielu k novým pozemkom spĺňajúcim podmienku minimálnej výmery, pokiaľ nie je v zákone a v týchto ZUNP uvedené inak.
- 9) Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania (§6 ods.4 zákona).
- 10) Ak sa nechá účastník zastupovať inou osobou, musí tejto osobe dať splnomocnenie, podpis splnomocniteľa na plnomocenstve musí byť osvedčený podľa osobitných predpisov.

B. ZUNP dohodnuté s účastníkmi PÚ

- 11) Na základe právoplatných VZFU pre PÚ nie je potrebný príspevok vlastníkov na SZO.
- 12) Pre účely projektovania nového stavu sa budú scel'ovať (zlučovať) pozemky alebo spoluvlastnícke podiely v rámci celého obvodu PÚ, ktorý je rozdelený na bloky, do ktorých budú umiestňované nové pozemky.
- 13) Pozemky, na ktorých sú umiestnené SZO (v grafickej prílohe označené ako SZO), bude v novom stave všetky vlastníť Obec Krakovany (bod 5 týchto ZUNP). SZO sprístupňujú poľnohospodárske pozemky, ktoré sú v grafickej prílohe označené číslami 1 až 21.
- 14) Pozemky pod verejnými zariadeniami a opatreniami, na ktorých sú umiestnené stavby vo vlastníctve Trnavského samosprávneho kraja v správe – Správa a údržba ciest TTSK, cesty II. triedy, (označené v grafickej prílohe VZO-4 a VZO-5), budú vyčlenené do vlastníctva vlastníka uvedenej komunikácie - Trnavský samosprávny kraj. Vlastníkom pôvodných pozemkov alebo častí pozemkov pod týmito zariadeniami sa táto úbytková výmera pripočíta do nových pozemkov na poľnohospodárskej pôde.
- 15) Pozemky pod verejnými zariadeniami a opatreniami (označené v grafickej prílohe VZO-17, VZO-18 a VZO-20) prejdú do vlastníctva Slovenskej republiky – v správe Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik. Vlastníkom pôvodných pozemkov alebo častí pozemkov pod týmito zariadeniami sa táto úbytková výmera pripočíta do nových pozemkov na poľnohospodárskej pôde.
- 16) Pozemky pod verejnými zariadeniami a opatreniami (označené v grafickej prílohe VZO-16) prejdú do vlastníctva Slovenskej republiky – v správe Železnice Slovenskej republiky. Vlastníkom pôvodných pozemkov alebo častí pozemkov pod týmito zariadeniami sa táto úbytková výmera pripočíta do nových pozemkov na poľnohospodárskej pôde.
- 17) Pozemky pod verejnými zariadeniami a opatreniami, miestne komunikácie (označené v grafickej prílohe VZO-6 až VZO-15) prejdú do vlastníctva obce Krakovany. Vlastníkom

pôvodných pozemkov alebo častí pozemkov pod týmito zariadeniami sa táto úbytková výmera pripočíta do nových pozemkov na poľnohospodárskej pôde.

- 18) Na pozemky pod verejnými zariadeniami a opatreniami (označené v grafickej prílohe ako VZO-1 až VZO-3 a VZO-21 až VZO-33) budú umiestnené nové pozemky právnických a fyzických osôb, ktoré v týchto lokalitách vlastnia pôvodné pozemky.
- 19) Bloky označené v grafickej prílohe ako 22 až 29 budú v novom stave navrhnuté ako záhrady, ovocné sady a zastavané plochy.
- 20) Komasať (sceľovať) vlastníctvo v rámci celého obvodu PÚ je možné iba v takom prípade, keď to nebude odporovať zákonu a ostatným bodom týchto ZUNP. Jednému vlastníkovi bude vyčlenený čo možno najnižší počet nových pozemkov. Ich počet vyplynie z rôznej bonity pôvodných pozemkov prípadne z iných dôvodov, ktoré už neumožnia počet nových pozemkov znížiť.
- 21) Vlastník sa nemôže domáhať umiestnenia nového pozemku v bloku, v ktorom nemá žiadne vlastníctvo. Jeho vlastníctvo bude spravidla umiestňované tam, kde sa nachádza prevažná časť jeho pôvodných pozemkov.
- 22) V prípade väčšieho /oprávneného/ záujmu o umiestnenie nových pozemkov v určitom bloku, časti, lokalite, mieste, ak nedôjde k dohode, rozdelí sa výmera medzi oprávnených záujemcov pomerne podľa výmer, aké v danom bloku, časti, lokalite, mieste vlastnia.
- 23) S každým účastníkom, ktorý príde na prerokovanie umiestnenia nových pozemkov, budú dohodnuté bloky, do ktorých budú umiestnené nové pozemky, ale nie presná poloha týchto pozemkov. Výnimku tvoria lokality označené ako VZO a prípadne parcely registra CKN, ktoré sú evidované aj v súčasnosti v celosti pre jedného vlastníka.
- 24) Pozemky v lokalitách priemyselných parkov, individuálnej bytovej výstavby a iných podobných lokalitách, ktoré sú vlastnícky usporiadané, sa môžu zmeniť len so súhlasom pôvodných vlastníkov. Žiadny iný vlastník si v týchto lokalitách nemôže nárokovať svoje vlastníctvo.
- 25) V prípade, že vlastník bude požadovať umiestnenie do spoluvlastníctva s nezisteným vlastníkom (typ účastníka 3 – vlastník s nezisteným pobytom a typ účastníka 7 - porúčiteľ, po ktorom sa neprihlásil domnelý dedič), je potrebné vydokladovať zmenu na typ účastníka 6 (poručiteľ, po ktorom sa prihlásil domnelý dedič) predložením potvrdenia o začatí dedičského konania na OÚ, najneskôr do 14 dní odo dňa podania svojej požiadavky na naprojektovanie pozemku v spoluvlastníctve s nezisteným vlastníkom.
- 26) Pri projektovaní nového stavu bude spracovateľ prihliadať na súčasné ťarchy vlastníka (hlavne zaťaženie z dôvodu existencie inžinierskych sietí) a nové pozemky umiestňovať pre tých istých vlastníkov s pôvodnými ťarchami.
- 27) Spracovateľ môže zmeniť dohodu s vlastníkom /1/ o umiestnení nových pozemkov, ak sa ukáže, že iný vlastník /2/, ktorý prišiel na prerokovanie neskôr, má opodstatnený nárok na umiestnenie nového pozemku na danom mieste. Vlastník /1/ bude na túto skutočnosť upozornený. Ak sú požiadavky rovnocenné a nedôjde k dohode zúčastnených, nasleduje postup podľa ZUNP č. 32.
- 28) Všetci účastníci pozemkových úprav sú si vedomí, že v prípade vzájomne si odporujúcich požiadaviek účastníkov je spracovateľ oprávnený navrhnúť usporiadanie pozemkov v danom mieste po dohode s OÚ a predstavenstvom v súlade s týmito ZUNP a toto riešenie predložiť dotknutým vlastníkom. Uvedené vyplýva hlavne zo skutočnosti, že účastníci sa budú zúčastňovať prerokovania umiestnenia nových pozemkov postupne.

- 29) Pri umiestňovaní nových pozemkov, pokiaľ to bude možné, môžu byť v prípade záujmu vlastníkov rešpektované príbuzenské resp. partnerské vzťahy a nové pozemky umiestňované podľa ich požiadaviek.
- 30) Vlastníci sa zaväzujú, že po schválení týchto ZUNP budú akúkoľvek požiadavku na zmenu svojho vlastníctva v obvode PÚ konzultovať so spracovateľom a pokúsia sa rešpektovať jeho odporúčania.
- 31) Písomný súhlas vlastníka s vyrovnaním v peniazoch podľa bodu 7) týchto ZUNP je potrebné doručiť na OÚ do 31.10.2023. Podpis nemusí byť úradne overený.
- 32) Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k rôznym nezhodám (sporom) medzi vlastníkmi, prípadne pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, odporučí riešenie predstavenstvo na svojom zasadnutí za prítomnosti a dohľadu OÚ hlasovaním.
- 33) Výklad týchto ZUNP vykonáva v prípade potreby predstavenstvo spolu s OÚ, prípadne obcou.

V Piešťanoch dňa 21.08.2023

Ing. Marek Hevier
vedúci projektu
