

PROJEKT JEDNODUCHÝCH POZEMKOVÝCH ÚPRAV V ČASTI KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA LEOPOLDOV, LOKALITA „PIEŠŤANSKÁ A EMILA SKÁKALU“ ZÁSADY UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV (ZUNP)

Zásady umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“), ako dôležitá etapa spracovania projektu jednoduchých pozemkových úprav v časti k.ú. Leopoldov, lokalita „Piešťanská a Emila Skákalu“ (ďalej len „PJPÚ“), sú spracované podľa 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“).

Návrh ZUNP bol vypracovaný zhotoviteľom PJPÚ spoločnosťou VRLÁK, s.r.o. v súlade so zákonom a v spolupráci s Okresným úradom Trnava, Pozemkovým a lesným odborom (ďalej len „OÚ PLO“), následne bol prerokovaný s predstavenstvom združenia účastníkov jednoduchých pozemkových úprav (ďalej len „predstavenstvo“) a Mestom Leopoldov dňa 10.01.2019. V súlade s týmto rokováním bol návrh doplnený a dopracovaný.

Návrh ZUNP bol predložený na spoločnom prerokovaní návrhov a požiadaviek vlastníkov a účastníkov konania dňa 12.02.2019. Z tohto prerokovania je vyhotovená prezenčná listina a zápisnica. Následne bol návrh ZUNP opätovne prerokovaný s predstavenstvom dňa 22.02.2019 a predstavenstvo súhlasilo s ich zverejnením.

Výsledkom tohto procesu sú ZUNP v nasledovnom znení, ktorých neoddeliteľnou súčasťou je grafická príloha v mierke 1:1000. Výsledné ZUNP sa zverejnia verejnou vyhláškou a doručia sa známym vlastníkom na odsúhlasenie. ZUNP sú platné, pokiaľ s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené jednoduché pozemkové úpravy (ďalej len „JPU“).

A. Zásady vyplývajúce zo zákona

- 1) Vlastníkovi, resp. spoluvlastníkovi pozemkov v obvode PJPÚ patrí vyrovnanie zodpovedajúce hodnote ich pozemkov a trvalých porastov, ktoré sa na nich nachádzajú, vyrovnanie patrí aj vlastníkom spoluvlastníckych podielov, pričom sa zohľadní úbytok pre spoločné zariadenia a opatrenia podľa § 12 ods. 8 zákona. Vyrovnanie sa poskytuje v nových pozemkoch alebo v peniazoch.
- 2) Nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami. 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 spoločné zariadenia a opatrenia. S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel hodnoty nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch až do výšky 25 %. Pri celkovej výmere do 200 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka. 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 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.
- 3) Na výmeru spoločných zariadení a opatrení (obslužné komunikácie), ktoré boli navrhnuté a schválené v etape „Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia“ (ďalej len VZFUÚ) sa použijú na vykrytie plôch spoločných zariadení a opatrení (ďalej len SZO) najprv neknihované pozemky vo vlastníctve štátu a obce. Ak nie je dostatok výmery pozemkov vo vlastníctve štátu a obce v uvedenom poradí, postupuje sa tak, že zostávajúcu potrebu pozemkov na SZO znášajú všetci účastníci okrem vlastníkov, ktorí súhlasili s vyrovnaním v peniazoch, a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode JPÚ. Pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia (ďalej len VZO) poskytuje ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy nové pozemky určené na VZO. Ak s tým vlastník súhlasí, tak vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom v celkovej výmere vlastníka v obvode PJPÚ do 400 m² vrátane trvalých porastov na nich, sa poskytuje v peniazoch. Vyrovnanie

v peniazoch sa vykoná medzi vlastníkom pozemkov a obcou v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania PJPÚ. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka pozemku v písomnej forme, podpis vlastníka musí byť úradne osvedčený. Po doručení tohto súhlasu OÚ PLO nemožno tento súhlas odvolať. Pozemky za ktoré žiada vlastník pozemku vyrovnanie v peniazoch sa nesmú previesť a ani zaťažiť. Na návrh OÚ PLO vyznačí Katastrálny odbor poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami. Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí sa vyrovnanie vlastníkovi po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viaznu, o čom sa vlastník písomne upovedomí. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch.

- 4) Minimálna výmera samostatného nového pozemku na poľnohospodárskej pôde je 400 m².
- 5) 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 zlučovaní pozemkov do týchto celkov sa dbá na to, aby nedochádzalo k zlučovaniu spoluvlastníckych podielov známych vlastníkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, so spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond alebo správca. Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 400 m², ak ide o pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia 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.
- 6) Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o JPÚ nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania.
- 7) Ak je účastník zastúpený splnomocnencom, podpis splnomocniteľa na plnomocenstve musí byť úradne osvedčený.

B. Zásady dohodnuté s účastníkmi JPÚ

- 8) Na základe schválených VZFUÚ pre PJPÚ je potrebný príspevok vlastníkov pozemkov na SZO vo výške 20,7 % pre lokalitu Piešťanská a 13,4% pre lokalitu Emila Skákalu.
- 9) Účastníci pozemkových úprav sa rozhodli, že SZO prejdú do vlastníctva mesta Leopoldov s vecným plnením vo forme správy a údržby týchto zariadení. Mesto Leopoldov bude v novom stave vlastníkom pozemkov, ktoré sú vyčlenené na SZO (v grafickej prílohe označené ako MO1, MO2, nMO3, nMO4, nMO5, nMO-6, MO-7, MO-8, nMO-9, nCh1 a nCh2), spolu o výmere 13459 m².
- 10) Lokality s pozemkami v zmysle schváleného územného plánu mesta učené na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinných domov sú označené v grafickej prílohe ako IBV. Táto lokalita IBV sa ďalej delí na IBV1 – nízkopodlažná zástavba pre rodinné domy Piešťanská, IBV2 - nízkopodlažná zástavba pre rodinné domy Piešťanská v ochrannom pásme železníc a IBV3 - nízkopodlažná zástavba pre rodinné domy Emila Skákalu.
- 11) Každému vlastníkovi pozemkov sa umiestňuje jeho nárok v lokalitách IBV1, IBV2 a IBV3 v rovnakom pomere ako v pôvodnom stave ak sa nedohodne inak so zhotoviteľom.
- 12) Komasovanie (scel'ovanie) vlastníctva bude prebiehať tak, že jednému vlastníkovi bude pridelený jeden nový pozemok prípadne dva a viac pokiaľ má vlastník dostatočnú výmeru. Vlastník, ktorý nespĺňa podmienku pridelenia jedného nového pozemku, bude umiestnený ako spoluvlastník v novom pozemku.
- 13) V lokalitách IBV1 a IBV2 budú nové pozemky svojou veľkosťou, tvarom a polohou navrhnuté v súlade s Urbanistickou štúdiou – Komasácia Piešťanská LEOPOLDOV autorov zo spoločnosti 2021 s.r.o Ing. arch. Petra Léniho, Ing. arch. Ondreja Marka a Ing. arch. Michaely Lörincovej. Urbanistická štúdia určuje v tejto lokalite 73 stavebných pozemkov, ktorých rozmery sú pre vlastníkov záväzné a je prípustná odchýlka z ich rozmerov v tolerancii $\pm 5\%$ ich výmery. Lokalita IBV3 bude rozdelená na pozemky, ktorých minimálna šírka pozemku z uličnej strany bude minimálne 17 m.
- 14) Na prerokovanie umiestnenia nových pozemkov budú vlastníci pozývaní v poradí podľa veľkosti ich vlastníctva od najväčšieho nároku po najmenší. Pozvaný vlastník, ktorý nepríde na toto prerokovanie v určenom termíne, bude opätovne písomne pozvaný v novom termíne ak sa nedohodne inak so zhotoviteľom.

Zhotoviteľ PJPÚ bude pri návrhu nového stavu postupovať takto :

- a) Každému vlastníkovi sa vypočíta výška nároku tak, že sa mu odpočíta príspevok z výmery pôvodných pozemkov na SZO.

- b) Na základe výpočtu podľa obmedzujúcich kritérií sa určí počet nových pozemkov, prípadne spoluvlastnícky podiel v novom pozemku.
 - c) Vlastníci, ktorých práva vo veci pozemkových úprav vykonáva Slovenský pozemkový fond budú umiestňovaní v samostatných nových pozemkoch vedľa seba podľa nároku a v prípade, ak nebudú mať nárok na samostatný nový pozemok, tak budú umiestňovaní v nových pozemkoch v spoluvlastníctve.
 - d) Prednosť v umiestnení vlastníctva na požadované miesto má väčšia výmera vlastníctva a pôvodná poloha pozemku vlastníka v obvode PJPÚ v tomto poradí.
 - e) Ak budú požiadavky na umiestnenie nových pozemkov rovnocenné, rozhodne o umiestnení dohoda vlastníkov prípadne sa postupuje podľa zásady č. 21.
- 15) Zhotoviteľ bude musieť nanovo prerokovať umiestnenie nových pozemkov s vlastníkom, ak sa ukáže, že iný vlastník, ktorý prišiel na prerokovanie neskôr, má rovnaký alebo podobný nárok na umiestnenie nového pozemku na danom mieste. Ak sú ich požiadavky rovnocenné a nedôjde k dohode zúčastnených, nasleduje postup podľa zásady č. 16).
 - 16) Všetci účastníci pozemkových úprav sú si vedomí, že v prípade vzájomne si odporujúcich požiadaviek účastníkov je zhotoviteľ oprávnený navrhnúť usporiadanie pozemkov v danom mieste po dohode s OÚ PLO a predstavenstvom a v súlade s týmito zásadami a toto riešenie predložiť dotknutým vlastníkom. Uvedené vyplýva hlavne zo skutočnosti, že účastníci sa budú zúčastňovať prerokovania umiestnenia nových pozemkov postupne.
 - 17) Pri umiestňovaní nových pozemkov, pokiaľ to bude možné, môžu byť v prípade záujmu vlastníkov rešpektované príbuzenské vzťahy, resp. partnerské vzťahy a nové pozemky umiestňované podľa ich požiadaviek.
 - 18) Vlastníci sa zaväzujú, že po schválení týchto ZUNP budú o akejkoľvek zmene svojho vlastníctva v obvode PJPÚ informovať zhotoviteľa.
 - 19) Zmeny vo vlastníctve k pôvodným pozemkom budú v novom stave zhotoviteľom rešpektované do času, kedy dôjde k prerokovaniu umiestnenia nových pozemkov s prvým pozvaným účastníkom PJPÚ ak sa nedohodne inak so zhotoviteľom.
 - 20) Písomný súhlas vlastníka s vyrovnaním v peniazoch v zmysle bodu č. 3) ZUNP je potrebné doručiť na OÚ PLO do 30 dní po vyhlásení platnosti týchto ZUNP. Podpis vlastníka musí byť úradne osvedčený.
 - 21) Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k rôznym nezhodám (sporom) medzi vlastníkmi, prípadne pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, rozhodne o riešení predstavenstvo na svojom zasadnutí za prítomnosti a dohľadu OÚ PLO hlasovaním alebo žrebom.
 - 22) Výklad týchto ZUNP vykonáva v prípade potreby predstavenstvo spolu s OÚ PLO.

V Hlohovci, dňa 25.02.2019

Ing. Ľubomír Vrľák