

Pripomienky k dokumentu

„Stanovy združenia účastníkov JPÚ v katastrálnom území Trakovice, lokalita Kapustnice a Rúbanice.“

A. Všeobecné východiská:

Realizácia pozemkových úprav /PÚ/ je v podstate vhodná pre všetky záujmové skupiny vlastníkov. Musí sa však vykonať maximálne **transparentne a korektne** za spokojnosti dotknutých strán. Záujmy jedných by nemali byť realizované na úkor tých druhých. Medzi záujmovými skupinami by už v prípravnom konaní mal nastať **stav vzájomnej dôvery**. Aj zákonodarca predpokladá, že záujem vlastníkov o vykonanie PÚ bude spontánny a vhodnou, **otvorenou informačnou kampaňou sa podarí nastoliť stav vzájomnej dôveryhodnosti** medzi jednotlivými záujmovými skupinami a predpísaná zákonom stanovená analýza to aj preukáže. Aká je však realita?

- Scelovanie sa podľa Zákona č. 330/1991 Z. z. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách, § 3 ods. 1 robí **spravidla naraz pre celé katastrálne územie**. Teda ak správny úrad rozhodol, že urobíme JPÚ, tak musel mať na to MIMORIADNE naliehavé a neodkladné dôvody!?! Tie však my nepoznáme a ostáva nám len špekulovať, podozrievať, nedôverovať,..... (bližšie v ďalšom texte).

POZNÁMKA

V súčasnosti je „na stole“ veľká novela tohto zákona (zavádza napr. aj 2/3 schvaľovanie). Asi sa oplatí počkať na jej účinnosť!

- V rámci prípravného konania projektu PÚ boli všetky zákonom stanovené aspekty (žiadosť, dôvod PÚ, analýzy vhodnosti lokality k PÚ, záujem vlastníkov, prípravný výbor, návrh stanov,...) vykonané a analyzované a zdalo sa, akoby všetko do seba ideálne zapadlo. Po prvom búrlivom oboznamovacom stretnutí vlastníkov nastal šok na prvom ustanovujúcom zhromaždení vlastníkov pôdy–návrh STANOV neprešiel (len 29,16% z prítomných vlastníkov, t.j. cca 24 ha, bolo ZA).

Nebolo to len vyjadrenie nesúhlasu so stanovami ale bol to silný hlas za zastavenie takýchto JPÚ!!! Zdá sa, že celá analýza bola v prípravnom konaní nepresná, neúplná a účelová a nedávala objektívny obraz o realite. Zrejme sa pri analýze uplatňovala často používaná metóda: **neklamte** (lebo to rýchlo odhalia) **ale nemusíte hovoriť celú pravdu** (čo by mohlo byť v prospech súpera). V podstate neboli identifikované žiadne relevantné riziká a nevýhody pre početnú skupinu drobných vlastníkov ornej pôdy! Ak sa bude konať ešte ďalšie ustanovujúce zhromaždenie, ako ho budeme volať: pokračujúce, druhé ustanovujúce? Ďalšou neznámou je, že OÚ PLO určil lehotu 90 dní na zvolanie prvého ustanovujúceho zhromaždenia. Neschválením STANOV ale združenie nevzniklo! Čo s tým?

POZNÁMKA

Ak teda predložený návrh stanov bol v hlasovaní odmietnutý, ako úplne neprijateľný, tak vyvstáva logická otázka, či je rozhodnutie OÚ PLO o jeho ďalšom pripomienkovaní legitímne. Bolo by asi legislatívne čistejšie vypracovať úplne nový návrh STANOV a ten nechať pripomienkovať. **Najčistejšie je však asi zastaviť celý proces PÚ** z dôvodov neschválenia stanov a to tým skôr, že môj návrh odložiť hlasovanie o návrhu stanov a do určitého času ich po pripomienkovaní opätovne predložiť na program pléna, nebol vôbec akceptovaný!

B. Prípravné konanie

Pokúsme sa urobiť si zjednodušenú kontraanalýzu relevantných faktorov, ktoré majú zásadný vplyv na celý proces PÚ:

Návrh na JPÚ podal pán navrhovateľ z dôvodu radikálnych zmien vlastníckych pomerov pozemkov. Skupina fyzických a právnických osôb skúpila v posledných rokoch za absurdne nízke ceny veľké množstvo pozemkov v našom katastri. Štát, ako zodpovedný regulátor, fatálne zlyhal. Pôda sa vo veľkom presúva za almužnu od drobných vlastníkov k tým silným (za jeden stredne veľký BUNGALOV máš cca 50 ha ornej pôdy). Podľa mňa mal štát určiť minimálnu kúpnu cenu pôdy!/? Na trhu je dlhodobý pretlak ponuky nad dopytom. Dnes je skupina osôb okolo pána navrhovateľa **dominantným vlastníkom pôdy** v predmetnej lokalite ale ešte stále nie väčšinovým. Dôveryhodnosť tejto skupiny je silno naštrbená kontroverzným ovládnutím starého družstva jeho likvidáciou bez adekvátnej náhrady za majetkové podiely. **Už vtedy sme mal ikričať**. Nájom, cca 56 EURO/ha, je najnižší na okolí (malý nájomca dá 100 € bez problémov a PDP (Poľ. družstvo podielnikov) dáva 80 €. Je to tak preto, že pre nájom pôdy nie je vytvorené v podstate žiadne konkurenčné prostredie a vyjednávacía sila jednotlivých vlastníkov je v podstate nulová.

POZNÁMKA :Treba si asi už konečne uvedomiť, že nikto nám nedá nič zadarmo. Asi len združenie vlastníkov môže situáciu zmeniť!/?Ale dovtedy treba pred podpisom nájomnej zmluvy pragmaticky individuálne vyjednávať s nájomcom (výška nájomného, doba nájmu a ich vzájomná závislosť, každoročná aktualizácia ceny nájmu formou dodatku,atď).

Dnes je skupina osôb okolo pána navrhovateľa **dominantným vlastníkom pôdy** v predmetnej lokalite ale ešte stále nie väčšinovým.

Výsledkom správneho prípravného konania je konštatovanie, že „súčasný stav pozemkov v obvode JPÚ neumožňuje navrhovateľovi a vlastníkom z dôvodu neprístupnosti a rozdrobenosti pozemkov a vlastníctva racionálne a účelné poľnohospodárske užívanie pozemkov. Bez realizácie pozemkových úprav v danom obvode nie je možné súčasný stav **optimalizovať tak, aby mohli vlastníci (teda aj my drobní) hospodáriť na svojich vlastných pozemkoch,** (strana 6 Rozhodnutia OÚ PLO). Genialne zdôvodnenie ale celá pravda je zrejme iná! Treba úplne jasne povedať, že AGROMART je takmer monopolný nájomca pôdy celého trakovického chotára a vyššie uvedené prekážky mu nikdy nevadili a zdá sa, že ani drobní sa nechystajú brúsiť motyky a začať robiť „na vlastnej hrude“. **Tak aká je vlastne skutočná motivácia scelovať a práve tu !?**

Odpoveď bude asi prozaická ale na míle vzdialená konštatovaniu SPF (zápis str. 5): „A iba opakujem, táto pôda nie je určená na výstavbu, ale na poľnohospodársku činnosť“. Žiadny podnikateľ nevyhodí predsa peniaze len tak, z lásky k blížnemu, ale vynaložené peniaze musia

priniest' x-násobný efekt. Aj prostriedky vynaložené na sceľovanie musia priniest' svoj efekt. Orná pôda sa dá zaujímavo zhodnotiť (aj stonásobne) len a len jej využitím na nepoľnohospodárske účely!!! Ale o tom všetci statočne mlčia. Je zaujímavé, že doteraz sa skupina okolo pána navrhovateľa verejne k ničomu nevyjadřila. Prídu ale mlčia a my môžeme len hádať o čo im ide . **Záujem skupiny okolo pána navrhovateľa o vykonanie JPÚ práve v tejto lokalite len potvrdzuje jej vysokú atraktivitu na nepoľnohospodárske využitie.**

Prečo je teda záujem o sceľovanie práve a len v lokalite Kapustnice a Rúbanice (K+R) a nie napr. v lokalite Dlhé pole? (Veď Dlhé pole je ťažko dostupné, staré prístupové cesty sú zrušené, je veľmi dlhé, .. ako tam máme hospodáriť na svojom? – sceľovanie v Dlhom poli by malo mať teda absolútnu prioritu!). Všetky analýzy a posudky jednotne konštatujú, že v lokalite K+R sa dá len hrdlačiť s traktorom alebo my s motykou pri zabezpečovaní potravinovej sebestačnosti tohto štátu.

Je teda namieste asi konštatovanie, že nech sa ktokoľvek pozrie na predmetnú lokalitu (K+R) musí konštatovať, že v **celom chotári nie je atraktívnejšia lokalita** k nepoľnohospodárskemu využitiu a teda k mnohonásobnému zhodnoteniu (viď napr. lokalita pri ihrisku určená na IBV–zisk až cca 50€/m²).

Potenciál lokality K+R zo strednodobého a dlhodobého pohľadu:

a) ideálne napojenie na dopravnú infraštruktúru (diaľnica, železnica), veľmi ľahká dostupnosť celej predmetnej lokality, horúcovod tiež nie je až tak ďaleko rovnako ako aj diaľkové vedenie el. energie, atď

b/ budovanie obchvatu obce prepojením piešťanskej a hlohoveckej cesty (premávka je už dnes neúnosná)

c/ Rúbanice sú perfektná rovina a obdĺžnikový tvar im dáva veľkú potenciú na vybudovanie vhodnej priemyselnej zóny. V územnom pláne obce je priemyselná zóna plánovaná presne na druhej strane cesty (tiež sa to v zápise nespomína). Ale prekážky, aby „preskočila,, cez cestu, sú čisto formálne !?

d/ existencia hĺbkového vrtu na horúcu vodu vytvára potenciál na možné budovanie termálneho kúpaliska s parkoviskom alebo aj na stavbu skleníkov

e/ Kapustnice susedia s intravilánom obce a asi je len otázkou času, kedy tu dôjde k IBV alebo developérskej výstavbe satelitného mestečka

f/ V tomto období prebieha v lokalite „R“ realizácia hĺbkového prieskumného vrtu pod gestorstvom NAFTA GBELY (ložisko plynu či ropy?). Čo nastane, ak vrt bude dostatočne výdatný?

Atraktivita lokality sa javí tak vysoká, že je namieste otázka, či vôbec robiť PÚ v predmetnej lokalite. Ak áno, tak to musí byť vykonané veľmi špecificky tak, aby nikto nebol znevýhodnení!!!

POZNÁMKA

Je len logické, že princíp 1 lokalita – 1 vlastník – 1 parcela v celosti po PÚ neprichádza v podstate do úvahy (hlavne v prípade dominantných vlastníkov, ktorí vlastnia síce veľkú výmeru pôdy ale je silno rozdrobená po celej lokalite).

Prieskum záujmu o sceľovanie predmetnej lokality bol vykonaný OÚ PLO Trnava dotazníkovou metódou. Predchádzala tomu búrlivá diskusia v rámci agitačného stretnutia vlastníkov. Ani tu nikto zo skupiny pána navrhovateľa verejne nedeclaroval ich záujmy. Výsledok prieskumu bol veľmi tesný:

Za bolo:

62 vlastníkov - s výmerou 54,7 ha, čo je 40,8 % z celku 134 ha

SPF - s výmerou 15 ha, čo je 11 % z celku 134 ha

SPOLU: 69,7 ha čo je 51,8 % z celku 134 ha.

Nie je to však žiadna jednoliata skupina, ktorá má spoločné záujmy a bude aj jednotne hlasovať!!! Síce zlučovanie vítajú ale nie za každú cenu (zarobiť). SPF nie je vlastníkom pôdy ale len správcom nezistených vlastníkov (spravidla sa jedná o našich rodičov, starých rodičov a prarodičov). **Bolo by veľmi paradoxné keby SPF hlasoval proti potomkom nezistených vlastníkov!!!**

Tento fakt sa naplno potvrdil pri schvaľovaní návrhu STANOV, keď ZA hlasovalo len 15 vlastníkov s cca 24 ha ,čo predstavuje len 17,9 % z výmery 134 ha!?

POZNÁMKA

Pomerne ľahko možno zistiť nezisteného vlastníka na www.katasterportal.sk. Vo vyhľadávaní podľa nezistených vlastníkov treba zadať aspoň priezvisko svojho predka. Postup je uvedený na webe. „Nezaujímate sa o pôdu svojich predkov? Robíte chybu!“

C. Pripomienky k návrhu „, STANOV“

Združenie vzniká na prvom tzv ustanovujúcom zhromaždení a to aktom schválenia STANOV.

Predložený návrh nemá so skutočnými stanovami nič spoločné po formálnej ale ani vecnej stránke. Jedná sa len o lacnú a prostú kópiu z internetu nejakého dokumentu takto nazvaného.

Stanovy musia relatívne podrobne a jednoznačne upraviť vnútorné pomery združenia účastníkov pri plnom rešpektovaní identifikovaných špecifických podmienok projektu (identifikácia, charakteristika a záujmy jednotlivých skupín, atraktivita lokality K+R, eliminácia znevýhodnenia či poškodenia atraktivity majetku drobných vlastníkov, riziká celého procesu ,).

Preto je nevyhnutné urobiť nový návrh s nasledovnými odporučeniami a zásadami:

1/ Formálna a vecná stránka – pozri bod D/5 ako nejaký vzor **OÚ Čičmany**.

Na začiatok stanov zaradiť **PREAMBULU**, ktorá jednoznačne pomenuje špecifickosť takýchto JPÚ a ozrejmi naliehavosť a mimoriadnosť potreby PÚ (výsledky prieskumu záujmu o PÚ, 10 najväčších vlastníkov s uvedením výmery pozemkov osobitne pre Kapusnice a zvlášť pre Rúbanice, záujmy jednotlivých skupín a ich charakteristika, čo je hlavnou príčinou vysokej nedôvery medzi jednotlivými záujmovými skupinami, hlavné rozpory v hodnotení atraktivity lokality, identifikácia rizík hlavne pre drobných vlastníkov,...). Preambula potom slúži ako vodítko pri formulovaní STANOV a sčasti ako východiskové požiadavky pre celý projekt PÚ.

2/ Preformulovať čl II /2: „Združenie vzniklo dňa:..... na prvom ustanovujúcom zhromaždení účastníkov PÚ schválením návrhu stanov.**Pri schvaľovaní uplatniť princíp 90ha (pozri C/6).**

3/ Jednoznačne definovať kedy je plénum združenia uznášaniaschopné (návrh: uplatniť PRINCÍP 90 ha).

4/ Doplniť nový článok: „**Zastavenie konania**,,:

- **po druhom neschválení návrhu STANOV**
- ak sa preukáže neúčelnosť PÚ
- ak ani po druhom prepracovanom rozdeľovacom pláne nedôjde k jeho odsúhlaseniu
- iné dôvody

5/ Doplniť článok V/2 návrhu stanov :

„ Zhromaždenie najmä:

a/ Schvaľuje:

- stanov združenia, ich zmeny a doplnky
- všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode projektu
- zásady umiestnenia nových pozemkov
- rozdeľovací plán pozemkov
- iné vyplývajúce zo zákona
- iné dôležité oblasti, ktoré predstavenstvo odsúhlasí k schváleniu zhromaždením

6/ Zásady schvaľovania uznesení združením:

- personálne otázky sú schvaľované prostou väčšinou prítomných účastníkov
- **dokumenty vymenované v bode C/5 musia byť prerokované a schválené zhromaždením účastníkov, ktorý vlastnia 2/3 výmery pozemkov, ktoré tvoria**

obvod projektu PÚ (teda min. 90 ha pri celkovej výmere lokality 134 ha)
=PRINCÍP 90 ha .

- článok V/4 návrhu stanov nemá oporu v zákone „nestačí súhlas len prítomných vlastníkov“
- čl. V/5 návrhu zmeniť – máme 342 známych vlastníkov a 1/3 sa v praxi asi nikdy nedosiahne. Návrh: malo by stačiť 50 vlastníkov!?

7/ Predstavenstvo čl. VI :

Drobní vlastníci si vzhľadom na zloženie účastníkov nárokujú na 4 miesta zo 7.

Zvoliť aj náhradníkov (dvaja za každú skupinu).

Čl. VI /4 - doplniť: predstavenstvo je uznášaniaschopné ak je prítomných aspoň 5 členov za podmienky, že drobní vlastníci majú pri hlasovaní vždy väčšinu (4:3, 4:2, 3:2). Aby sa dosiahli tieto pomery, je asi vhodné, aby mal predseda možnosť nehlasovať!? Splnomocnenie tu nie je dovolené!!!

Predstavenstvo odsúhlasuje všetky dokumenty uvedené v bode C/5 a následne ich predkladá združeniu účastníkov k schvaľovaniu. Ak dokument neodsúhlasí, tak ho vráti späť na prepracovanie.

8/ Do návrhu doplniť aj:

- Zápis zo zhromaždenia a z predstavenstva vyhotoviť a zverejniť do 5tich pracovných dní.
- všetky informácie a dokumenty sú zverejňované na:

www.trakovice.sk spoločenské organizácie

www.minv.sk/?pozemkovy-a-lesny-odbor-71

Nový bod

- združenie účastníkov zaniká uplynutím piatich rokov od schválenia projektu PÚ
- vlastník môže preniesť svoje práva na splnomocnenca (musí predložiť pri prezentácii splnomocnenie s úradne overeným podpisom splnomocniteľa - notár alebo matrika) .Vzor splnomocnenia je v prílohe.

D. Záver/sumarizácia

1/Vzhľadom na odmietnutie návrhu STANOV na prvom ustanovujúcom zhromaždení **zastaviť celý proces JPÚ**. Vzájomná nedôvera veľkých a malých vlastníkov je tak veľká, že bez spoločného vyjasňovania, dohodovania či vyjednávania je zvolanie septembrového zhromaždenia asi odsúdené na neúspech. Bez jednanja zástupcov všetkých zainteresovaných

strán by to asi skončilo ďalším fiaskom. Najčistejšie je to všetko zastaviť!?! (K tomu preveriť aj platnosť 90 dňovej lehoty na vznik združenia).

2/Ak proces PÚ nezastaví OÚ PLO tak jedinou možnosťou ako to dosiahnuť je opätovné neschválenie stanov. Relevantných dôvodov je k tomu dostatok.

3/Predĺžiť pripomienkovanie návrhu stanov minimálne o 1 mesiac (zápis bol zverejnený až mesiac po konaní ustanovujúceho zhromaždenia).

4/To čo nikdy neurobí „domáci,, (strach mu nedovolí, lebo existuje aj peklo na zemi) tak „cudzinec“ s tým nemá žiadny problém !? Presadzovanie svojich podnikateľských záujmov nie je samozrejme trestné ale nesmie to byť na úkor iných , čo už je ale otázka morálky.

5/ Spracovať nový návrh stanov v prípade pokračovania projektu. K tomu využiť odborné právnické služby (rešpektovať pri tom dodané pripomienky, špecifické podmienky projektu = dominantné postavenie skupiny vlastníkov okolo pána navrhovateľa + vysoká atraktivita lokality).

POZNÁMKA

Ako inšpiráciu si, prosím, pozrite na internete stránku OÚ Čičmany: www.obeccicmany.sk / hore na lište „ organizácie „ /urbár .../ založenie združenia vlastníkov ... / zmluva o združení vlastníkov. Aj keď sa to nazýva zmluva, tak pre naše stanov je to poučenie, že sa to dá urobiť aj inak. Táto zmluva je pre nás mimoriadne zaujímavá aj z iného dôvodu. Je to nasledovaniahodný počin rozumných. Len keď sa združíme, spojíme môžeme niečo dosiahnuť voči dominantným (napr. jednanie o výške nájmu).

Je na zamyslenie, či je už aktuálne ich nasledovať a združenie založiť aj u nás.

6/ Odborníci tvrdia (a to sa do zápisu nedostalo), že **komplexné PÚ sú pre drobných vlastníkov výhodnejšie** ako JPÚ. KPÚ nariaďuje, organizuje a platí štát a preto je vhodné počkať pár rokov než sa dostaneme na rad.

7/ Pôda je rodinný majetok a ako hovorili „naši,,: **Pôda sa nepredáva ale nakupuje!** To ich pôdu, my dediči, predávame za potupných podmienok. Starší si ešte ctia dedičstvo svojich otcov lebo pamätajú. Už naše deti sú iné a mnohé nevedia o čom to hovoríme! Pôda je investícia dlhodobá a v lepších časoch sa určite x-násobne zhodnotí (podobne ako akciové fondy).

Priemerná trhovacia cena ornej pôdy je v SR cca 0,12€/m², čo je žalostne málo. Vyjednávajme primeraný nájom ale pôdu NEPREDÁVAJME !

8/ Vzhľadom na veľmi malú informovanosť drobných vlastníkov ornej pôdy by bolo vhodné, aby OÚ Trakovice zorganizoval neformálnu besedu či školenie na tému „Pôda a nakladanie

s ňou, (práva a povinnosti, vlastníctvo, nezistení vlastníci, kataster portál, nájom, predaj a kúpa, sceľovanie - KPÚ a JPÚ/výhody, nevýhody, riziká,... úlohy SPF, OÚ POL,... atď.).

9/ Všetko hradí pán navrhovateľ a o nezávislosti spracovateľa projektu možno asi len snívať!

10/ Projekt PÚ je veľmi špecifický lebo:

- existuje dominantná skupina vlastníkov pôdy
- predmetná lokalita je najatraktívnejšia v celom chotári
- všetky náklady hradí navrhovateľ ako predstaviteľ dominantných vlastníkov
- **JPÚ sú pre drobných vlastníkov nevýhodnejšie ako KPÚ.**

Aby nedošlo k znevýhodneniu drobných vlastníkov, špecifické musia byť aj stanovy , zásady umiestnenia nových pozemkov , rozdeľovací plán a iné. **Tieto dokumenty musia byť prerokované a schválené zhromaždením účastníkov, ktorý vlastnia 2/3 výmery pozemkov - PRINCÍP 90 ha .**

PS : Informácie boli čerpané z verejných zdrojov a z diskusií s vlastníkmi pôdy . Za prípadné nepresné interpretácie sa všetkým dotknutým ospravedlňujem .

V Trakoviciach, 18.06.2019

Ing. František Drgoň v. r.

SPLNOMOCNENIE

Splnomocniteľ :

Meno a priezvisko :

Rodné číslo :

Číslo OP :

Bytom :

splnomocňujem

Splnomocnenca :

Meno a priezvisko :

Rodné číslo :

Číslo OP :

Bytom :

K týmto úkonom :

Na zastupovanie pri všetkých úkonoch súvisiacich s jednoduchými pozemkovými úpravami v katastrálnom území Trakovice , lokalita Kapustnice a Rúbanice počas trvania celého projektu .

V

dňa

.....

Vlastnoručný podpis splnomocniteľa

