

ZÁSADY UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV (ZUNP)

Zásady umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“) sú spracované podľa zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločnostiach v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“).

Návrh ZUNP bol vypracovaný zhotoviteľom JPÚ spoločnosťou LUSH, s.r.o. v súlade so zákonom a v spolupráci s Okresným úradom Trnava, Pozemkovým a lesným odborom (ďalej len „OÚ PLO“) na základe doručených dotazníkov, následne bol prerokovaný s predstavenstvom združenia účastníkov jednoduchých pozemkových úprav (ďalej len „predstavenstvo“) dňa 11.06.2020. V súlade s týmto rokovaním bol návrh doplnený a dopracovaný.

Výsledkom tohto procesu sú ZUNP v nasledovnom znení, ktorých neoddeliteľnou súčasťou je grafická príloha v mierke 1:2000. Výsledné ZUNP sa zverejnia verejnou vyhláškou a doručia sa známym vlastníkom na odsúhlasenie. ZUNP sú platné, pokiaľ s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastníajú najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené jednoduché pozemkové úpravy (ďalej len „JPÚ“).

1 ZÁSADY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁKONA

- 1.1** Za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov ako aj vlastníkom spoluvlastníckych podielov vyrovnanie zodpovedajúce hodnote ich pozemkov resp. spoluvlastníckych podielov, pričom okresný úrad musí zohľadniť úbytky pre spoločné zariadenia a opatrenia podľa § 12 ods. 8.
- 1.2** Nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami.
- 1.3** Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje desať percent hodnoty pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich časti 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. Pri vzniku rozdielnej hodnoty pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav si môžu vlastníci určiť rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov až do výšky 25% v zásadách umiestnenia nových pozemkov. Pri celkovej výmere do 200 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.
- 1.4** 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.
- 1.5** Ak je potrebné pre spoločné zariadenia a opatrenia vyčleniť nevyhnutnú výmeru poľnohospodárskej pôdy, lesných pozemkov alebo inej pôdy, použijú sa najprv pozemky vo vlastníctve štátu a potom pozemky obce. Ak sú pozemkové úpravy povolené, štát a obec prispievajú v rozsahu neknihovaných pozemkov. Ak nie je dostatok výmery pozemkov vo vlastníctve štátu a obce v uvedenom poradí, postupuje sa podľa § 12 ods. 8. To znamená, že potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia znášajú všetci účastníci, a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode projektu

JPÚ Hrnčiarovce Pri sade (JPÚ)

pozemkových úprav. Obdobne sa postupuje pri prírastku alebo úbytku výmery pozemkov v dôsledku nového merania.

- 1.6** Pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia (ďalej len VZO) poskytuje ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy nové pozemky určené na VZO.
- 1.7** Na účel pozemkových úprav rozhodnutím správneho orgánu môžu sa zriadiť alebo zaniknúť iné vecné práva k pozemku (záložné práva a vecné bremená podľa Občianskeho zákonníka). Táto zásada je v súlade s § 11, ods. 12 zákona.
- 1.8** Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o JPÚ nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania.
- 1.9** Ak je účastník zastúpený splnomocnencom, podpis splnomocniteľa na plnomocenstve musí byť úradne osvedčený.

2 ZÁSADY DOHODNUTÉ S ÚČASTNÍKMI JPÚ

2.1 Na výmeru spoločných zariadení a opatrení (komunikácia A v zmysle grafickej prílohy), 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. Výmera týchto neknihovaných pozemkov je postačujúca na pokrytie výmery SZO. Z tohto dôvodu účastníci zo svojich výmer na SZO neprispievajú.

SZO (komunikácia A v zmysle grafickej prílohy) prejde do vlastníctva obce Hrnčiarovce nad Parnou s vecným plnením vo forme správy a údržby týchto zariadení.

2.2 Na výmeru verejných zariadení a opatrení (komunikácie B, C, D v zmysle grafickej prílohy), ktoré boli navrhnuté a schválené v etape „Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia“ (ďalej len VZFUÚ) sa použijú na vykrytie plôch verejných zariadení a opatrení (ďalej len VZO) pozemky všetkých účastníkov, a to podľa pomeru ich vlastníctva k výmere všetkých pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav.

Výška príspevku na verejné zariadenia a opatrenia (komunikácie B, C, D v zmysle grafickej prílohy) je 15,4%.

VZO (komunikácie B, C, D v zmysle grafickej prílohy) prejdú do podielového spoluvlastníctva účastníkov, ktorí poskytli príspevok na vykrytie plôch VZO, a to podľa pomeru ich príspevkov na VZO k celej výmere VZO v obvode projektu pozemkových úprav.

JPÚ Hrnčiarovce Pri sade (JPÚ)

- 2.3** Počas spracovania projektu JPÚ Hrnčiarovce Pri sade bol zistený úbytok výmery pozemkov v dôsledku nového merania. Tento úbytok vyplýva z rozdielu písomných a grafických výmer parciel v obvode projektu. V zmysle zákona, potrebu pozemkov na tento úbytok znášajú všetci účastníci konania.
- Úbytok výmery pozemkov v dôsledku nového merania predstavuje 1,07%.
- 2.4** Správny orgán v Rozhodnutí o schválení vykonania projektu JPÚ zriadi vecné bremeno na pozemky pod VZO (komunikácie B, C, D v zmysle grafickej prílohy) spočívajúce v povinnosti každodobých spoluvlastníkov týchto pozemkov umožniť užívanie zaťažených pozemkov, vybudovanie inžinierskych sietí a cestných komunikácií na zaťažených pozemkoch a umožnenie oprávneným ich užívanie, budovanie, údržbu, opravy a rekonštrukcie inžinierskych sietí a cestných komunikácií. Oprávnenými z tohto vecného bremena je každodobý spoluvlastník týchto pozemkov pod VZO.
- 2.5** Celá lokalita je v zmysle platného Územného plánu obce Hrnčiarovce nad Parnou určená na **výstavbu rodinných domov**. Z tohto dôvodu sa umiestnenie nových pozemkov kdekoľvek v danej lokalite – v obvode projektu JPÚ považuje za umiestnenie na pôvodnom mieste (primeranosť v polohe).
- 2.6** Minimálna výmera samostatného nového pozemku je **600 m²** (v ojedinelých prípadoch, napríklad ak nárok na vyrovnanie jedného vlastníka bude menší ako 600 m², je možné naprojektovať aj pozemok o menšej výmere).
- 2.7** Komasovanie (sceľovanie) 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.
- 2.8** 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 alebo iným spôsobom pozvaný v novom termíne, ak sa nedohodne inak so zhotoviteľom. Ak sa vlastník opakovane bez ospravedlnenia rokovania nezúčastní, považuje sa návrh nového usporiadania pozemkov za prerokovaný.

JPÚ Hrnčiarovce Pri sade (JPÚ)

2.9 Zhotoviteľ projektu JPÚ 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 VZO a úbytok z nového merania.
- b) Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k požiadavke rovnakého umiestnenia nového pozemku rôznymi vlastníkmi, prednostné právo pridelenia nového pozemku má ten vlastník, ktorý vlastní väčšinu výmery pôvodného pozemku, na ktorom je umiestnený nový pozemok.

2.10 Ak budú požiadavky na umiestnenie nových pozemkov rovnocenné, rozhodne o umiestnení dohoda vlastníkov prípadne sa postupuje podľa zásady č. 2.14.

2.11 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.

2.12 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.

2.13 Vlastníci sa zaväzujú, že po schválení týchto ZUNP budú o akejkolvek zmene svojho vlastníctva v obvode JPÚ informovať zhotoviteľa.

2.14 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.

2.15 Pri uplatňovaní zásad umiestnenia nových pozemkov nie je možné dožadovať sa neprimeraného použitia jednej zásady na úkor inej zásady.

2.16 Požiadavkám vlastníka na umiestnenie nových pozemkov nebude možné vyhovieť, keď nebudú v súlade so zákonom, so schválenými zásadami umiestnenia nových pozemkov alebo s väčšinovými záujmami iných vlastníkov.

2.17 Výklad týchto ZUNP vykonáva v prípade potreby predstavenstvo spolu s OÚ PLO a zhotoviteľ.