OKRESNÝ ÚRAD NITRA

pozemkový a lesný odbor

pozemkové oddelenie

Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra

Všetkým vlastníkom a užívateľom
poľnohospodárskych pozemkov
v k.ú. Veľké Zálužie

Vaše číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Nitra
	OU-NR-PLO1-2022/037901-036	Mgr. Chalupková	21.12.2022

VEC

O z n á m e n i e vlastníkom a užívateľom poľnohospodárskych pozemkov a ostatným účastníkom pozemkových úprav v katastrálnom území Veľké Zálužie - informácia

Pozemkové úpravy v k.ú. Veľké Zálužie boli nariadené v zmysle ust. § 7 ods. 2 (prípravné konanie) zák. 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 o pozemkových úpravách) na základe schváleného Uznesenia vlády SR č. 458/2022 zo dňa 13.07.2022, ktorým vláda schválila zoznam katastrálnych území pre začatie pozemkových úprav v roku 2021 presunutých na rok 2022.

Mimorezortná Komisia pre vyhodnotenie kritérií na stanovenie naliehavosti vykonania pozemkových úprav a výber katastrálnych území, zriadená Ministerstvom pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR vypracovala zoznam katastrálnych území pre začatie pozemkových úprav. Za účelom usporiadania vlastníckych a užívacích pomerov a odstránení prekážok ich výkonu vyvolaných historickým vývojom sa v určenom zozname katastrálnych území pre začatie pozemkových úprav v roku 2021 presunutých na rok 2022, pod poradovým číslom 28 nachádza k.ú. Veľké Zálužie, Obec Veľké Zálužie, Okres Nitra, Nitriansky kraj, číslo k.ú. 868787, s celkovým počtom bodov 410.

Nariadenie Okresného úradu Nitra, pozemkového a lesného odboru, pozemkového oddelenia (ďalej len OU-NR-PLO1) č. OU-NR-PLO1-2022/037901-001 zo dňa 11.8.2022 bolo vyvesené na úradnej tabuli Obce Veľké Zálužie na dobu 60 dní, aby bol dostatočný čas na oboznámenie všetkých účastníkov pozemkových úprav. Informácia bola uverejnená i na internetovej stránke obce ako aj úradnej tabuli Okresného úradu v Nitre, pozemkového a lesného odboru.

V súčasnosti prebieha prípravné konanie podľa § 7 ods. 2 zákona o pozemkových úpravách, v rámci ktorého OU-NR-PLO1 skúma dôvody, naliehavosť a hospodársku účelnosť vykonania pozemkových úprav, ich hranice a vykonáva ďalšie potrebné zisťovania.

V prípravnom konaní pozemkových úprav, okrem iného, má okresný úrad zabezpečiť podľa § 7 ods. 4. písm. e) zákona, aby pred rozhodnutím o návrhu na vykonanie pozemkových úprav boli účastníci konania vhodnou formou a v mieste konania zvyčajným spôsobom informovaní o plánovanom konaní.

Informácie o pozemkových úpravách budú zverejňované na úradnej tabuli obce Veľké Zálužie, na internetovej stránke obce Veľké Zálužie, obecným rozhlasom, či v obecnej tlači a na internetovej stránke úradu https://www.minv.sk/?ppu-velke-zaluzie.

Okresný úrad Nitra
pozemkový a lesný odbor
Štefánikova tr. 69
949 01 Nitra
-7-

Ing. Oľga Majnová
vedúca oddelenia

Príloha
k oznámeniu pre užívateľov
a vlastníkov pôdy

Pozemkové úpravy
(informácia pre k.ú. Veľké Zálužie)

Pozemkové úpravy sú kodifikované v zákone 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").

Pod pojmom **pozemkové úpravy** (ďalej len „PÚ") rozumieme najmä sceľovanie pozemkov, usporiadanie a rozmiestňovanie druhov pozemkov, vyrovnávanie hraníc pozemkov, optimalizáciu tvaru a sprístupnenie všetkých pozemkov a s tým súvisiaci aj výkon právnych, terénnych, komunikačných, vodohospodárskych, protieróznych, ekologických a iných opatrení s cieľom zlepšiť poľnohospodársku výrobu, zlepšiť podmienky vidieckeho hospodárstva a usporiadať vlastnícke vzťahy k pôde na upravovanom území.

Pozemkové úpravy, kedysi nazývané aj ***„komasácie"***, boli nástrojom riešenia rozdrobenosti pozemkového vlastníctva, revitalizáciu krajiny či optimálneho priestorového a funkčného (cestná sieť, toky, vetrolamy, ...) usporiadania pozemkov.

Dôvody pozemkových úprav

PÚ sú nevyhnutné vtedy, keď sa pozemkové vlastníctvo dostane do stavu zložitosti a neprehľadnosti, ktorý vylučuje jeho zmysluplné užívanie (*keď sa nedajú úpravy vykonať bežnými prostriedkami* ako napr. kúpne a zámenné zmluvy, geometrické plány, ...).
Jedná sa o:

- ***veľkú rozdrobenosť pozemkového vlastníctva,***
  (t.z. že každý priemerný vlastník vlastní väčší počet jednotlivých pozemkov, ktoré sú viac-menej roztrúsené po celom katastrálnom území; navyše ich väčšinou nevlastní sám /v celosti/, ale vlastní ich len vo vlastníckych podieloch)
- ***sťažené obhospodarovanie vlastných roztrúsených a neprístupných pozemkov,***
- ***sťažené podmienky na kúpu/predaj pozemkov; je ovplyvnená trhová hodnota takýchto pozemkov.***

Ciele pozemkových úprav

Zmyslom PÚ je dosiahnutie takého stavu, aby každý vlastník vlastnil miesto mnohých roztrúsených vlastníckych podielov výrazne menší počet nových pozemkov (v ideálnom stave – namiesto viacerých pozemkov – len jeden pozemok; to znamená v celosti, bez spoluvlastníkov okrem takých drobných vlastníkov, ktorí dokopy vlastnia len niekoľko m^2, resp. max. do 400 m^2) a aby úplne každý nový pozemok bol prístupný z komunikácie (či už z existujúcej alebo z novej).

Výhody PÚ

- *oddelenie vlastníctva známych a neznámych vlastníkov*
- *scelenie a sprístupnenie pozemkov a ich vytýčenie v teréne: scelený (komasovaný) pozemok bude každý vlastniť sám v podiele 1/1 so zabezpečeným prístupom z poľnej komunikácie (adresné vlastníctvo umožní aktívny prístup vlastníka k svojim pozemkom a dohliadať na starostlivosť oň)*
- *možnosť usporiadania pozemkov pod stavbami a vo vlastníctve štátu*
- *nové pozemky musia byť zo zákona primerané jeho pôvodným pozemkom, čo sa rozlohy a bonity (hodnoty) pozemku týka*
- *vytvorenie spoločných zariadení a opatrení t.j. obecných pozemkov s komunikačnými, protieróznymi vodohospodárskymi a ekologickými funkciami, ktorých výmera sa pokryje zo štátnej resp. obecnej pôdy*
- *možnosť odpredať malé podiely poľnohospodárskej pôdy do 400 m² Slovenskému pozemkovému fondu*
- *možnosť odpredať malé podiely lesnej pôdy do 2000 m² Lesom SR*
- *zvýšenie trhovej ceny pozemkov*
- *podľa §§ 23 a 24 zákona vlastníci pozemkov (na presadzovanie svojich záujmov) vytvárajú tzv. združenie účastníkov pozemkových úprav; pri prejednávaní projektu je každý známy vlastník predvolávaný na rokovanie*
- *neznámych vlastníkov pp. vlastníkov s neznámym pobytom zastupuje v konaní Slovenský pozemkový fond alebo Lesy Slovenskej republiky*
- *sprehľadnenie pozemkového vlastníctva pre výber daní z nehnuteľností a investičné zámery*
- *vlastníci pozemkov neplatia nič za vykonávanie prác na projekte pozemkových úprav; sú financované zo štátneho rozpočtu*

Pozemkové úpravy sa budú vykonávať naraz v celom katastrálnom území Veľké Zálužie, v úzkej spolupráci s obcou.

Sú časovo aj finančne náročné. Vykonávajú sa dlhodobo (v priemere 4-5 rokov).

Vypracovanie projektu sa zmluvne zadáva „zhotoviteľovi", t.j. odborne spôsobilej fyzickej alebo právnickej osobe, ktorá má oprávnenie na projektovanie PÚ.

Projekt PÚ vychádza z údajov evidencie katastra nehnuteľností a člení sa na 3 časti:

1/ Vypracovanie úvodných podkladov (§9-10 zákona)

Geodeti založia bodové pole, zamerajú hranicu obvodu projektu PÚ, zamerajú všetky zariadenia v území (cesty, vodné toky, železnicu, zeleň) polohovo a výškovo. Zostaví sa mapa hodnoty na určenie hodnoty všetkých pozemkov v obvode projektu. Zostaví sa register pôvodného stavu (RPS) pre zistenie vlastníctva každého vlastníka, ktoré spadá do obvodu PÚ. Vypracuje sa miestny územný systém ekologickej stability pre dané územie (MÚSES) a vypracujú sa všeobecné zásady funkčného usporiadania /VZFZ) t.j. navrhne sa kostra zariadení (cesty, vodohospodárske zariadenia, vetrolamy, zelené plochy a iné, ktoré sú v krajine potrebné na ochranu pôdy pred veternou a vodnou eróziou).

2/ Vypracovanie návrhu nového usporiadania pozemkov v obvode PÚ (§11-13 zákona)

Vypracujú sa zásady pre umiestnenie nových pozemkov (ZUNP) t.j. pravidlá o zlučovaní, rozdeľovaní a usporiadaní pozemkov. Každý vlastník bude písomne pozvaný na prerokovanie návrhu nového usporiadania jeho vlastníctva. Následne bude zostavený rozdeľovací plán (grafická a písomná časť), ktorý bude zverejnený a výpis z rozdeľovacieho plánu bude doručený každému vlastníkovi. Po vyriešení prípadných námietok k návrhu nového stavu sa rozdeľovací plán schvaľuje rozhodnutím.

3/ Vykonanie projektu PÚ (§14 zákona)

Bude dohodnutý postup o prechode na hospodárenie v novom usporiadaní, nakoľko vykonaním PÚ zaniknú pôvodné parcely (mapy i listy vlastníctva) a zaniknú aj všetky doterajšie nájomné vzťahy. Vytýčia sa nové pozemky (hlavne tie, kde vlastníci vstúpia do užívania) s novými parcelnými číslami, zakreslené v nových mapách a vedené na nových listoch vlastníctva.

Projekt bude zapísaný do katastra nehnuteľností, vznikne nová (homogénna) katastrálna mapa.

Po projekte sa môžu budovať navrhnuté zariadenia a opatrenia (prístupové cesty, vetrolamy a pod.).