

# PROJEKT POZEMKOVÝCH ÚPRAV V K.Ú. CHOČA

## ZÁSADY UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV - návrh

Obsah Zásad umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“) v Projekte pozemkových úprav v katastrálnom území Choča (ďalej „PPÚ Choča“) bol v súlade s § 11 ods.18 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách, v znení platnom do 31.8.2022 (ďalej len „zákon o pozemkových úpravách“) dohodnutý so Združením účastníkov pozemkových úprav v Choči, k.ú. Choča (ďalej len „ZUPU“) dňa 9.2.2023 v Choči. Návrh ZUNP bol zostavený na základe hromadného prerokovania návrhov a požiadaviek vlastníkov na určenie nových pozemkov dňa 15.12.2022 v kultúrnom dome v obci Choča, na individuálnych rokovaníach s vlastníkmi v dňoch 19.12.2022 až 22.12.2022 v kancelárii zhotoviteľa, resp. telefonicky formou tlačiva-dotazníka „Prerokovania návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov“ doručeného na správny orgán resp. do kancelárie projektanta a na obecný úrad. Neoddeliteľnou súčasťou návrhu ZUNP je grafická príloha.

### 1. Stanovenie kritérií vyrovnania v pozemkoch

Vyrovnanie v pozemkoch musí byť realizované tak, aby nové pozemky boli svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom. Okrem kritérií, ktoré sú definované v §11 zákona o pozemkových úpravách je potrebné definovať aj kritériá, ktorých potreba vyvstala z miestnych vlastníckych a užívateľských pomerov v obvode PPÚ Choča.

#### 1.1. Kritéria stanovené a aplikované podľa § 11 zákona 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách

##### 1.1.1. Kritérium podľa § 11 ods.1 zákona o pozemkových úpravách

Za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov vyrovnanie zodpovedajúce hodnote ich pozemkov a trvalých porastov, ktoré sa na nich nachádzajú; vyrovnanie patrí aj vlastníkom spoluvlastníckych podielov, pričom okresný úrad musí zohľadniť úbytky pre spoločné zariadenia a opatrenia.

##### 1.1.2. Kritérium podľa § 11 ods.2 zákona o pozemkových úpravách

Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len „nový pozemok“). Pri výbere nových pozemkov sa prihliada na prevádzkovo-ekonomické pomery všetkých účastníkov a na okolnosti, ktoré ovplyvňujú využívanie, zhodnocovanie a výnos z pozemkov. Prihliada sa najmä na:

- a) prírodné podmienky,
- b) vhodnú organizáciu pôdneho fondu jednotlivých poľnohospodárskych podnikov, lesných podnikov a hospodárskych subjektov,
- c) pomer jednotlivých druhov pozemkov v obvode pozemkových úprav,
- d) vlastností a bonitu jednotlivých pozemkov,
- e) záujmy ochrany životného prostredia,
- f) územnoplánovacia dokumentáciu.

##### 1.1.3. Kritérium podľa § 11 ods.3 zákona o pozemkových úpravách

Nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami.

##### 1.1.4. Kritérium podľa § 11 ods.6 zákona o pozemkových úpravách

Ak s tým vlastník súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní dodržané kritériá uvedené v bode 1.1.3.

##### 1.1.5. Kritérium podľa § 11 ods.4 zákona o pozemkových úpravách – odchýlka od hodnoty pri nových pozemkov

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. 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 m<sup>2</sup> sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.

(Poznámka: 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. Na prerokovaní návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov si vlastníci určili pri vzniku rozdielnej hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav až do výšky  $\pm 25\%$ .)

##### 1.1.6. Kritérium podľa § 11 ods.5 zákona o pozemkových úpravách – odchýlky od výmery pri nových pozemkoch

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 m<sup>2</sup> sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.

##### 1.1.7. Kritérium podľa § 11 ods. 14 zákona o pozemkových úpravách

Okresný úrad môže na účely pozemkových úprav rozhodnutím podľa § 14 ods. 4 zákona o pozemkových úpravách zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku.

### **1.1.8. Kritérium podľa § 11 ods.15 zákona o pozemkových úpravách – umiestnenie malých vlastníkov tvoriace poľnohospodársku pôdu a ostatnú pôdu**

Pozemky, alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu alebo ostatnú pôdu v výmere do 400 m<sup>2</sup>, 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 do 400 m<sup>2</sup> a určí sa ich spoluvlastnícky podiel.

## **1.2. Kritériá, ktoré nie sú stanovené podľa zákona o pozemkových úpravách**

Kritériá navrhované na podklade zistených skutočností a na podklade vyhodnotenia dotazníkov a zápisníc.

### **1.2.1. Umiestňovanie nových pozemkov**

- a) Pre účely projektovania nového stavu je obvod PPÚ Choča rozdelený na 6 projektových blokov označených v grafickej prílohe. Sčelovanie (komasáciu) pozemkov je možné vykonať v rámci celého obvodu PPÚ CHOČA, pokiaľ nie je v týchto zásadách uvedené inak (bod 1.2.4). Každý z projektových blokov je rozdelený prirodzenými hranicami resp. navrhnutými spoločnými a verejnými zariadeniami a opatreniami na menšie časti – projekčné celky, ktoré predstavujú plochy určené na projektovanie nových pozemkov.
- b) Pri umiestňovaní nových pozemkov sa bude prihliadať na to, či vlastník dá svoje pozemky do nájmu inej osobe, alebo bude na nich hospodáriť sám.
- c) Nové pozemky sa budú umiestňovať do novovytvorených projekčných celkov.
- d) Umiestnenie nových pozemkov bude prerokované s každým dotknutým vlastníkom. Okresný úrad prerokuje návrh nového usporiadania pozemkov s dotknutými vlastníkami pozemkov a z prerokovania vyhotoví zápis. Ak sa vlastník opakovaně bez ospravedlnenia rokovania nezúčastní, považuje sa návrh nového usporiadania pozemkov za prerokovaný (§12 ods.6 zákona o pozemkových úpravách).
- e) Ak to bude možné, budú sa pozemky tých vlastníkov, ktorí budú svoj pozemok prenajímať, umiestňovať na jednom mieste (v tom istom projekčnom celku), tak aby pri prenájme tvorili jeden súvislý celok. Umiestnenie týchto pozemkov môže byť konzultované aj s doterajším, alebo budúcim užívateľom.
- f) Vlastnícke podiely pôvodných pozemkov budú v rámci obvodu PPÚ zlučované do väčších celkov tak, aby sa celkový počet parciel zmenšil na minimum. Musia byť ale zachované všetky zákonné kritériá (v zmysle bodu 1.1.3).
- g) Ak to vyplynie z rôznej bonity pôvodných pozemkov alebo ak to vyplynie z odlišných zámerov o spôsobe užívania, napr. keď časť vlastníctva chce vlastník užívať sám a druhú časť chce prenajať inému užívateľovi, bude vytvorených viac pozemkov.
- h) Nové pozemky vlastníka nemusia byť umiestnené vo všetkých projektových blokoch, v ktorých sa nachádzajú jeho pôvodné pozemky.
- i) Ak sa nebudú vedieť vlastníci dohodnúť, budú sa nové pozemky umiestňovať prevažne do tých projekčných celkov, kde mal pôvodný vlastník väčšinový výmeru.
- j) Poradie vlastníkov v konkrétnych projekčných celkoch bude určené v prvom rade dohodou medzi vlastníkami, v opačnom prípade žrebovaním, za dodržania podmienok zákona v primeranosti v hodnote a vo výmere.
- k) Na nové pozemky nezistených vlastníkov je možné aplikovať príbuzenské skupiny.
- l) Pri zlučovaní pozemkov dbať na to, aby nedošlo k zlučovaniu spoluvlastníckych podielov vlastníkov so známym pobytom s vlastníkami, ktorých spravuje alebo s ktorými nakladá SPF.
- m) Účastník pozemkových úprav, ktorý sa prihlási ako domnelý dedič po známom vlastníkovi, ktorého miesto trvalého pobytu alebo sídlo nie je známe, je povinný dodať na OU-NR-PLO potvrdenie zo súdu o návrhu na dedičské konanie z dôvodu novoobjaveného majetku do **31.5.2023**.
- n) Do rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu budú zapracované prevody a prechody vlastníctva, ktoré budú v katastrálnom operáte zapísané do **31.5.2023**.

### **1.2.2. Tvarové kritériá**

Pomer šírky k dĺžke pozemku s druhom pozemku orná pôda vo veľkoblokovom užívaní, by mal byť v rozmedzí 1:5 až 1:10, pričom minimálna šírka pozemku by mala byť 6 m. Prekročenie tohto tvarového kritéria v odôvodnených prípadoch nebude považované za nedodržanie ZUNP.

### **1.2.3. Prístupnosť pozemkov**

Nové pozemky musia byť navrhnuté tak, aby boli prístupné z existujúcich, alebo novonavrhaných poľných komunikácií, prípadne aby bola prístupnosť pozemku zabezpečená z existujúcej alebo novonavrhovanej komunikácie právom prechodu cez susedný pozemok. Sieť poľných ciest navrhnutá vo Všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia (VZFUÚ) môže byť v nevyhnutných prípadoch podľa potreby doplnená jednoduchými prístupovými komunikáciami.

### **1.2.4. Umiestňovanie nových pozemkov vlastníkov so špecifickým vlastníctvom pôvodných pozemkov**

- a) **V projektových blokoch 4–Záhrady, 5–Nad družstvom a 6–Vinice** bude prednostne zachované pôvodné vlastníctvo a umiestnenie pozemkov spresnené zameraním skutočných hraníc. Vo vnútri týchto blokov možno vlastníctvo sceliť a racionálne usporiadať so súhlasom vlastníkov. Presun vlastníctva z týchto blokov je možný na základe písomného súhlasu vlastníkov.

- b) Pokiaľ o pozemky nachádzajúce sa v projektových blokoch podľa odseku a) prejaví záujem iný vlastník alebo ich terajší užívateľ a súčasne vlastníci týchto pozemkov o ne neprejavia záujem, môžu byť so súhlasom vlastníka tieto pozemky zlúčené s jeho ostatnými pozemkami v iných projektových blokoch. Podmienkou bude dodržanie zásad primeranosti a v prípade potreby súhlas vlastníka z neprimeranosťou v druhu pozemku.

## 2. Stanovenie kritérií vyrovnania v peniazoch

- 2.1. Kritérium podľa § 11 ods.8 zákona o pozemkových úpravách – **vyrovnanie v peniazoch za pozemky do 400 m<sup>2</sup>** Ak s tým vlastník súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, v celkovej výmere v obvode projektu pozemkových úprav do 400 m<sup>2</sup> vrátane trvalých porastov na nich, sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi Slovenským pozemkovým fondom a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
- 2.2. Kritérium podľa § 11 ods.11 zákona o pozemkových úpravách – podmienka vyrovnania v peniazoch. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu okresnému úradu nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastník vyrovnanie v peniazoch podľa ods.2.1 a 2.2, sa nesmú previesť ani zaťažiť. Na návrh okresného úradu správa katastra vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami.
- 2.3. Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí sa vyrovnanie po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viaznu, o čom sa vlastník upovedomí.
- 2.4. Uplatnenie nároku na vyrovnanie v peniazoch si vlastníci pozemkov, ktorí spĺňajú kritéria podľa ods.2.1 a 2.2 môžu uplatniť do **31.05.2023** na Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor, Štefánikova tr. 69, 949 01 Nitra.

## 3. Obmedzenia v nakladaní s pozemkami

- 3.1 **Obmedzenia vyplývajúce zo zákona o pozemkových úpravách.** Okresný úrad v rozhodnutí o nariadení pozemkových úprav v k.ú. CHOČA v zmysle §26 zákona o pozemkových úpravách obmedzil účastníkov pozemkových úprav v nasledovných činnostiach pri nakladaní s pozemkami: meniť spôsob využitia pozemkov, zriaďovať, meniť alebo rušiť vodohospodárske zariadenia a stavby, vysádzať alebo rušiť trvalé porasty (vínice, ovocné sady, stromovú zeleň), prevádzať pozemky z poľnohospodárskej pôdy do lesných pozemkov a robiť zásahy do usporiadania pôdneho fondu.
- 3.2 **Obmedzenia vyplývajúce zo schválených Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia.** Podľa §10 ods. 7 zákona o pozemkových úpravách schválené VZFÚ nahrádzajú na účely výstavby spoločných zariadení a opatrení rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využívaní územia.
- 3.3 **Obmedzenia vyplývajúce z existencie energetických vedení** v obvode PPÚ (ochranné pásma inžinierskych sietí podľa Zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a Zákona č.452/2021 Z.z. o elektronických komunikáciách). Z hľadiska bežného užívania nových pozemkov na poľnohospodárskej pôde nemajú ochranné pásma energetických vedení, ktoré prechádzajú katastrálnym územím Choča, na užívanie zásadný vplyv.
- 3.4 Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania (§6 ods. 4).

## 4. Vlastníctvo k pozemkom kde sa nachádzajú alebo budú vybudované spoločné zariadenia a opatrenia

- 4.1. Pozemky na spoločné zariadenia a opatrenia (poľné cesty a ekologické zariadenia a opatrenia) poskytne štát, Obec Choča a vlastníci (max. do 1,42%) a prejdú do vlastníctva Obce Choča. Vlastníkom pozemkov resp. podielov k pôvodným pozemkom pod týmito zariadeniami sa výmera zahrnie do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde. Podľa § 11 ods.19 zákona o pozemkových úpravách, vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia, okrem pozemkov uvedených v odseku 21, nadobudne obec v ktorej obvode sa pozemky nachádzajú, za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení.
- 4.2. Ak ide o špecifické spoločné zariadenie a opatrenie, okresný úrad určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
- 4.3. Pozemky na spoločné zariadenia a opatrenia ekologické vyššieho významu poskytne štát a zostanú v jeho vlastníctve. Vlastníkom pozemkov resp. podielov k pôvodným pozemkom pod týmito zariadeniami sa výmera zahrnie do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.

## 5. Vlastníctvo k pozemkom kde sa nachádzajú alebo budú vybudované verejné zariadenia a opatrenia

- 5.1. Pozemky, na ktorých sú stavby vo vlastníctve štátu (cesta I. triedy č.I/65, vodný tok Čerešňový potok) poskytne štát a budú vo vlastníctve štátu. Vlastníkom pozemkov resp. podielov k pôvodným pozemkom pod týmito zariadeniami sa výmera zahrnie do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.
- 5.2. Pozemky, na ktorých sú stavby vo vlastníctve Nitrianskeho samosprávneho kraja (regionálna cesta III. triedy č.1619) poskytne štát a Nitriansky samosprávny kraj a budú vo vlastníctve Nitrianskeho samosprávneho kraja. Vlastníkom pozemkov resp. podielov k pôvodným pozemkom pod týmito zariadeniami sa výmera zahrnie do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.

## 6. Postup schvaľovania

- 6.1. Podľa § 11 ods.23 zákona o pozemkových úpravách zásady umiestnenia nových pozemkov sú platné, ak s nimi

súhlasia účastníci, ktorí vlastní najmenš dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené alebo nariadené pozemkové úpravy.

**6.2.** Návrh zásad sa zverejní verejnou vyhláškou na úradnej tabuli Okresného úradu Nitra, súčasne na webovom sídle úradu a na Obecnom úrade Choča spôsobom v mieste obvyklým. Zároveň sa doručia každému známemu účastníkovi pozemkových úprav.

**6.3.** Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastní nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená.

V Choči 9.2.2023

Vypracoval: Ing. Jozef Urban, Geodetická kancelária URBAN-LAUKO s.r.o., zodpovedný projektant PPÚ CHOČA  
Ing. Peter Malý, OÚ Nitra, vedúci projektu

Alena Záhoreczová  
Predseda predstavenstva ZUPU

Ing. Juraj Horák  
vedúci odboru