

PROJEKT POZEMKOVÝCH ÚPRAV HLADOVKA

Katastrálne územie: Hladovka, Suchá Hora, Vitanová

NÁVRH ZÁSADY UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV

Písomná časť



Zásady umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“) v obvode projektu pozemkových úprav Hladovka (ďalej len „PPÚ“) sa spracovali v súlade so zákonom Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom фонде a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších prepisov (ďalej len „zákon o pozemkových úpravách“).

Hlavným cieľom ZUNP v obvode PPÚ Hladovka, je stanoviť pravidlá pre umiestnenie nových pozemkov v súlade s požiadavkami účastníkov pozemkových úprav, všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia (ďalej len „VZFUÚ“) a cieľom projektu pozemkových úprav Hladovka (t.j. racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva).

Zmyslom ZUNP je zapojiť do tvorby PPÚ aj účastníkov pozemkových úprav a stanoviť základné pravidlá, ktorými sa bude riadiť postup pri tvorbe nového usporiadania územia v súlade s požiadavkami účastníkov PPÚ. ZUNP sú záväzné pre všetkých účastníkov pozemkových úprav za predpokladu, že ich uplatnenie nemarí účel a ciele projektu pozemkových úprav a nie sú v rozpore ani s inými zákonmi, ktorých sa konanie o pozemkových úpravách dotkne.

Návrhy a požiadavky vlastníkov na určenie nových pozemkov podľa §11 ods. 18 zákona o pozemkových úpravách boli prerokované v dňoch 12.11.2024 až 29.11.2024 s vlastníkmi, ktorých miesto trvalého pobytu alebo sídlo je známe, so zistenými domnelými dedičmi po poručiteľoch, so splnomocnenými zástupcami vlastníkov, so správcami majetku SR, so správcami majetku obce a VÚC a so zástupcami vlastníkov, ktorých miesto pobytu nie je známe a poručiteľov bez zistených dedičov.

Dňa 23.01.2025 bol podľa §11 ods. 18 zákona o pozemkových úpravách so združením účastníkov pozemkových úprav (ďalej len „ZUPÚ“) v Hladovke dohodnutý návrh zásad umiestnenia nových pozemkov.

Aktualizácia registra pôvodného stavu bola vykonaná na základe platných údajov z katastra nehnuteľností – SPI a SGI platných ku dňu 05.11.2024.



A. Zásady vyplývajúce zo zákona o pozemkových úpravách

1. 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 podľa §12 ods.8. (§11 ods. 1)
2. Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len „nový pozemok“). Okresný úrad pri výbere nových pozemkov 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 (kultúr) v obvode projektu pozemkových úprav,
 - d) vlastnosti a bonitu jednotlivých pozemkov,
 - e) záujmy ochrany životného prostredia,
 - f) územnoplánovacia dokumentáciu. (§11 ods. 2)
3. Ak zákon neustanovuje inak, nové pozemky majú byť svojim druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami. Pri zmene druhu pozemku z dôvodu riešenia protierózných opatrení a iných opatrení navrhnutých vo všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia sa za pôvodný druh pozemku považuje navrhovaný stav. Nové určenie hodnoty takéhoto pozemku sa vykoná v rámci aktualizácie registra pôvodného stavu. (§11 ods. 3)
4. 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. 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. (§11 ods. 4)
5. 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. Pri celkovej výmere pôvodných pozemkov alebo spoluvlastníckych podielov vlastníka v obvode projektu pozemkových úprav do 100 m² sú nové pozemky vlastníka primerané, ak rozdiel podľa prvej vety nepresahuje 5 m². S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel výmery nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch. (§11 ods. 5)
6. Ak s tým vlastníci súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní dodržané kritériá uvedené v odseku 3 (bod A.3 týchto zásad). Ak sú pozemkové úpravy nariadené a vlastníci v obvode projektu pozemkových úprav vlastní výmeru do 50 m², súhlas podľa prvej vety nie je potrebný. (§11 ods. 6)
7. Najmenšia výmera samostatného nového pozemku na poľnohospodárskej pôde je stanovená na 400 m² a na lesnom pozemku 2 000 m². Samostatný nový pozemok môže mať aj menšiu výmeru ako 400 m² v nasledovných prípadoch:
 - ak nový pozemok priamo nadväzuje na pozemky umiestnené mimo obvodu projektu PÚ,
 - ak vlastníci, ktorí vstupujú do projektu pozemkových úprav s vlastníckym podielom 1/1.

8. 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 a prihliada sa na záujem vlastníkov pozemkov alebo spoluvlastníckych podielov, ktoré sa majú zlúčiť. Pri určení druhu pozemku na novom pozemku sa vychádza z prevažujúceho druhu pozemku pôvodného pozemku; hodnota trvalého porastu sa pritom nezohľadňuje. 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, alebo ak ide o pozemkové úpravy vykonávané z dôvodov podľa § 2 ods. 1 písm. h) až k). (§11 ods. 15)

Ak ide o lesné pozemky, najmenšia výmera pozemkov na opatrenia podľa odseku 15 je 2 000 m². Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 2 000 m², ak ide o pozemok určený na spoločné zariadenia a opatrenia alebo s ohľadom na rozmiestnenie ostatných lesných pozemkov alebo ak ide o pozemkové úpravy vykonávané z dôvodov podľa § 2 ods. 1 písm. i) a j). (§11 ods. 16)

9. Ak s tým vlastníkom súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, okrem lesných pozemkov, v celkovej výmere vlastníka v obvode projektu pozemkových úprav do 400 m², sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi Slovenským pozemkovým fondom, ak tento zákon neustanovuje inak, a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. (§11 ods. 8)
10. Ak s tým vlastníkom súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k lesným pozemkom celkovej výmery vlastníka do 2 000 m² vrátane lesných porastov na nich sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi správcom, ak tento zákon neustanovuje inak, a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. (§11 ods. 9)
11. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Súhlas vlastníka podľa prvej vety obsahuje zoznam jeho pozemkov a spoluvlastníckych podielov podľa odsekov 8 a 9 s ich výmerou a hodnotou z registra pôvodného stavu a celkovú výmeru a celkovú hodnotu, na ktoré sa súhlas vzťahuje. Po doručení tohto súhlasu okresnému úradu nemožno súhlas odvolať. Okresný úrad súhlas odmietne, ak neobsahuje údaje podľa druhej vety, údaje v ňom uvedené sú nesprávne alebo je pozemok alebo spoluvlastnícky podiel podľa druhej vety zaťažený právami tretích osôb, ktoré pozemkovými úpravami nezanikajú. Pozemky a spoluvlastnícke podiely, za ktoré vlastníkom súhlasí s vyrovnaním v peniazoch podľa odsekov 8 a 9, nemožno scudziť ani zaťažiť. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch, pričom pri nariadených pozemkových úpravách pri celkovej výmere pozemkov alebo spoluvlastníckych podielov k pozemkom nezisteného vlastníka v obvode projektu pozemkových úprav do 200 m² Slovenský pozemkový fond alebo do 1 000 m² správca vždy súhlasí s vyrovnaním v peniazoch. (§11 ods. 11)



B. Zásady, ktoré vyplynuli z prerokovania návrhov a požiadaviek vlastníkov a dohodnuté so združením účastníkov projektu pozemkových úprav

12. V prípade bezpodielového spoluvlastníctva manželov (ďalej len „BSM“) ich forma vlastníctva po vyrovnaní v nových pozemkoch zostane zachovaná.
13. 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 nie je dostatok výmery pozemkov vo vlastníctve štátu a obce v uvedenom poradí, postupuje sa podľa § 12 ods. 8. Ak sú pozemkové úpravy povolené na výmere menšej ako polovica výmery katastrálneho územia, štát a obec prispievajú v rozsahu neknižovaných pozemkov a následne sa postupuje podľa § 12 ods. 8. Ak sú pozemkové úpravy povolené na výmere najmenej polovice výmery katastrálneho územia, postupuje sa podľa prvej vety a druhej vety. Ak sú pozemkové úpravy nariadené z dôvodu podľa § 2 ods. 1 písm. a) a v obvode projektu pozemkových úprav je dostatok pozemkov vo vlastníctve štátu určených pre spoločné zariadenia a opatrenia, vyčlení sa pre spoločné zariadenia a opatrenia najmenej 7 % výmery obvodu projektu pozemkových úprav, pričom možno zohľadniť výmeru bezprostredne susediacich existujúcich zariadení regionálneho alebo nadregionálneho charakteru mimo obvodu projektu pozemkových úprav. (§11 ods. 7)
14. Návrh a umiestňovanie nových pozemkov sa bude vykonávať vo vymedzených samostatných projektových blokoch, ktoré rozdeľujú obvod projektu na 14 projektových blokov, a to 1A, 1B, 2A, 2B, 3, 4, 5, 6_1, 6_2, 7, 8, 9_1, 9_2 a 10. Stanovenie percenta príspevku vlastníka bude bilancovaný samostatne pre každý z blokov 1A, 1B, 2A, 2B a samostatne pre všetky zvyšné bloky nasledovne:
 - 1A = 5%
 - 1B = 8%
 - 2A = 6%
 - 2B = 6 %
 - zvyšok územia = 3%
15. V rámci týchto určených projektových blokov sa obmedzuje (zakazuje) presun vlastníkov, resp. ich pozemkov alebo ich spoluvlastníckych podielov, z / do špeciálnych lokalít vymedzených samostatným projektovým blokom.
16. Ak s tým vlastník súhlasí, môže nastať výnimka v bode B.14 týchto zásad, a to, že z projektového bloku č. 3 je možný presun vlastníka do bloku č. 4, a taktiež z bloku č. 6_2 do bloku č. 6_1.
17. Najmenšia výmera samostatného nového pozemku na poľnohospodárskej pôde je stanovená na **3000 m²** a na lesnom pozemku **5 000 m²** (v súlade s § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Zb. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom). To neplatí v projektových blokoch 1A, 1B, 2A a 2B, podľa bodov 7.A a 8.A týchto zásad, kedy môže byť najmenšia výmera samostatného nového pozemku 400 m².
18. 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. 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. Ak sú pozemkové úpravy povolené podľa § 2 ods. 3, vlastníctvo pozemkov tvoriacich spoločné zariadenie a opatrenie odsúhlasia vlastníci, ktorí na tieto prispeli podľa veľkosti podielu v zásadách umiestnenia nových pozemkov. (§11 ods. 19)

19. Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudziť ani zaťažiť. Možno ich použiť len na účely upravené osobitným predpisom. Toto obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. Okresný úrad môže rozhodnutím obmedzenie zrušiť, ak je to potrebné pre rozvoj územia a v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou; podmienkou je zachovanie prístupu k pozemkom a zachovanie funkcií vodohospodárskych zariadení. Obmedzenie sa nevzťahuje na zaťaženie pozemkov, ak ide o budovanie inžinierskych sietí, pričom zaťaženie z tohto dôvodu nesmie obmedziť účel spoločného zariadenia a opatrenia; to platí aj pre územia, kde boli pozemkové úpravy vykonané. (§11 ods. 20)
20. Okresný úrad môže na účely pozemkových úprav rozhodnutím podľa § 14 ods. 5 zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku. (§11 ods. 14)
21. Všetky pozemky budú navrhnuté tak, aby bol zabezpečený prístup po existujúcich alebo novo navrhnutých komunikáciách. Navrhovaná cestná sieť môže byť podľa potreby zahustená vytvorením prístupového koridoru vlastníctva vlastníkov, ktorých nové pozemky budú sprístupnené. V miestach, v ktorých riešenie podľa prvej vety nie je možné v dôsledku povahy a tvaru územia, môže byť prístup k pozemkom riešený aj formou vecného bremena, prípadne využitím pozemkov ležiacich mimo obvod projektu pozemkových úprav.
22. Pri umiestňovaní nových pozemkov, ak to bude možné, môžu byť v prípade záujmu známych vlastníkov rešpektované príbuzenské resp. partnerské vzťahy, a nové pozemky umiestňované vedľa seba. V prípade, že vlastníkom zistil vlastníctvo po svojich predkoch, ktoré zatiaľ nebolo predmetom dedenia, môžu byť vedľa jeho vlastníctva, resp. vo forme spoluvlastníctva navrhnuté aj pozemky po predkoch v súlade s týmito zásadami.
23. Pokiaľ sa preukáže v priebehu projektovania nevyhnutná potreba návrhu ďalších spoločných zariadení a opatrení, budú navrhnuté nové spoločné zariadenia a opatrenia s vyčlenením nevyhnutnej výmery. Postup podľa prvej vety sa použije aj pri prípadnej potrebe úpravy priebehu aktuálne navrhnutých spoločných zariadení a opatrení.
24. Pozemky určené projektom pozemkových úprav pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru, ako aj pozemky na vybudovanie spoločných zariadení a opatrení slúžiacich vodnému hospodárstvu, najmä malých vodných nádrží, úprav tokov, závlahových zariadení a odvodňovacích zariadení poskytuje štát. Vlastníkom týchto pozemkov je štát okrem prípadov, ak okresný úrad určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav a správu vykonáva organizácia poverená štátom alebo organizácia podľa osobitných predpisov. Ak štát v obvode pozemkových úprav nevlastní pozemky v takom rozsahu, aby mohli byť pokryté aj požiadavky pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru, poskytne v rámci pozemkov určených projektom pozemkových úprav pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru najmä pozemky pre osobitne chránené časti prírody a krajiny; vlastníctvo k ostatným pozemkom určeným pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru zostane zachované podľa pôvodného stavu s tým, že sa môžu sceliť len v území tvoriacom systém ekologickej stability. (§ 11, ods. 21)
25. Ten, kto sa stane vlastníkom pozemkov v priebehu konania pozemkových úprav, nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania.
26. Nie je možné požadovať neprimerané uplatňovanie jednej zásady pri súčasnom porušení inej zásady.
27. Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k rôznym nezhodám alebo sporom medzi vlastníckmi pri riešení ich individuálnych požiadaviek, rozhodne o riešení predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav na svojom zasadnutí za prítomnosti zástupcu správneho orgánu a dotknutých vlastníkov.

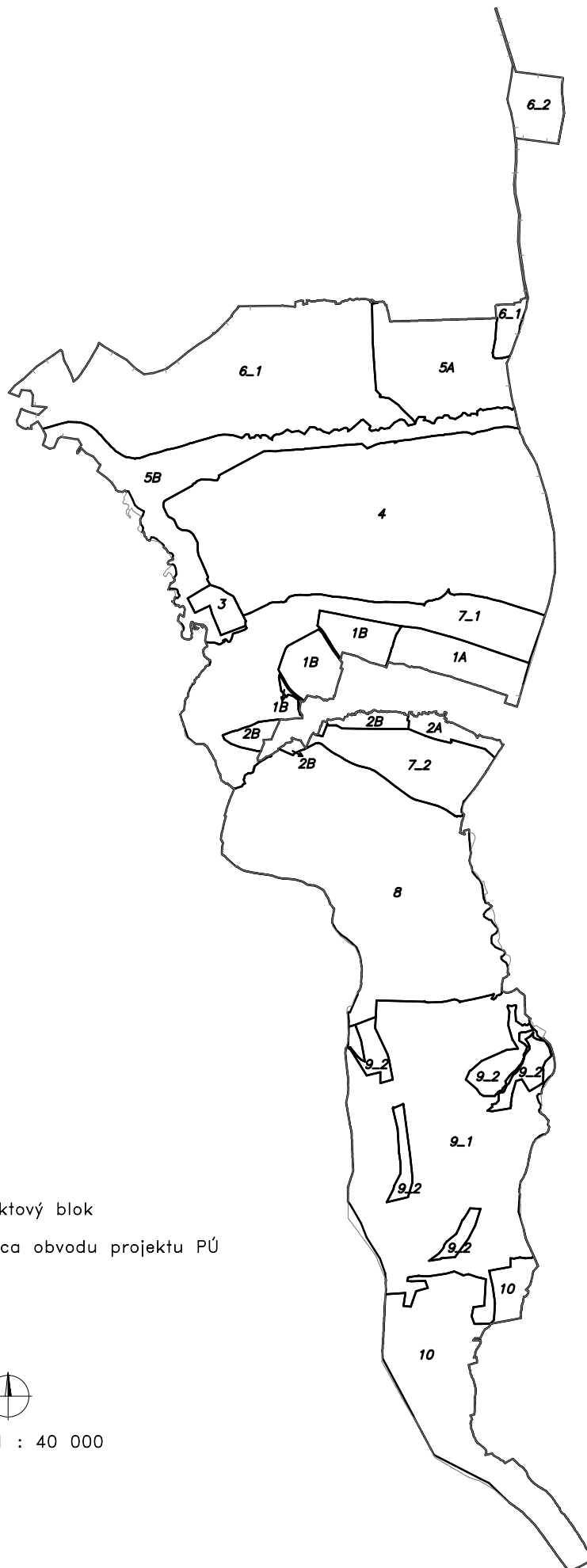
C. Postup schvaľovania



28. Zásady umiestnenia nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav. Návrh zásad okresný úrad zverejní verejnou vyhláškou na 15 dní a doručí známym vlastníkom pozemkov alebo porastov v registri porastov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, do vlastných rúk. Za súhlas s návrhom zásad sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená. Okresný úrad oznámi platnosť zásad a platné znenie zásad verejnou vyhláškou na obvyklom mieste v obci; platné zásady doručí združeniu účastníkov do 15 dní odo dňa ich platnosti. (§11 ods.23)



PROJEKT POZEMKOVÝCH ÚPRAV HLADOVKA

Grafická časť návrhu zásad umiestnenia nových pozemkov



LEGENDA:  projektový blok
 hranica obvodu projektu PÚ



MIERKA 1 : 40 000