

Zásady umiestnenia nových pozemkov v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav Humenné, lokality Dubník

Obsah Zásad umiestnenia nových pozemkov (ďalej iba ZUNP) nie je priamo stanovený zákonom, jeho tvorba však vychádza z § 11 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v platnom znení (ďalej aj „zákon“).

Hlavným cieľom Zásad je stanoviť pravidlá pre umiestnenie nových pozemkov v súlade:

- so Všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia (ďalej aj „VZFUÚ“),
- s požiadavkami účastníkov pozemkových úprav (ak nie sú v rozpore so VZFUÚ),
- so zákonom
- so záujmami ostatných účastníkov konania.

1. Všeobecný popis

1.1. Dôvody vypracovania zásad

Zásady určujú spôsob vyrovnania s ohľadom na špecifické podmienky danej lokality a požiadavky vlastníkov, pričom dohodnuté Zásady nesmú byť v rozpore so Zákonom o pozemkových úpravách a inými zákonmi, ktorých sa dotkne konanie o pozemkových úpravách.

V rámci prerokovania návrhu ZUNP sa určujú všeobecné princípy postupov pri umiestňovaní nových pozemkov bez definovania konkrétneho riešenia. Určí sa spôsob vyrovnania, uvedú sa špecifické požiadavky vlastníkov, ktoré bude možné zapracovať, len ak nebudú v rozpore so Zákonom a s väčšinovými záujmami ostatných účastníkov (vlastníci, ktorí vlastníajú najmenej 2/3 výmery pozemkov obvodu PPÚ).

1.2. Základné údaje, vysvetlenie pojmov

Výmera obvodu JPU Humenné, lokalita Dubník (ha)	9,9040
Počet parcel vstupujúcich do RPS	43
- z toho parcely CKN (majetkoprávne vysporiadané)	26
- z toho parcely UO	17
Počet vlastníkov	18
- známych vlastníkov so známym pobytom (TVL=0, 1, 2)	18
- ostatných vlastníkov	0
- duplicitných vlastníkov	0
Počet vlastníckych vzťahov	61
Počet parcel s jedným vlastníkom v 1/1	32
Počet parcel v spoluvlastníctve	11
Maximálny počet spoluvlastníkov na parcelu	7
Priemerná výmera parcely (ha)	0,23
Priemerný počet spoluvlastníkov na 1 parcelu za obvod PPÚ	1,42
Priemerný počet parcel na 1 vlastníka	2,39
Priemerná výmera vlastníctva 1 vlastníka (ha)	0,55

Obvod JPÚ Humenné, lokalita Dubník tvorí pre potreby pozemkových úprav jeden projektový blok, a to z dôvodu kompaktnosti riešeného územia. Jedná sa o územie so súvislým trvalým trávnatým porastom v extraviláne obce Humenné bez výraznejšieho predelenia iným druhom pozemku (príp. porastom, či zástavbou) ktoré by menili charakter územia a vyžadovali si jeho rozdelenie do viacerých blokov.

2. Použité podklady

- Operát katastra nehnuteľností (písomné a grafické údaje)
- Výsledný operát obvodu pozemkových úprav
- Schválené Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia
- Schválený Register pôvodného stavu (ďalej aj „RPS“)
- Vyhodnotenie dotazníkovej ankety (podľa § 11, ods. 18, zákona) ohľadne návrhov a požiadaviek vlastníkov, ktorá bola realizovaná v rámci doručovania výpisov z RPS
- Prerokovanie návrhov a požiadaviek jednotlivých vlastníkov (podľa § 11, ods. 18, zákona) **zo dňa 19.11.2024**

Zákon SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, obvodných pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov

3. Vyrovnanie v pozemkoch

Záväznosť zásad pre vlastníkov

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. Stanovené kritériá vyrovnania v pozemkoch musia byť realizované tak, aby nové pozemky boli svojím druhom, výmerou, hodnotou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom. V procese vyrovnania je potrebné definovať okrem kritérií, ktoré sú definované v § 11 zákona 330/1991 Zb., aj kritériá, ktorých potreba vyplynula z miestnych vlastníckych a užívacích pomerov.

Preto sú stanovené tieto kritériá:

- **Kritériá sú stanovené podľa zákona – záväzné kritériá**
- **Kritériá nie sú stanovené podľa zákona – odporúčané kritériá**

3.1. Kritériá sú stanovené podľa zákona – záväzné kritériá

(iba vybrané vzťahujúce sa na JPÚ Humenné, lokalita Dubník. Pre kompletné znenie zákonných kritérií vid' §11 zákona SNR 330/1991 Zb.)

3.1.1. Kritérium podľa § 11, ods. 2 zákona: Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na nových pozemkoch. Okresný úrad pri výbere nových pozemkov prihliada na prevádzkovo-ekonomické pomery všetkých účastníkov a na okolnosti, ktoré ovplyvňujú využívanie, zhodnocovanie a výnos z pozemkov.

3.1.2. Kritérium podľa § 11, ods. 3 a ods. 6 zákona: Ak tento zákon neustanovuje inak, nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom

primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami.

3.1.3. Kritérium podľa § 11, ods. 4 zákona: Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak **rozdiel hodnoty** pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje **10 % 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.

3.1.4. Kritérium podľa § 11, ods. 5 zákona: 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.

3.1.5. Kritérium podľa § 11, ods. 7 a § 12, ods. 8 zákona: Ak je potrebné pre spoločné zariadenia a opatrenia (ďalej aj „SZO“) 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, **potrebu pozemkov na SZO znášajú všetci účastníci**, okrem vlastníkov, ktorí súhlasili s vyrovnaním v peniazoch, a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode PPÚ.

3.1.6. Kritérium podľa §11, ods.14 zákona: Okresný úrad môže na účely pozemkových úprav rozhodnutím podľa § 14 ods. 4 zákona zriadiť alebo zrušiť **podielové spoluvlastníctvo k pozemku**.

3.1.9. Kritérium podľa § 11, ods. 20 zákona: Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudziť ani zaťažiť. Toto obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

3.2. Kritériá nie sú stanovené podľa zákona – odporúčané kritériá

Kritériá navrhované na podklade zistených skutočností z prerokovania návrhov a požiadaviek vlastníkov a na podklade vyhodnotenia dotazníkovej ankety.

Kritérium tvaru

3.2.1. Kritérium a jeho aplikovanie nie je stanovené zákonom. Nové pozemky budú navrhnuté podľa požiadaviek vlastníkov tak, aby pôda bola účelne a ekonomicky využívaná.

Kritérium veľkosti

3.2.2. Najmenšia výmera nového pozemku je stanovená na **600 m²**.

Prístupnosť pozemkov

3.2.3. Nové pozemky musia byť navrhnuté tak, aby boli prístupné z existujúcich, alebo novo navrhovaných komunikácií.

Umiestňovanie nových pozemkov

3.2.4. Nové pozemky sa budú umiestňovať s ohľadom na polohu doterajších pozemkov. V odôvodnených prípadoch (s ohľadom na celkový výsledok projektu JPÚ) sa toto pravidlo nemusí aplikovať.

3.2.5. Na základe dotazníkového zisťovania môžu byť vedľa seba umiestnené nové pozemky vlastníkov v akomkoľvek príbuzenskom vzťahu, ak o to požiadajú.

3.2.6. Umiestnenie nových pozemkov bude prerokované s každým známym účastníkom, ktorý sa na pozvanie správneho orgánu zúčastní prerokovania, alebo s jeho splnomocneným zástupcom. **Plnomocnenstvo nemusí doručovať vlastníci, ktorí ho už doručili na obecný úrad alebo správne orgánu pri zaslaní výpisu z RPS.** Plnomocnenstvo musí obsahovať:

- osobné údaje splnomocniteľa (vlastníka pozemkov),
- osobné údaje splnomocnenca (napr.: užívateľ, rodinný príslušník, podielový spoluvlastník a pod.),
- text, k čomu je splnomocnenec splnomocnený, napr.: “Dolu podpísaný XX týmto splnomocňujem YY na prejednanie a definitívne schválenie umiestnenia mojich nových pozemkov“ (popríklad aj na všetky právne úkony spojené s PPÚ a na doručovanie),
- úradne overený podpis splnomocniteľa (vlastníka).

3.2.7. Poradie vlastníkov v konkrétnom projekčnom celku navrhne zhotoviteľ.

3.2.8. V pôvodnom stave (na základe vypracovaného znaleckého posudku) máme tri základné areály hodnoty, t. j.:

- bez poníženia hodnoty (základná hodnota pozemku)
- s ponížením v ochrannom pásme VN
- s ponížením s ohľadom na druh pozemku vodná plocha

Na základe toho, v akom rozložení boli umiestnené pôvodné pozemky vzhľadom na tieto areály hodnoty, tak bude projektovaný nový stav navrhovaných pozemkov, t.j. s ohľadom na cenu nových pozemkov k pôvodným pozemkom ponížených o schválený príspevok na spoločné a verejné zariadenia a opatrenia.

Po dohode medzi vlastníkmi sa stanovuje posudzovanie primeranosti medzi novými a pôvodnými pozemkami na cenu pozemkov. Výmera sa môže meniť v závislosti od toho, a akom areály hodnoty bude nový pozemok naprojektovaný. Z uvedeného vyplýva, že je prípustné na žiadosť vlastníka, jeho podiely v pôvodných pozemkoch umiestnených v areáloch hodnoty s ponížením, presúvať vo forme nových pozemkov do areálov hodnoty bez poníženia na úkor straty výmery pôvodného pozemku v záujme zachovania ceny pôvodného pozemku. Presunutím pozemkov do areálov hodnoty bez poníženia súvisí aj strata obmedzení v užívaní spojená s priebehom inžinierskych sietí na pôvodných pozemkoch.

4. Úbytky plôch

4.1. Po zohľadnení schválených VZFUU bola stanovená **výška príspevku každého vlastníka na hodnotu 14,29 %**.

5. Vlastníctvo k pozemkom

5.1. Podľa § 11, ods. 19 zákona, vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené SZO nadobudne obec za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení.

6. Obmedzenia

6.1. Prihliadanie k zmenám vlastníckych vzťahov. Spracovateľ projektu vykoná poslednú aktualizáciu RPS ku dňu **01.12.2022**. To znamená, že na prejednanie umiestnenia nových pozemkov budú prizvaní len tí vlastníci (účastníci PPÚ), ktorí budú zapísaní na liste vlastníctva (ďalej aj „LV“) k tomuto dátumu. Vlastníci, ktorí budú zapísaní na LV po tomto termíne, budú zapracovaní do PPÚ v ďalších etapách v rámci aktualizácie RPS a v rámci aktualizácie rozdeľovacieho plánu a budú povinní rešpektovať už schválený rozdeľovací plán, t.j. nový vlastník bude povinný rešpektovať polohu, tvar a výmeru nového pozemku toho vlastníka, ktorého vlastníctvo nadobudol (§6, ods.4 zákona)

7. Postup schvaľovania

7.1. Podľa § 11, ods. 23 zákona, **Zásady pre umiestnenie nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov**, na ktorých sú povolené alebo nariadené pozemkové úpravy.

7.2. Všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti v konaní o pozemkových úpravách.

7.3. Zásady sa zverejnia verejnou vyhláškou a doručia každému známemu účastníkovi pozemkových úprav.

7.4. Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená.

7.5. Správny orgán spolu s predstavenstvom združenia účastníkov a spracovateľom vyhodnotí námietky.

7.6. Opodstatnenou námietkou je tá, ktorá je podaná v lehote (t. j. **15 dní** od doručenia Zásad účastníkovi), neodporuje zákonu a väčšinovým požiadavkám účastníkov.

7.7. V sporoch a nezhodách medzi vlastníkmi, ktoré vzniknú pri umiestňovaní nových pozemkov, alebo sa týkajú uplatňovania Zásad na umiestnenie nových pozemkov, rozhodne o riešení predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav na svojom zasadnutí za prítomnosti zástupcu Okresného úradu Humenné, pozemkového a lesného odboru.

7.8. O vyhodnotení súhlasov s návrhom sa vypracuje protokol, v ktorom sa uvedú súhlasy a

nesúhlasy, ich vzájomný pomer a ich váha podľa výmery pozemkov.

V Snine, dňa 2.12.2024

Za zhotoviteľa:

Ing. Štefan Grecko, GEODET SNINA, s.r.o.

Za Okresný úrad Humenné, pozemkový a lesný odbor:

Ing. Ján Džugan, vedúci projektu.....