



OU PLO v zmysle § 11 ods. 23 zákona, oznámi platnosť ZUNP a platné znenie zásad verejnou vyhláškou a zároveň platné zásady doručí združeniu účastníkov.

V zmysle § 11 ods. 23 zákona v súčinnosti s § 26 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov sa návrh ZUNP zverejní po dobu 15 dní na úradnej tabuli Okresného úradu Košice-okolie, pozemkového a lesného odboru a súčasne na úradnej tabuli Obce Geča. Správny orgán zverejňuje návrh aj na svojom webovom sídle.

Ing. Gabriel Vukušič  
vedúci

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

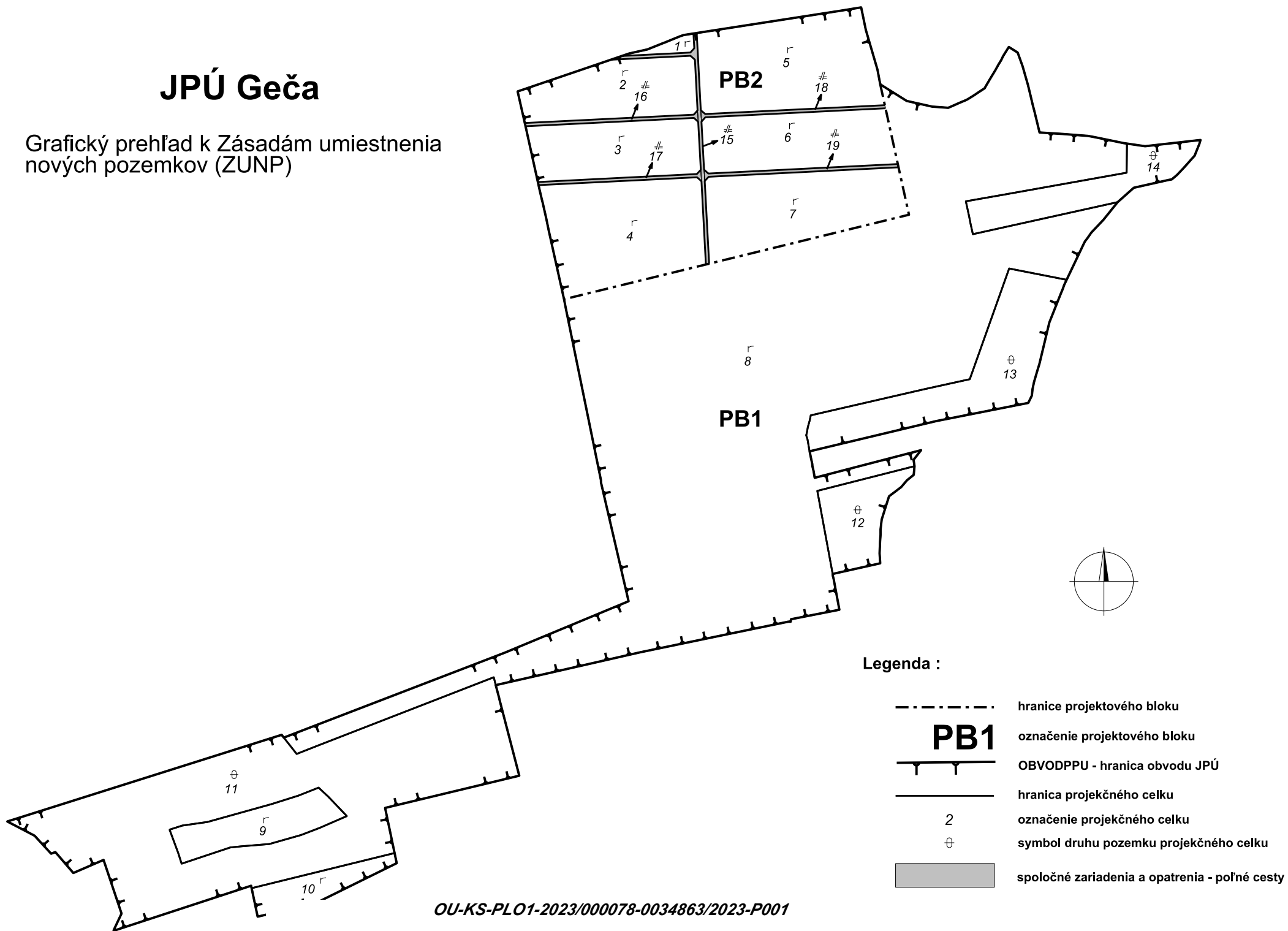
Rozdeľovník k číslu OU-KS-PLO1-2023/000078-438

Obec Geča, Kostolná 382/8, 044 10 Geča

Národná agentúra pre sieťové a elektronické služby, Ulica Kollárova 543/8, Trnava

# JPÚ Geča

Grafický prehľad k Zásadám umiestnenia nových pozemkov (ZUNP)



# NÁVRH

## Zásady Umiestnenia Nových Pozemkov (ZUNP)

v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Geča.

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

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

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

### 1. Všeobecný popis

#### 1.1. Dôvody vypracovania zásad

Zásady určia 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 Zásad sa určia 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 vlastní najmenej 2/3 výmery pozemkov obvodu PPÚ).

#### 1.2. Základné údaje, vysvetlenie pojmov

Štatistické údaje RPS	
Výmera obvodu JPÚ Geča v ha	46
Počet parcel vstúpajúcich do RPS	271
- z toho parcely C-KN (majetkoprávne vysporiadané)	11
- z toho parcely E-KN	260
Počet spoločných nehnuteľností	0
Počet vlastníkov	181
- známych vlastníkov so známym pobytom (TVL=0,1,2)	127
- ostatných vlastníkov	54
- duplicitných vlastníkov	0
Počet vlastníckych vzťahov	1064
Počet parcel s jedným vlastníkom v 1/1	119
Počet parcel v spoluvlastníctve	152
Priemerný počet spoluvlastníkov na parcelu v spoluvlastníctve	5,24
Maximálny počet spoluvlastníkov na parcelu	17
Priemerná výmera parcely (m <sup>2</sup> )	1714,16
Priemerný počet spoluvlastníkov na 1 parcelu za obvod PPÚ	3,93
Priemerný počet parcel na 1 vlastníka	5,88
Priemerná výmera vlastníctva 1 vlastníka (m <sup>2</sup> )	2566,51

Pre účely umiestňovania nových pozemkov je obvod JPÚ Geča rozdelený do dvoch samostatných projektových blokov:

- **Projektový blok č.1 (PB1)** o výmere cca 34,8 ha - výmera vlastníctva Danucem Slovensko a.s.
- **Projektový blok č.2 (PB2)** o výmere cca 11,7 ha – výmera pozemkov ostatných vlastníkov.

Dôvod takéhoto rozdelenia vychádza z potreby čo najhospodárnejšieho a najefektívnejšieho usporiadania pozemkov vzhľadom na ich budúce využitie na iné účely ako je hospodárenie na pôde, a to na ťažbu štrkopieskov a potrebám ďalšieho konania o pozemkových úpravách.

Každý projektový blok (PB1, PB2) obsahuje **viacero projekčných celkov**, (PC1 až PCx). Tie sú ohraničené prirodzenými hranicami, čiže existujúcimi, alebo novo navrhovanými cestami. Do projekčných celkov budú projektované nové pozemky jednotlivých vlastníkov.

## **2. Použité podklady**

- Operát katastra nehnuteľností (písomné a grafické údaje)
- Výsledný operát obvodu pozemkových úprav
- Schválené Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia (VZFUÚ)
- Schválený Register pôvodného stavu (RPS)
- Vyhodnotenie dotazníkovej ankety (podľa §11, ods. 18, zákona č.330/1991 Zb.) ohľadne návrhov a požiadaviek vlastníkov, ktorá bola realizovaná v rámci doručovania výpisov z RPS
- Prerokovanie návrhu ZUNP predstavenstvom Združenia účastníkov pozemkových úprav Geča, ktoré bolo zvolané na 29.05.2023.
- Zákon 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách (Zákon)

## **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. 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, aj kritériá, ktorých potreba vyplynula z miestnych vlastníckych a užívacích pomerov. Preto sú stanovené tieto kritériá:

### **3.1. Kritériá sú stanovené podľa zákona – záväzné kritériá**

### **3.2. Kritériá nie sú stanovené podľa zákona – odporúčané kritériá**

### **3.1. Kritériá sú stanovené podľa zákona – záväzné kritériá**

**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. Prihliada sa najmä na

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

**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. Ak s tým vlastníak súhlasí, nemusia byť tieto kritériá pri vyrovnaní dodržané (§11, ods.6 zákona).

**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.

**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. Pri celkovej výmere do 200 m<sup>2</sup> sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.

**3.1.5. Kritérium podľa §11, ods.15 zákona:** Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria **poľnohospodársku pôdu alebo ostatnú pôdu** vo 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 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.

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

**3.1.7. Kritérium podľa §14, ods.8 zákona:** Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom uvedeným v tomto rozhodnutí zanikajú nájomné vzťahy k pôvodným nehnuteľnostiam

### **3.2. Kritériá nie sú stanovené podľa zákona – odporúčané kritériá**

Kritériá navrhované na podklade zistených skutočností z prerokovania návrhov a požiadaviek vlastníkov 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, ktorý tvorí **poľnohospodársku pôdu bez trvalých porastov**, je stanovená na **400 m<sup>2</sup>**. Nové pozemky budú určené do výlučného vlastníctva účastníka (v podiele 1/1) za predpokladu, že jeho úhrnný nárok na vyrovnanie v obvode pozemkových úprav je väčší ako 400 m<sup>2</sup> poľnohospodárskej pôdy.

### **Prístupnosť pozemkov**

**3.2.3.** Nové pozemky musia byť navrhnuté tak, aby boli prístupné z existujúcich, alebo novonavrhovaných komunikácií. Navrhnutá cestná sieť môže byť podľa potreby zhustená bez potreby zvýšenia percenta príspevku vlastníkov na spoločné zariadenia a opatrenia (komunikačné opatrenia).

### **Umiestňovanie nových pozemkov**

**3.2.4.** Pri umiestňovaní nových pozemkov sa bude prihliadať na to, či vlastník dá svoje pozemky do nájmu inej osobe, bude na nich hospodáriť sám, alebo prejavil písomný súhlas s ich odpredajom.

**3.2.5.** Nové pozemky budú umiestňované nasledovne:

Pozemky vo vlastníctve Danucem Slovensko a.s. budú umiestňované v projektovom bloku PB1.

Pozemky ostatných vlastníkov (t.j. známych vlastníkov a neznámych vlastníkov, ktorých zastupuje SPF) budú umiestňované v projektovom bloku PB2.

**3.2.6.** Na základe dotazníkového zisťovania môžu byť vedľa seba umiestnené nové pozemky vlastníkov v akomkoľvek príbuzenskom vzťahu, ak o to požiadajú. Okrem toho budú pri umiestňovaní nových pozemkov budú rešpektované príbuzenské vzťahy, požiadavky z dotazníka, zmluvy o budúcich kúpnych zmluvách, územný plán obce a všeobecné zásady funkčného usporiadania pozemkov.

**3.2.7. Umiestnenie nových pozemkov bude prerokované s každým známym účastníkom**, ktorý sa na pozvanie projektanta alebo správneho orgánu zúčastní prerokovania, alebo s jeho splnomocneným zástupcom.

**3.2.8.** Neznámych vlastníkov (NV, známy vlastník s neznámym pobytom) pri umiestňovaní nových pozemkov bude zastupovať SPF.

**3.2.9.** Každému NV bude navrhnutý nový pozemok za dodržania zákonných kritérií. Nové pozemky tohto typu vlastníka budú umiestnené vedľa seba tak aby tvorili súvislý blok parciel, ktorý bude možné prenajímať a riadne obhospodarovať

**3.2.10.** V prípade, že sa medzi NV vyskytujú osoby s rovnakým alebo podobným menom a priezviskom, prípadne s ďalším rovnakým alebo podobným osobným údajom, nové pozemky takýchto vlastníkov budú umiestnené vedľa seba.

**3.2.11.** Ak to bude možné, budú sa pozemky tých vlastníkov, ktorí budú svoj pozemok prenajímať, umiestňovať na jednom mieste (v rovnakom projekčnom celku), tak aby pri prenájme tvorili jeden súvislý celok. Umiestnenie týchto pozemkov môže byť konzultované aj s doterajším, alebo budúcim užívateľom.

## **4. Úbytky plôch**

Podľa § 11 ods.7 zákona 330/1991 Z.z. 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 v poradí pôvodné neknihované pozemky, ďalšie pozemky štátu a pozemky obce. Ak nie je dostatok výmery pozemkov vo vlastníctve štátu a obce v uvedenom

poradí, postupuje sa podľa § 12 ods. 8: potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia (poľné cesty, vetrolamy, vsakovacie pásy, biokoridory, biocentrá, sprievodná zeleň a pod.) 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 pozemkových úprav. Inými slovami: každý vlastník rovnakým percentom z výmery všetkých svojich pozemkov v obvode PPÚ.

V zmysle už schválených všeobecných zásad funkčného usporiadania územia (VZFUÚ) je potreba pozemkov na vykrytie jestvujúcich a navrhnutých opatrení nasledovná:

**4.1** Pre navrhované spoločné zariadenia a opatrenia (SZO) je potrebná výmera 0,5127 ha, čo predstavuje 1,06 % z celkovej výmery obvodu PPÚ. Na ich pokrytie budú použité neknihované pozemky vo vlastníctve štátu (SR-SPF).

Celkový príspevok štátu (SR-SPF) na SZO a VZO bude **0,5127 ha**, čo predstavuje **1,06%** z celkovej výmery obvodu PPÚ.

### **Príspevok na spoločné zariadenia a opatrenia činí 0,0%.**

Tento príspevok bol vypočítaný na podklade registra pôvodného stavu a opatrení navrhnutých vo schválených všeobecných zásad funkčného usporiadania územia.

V prípade, že v rámci návrhu nového stavu vyplynie potreba vytvorenia ďalších prístupových komunikácií, použije sa v prvom rade nevyčerpaná výmera neknihovaných pozemkov vo vlastníctve štátu. Po vyčerpaní neknihovaných pozemkov sa použije výmera vo vlastníctve Danucem Slovensko a.s..

## **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. Užívanie pozemkov**

V obvode JPÚ pôsobí viacero subjektov, ktoré užívajú zväčša pôdu prenajatú. Predpokladá sa, že aj po pozemkových úpravách budú tieto nájomné vzťahy medzi vlastníkmi a užívateľmi pokračovať.

Užívatelia pozemkov v obvode JPÚ:

- FARMA EKO OR s.r.o.
- FARMA GYŇOV s.r.o.
- Olšanka spol. s r.o.
- Danucem Slovensko a.s.

## **7. Obmedzenia**

**7.1** Všetky pozemky, ktoré sa nachádzajú v obvode JPÚ sú súčasťou Chráneného ložiskového územia



## **8. Postup schvaľovania**

- 8.1** Podľa §11, ods.23 zákona, Zásady pre umiestnenie nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastní najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené alebo nariadené pozemkové úpravy.
- 8.2** Všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti v konaní o pozemkových úpravách.
- 8.3** Zásady sa zverejnia verejnou vyhláškou a doručia každému známemu účastníkovi pozemkových úprav.
- 8.4** Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená.
- 8.5** Správny orgán spolu s predstavenstvom združenia účastníkov a spracovateľom vyhodnotí námietky.
- 8.6** Opodstatnenou námietkou je tá, ktorá je podaná v lehote (t.j. 15 dní od doručenia zásad účastníkovi), neodporuje zákonu a väčšinovým požiadavkám účastníkov.
- 8.7** V sporoch a nezhodách medzi vlastními, 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 Košice-okolie, pozemkového a lesného odboru.
- 8.8** O vyhodnotení súhlasov s návrhom sa vypracuje protokol, v ktorom sa uvedú súhlasy a nesúhlasy, ich vzájomný pomer a ich váha podľa výmery pozemkov.

Spracoval :

Ing. Miroslav Karlík, GEOKART Veľké Kapušany, s.r.o., zhotoviteľ projektu

Vo Veľkých Kapušanoch, dňa 6.6.2023

.....  
podpis

.....  
Predseda Združenia účastníkov JPÚ Geča

.....  
Za správny orgán

# Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

## Údaje elektronického úradného dokumentu

Názov: [Zverejnenie návrhu Zásad umiestnenia nových pozemkov v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav v kat. území Geča - verejná vyhláška]  
Identifikátor: OU-KS-PLO1-2023/000078-0034863/2023

## Autorizácia elektronického úradného dokumentu

Dokument autorizoval: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, OÚ KS 10114  
SK IČO: 00151866  
Spôsob autorizácie: kvalifikovaná elektronická pečať s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou  
Deklarovaný dátum a čas autorizácie: 20.06.2023 10:58:53 časové pásmo +02:00  
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 20.06.2023 10:58:53 časové pásmo +02:00  
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:  
OU-KS-PLO1-2023/000078-0034863/2023

## Autorizácia prílohy elektronického úradného dokumentu

Dokument autorizoval: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, OÚ KS 10114  
SK IČO: 00151866  
Spôsob autorizácie: kvalifikovaná elektronická pečať s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou  
Deklarovaný dátum a čas autorizácie: 20.06.2023 10:58:59 časové pásmo +02:00  
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 20.06.2023 10:58:59 časové pásmo +02:00  
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:  
OU-KS-PLO1-2023/000078-0034863/2023-P001

## Autorizácia prílohy elektronického úradného dokumentu

Dokument autorizoval: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, OÚ KS 10114  
SK IČO: 00151866  
Spôsob autorizácie: kvalifikovaná elektronická pečať s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou  
Deklarovaný dátum a čas autorizácie: 20.06.2023 10:59:02 časové pásmo +02:00  
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 20.06.2023 10:59:02 časové pásmo +02:00  
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:  
OU-KS-PLO1-2023/000078-0034863/2023-P002

**Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii**

Doložku vyhotovil: Ing. Ivana Plachetková  
Funkcia alebo pracovné zaradenie: Referent  
Označenie orgánu verejnej moci: Okresný úrad Košice - okolie  
IČO: 00151866  
Dátum vytvorenia doložky: 20.06.2023  
Podpis a pečiatka: