

OKRESNÝ ÚRAD KOŠICE-OKOLIE
POZEMKOVÝ A LESNÝ ODBOR
POZEMKOVÉ ODDELENIE

Hroncova 13, 041 70 Košice

Naše číslo:OU-KS-PLO1-2026/000364-414

V Košiciach, 12.03.2026

ZVEREJNENIE

**návrhu zásad umiestnenia nových pozemkov
v obvode projektu pozemkových úprav v katastrálnom území Nižná Myšľa, lokalita
Konopiská I.**

Okresný úrad Košice - okolie, pozemkový a lesný odbor ako príslušný orgán podľa § 5 ods. 4 zákona 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“) v rámci konania o pozemkových úpravách vykonávaných v katastrálnom území Nižná Myšľa, lokalita Konopiská I., podľa § 11 ods. 23 zákona

z v e r e j ň u j e

návrh zásad umiestnenia nových pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav
v katastrálnom území Nižná Myšľa, lokalita Konopiská I.

Okresný úrad Košice-okolie, pozemkový a lesný odbor (ďalej len „OÚ-PLO“) v zmysle § 11 ods. 23 zákona doručuje všetkým známym vlastníkom návrh zásad umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“) v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav (ďalej len „JPÚ“) v katastrálnom území Nižná Myšľa, lokalita Konopiská I. na odsúhlasenie.

V rámci návrhu nového usporiadania pozemkov v obvode JPÚ v katastrálnom území Nižná Myšľa, lokalita Konopiská I., OÚ-PLO v zmysle § 11 ods. 18 zákona prerokoval s vlastníkami ich návrhy a požiadavky na určenie nových pozemkov-formou dotazníka, resp. na verejnom zhromaždení, resp. na individuálnych prerokovaniach.

Na základe výsledkov prerokovania, miestnych podmienok a podľa všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode JPÚ, schválených rozhodnutím č. OÚ-KS-PLO1-2025/000328-310 zo dňa 09.09.2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20.10.2025, OÚ-PLO dohodol s predstavenstvom Združenia účastníkov pozemkových úprav v katastrálnom území Nižná Myšľa, lokalita Konopiská I. na pracovnom rokovaní dňa 28.01.2026 návrh ZUNP.

Doručovaný návrh ZUNP určuje všeobecné princípy a pravidlá postupu umiestňovania nových pozemkov a spôsob vyrovnania ako aj prípadné špecifické požiadavky vlastníkov.

Poučenie:

Protí údajom uvedeným v návrhu ZUNP môže podať vlastníkom písomnú námietku do 15 dní odo dňa doručenia na adresu: Okresný úrad Košice-okolie, pozemkový a lesný odbor, Hroncova 13, 041 70 Košice. ZUNP sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastníka najmenej dve tretiny výmery pozemkov v obvode JPÚ. Za súhlas s návrhom zásad sa považuje aj to, ak vlastníkom nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená.

Prílohy:

Návrh ZUNP – písomná a grafická časť

Okresný úrad Košice-okolie
Pozemkový a lesný odbor
Hroncova 13, 040 01 Košice

-1-

Vyvesené dňa:
(dátum, pečiatka, podpis)

13.03.2026

Okresný úrad Košice-okolie
Pozemkový a lesný odbor
Hroncova 13, 040 01 Košice

Ing. Gabriel Vukušič
vedúci odboru

Zvesené dňa:
(dátum, pečiatka, podpis)



OKRESNÝ
ÚRAD
KOŠICE-OKOLIE

Telefón
+421/55/60 04 174

Fax
+421/55/63 25 983

E-mail
ivana.hrozekova@minv.sk

Internet
<http://www.minv.sk/?okresny-urad-košice-okolie>

IČO
00151866

Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav Konopiská I (ďalej aj JPÚ Konopiská I)

Obsah Zásad umiestnenia nových pozemkov (ďalej Zásad) 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 VZFÚ),
- so Zákonom,
- s požiadavkami a návrhmi vlastníkov na určenie nových pozemkov podľa § 11 ods.18, prerokované formou Dotazníkov, ktoré boli zasielané súčasne s výpisom z RPS .

Zoznam použitých skratiek

JPÚ – jednoduché pozemkové úpravy, VZFÚ – všeobecné zásady funkčného usporiadania územia, Zákon - Zákon SNR č. 330/1991 Zz., ZV – známy vlastník, ktorého miesto pobytu alebo sídlo je známe, NV – známy vlastník, ktorého miesto pobytu alebo sídlo nie je známe, SPF – Slovenský pozemkový fond, TVL – typ vlastníka, PC – projekčný celok, PB – projektový blok, RPS – register pôvodného stavu, SHR – samostatne hospodáriaci roľník, SZO – spoločné zariadenia a opatrenia, VZO – verejné zariadenia a opatrenia, ÚP – územný plán, PKV – pozemkovoknižná vložka, LV – list vlastníctva, BPEJ - bonitované pôdno-ekologické jednotky, ZUOB – zastavané územie obce, ZÚJPÚ - združenie účastníkov jednoduchých pozemkových úprav, Spracovateľ – Ing. Milan Kavulič-AKERGEO, Družstevná 205/17, Nižná Myšľa, Správny orgán – OÚ Košice-okolie, pozemkový a lesný odbor, Hroncova 13, Košice.

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 Zásad 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 vlastnia najmenej 2/3 výmery pozemkov obvodu JPÚ).

1.2. Základné údaje, vysvetlenie pojmov

Výmera obvodu JPÚ Konopiská I (ha)	4,7376
Počet parcel vstupujúcich do RPS	59
- z toho parcely C-KN (majetkoprávne vysporiadané)	26
- z toho parcely UO	33
Počet vlastníkov	102
- známych vlastníkov so známym pobytom (TVL=0, 1, 2)	99
- ostatných vlastníkov	3
- duplicitných vlastníkov	0
Počet vlastníckych vzťahov	209
Priemerná výmera parcely (ha)	0,08
Priemerný počet spoluvlastníkov k parcele	3,48
Priemerný počet parcel PS na jedného vlastníka	0,59

Tabuľka č.1: Základné údaje

Obvod JPÚ Konopiská I tvorí pre potreby pozemkových úprav päť projektových blokov (PB 1-5), do ktorých sa budú umiestňovať nové pozemky.

2. Použité podklady

- Operát katastra nehnuteľností (písomné a grafické údaje)
- Výsledný operát obvodu pozemkových úprav
- Schválený RPS
- Znalecký posudok
- Schválené VZFÚ
- Vyhodnotenie Dotazníkovej ankety (podľa § 11, ods. 18, **Zákona**) ohľadne návrhov a požiadaviek vlastníkov
- 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

Vyhodnotenie dotazníkov (návratiek) podľa §11 ods.18 Zákona	Počet
Počet známych vlastníkov so známym pobytom -TVL 0,1,2 v obvode PPÚ	99
Spätne doručené dotazníky od vlastníkov	50
Spätne nedoručené dotazníky od vlastníkov	49
Vlastníci, ktorí chcú odpredať pozemky	6
Vlastníci, ktorí chcú užívať svoje vlastné pozemky	33
Vlastníci, ktorí chcú hospodáriť na všetkých svojich pozemkoch a sú registrovaní ako SHR	0
Vlastníci, ktorí chcú hospodáriť na časti svojich pozemkoch	0
Vlastníci s požiadavkami	9
Vlastníci bez požiadaviek	2

3. Vyrovnanie v pozemkoch

3.1. Závaznosť 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 podľa §12 ods.8 **Zákona**. 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 vyplývala z miestnych vlastníckych a užívateľských pomerov v katastrálnom území Nižná Myšľa. Preto sú stanovené tieto kritériá:

- Kritériá, ktoré sú stanovené podľa Zákona – záväzné kritériá
- Kritériá, ktoré nie sú stanovené podľa Zákona – odporúčané kritériá

3.2. Kritériá, ktoré sú stanovené podľa Zákona– záväzné kritériá

3.2.1. 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, lesných 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) územnoplánovacia dokumentáciu.

3.2.2. Kritérium podľa § 11, ods. 3a 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. Pri zmene druhu pozemku z dôvodov riešenia protierózných opatrení a iných opatrení navrhnutých vo VZFÚ sa za pôvodný druh pozemku považuje navrhovaný stav. Nové určenie hodnoty takéhoto pozemku sa vykoná v rámci aktualizácie registra pôvodného stavu.

3.2.3. 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. Pri celkovej výmere do 200 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.

3.2.4. 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. 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.

3.2.5. Kritérium podľa § 11, ods. 6 Zákona: Ak s tým vlastníkom súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní dodržané kritériá uvedené v odseku 3.2.2. Ak vlastníkom v obvode projektu pozemkových úprav vlastní výmeru do 50 m², súhlas podľa prvej vety nie je potrebný.

3.2.6. Kritérium podľa § 11, ods. 7 a § 12, ods. 8 Zákona: 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, 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. Pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia poskytuje ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy nové pozemky určené na VZO.

3.2.7. Kritérium podľa § 11, ods. 8 Zákona: 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 žiadateľom a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania pozemkových úprav.

3.2.8. Kritérium podľa § 11, ods. 11 Zákona: Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Súhlas vlastníka podľa prvej vety obsahuje zoznam jeho pozemkov a spoluvlastníckych podielov s ich výmerou a hodnotou z registra pôvodného stavu a celkovú výmeru a celkovú hodnotu, na ktoré sa súhlas vzťahuje podľa odseku 3.2.7 týchto Zásad. 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 odseku 3.2.7, nemožno scudzíť ani zaťažiť.

Písomný súhlas na vyrovnanie v peniazoch musí doručiť vlastníkom správne orgánu do 30 dní od doručenia týchto Zásad.

3.2.9. Kritérium podľa § 11, ods. 12 Zákona: Okresný úrad môže na účely pozemkových úprav rozhodnutím podľa § 14 ods. 5 zriadiť alebo zrušiť iné vecné právo k pozemku. Pri zriadení iného vecného práva okresný úrad určí mieru zohľadnenia ujmy v rozdeľovacom pláne. Okresný úrad v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav pri pozemkoch podľa osobitného predpisu zriadi záložné právo v prospech Slovenského pozemkového fondu; Slovenský pozemkový fond môže začať výkon tohto záložného práva najskôr po uplynutí dvoch rokov od nadobudnutia vlastníctva k pozemkom.

3.2.10. Kritérium podľa § 11, ods. 15 Zákona: 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 prihliada sa na záujem vlastníkov pozemkov alebo spoluvlastníckych podielov, ktoré sa majú zlúčiť. Pri určení druhu pozemku na novom pozemku sa vychádza prevažujúceho komisionálne odsúhlaseného a schváleného druhu 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.

3.2.11. Kritérium podľa § 11, ods. 19 Zákona: Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia, okrem pozemkov uvedených v §11, ods. 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.

3.2.12. Kritérium podľa § 11, ods. 20 Zákona: 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 katastrí nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

3.2.13. Kritérium podľa § 11, ods. 24 Zákona: Ak sú pozemky v obvode pozemkových úprav, ktoré by mohli byť vyňaté z obvodu pozemkových úprav podľa § 4 ods. 2 Zákona a na ktorých sa nachádzajú stavby vo vlastníctve štátu alebo obce, alebo vyššieho územného celku, ako sú **cestné komunikácie, železnice a vodné plochy vybudované do 24. júna 1991 alebo iné stavby podľa osobitného predpisu (Zákon NR SR č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky), Slovenský pozemkový fond alebo správca poskytne vlastníčkovi iný pozemok vo vlastníctve štátu alebo vyrovnanie v peniazoch podľa osobitného predpisu (Vyhláška Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav).** Určenie druhu pozemku sa vykoná podľa druhu pozemku v čase pred jeho zastavaním.

3.2.14. Kritérium podľa § 12, ods. 6 Zákona: Okresný úrad prerokuje návrh nového usporiadania pozemkov s dotknutými vlastníckymi pozemkov a z prerokovania vyhotoví zápis. Ak sa vlastník ani v náhradnom termíne rokovania nezúčastní, považuje sa návrh nového usporiadania pozemkov za prerokovaný.

3.2.15. Kritérium podľa § 12, ods. 8 Zákona: Potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia 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 projektu pozemkových úprav (§ 11 ods. 3). Obdobne sa postupuje pri prírastku alebo úbytku výmery pozemkov v dôsledku nového merania, pričom povinnosť podľa prvej vety sa vzťahuje aj na vlastníkov, ktorí súhlasili s vyrovnaním v peniazoch. Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia z dôvodu uvedeného v § 2 ods. 1 písm. g) poskytuje štát. Pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia poskytuje ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy nové pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia.

3.2.16. Kritérium podľa § 14, ods. 9 Zákona: Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom uvedeným v tomto rozhodnutí zanikajú nájomné vzťahy k pôvodným pozemkom. Po nadobudnutí vlastníctva a vzniku súvisiacich iných vecných práv k novým pozemkom podľa § 14, ods. 5 Zákona sa na nájom pozemku na poľnohospodárske účely vzťahuje osobitný predpis (zákon 504/2003 Z.z. o nájme poľnohosp. pozemkov).

3.2.17. Kritérium podľa § 6, ods. 4 Zákona: Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietaf výsledky doterajšieho konania.

3.2.18. Kritérium podľa § 6, ods. 5 Zákona: Slovenský pozemkový fond a správca v konaní vo veciach pozemkových úprav vykonávajú práva vlastníka nehnuteľností vo vlastníctve štátu a zastupujú neznámych vlastníkov pozemkov alebo vlastníkov pozemkov, ktorých miesto pobytu alebo sídla nie je známe.

3.3. Kritériá, ktoré nie sú stanovené podľa Zákona – odporúčané kritériá

3.3.1. Kritérium tvaru

3.3.1.1. Kritérium a jeho aplikovanie nie je stanovené Zákomom. Nové pozemky budú navrhnuté s ohľadom na schválený územný plán obce.

3.3.2. Kritérium veľkosti

3.3.2.1. Najmenšia výmera nového pozemku, bude po odpočte príspevku na SZO a VZO vo výmere 400 m². V rámci obvodu projektu JPÚ bude vlastníkovi pridelený ucelený pozemok.

3.3.2.2. Ak to bude možné, najmenšia šírka nového uceleného pozemku bude 16 m.

3.3.2.3. Ucelený pozemok pre jedného vlastníka, môže byť zložený z viacerých parcelných čísel podľa komisionálne odsúhlasených druhov pozemkov. V takýchto prípadoch bude vytvorený len jeden prístup.

3.3.2.4. Nedodržanie minimálnej výmery nového pozemku je prípustné v týchto špecifických prípadoch:

- ak sa jedná o pozemok pod stavbou alebo záhradou priľahlou k pozemku v zastavanom území obce,
- ak to bude potrebné pre zabezpečenie prístupu pre vlastníka,
- ak sa z celkovej výmery vlastníka vytvárajú samostatné susedné pozemky oddelené hranicou druhu pozemku,
- ak nie je možné vytvoriť väčší pozemok z dôvodu členitosti terénu
- ak sa jedná o pozemky určené na SZO a VZO

3.3.3. Prístupnosť pozemkov

3.3.3.1. Nové pozemky budú prístupné z existujúcich, alebo novo navrhovaných komunikácií. Navrhnutá cestná sieť môže byť podľa potreby zhustená prístupmi bez potreby zvýšenia percenta príspevku vlastníkov na SZO a VZO -komunikačné, protierózne a ekologické opatrenia), ktorá v novom stave prejde do vlastníctva Obce Nižná Myšľa.

3.3.4. Poloha

3.3.4.1. Nový ucelený pozemok, ak to bude možné, bude umiestnený v tom PB, v ktorom sa nachádzali pôvodné pozemky.

3.3.4.2. Ak vlastník nemal pôvodné pozemky v PB, kde žiada vyčleniť nové pozemky, je to možné až po uplatnení nárokov pôvodných vlastníkov. Presun vlastníctva pozemkov medzi rôznymi projektovými blokmi bude možný so súhlasom vlastníkov alebo správcu.

3.3.4.3. Ak vlastník prejavil písomný súhlas s odpredajom pozemkov podľa § 11 ods. 8 a 9 Zákona, nový pozemok mu nebude pridelený. Postupuje sa podľa ods. 4.1..

3.3.4.4. Ak vlastník vlastní výmeru menšiu ako je stanovený najmenší pozemok 400 m² (po odpočte príspevku na SZO a VZO) a v Dotazníku neuviedol s kým chce byť v podiele v novom pozemku, prideli mu ho spracovateľ. Nové pozemky v spoluvlastníctve sa budú vytvárať zvlášť pre ZV a zvlášť pre NV. Zlučovanie podielov ZV s NV je možné len v prípadoch, kde už prebieha dedičské konanie a domnelí dedičia doručia správnemu orgánu doklady o prerokovaní dedičstva do 40-tich dní od doručenia týchto Zásad.

3.3.4.5. Za pôvodné pozemky, ktoré v súčasnom stave zasahujú nejakou časťou do navrhnutých SZO a VZO, vlastníci dostanú náhradu v nových pozemkoch podľa návrhu spracovateľa. Spravidla v najbližšom PB, ale až po uplatnení nárokov pôvodných vlastníkov z tohto PB.

3.3.4.6. Poradie vlastníkov v konkrétnych projekčných celkoch určí zhotoviteľ po dohode s jednotlivými účastníkmi.

3.3.4.7. Vlastníkom, ktorí vlastní vysporiadané pozemky v registri „C“ v rade od Mariána Karvanského smerom na juh po pozemok Ladislava Furmana (parcely č. 816/13, 816/24-35, 816/39, 816/49 a 816/51) ostáva poloha a šírka pozemku zachovaná, výmera bude znížená o príspevok na SZO a VZO. Ak táto nová výmera vlastníka nepostačuje na pokrytie oploteného pozemku a vlastník nechce presúvať plot, musí nahlásiť do 40-tich dní od prevzatia týchto Zásad spoluvlastníka zo zoznamu vlastníkov odovzdaného združeniu JPÚ, s ktorým bude v spoluvlastníctve a neskôr sa dohodnú aj zmluvne.

Západná hranica týchto pozemkov sa bude posúvať na východ, tak aby rozvod NN siete a jednotlivé rozvodné skrine tohto rozvodu boli na pozemku vo vlastníctve obce **Nižná Myšľa**. Súčasná oplotenie pozemkov od cesty

3.3.4.8. Umiestnenie nových pozemkov bude prerokované s každým vlastníkom, ktorého miesto pobytu alebo sídlo je známe, ktorý sa na pozvanie spracovateľa alebo správneho orgánu zúčastní prerokovania alebo s jeho splnomocneným zástupcom. **Plnomocenstvo nemusia doručovať vlastníci, ktorí ho už doručili na Obecný úrad Nižná Myšľa alebo správne mu orgánu pri zaslaní výpisu z RPS.** Plnomocenstvo 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).

Umiestnenie nových pozemkov za **NV** bude prerokované so zákonnými správcami a to **SPF**.

3.3.4.9. Rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov vlastníka a hodnoty nových pozemkov môže dosiahnuť až do 25% vrátane príspevku na **SZO a VZO** v zmysle § 11 ods. 4 **Zákona**.

3.3.5. Vlastníctvo nadväzujúce na ZUOB

3.3.5.1. Vlastník, ktorý vlastní pozemok v intraviláne (mimo obvodu **JPÚ Konopiská I**), a užíva pozemok bezprostredne za svojím vlastníctvom v obvode **JPÚ Konopiská I** t. j. „je prihradený“ (**PC 1a-2b**) a je zároveň účastníkom konania **JPÚ Konopiská I**, má prednostné právo byť umiestnený na tomto mieste. Tento nový pozemok môže byť vytvorený **bez prístupu**, pretože bude nadväzovať na pozemok v intraviláne (mimo obvod **JPÚ Konopiská I**). Ak vlastník disponuje väčšou výmerou ako je potrebná na pokrytie „prihradeného pozemku“, zo zvyšnej výmery mu bude pridelený ďalší nový pozemok v celosti (ak výmera dosiahne min. 400 m²) alebo v podiele s inými vlastníkmi. Pri umiestnení takéhoto pozemku sa bude prihliadať na polohu pôvodných pozemkov.

V prípade, že vlastník nevlastní žiaden pozemok v obvode **JPÚ Konopiská I**, bude tam po dohode umiestnený jeho rodinný príslušník, ktorý je účastníkom **JPÚ**, prípadne osoba, s ktorou uzavrie zmluvu o nadobudnutí vlastníctva.

3.3.5.2. „Prihradený“ vlastník uvedený v bode č. **3.3.5.1.** je povinný doručiť **správne mu orgánu do 40 dní od doručenia týchto Zásad písomné oznámenie s menom a podpisom budúceho vlastníka pozemku**, s ktorým sa dohodne o uzavretí budúcej zmluvy o nadobudnutí vlastníctva. „Prihradený“ vlastník uvedený v bode č. **3.3.5.1.** ktorý nevlastní žiadne podiely v obvode **JPÚ Konopiská I** (a teda neobdrží ani tento návrh **ZUNP**) bude o tejto možnosti vysporiadania pozemku kontaktovaný **Obcou Nižná Myšľa**.

Ak „prihradený“ vlastník nenájde osobu, s ktorou si pozemok vysporiada, vlastníkom tohto pozemku bude **účastník, ktorého prideli spracovateľ po dohode so ZÚJPÚ**.

3.3.5.3. Nové pozemky umiestnené na západnej hranici (**PB 3**) obvodu **JPÚ Konopiská I**, budú mať prístup z územia mimo tento obvod, ale budú plynulo nadväzovať na pozemky v **PB 4** z projektu **JPÚ Konopiská II**.

3.3.6. Slovenský pozemkový fond

3.3.6.1. **NV** bude pri umiestňovaní nových pozemkov zastupovať správca **SPF**. Nové pozemky pre tento typ vlastníkov, budú navrhnuté v zmysle **Zásad** a budú umiestnené vedľa seba tak, aby tvorili súvislý blok pozemkov, ktorý bude možné prenajímať a riadne obhospodarovať.

4. Vyrovnanie v peniazoch

- 4.1. Vlastníci pozemkov, ktorí spĺňajú kritériá podľa bodu č. 3.2.8. si musia svoj nárok na vyrovnanie v peniazoch uplatniť písomne na adresu správneho orgánu: Okresný úrad Košice-okolie, pozemkový a lesný odbor, Hroncova 13, 041 70 Košice - v termíne do 30 dní od doručenia týchto Zásad. Po tomto termíne bude považovaný návrh na vyrovnanie v peniazoch za bezpredmetný a vlastníkovi vzniká nárok na pozemok v spoluvlastníctve s inými vlastníkmi podľa Zásad. Následne OÚ Košice-okolie, pozemkový a lesný odbor písomne požiada OÚ Košice-okolie, katastrálny odbor o vyznačenie poznámky o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami do doby vydania rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

5. Úbytky plôch

- 5.1. Podľa § 8d ods. 5 Zákona môžu vlastníci pozemkov v zásadách umiestnenia nových pozemkov prijať zásadu, že na výmeru potrebnú na vybraný nový pozemok určený na verejné zariadenia a opatrenia podľa § 12 ods. 3 písm. f) prispievajú všetci vlastníci podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav a tento pozemok nadobudne obec za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby tohto zariadenia po dni nadobudnutia vlastníctva k novým pozemkom podľa § 14 ods. 5. V zásadách umiestnenia nových pozemkov môžu vlastníci pozemkov prijať zásadu, že pozemok podľa prvej vety nemožno scudziti ani zaťažiť; toto obmedzenie sa nevzťahuje na zaťaženie pozemkov, ak ide o budovanie inžinierskych sietí. Obmedzenie podľa tretej vety sa vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. Pre posudzovanie primeranosti nových pozemkov podľa § 11 ods. 4 a 5 sa za výmeru alebo hodnotu pôvodných pozemkov považuje výmera alebo hodnota znížená o príspevok podľa prvej vety.

- 5.2. Podľa § 11, ods.7 Zákona, 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 Zákona, t. j. potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia (poľné cesty, 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.

Podľa § 8d ods.6 Zákona: Na verejné zariadenia a opatrenia podľa § 12 ods. 3 písm. f) Zákona štát a obec prispievajú v rozsahu neknihovaných pozemkov, ak tieto neboli použité na spoločné zariadenia a opatrenia podľa § 11 ods. 7 Zákona.

- 5.3. V zmysle už schválených VZFÚ je potreba pozemkov na pokrytie jestvujúcich a navrhnutých opatrení nasledovná:

- Pre jestvujúce a navrhované spoločné zariadenia a opatrenia je potrebná výmera **0,0133 ha**, pričom príspevok vlastníkov podľa § 12,ods. 8 Zákona predstavuje 0 m².
- Pre jestvujúce a navrhované VZO je potrebná výmera **0,8600 ha**.

Vlastníci pozemkov sa dohodli, že na verejné zariadenia a opatrenia budú prispievať všetci vlastníci podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode projektu JPÚ Konopiská I. Tieto pozemky nadobudne Obec Nižná Myšľa za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby toho zariadenia po dni nadobudnutia vlastníctva k novým pozemkom.

Vlastníci sa dohodli, že predmetné pozemky nemožno scudziti ani zaťažiť; pričom toto obmedzenie sa nevzťahuje na zaťaženie pozemkov, ak ide o budovanie inžinierskych sietí. Na ich vykrytie VZO boli použité pozemky:

- 0,01081 ha SR-SPF (neknihované pozemky)
- 0,0040ha Obec (neknihované pozemky)
- 0,0901ha Obec (knihované pozemky)
- 0,6724 ha príspevok vlastníkov
- Rozdiel SPI a SGI=212 m² =0,37%

5.4. Po zohľadnení ods. 5.1 – 5.4 je výška príspevku každého vlastníka je **15,20 %**.

6. Vlastníctvo k pozemkom

6.1. Podľa § 11, ods. 19 Zákona, vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia nadobudne obec Nižná Myšľa. (**SZO** – ekologické a krajinotvorné opatrenia (VZ-1 až VZ-3).

Všetky **SZO** prejdú do vlastníctva alebo správy 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, OÚ Košice-okolie, pozemkový a lesný odbor určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav.

Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú **VZO - dopravné**: miestne cesty MC - 1 až MC - 5 prejdú do vlastníctva obce Nižná Myšľa

7. Obmedzenia

7.1. Obmedzenia vyplývajúce zo Zákona. OÚ Košice-okolie, pozemkový a lesný odbor v rozhodnutí o nariadení pozemkových úprav v k.ú. Nižná Myšľa, v zmysle § 26 Zákona, obmedzil účastníkov pozemkových úprav v nasledovných činnostiach pri nakladaní s pozemkami. Bez súhlasu OÚ KE-okolie, pozemkový a lesný odbor nie je možné v obvode pozemkových úprav meniť spôsob využitia pozemku, zriaďovať, meniť alebo rušiť vodohospodárske zariadenia, stavby na dotknutých pozemkoch, vysádzať alebo rušiť trvalé porasty - vinice, ovocné sady, stromovú zeleň v krajine a prevádzať pozemky z poľnohospodárskej do lesnej pôdy.

7.2. Obmedzenia vyplývajúce z prítomnosti chránených území: obmedzenia v nakladaní s pôvodným pozemkom, ktoré vyplývajú zo Zákona NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, prechádzajú na vlastníka nového pozemku.

7.3. Prihliadanie k zmenám vlastníckych vzťahov. Spracovateľ projektu vykoná aktualizáciu RPS (vlastníctva podľa katastra nehnuteľností) po vydaní rozhodnutia o schválení týchto Zásad. Správny orgán určí dátum, ku ktorému sa bude aktualizovať Register pôvodného stavu. Na prerokovanie umiestnenia nových pozemkov budú prizvaní vlastníci po tejto aktualizácii. Vlastníci, ktorí budú zapísaní na LV po vyššie uvedenej aktualizácii RPS, budú zapracovaní do PPÚ v nasledujúcich etapách v rámci ďalšej aktualizácie RPS a rozdeľovacieho plánu a budú povinní rešpektovať jednotlivými vlastníckymi odsúhlasený rozdeľovací plán (t.j. nový vlastník bude rešpektovať polohu, tvar a výmeru nového pozemku- dôjde iba k prepisu mena za meno).

8. Postup schvaľovania

8.1. Zásady sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav. Návrh Zásad podľa § 11 ods. 23 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.

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

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

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

8.5. V sporoch a nezhodách medzi vlastníckymi, ktoré vzniknú pri umiestňovaní nových pozemkov, alebo sa týkajú uplatňovania Zásad, rozhodne o riešení predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav na svojom zasadnutí za prítomnosti zástupcu Okresného úradu Košice-okolie, pozemkový a lesný odbor.

8.6. 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 Nižnej Myšli, dňa 28.01.2026

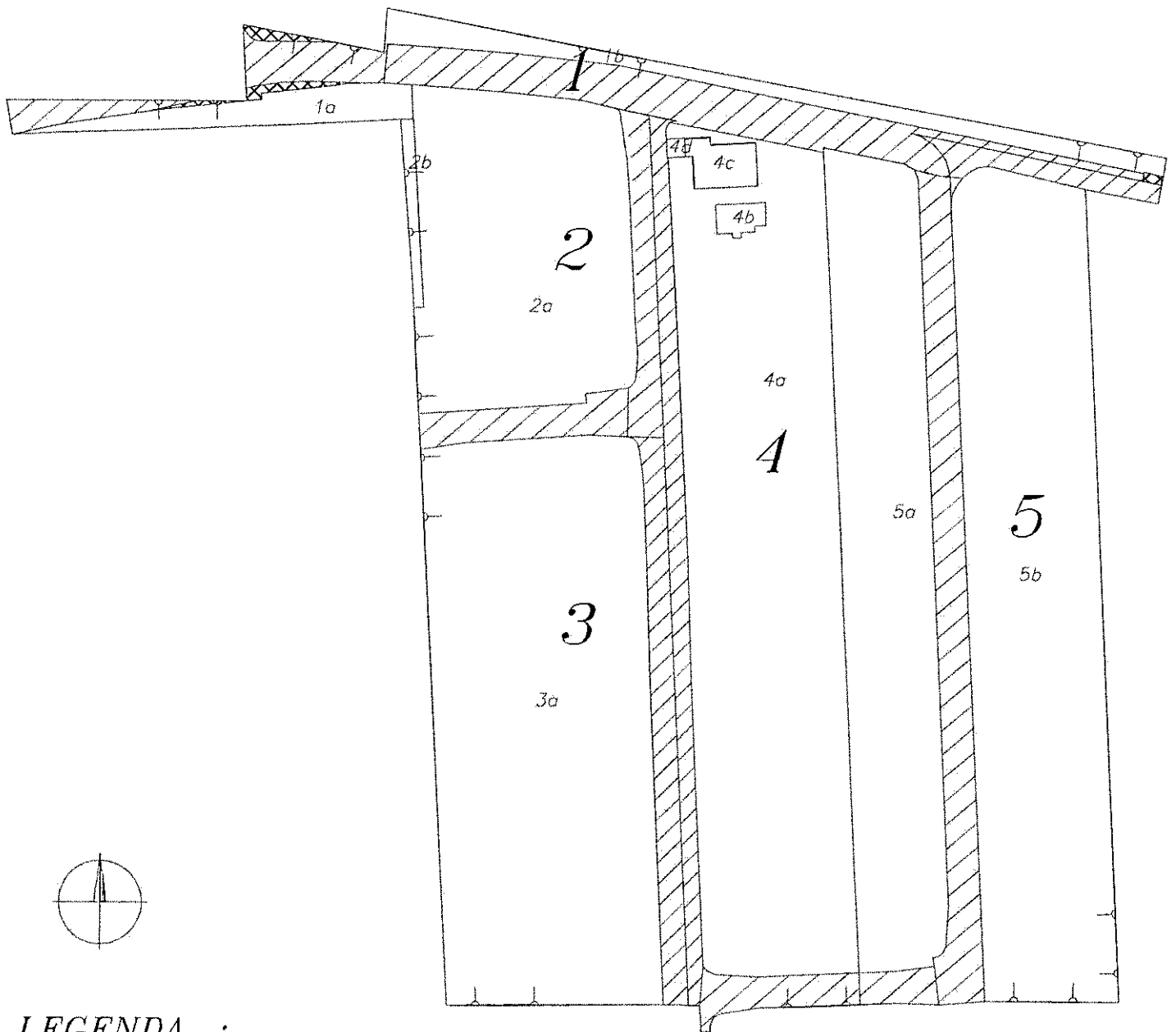
Ing. Milan Kavulič - AKERGEO, spracovateľ

Ing. Ján Kavulič – zodpovedný projektant


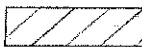

Ing. Ivana Hrozeková , vedúci projektu

Okresný úrad Košice-okolie, pozemkový a lesný odbor

JPÚ Konopiská 1



LEGENDA :

-  - hranica obvodu projektu PÚ
- 1 - hranica projektového bloku
- 1a - hranica projekčného celku
-  - verejně zariadenia a opatrenia
-  - spoločné zariadenia a opatrenia