

Postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní

Predmet prác:	Vykonanie projektu pozemkových úprav Postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní
Lokalita:	k. ú. Ducové, okres Piešťany, kraj Trnavský
Zhotoviteľ:	GeodetS s.r.o., Bratislavská 42, 900 01 Modra
Termín:	júl 2024
Odberateľ:	Ministerstvo pôdohospodárstva SR "Financované z prostriedkov EPFRV"

1. Úvod

Postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní rieši predovšetkým zánik pôvodných nájomných vzťahov a prechod na užívanie nových - pozemkovými úpravami vytvorených pozemkov. Zánik nájomného vzťahu je potrebné vzťahovať na zánik predmetu nájmu, nakoľko pôvodný pozemok po pozemkových úpravách zaniká.

Po nadobudnutí právoplatnosti schválenia projektu pozemkových úprav Okresný úrad Piešťany, Pozemkový a lesný odbor nariadi jeho vykonanie. K nariadeniu pripojí a spolu s ním zverejní so združením účastníkov dohodnutý postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní.

Dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom určeným v rozhodnutí nadobudne sa vlastníctvo k novým pozemkom.

2. Návrh postupu prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní

2.1 Kritériá pre postup prechodu na pozemkoch na ornej pôde s jednorročnými porastmi plodín

V obvode projektu sa z poľnohospodárskej pôdy vyskytuje len orná pôda s jednorročnými porastmi plodín a nepredpokladá sa, že dôjde k významnejším zmenám v užívaní. V hospodárení bude pokračovať najmä doterajší užívateľ pozemkov.

Hlavným užívateľom poľnohospodárskych pozemkov je a bude Roľnícke družstvo Moravany nad Váhom, okrem severovýchodnej časti k.ú., kde pôdu obhospodaruje Poľnohospodárske družstvo podielnikov Tematín v Modrovke. Menovaní užívatelia majú záujem obhospodarovať všetku poľnohospodársku pôdu v riešenom obvode s výnimkou plôch, ktoré sú a budú v užívaní jednotlivých vlastníkov pozemkov. Ide o parcely v lokalite, ktorá je územnom pláne určená na individuálnu bytovú výstavbu (IBV), ďalej sa jedná o pozemky v blízkosti zastavaného územia: p. Ladislav Vavro a Ziran s.r.o. V juhozápadnej časti územia prejavila záujem o obhospodarovanie p. Tatiana Cupanová.

2.2 Kritériá pre postup prechodu na pozemkoch na ornej pôde s porastmi viacročných plodín

V riešenom území sa orná pôda v súčasnosti nevyužíva na porasty s viacročnými plodínami.

2.3 Kritériá pre postup prechodu na pozemkoch pri trvalých trávnych porastoch

Trvalý trávny porast je v území zastúpený v lokalite Šimlové a v „hornom Ducovom“ v tesnej blízkosti intravilánu. V oboch lokalitách vstupuje do užívania p. Zuzana Bolebruchová so svojim otcom Ladislavom Vavrom.

2.4 Kritériá pre postup prechodu na pozemkoch s trvalými porastmi (chmelnice, vinice, záhrady a ovocné sady)

Záhrady a ovocný sad majú nepatrné zastúpenie a sú v užívaní samotných vlastníkov pozemkov. Hranice týchto pozemkov boli len mierne upravené, inak väčšinou sú vlastníci na miestach pôvodných pozemkov, nedochádza teda k prechodu vlastníctva.

2.5 Postup prechodu na iných pozemkoch

Ochranná hrádza je v správe: SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik. Cesta II. triedy je v správe: Správy a údržby ciest Trnavského samosprávneho kraja.

3. Postup prechodu na pozemkoch spoločných zariadení a opatrení a časový plán realizácie spoločných zariadení a opatrení

Pozemky spoločných zariadení a opatrení prejdú po zápise projektu do katastra nehnuteľností do vlastníctva Obce Ducové, ktorá je povinná ich spravovať a udržiavať.

Na pozemkoch existujúcich spoločných zariadení a opatrení sa spravidla nehospodári, ale slúžia vlastníkom a užívateľom pozemkov podľa ich určenia. Na pozemkoch, kde boli navrhnuté nové spoločné zariadenia a opatrenia sa bude až do ich realizácie hospodáriť tak, ako na príľahlých (susediacich) pozemkoch, dokým nedôjde k ich realizácií, alebo k potrebe ich vyčlenenia.

V rámci plánu spoločných a verejných zariadení a opatrení sa stanovil harmonogram naliehavosti výstavby spoločných zariadení a opatrení v závislosti na potrebách a na prechode na hospodárenie v novom usporiadaní a ochrane územia.

Priority realizácie:

1. rekonštrukcia hlavných poľných ciest nespevnených na spevnené bezprašné: rP-5 až rP-7,
2. rekonštrukcia hlavných poľných ciest nespevnených na spevnené bezprašné: rP-10 a rP-13
3. vybudovanie novej hlavnej poľnej cesty spevnenej bezprašnej: nPv-14,
4. realizácia protieróznych a ekologických zariadení a opatrení - výsadbou zelene, požadovaná je kompletná výsadba, navrhnuté opatrenia sú minimálnym variantom na ochranu pôdy a ekologickej stability územia. Ak nebude dostatok finančného krytia na kompletnú výsadbu, odporúčame vysadiť VPAS-37 až VPAS-40, nVET-30 a zvyšné protierózno-ekologické navrhnuté plochy aspoň zatrávniť aby slúžili v obmedzenom rozsahu ako zasakovacie pásy a plnili aj ekologickú funkciu,
5. vybudovanie nových vedľajších poľných ciest spevnených bezprašných podľa požiadaviek užívateľov a obce, výber konkrétnych ciest bude závislý od aktuálnych podmienok a požiadaviek v dobe kedy sa bude rozhodovať.

4. Základný harmonogram prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní

- a) august-september 2024 **Nariadenie vykonania projektu PÚ.** Vytýčenie a označenie lomových bodov hraníc nových pozemkov v teréne.
- b) 20.9.2024 **Pozastavenie zápisov do KN pre pozemky v obvode PPÚ.**
- c) 20.9.2024-11.10.2024 Aktualizácia Obvodu PPÚ, Registra pôvodného stavu a Rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu. Vyhotovenie Rozdeľovacieho plánu vo forme obnovy katastrálneho operátu novým mapovaním.
- d) 14.10.2024 - 11.11.2024 Overenie Rozdeľovacieho plánu vo forme OKO katastrom.
- e) november 2024 **Vydanie rozhodnutia o schválení vykonania PPÚ.**
- f) 20.12.2024 - 28.02.2025 Zápis projektu pozemkových úprav do katastra nehnuteľností.
- g) 1.3.2025 - 31.10.2025 **Vlastníci môžu uzatvárať nové zmluvy s nájomcami.**
- h) 31.10.2025 **Zánik nájomných vzťahov k pôvodným nehnuteľnostiam.**
- i) 1.11.2025 **Nájomcovia a vlastníci môžu vstúpiť do užívania nových pozemkov**

5. Podrobné členenie prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní a časový harmonogram vytyčovania hraníc nových pozemkov

- a) **do 20.9.2024 Vytýčenie a označenie lomových bodov hraníc nových pozemkov v teréne**

V rámci vykonania projektu pozemkových úprav budú vytýčené pozemky vlastníkov alebo nájomcov, ktorí o vytýčenie požiadali a zároveň, ktorí budú nové pozemky užívať, ďalej sa vytýčia podrobné body spoločných a verejných zariadení a opatrení, ktoré budú potrebné pre prístup k novým pozemkom.

Po vytýčení pozemkov budú vlastníci písomne vyzvaní k ich prevzatiu. Lomové body pozemkov budú vytýčené drevenými kolíkmi. Trvalú stabilizáciu a signalizáciu si vlastník zabezpečuje sám na vlastné náklady. Trvalú stabilizáciu a signalizáciu treba realizovať tak, aby nedošlo pri obhospodarovaní k poškodeniu poľnohospodárskych mechanizmov. Nové opätovné vytýčenie spracovateľ projektu pozemkových úprav nebude v rámci projektu pozemkových úprav zabezpečovať. Nové pozemky vlastníci alebo nájomcovia preberú v teréne prevzatím kolíkov a podpisom protokolu o vytýčení hranice pozemkov. Lomové body spoločných zariadení a opatrenia budú vytýčené dočasnou stabilizáciu - drevenými kolíkmi.

- b) **20.9.2024 Pozastavenie zápisov do KN pre pozemky v obvode PPÚ**

Kataster na základe výzvy Okresného úradu Piešťany, Pozemkového a lesného odboru pozastaví zápisy do katastra nehnuteľností v obvode projektu pozemkových úprav na 90 dní, tzv. „stop stav“, teda obdobie, v ktorom sa nezapisujú do katastra nehnuteľností došlé listiny, týka sa len pozemkov, ktoré sú predmetom PPÚ.

c) 20.9.2024 – 11.10.2024 Aktualizácia Obvodu PPÚ, Registra pôvodného stavu a Rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu. Vyhodenie Rozdeľovacieho plánu vo forme obnovy katastrálneho operátu novým mapovaním

Na vykonanie aktualizácie Obvodu PPÚ, Registra pôvodného stavu a Rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu požiada zhotoviteľ o aktuálne údaje kataster nehnuteľností. Spracovateľ projektu pozemkových úprav v tomto termíne vyhotoví aj Rozdeľovací plán vo forme obnovy katastrálneho operátu novým mapovaním. Okresný úrad, Pozemkový a lesný odbor vykoná kontrolu elaborátu.

d) 14.10.2024 - 11.11.2024 Overenie Rozdeľovacieho plánu vo forme OKO katastrom

Kataster overí elaborát do dvadsiatich pracovných dní odo dňa predloženia, v zmysle paragrafu 46, odsek 3, vyhlášky 300/2009 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii v znení neskorších predpisov.

e) november 2024 Vydanie rozhodnutia o schválení vykonania PPÚ

Okresný úrad, Pozemkový a lesný odbor vydá do 90 dní od pozastavenie zápisov do katastra nehnuteľností podľa paragrafu 14, odsek 2, zákona 330/1991 Zb. rozhodnutie o schválení vykonania PPÚ. Vlastníci dňom právoplatnosti Rozhodnutia o schválení vykonania PPÚ alebo dňom uvedeným v rozhodnutí nadobúdajú vlastníctvo k novým pozemkom.

f) 20.12.2024 - 28.2.2025 Zápis projektu pozemkových úprav do katastra nehnuteľností

Okresný úrad Piešťany, Pozemkový a lesný odbor odovzdá Rozhodnutie o schválení vykonania PPÚ s elaborátom PPÚ na záznam do katastra nehnuteľností. Kataster vykoná zápis projektu pozemkových úprav do katastra nehnuteľností, následne budú dostupné listy vlastníctva cez: <https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/>

g) 1.3.2025 - 31.10.2025 Vlastníci môžu uzatvárať nové zmluvy s nájomcami

Na základe nových listov vlastníctva môžu vlastníci a užívatelia uzatvárať nové nájomné zmluvy. Nové nájomné vzťahy môžu však začínať najskôr od 1.11.2025.

h) 31.10.2025 Zánik nájomných vzťahov k pôvodným nehnuteľnostiam

Dňom 31.10.2025 uvedeným v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav zanikajú nájomné vzťahy k pôvodným nehnuteľnostiam, v zmysle paragrafu 14, odsek 8, zákona č. 330/1991 Zb.

Zanikajú všetky nájomné vzťahy: zákonný nájom podľa § 22 zákona č. 229/1991 Zb., nájom podľa zákona č. 504/2003 Z.z. ako aj podnájomné vzťahy podľa § 12a tohto zákona, prenájom práva poľovníctva a rybárstva, právo bezplatného náhradného užívania, ktoré vzniklo podľa § 15 zákona o pozemkových úpravách.

i) 1.11.2025 Nájomcovia a vlastníci môžu vstúpiť do užívania nových pozemkov

Vlastníci alebo nájomcovia môžu vstúpiť do užívania nových pozemkov na základe nových nájomných zmlúv.

Pri plánovaní osevného postupu na hospodársky rok 1.11.2024 – 31.10.2025 je treba zohľadniť v tých lokalitách, kde dôjde k zmene užívateľa, aby užívatelia založili porasty takých plodín, ktoré bez problémov umožnia odovzdať pozemky po zbere úrody. Pozemky musia byť odovzdané do užívania v primeranom stave po zbere úrody a vykonanej podmiatke.

V hospodárskom roku 1.11.2024 – 31.10.2025 nie je vhodné zakladať nové porasty s viacročnými plodinami na blokoch kde dôjde k zmene užívateľa.

Na pozemkoch, kde nedôjde k zmene užívateľa, sa môže hospodáriť plynule ďalej a neplatí ani obmedzenie výberu vhodnej plodiny.

Pozemky spoločných zariadení a opatrení bude mať vo vlastníctve a správe obec. Harmonogram čerpania prostriedkov z EÚ na budúcu výstavbu nie je známy, je v kompetencii obce ako bude nakladať so správou pozemkov. Obec môže realizovať - budovať navrhnuté spoločné zariadenia a opatrenia aj z vlastnej iniciatívy, z vlastných zdrojov alebo zo zdrojov ktoré si zabezpečí sama, je však potrebné zosúladiť realizáciu s Okresným úradom, Pozemkovým a lesným odborom, tak aby nedošlo k duplicitnému projektovaniu, obstarávaniu a realizovaniu tých istých spoločných zariadení a opatrení.

Na pozemkoch, na ktorých boli navrhnuté nové spoločné zariadenia a opatrenia a na ktorých zatiaľ nepríde k ich budovaniu a potrebe využívať ich sa môže hospodáriť naďalej ako na susediacich pozemkoch, až do doby, keď dôjde k ich realizácii, s výnimkou tých komunikačných zariadení a opatrení – poľných ciest ktoré sú nevyhnutné na prístupnenie pozemkov vlastníkov alebo užívateľov ktorí to budú požadovať.

Vyhotovil dňa: 30.7.2024 Ing. Robert Sadloň