

Projekt jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Horná Lehota lokalita Pod Stráň

Zásady umiestnenia nových pozemkov

január 2019

Podľa prerokovaných návrhov a požiadaviek vlastníkov na určenie nových pozemkov, podľa schválených (december 2018) Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav (ďalej len „VZFU“) a podľa miestnych podmienok Okresný úrad Dolný Kubín - pozemkový a lesný odbor dohodol so Združením účastníkov Jednoduchých pozemkových úprav (ďalej len „JPÚ“) v katastrálnom území Horná Lehota lokalita Pod Stráň tieto Zásady umiestnenia nových pozemkov.

Prvá časť - Úvodné ustanovenia :

JPÚ v katastrálnom území Horná Lehota lokalita Pod Stráň sú povolené v zmysle § 2 ods. 1 písm. b) 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“). Dôvodom sú podstatné zmeny vo vlastníckych a užívacích pomeroch v obvode pozemkových úprav. Účelom projektu JPÚ je scelenie a nové rozdelenie pozemkov a usporiadanie vlastníckych a užívacích vzťahov k nim pre ich poľnohospodárske využitie.

Zásady umiestnenia nových pozemkov sú definované v § 11 a 12 zákona. Dohodnuté zásady nesmú byť v rozpore s inými platnými právnymi predpismi, ktorých sa konanie o pozemkových úpravách dotýka. Cieľom zásad je stanoviť pravidlá pre umiestnenie nových pozemkov v súlade s požiadavkami účastníkov pozemkových úprav, všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia a miestnymi podmienkami.

Pôvodným pozemkom je pozemok, alebo jeho časť, alebo spoluvlastnícky podiel, s ktorým vstupuje vlastníkom do konania o pozemkových úpravách a ktorý sa nachádza v obvode projektu pozemkových úprav. Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat výsledky doterajšieho konania. Slovenský pozemkový fond v konaní vo veciach pozemkových úprav vykonáva práva vlastníka nehnuteľností vo vlastníctve štátu a zastupuje vlastníkov pozemkov, ktorých miesto pobytu nie je známe.

Ak je účastník zastúpený splnomocnencom, podpis splnomocniteľa na plnomocenstve musí byť osvedčený podľa osobitných predpisov.

Vlastníkov podielov spoločnej (urbárskej) nehnuteľnosti zastupuje v konaní pozemkové spoločenstvo.

Za pôvodné pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom alebo spoluvlastníkom pozemkov vyrovnanie zodpovedajúce hodnote a výmere ich pôvodných pozemkov, ktoré sa v obvode JPÚ nachádzajú, pričom sa musia zohľadniť úbytky pre spoločné zariadenia a opatrenia.

Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov v 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.

Potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia znášajú vo všeobecnosti všetci vlastníci podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode projektu pozemkových

úprav. Spoločnými zariadeniami a opatreniami, ktoré slúžia vlastníkom pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav, sú v týchto JPÚ komunikačné a ekostabilizačné zariadenia.

V týchto JPÚ sú výška príspevku výmery od vlastníkov pôvodných pozemkov na pozemky pre spoločné zariadenia a opatrenia a nadobudnutie vlastníctva k pozemkom pre spoločné zariadenia a opatrenia uvedené v druhej časti v bodoch 3 a 9 týchto Zásad umiestnenia nových pozemkov.

Pre tieto JPÚ stanovenie predpokladaného rozdielu hodnoty pôvodných a nových pozemkov podľa bonitovaných pôdnoekologických jednotiek (ďalej len „BPEJ“) je uvedené v druhej časti v bode 6 týchto Zásad umiestnenia nových pozemkov.

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, zlúčia sa do celku s výmerovo podobnými pozemkami alebo spoluvlastníckymi podielmi ďalších vlastníkov a určí sa ich spoluvlastnícky podiel. 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.

V rámci podrobného prerokovania návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov boli v mesiacoch november 2018 až január 2019 so zúčastnenými vlastníkami, prípadne s ich splnomocnenými zástupcami jednotlivo prerokované a zápisnične zaznamenané návrhy, požiadavky a možnosti umiestnenia ich nových pozemkov v obvode JPÚ.

Druhá časť - Podrobné ustanovenia pre umiestnenie nových pozemkov :

1) Pozemkami spoločných zariadení a opatrení zo schválených VZFU je riešená lokalita rozdelená do projektových blokov. Rozdelenie na projektové bloky s označením A až K bolo prezentované pri osobných prerokovaniach návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov s jednotlivými vlastníkami.

2) Pozemky spoločných zariadení a opatrení zo schválených VZFU budú s ohľadom na výsledky prerokovaní návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov, požiadavky predstavenstva združenia účastníkov JPÚ a iné súvisiace skutočnosti (napr. vyplnenie jednotlivých projektových blokov novými pozemkami) podľa potreby upravené a prispôbené tvorbe nových pozemkov jednotlivých vlastníkov.

3) Každému vlastníkovi budú vytvorené nové pozemky (prípadne pozemok) vo výmere prislúchajúceho nároku, a to po odpočítaní výmery na potrebné spoločné zariadenia a opatrenia vo výške 14.65 %. Spôsob výpočtu výšky príspevku jednotlivých vlastníkov na spoločné zariadenia a opatrenia je uvedený v schválených VZFU.

Doterajší „urbársky“ pozemok parc.č 567/3 registra E KN má výmeru 219 m² a je súčasťou „spoločnej nehnuteľnosti“. V JPÚ nemožno z neho vytvoriť nový pozemok, pretože ide o výmeru menšiu ako 400 m² a taktiež nemožno túto výmeru zlúčiť do podielu s iným vlastníkom, pretože je súčasťou „spoločnej nehnuteľnosti“. Z výmery pozemkov „spoločnej („urbárskej“) nehnuteľnosti“ nebude preto poskytnutý žiadny príspevok na pozemky spoločných zariadení a opatrení, pretože v novom stave dôjde len k presunu výmery pôvodného pozemku parcela č. 567/3 registra E KN k pôvodnému pozemku parcela č. 535 registra C KN, pričom u tohto pozemku nedôjde ku zmene jeho polohy, bude vykonané len jeho zväčšenie o výmeru pôvodného pozemku parcela č. 567/3 registra E KN a bude vykonané zarovnanie jeho hraníc.

Vlastnícky usporiadané pozemky dvoch novopostavených rodinných domov v lokalite sú do obvodu JPÚ zahrnuté len z dôvodu potreby prispôbenia ich hraníc navrhovaným spoločným zariadeniam a opatreniam. Z výmery týchto pozemkov nebude poskytnutý žiadny príspevok na pozemky spoločných zariadení a opatrení, pretože tieto pozemky sú už vlastnícky usporiadané a v projekte JPÚ nebudú prerozdeľované. V novom stave projektu JPÚ budú hranice týchto pozemkov prispôbené potrebe navrhovaných spoločných zariadení a opatrení (za účelom rozšírenia existujúcej miestnej komunikácie).

4) Pri vytváraní nových pozemkov sa bude postupovať podľa pravidiel teórie pozemkových úprav pre tvorbu tvaru, rozmerov a umiestnenia nových pozemkov.

5) Pôvodné pozemky jednotlivých vlastníkov sú zväčša rozdrobené v celej riešenej lokalite v rôznych spoluvlastníckych podieloch a v prevažnej miere ide o dlhé (cca 200 m a viac) a úzke (v priemere cca 5 m) pozemky siahajúce od intravilánu obce až po urbársky pozemok v severo-západnej časti riešeného územia a po existujúcu neudržiavanú poľnú cestu v severo-východnej časti riešeného územia. Z uvedeného dôvodu podmienka umiestnenia nových pozemkov v mieste pôvodných pozemkov (primeranosť polohy) nemôže byť vo všeobecnosti dodržaná. Nové pozemky budú umiestnené v projektových blokoch tak, aby, ak to bude možné, boli zohľadnené nasledovné skutočnosti : konkrétne návrhy a požiadavky na určenie nových pozemkov vyplývajúce z uskutočnených prerokovaní, optimálne tvary a rozmery nových pozemkov s ohľadom na ich budúce využívanie, čiastočne aj vyššie uvedená primeranosť v polohe a prípadné iné skutočnosti súvisiace s celkovým novým prerozdelením riešeného územia. Každý nový pozemok vlastníka bude prístupný z pozemku príslušného spoločného zariadenia a opatrenia (s výnimkou prípadov uvedených v bode 20 druhej časti týchto zásad).

6) V súvislosti s výškou príspevku výmery na pozemky potrebných spoločných zariadení a opatrení uvedenom v bode 3 druhej časti týchto zásad, ako aj v súvislosti s novými druhmi pozemkov podľa schválených VZFU a s ohľadom na skutočnosti uvedené v bode 5 druhej časti týchto zásad, sa predpokladaný rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov podľa BPEJ stanovuje na 14.65 %. V prípadoch, keď to bude pre vytvorenie nového pozemku konkrétnemu vlastníka nevyhnutné, možno s písomným súhlasom tohto vlastníka prekročiť v jeho neprospech prípustný rozdiel hodnoty nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch.

7) Novým pozemkom budú určené druhy pozemkov podľa schválených VZFU.

8) Minimálna výmera na vytvorenie nového pozemku je 400 m². Pozemky menšie ako 400 m² môžu byť vo všeobecnosti vytvorené v prípadoch uvedených v prvej časti týchto zásad. V tomto projekte JPÚ budú nové pozemky menšie ako 400 m² vytvorené len v odôvodnených prípadoch, a to v prípade nových obecných pozemkov potrebných z dôvodu vyriešenia konkrétnych súvislostí a skutočností v lokalite (napr. riešenie okolia elektrického transformátora), ďalej v prípade dotvorenia nového rozdelenia podľa požiadaviek vlastníkov najmä na okrajoch jednotlivých blokov nových pozemkov a tiež v prípade nových pozemkov uvedených v bode 20 druhej časti týchto zásad.

9) Vlastníctvo k pozemkom pre spoločné zariadenia a opatrenia nadobudne Obec Horná Lehota za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení. 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. 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. Obmedzenie sa nevzťahuje na zaťaženie pozemkov, ak ide o budovanie inžinierskych sietí, pričom zaťaženie z tohto dôvodu nesmie obmedziť účel spoločného zariadenia a opatrenia.

10) Vlastníkom s malou výmerou, príp. vlastníkom, ktorí podľa uzatvorených vzájomných dohôd zamýšľajú medzi sebou uzatvoriť zmluvy o prevode vlastníctva, budú v projekte JPÚ vytvorené nové pozemky podľa nimi vznesených požiadaviek a podľa reálnych možností umiestnenia, alebo týmto vlastníkom budú vytvorené nové pozemky v podielovom spoluvlastníctve.

11) Vlastníci, ktorých pôvodné pozemky siahajú až do severnej časti riešenej lokality budú mať v novom stave vytvorený jeden z nových pozemkov aj v niektorom z projektových blokov nachádzajúcich sa v severnej časti riešenej lokality, a to formou podielového spoluvlastníctva s inými vlastníkmi. Výška spoluvlastníckeho podielu v takto vytvorených pozemkoch bude zodpovedať pôvodnej výmere vlastníka v tejto severnej časti lokality zníženej o výmeru konkrétnych požiadaviek niektorých vlastníkov na umiestnenie nového pozemku v tejto časti riešeného územia a zníženej o výmeru nových pozemkov vlastníkov s neznámym pobytom umiestnených v tejto časti riešeného územia.

12) Nové pozemky vo vlastníctve Obce Horná Lehota budú umiestnené podľa požiadavky obce s ohľadom na vyriešenie konkrétnych súvislostí a skutočností v lokalite a s ohľadom na potreby využívania riešeného územia.

- 13) Nový pozemok vo vlastníctve štátu v správe Slovenského pozemkového fondu bude v novom stave umiestnený približne v mieste pôvodného pozemku E KN parcela číslo 2043.
- 14) Nové pozemky pre vlastníkov, ktorých miesto pobytu nie je známe a ktorých podľa zákona zastupuje Slovenský pozemkový fond, budú v novom stave umiestnené v projektových blokoch nachádzajúcich sa v severnej časti riešeného územia, prípadne podľa potreby v niektorom inom projektovom bloku. Takýto vlastníci, ktorí majú zároveň malú výmeru, budú zlúčení do podielového spoluvlastníctva s inými vlastníkmi.
- 15) V mieste rozšíreného oploteného areálu rímskokatolíckeho kostola bude umiestnený nový pozemok v podielovom spoluvlastníctve dvoch doterajších vlastníkov a jedného nového vlastníka.
- 16) Požiadavky vlastníkov na umiestnenie nových pozemkov v konkrétnej polohe budú akceptované len v tom prípade, pokiaľ to bude možné vo všetkých súvislostiach podmieňujúcich nové rozdelenie celej lokality.
- 17) Pre umiestnenie nových pozemkov budú zohľadnené terénne pomery a existujúce inžinierske siete (nadzemné a podzemné elektrické vedenia, podzemné telekomunikačné káble, podzemný vodovod, podzemná splašková kanalizácia a podzemný plynovod).
Nové pozemky, na ktorých sú vybudované uvedené existujúce inžinierske siete, budú podľa možnosti vytvorené tak, aby zasahovali do ochranného pásma inžinierskych sietí len časťou svojej výmery, pričom zvyšok výmery týchto nových pozemkov bude využiteľný bez obmedzení.
- 18) V prípade bezpodielového spoluvlastníctva manželov ich forma vlastníctva po vyrovnaní v nových pozemkoch zostane zachovaná.
- 19) Pri umiestnení nových pozemkov, pokiaľ to bude možné, budú v prípade požiadavky vlastníkov rešpektované rodinné, príbuzenské, príp. iné vzťahy, t.j. nové pozemky budú umiestnené vedľa seba alebo do podielového spoluvlastníctva.
- 20) Podľa konkrétnych požiadaviek vlastníkov, pokiaľ to bude možné, bude pre nich nový pozemok umiestnený ako susediaci s ich pozemkom alebo s pozemkom ich príbuzných nachádzajúcim sa mimo lokality JPÚ a zároveň bezprostredne hraničiacim s obvodom projektu JPÚ. Prístup na takto umiestnený nový pozemok bude zabezpečený z vyššie uvedeného pozemku nachádzajúceho sa mimo lokality JPÚ.

Tretia časť - Záverečné ustanovenia :

Tieto Zásady umiestnenia nových pozemkov boli dňa 29.01.2019 prerokované a zápisnične odsúhlasené s predstavenstvom združenia účastníkov JPÚ.

Podľa zákona zásady umiestnenia nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené jednoduché pozemkové úpravy. Návrh zásad sa zverejní verejnou vyhláškou a doručí sa známym vlastníkom 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.

Spracovali:

Ing. Peter Meško, Ing. Tibor Preťo - za zhotoviteľa

Ing. Beáta Kormančíková - za Okresný úrad Dolný Kubín - pozemkový a lesný odbor