

Zásady pre umiestnenie nových pozemkov v obvode projektu Jednoduchých pozemkových úprav Budatínska Lehota-Šimunov.

Zhotoviteľ : GK Geokancelária, s.r.o., Belanského 2725, 024 01 Kysucké Nové Mesto

1. Všeobecný popis

Hlavným cieľom Zásad pre umiestnenie nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“) v obvode projektu pozemkových úprav (ďalej len „PPÚ“) je stanoviť pravidlá pre umiestnenie nových pozemkov v súlade :

- s požiadavkami účastníkov pozemkových úprav (ak nie sú v rozpore so zákonom a so záujmami ostatných účastníkov konania)
- s dodržaním zákonných kritérií (z.330/1991 Zb. o pozemkových úpravách...,v znení neskorších predpisov - ďalej len „zákon“)

Vypracovanie ZUNP sa riadi ustanoveniami §11 ods. 18 zákona.

Podľa tohto odseku Pozemkový a lesný odbor okresného úradu (ďalej len „ OÚPLO “) prerokuje s vlastníckmi ich návrhy a požiadavky pre určenie nových pozemkov a to v zmysle pravidiel uvedených v §11 ods. 2 a 3 zákona.

Zmyslom ZUNP je zapojiť do tvorby nového usporiadania územia účastníkov pozemkových úprav a stanoviť pravidlá, ktorými sa bude riadiť postup tvorby nového usporiadania územia.

Dohodnuté ZUNP nesmú byť v rozpore s inými zákonmi, ktorých sa konanie o pozemkových úpravách dotkne. Obsah zásad nie je priamo zákonom stanovený, avšak spôsob jeho návrhu vychádza z ustanovení §11 zákona.

V rámci prerokovania návrhu zásad pre umiestnenie nových pozemkov 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 (t.j. vlastníkov 2/3 výmery pozemkov v obvode PPÚ).

Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných (nových) pozemkoch, alebo, ak s tým vlastník súhlasí, poskytne sa vyrovnanie v peniazoch.

2. Použité podklady

- Operát katastra nehnuteľností (písomná a grafická časť)
- Schválené úvodné podklady :
 - Operát obvodu PPÚ
 - Register pôvodného stavu
 - Mapa hodnoty pozemkov
- Zákon 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách (ďalej len „zákon“)

3. Stanovenie kritérií vyrovnania v pozemkoch

Pri stanovení kritérií vyrovnania vychádzame hlavne z §11 zákona.

1. Za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov vyrovnanie zodpovedajúce hodnote ich pozemkov a trvalých porastov, ktoré sa na nich nachádzajú. OÚPLO musí zohľadniť tiež úbytky pre spoločné zariadenia a opatrenia.
2. Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len „nový pozemok“). OÚPLO 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 :
 - prírodné podmienky,
 - pomer jednotlivých druhov pozemkov v obvode pozemkových úprav,

- vlastníci jednotlivých pozemkov,
 - záujmy ochrany životného prostredia
3. Nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami.
 4. Hodnota nových pozemkov je primeraná, ak nie je v porovnaní s hodnotou pôvodného pozemku vyššia alebo nižšia o viac ako desať percent. Uvedená hodnota je platná po odpočítaní príspevku na spoločné zariadenia a opatrenia. Na prekročenie tejto hranice je potrebný súhlas vlastníka (účastníka PÚ).
 5. Nové pozemky sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných pozemkov a nových pozemkov nepresahuje +/- päť percent výmery pôvodných pozemkov. Uvedené výmery sú platné po odpočítaní príspevku na spoločné zariadenia a opatrenia. Na prekročenie tejto hranice je potrebný súhlas vlastníka (účastníka PÚ).
 6. Pozemky, alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu do výmery 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 do 400 m² a určí sa ich spoluvlastnícky podiel.

4. Kritéria pre umiestňovanie nových pozemkov

Kritériá sú navrhované na základe zistených skutočností a požiadaviek účastníkov konania.

- a) Nové pozemky musia byť navrhnuté tak, aby boli prístupné z existujúcich alebo novo navrhovaných komunikácií. Navrhnutá cestná sieť môže byť podľa potreby zhustená.
- b) V obvode projektu JPÚ bude vytvorený jeden projektový blok a pozemky jednotlivých vlastníkov budú zlučované v rámci tohto jedného projektového bloku.
- c) Ak súčet výmer vlastníckych podielov jedného vlastníka (po znížení o príspevok na spoločné zariadenia a opatrenia) je menší ako 400m², zlúči sa tento s ostatnými takýmito vlastníkmi a vyčlení sa im spoločný pozemok a vlastníkom sa určí ich spoluvlastnícky podiel v spoločnom pozemku, pričom súčet výmer spoluvlastníckych podielov musí byť väčší alebo rovný 400 m².
- d) Nové pozemky budú spravidla umiestňované v lokalitách a na miestach, kde sa nachádza prevažná časť výmery pôvodných vlastníckych podielov.

5. Stanovenie kritérií vyrovnania v peniazoch

Kritérium podľa § 11, ods.8 zákona – vyrovnanie v peniazoch za pozemky do 400 m²:

Ak s tým vlastník súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu do výmery 400 m², poskytne sa v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi Slovenským pozemkovým fondom a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

Kritérium podľa § 11, ods.11 zákona – podmienka vyrovnania v peniazoch:

Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme (termín uplatnenia vyrovnania vid' ods. č.4.3). Po doručení tohto súhlasu nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastník vyrovnanie v peniazoch podľa ods.4.1, nesmú sa previesť ani zaťažiť. Na návrh obvodného pozemkového úradu správa katastra vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami. Po vyplatení vyrovnania v peniazoch nemožno žiadať zmenu vyrovnania.

Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí sa vyrovnanie po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viažu, o čom sa vlastník upovedomí.

Uplatnenie nároku na vyrovnanie v peniazoch za pozemky do 400 m²:

Vlastníci pozemkov, ktorý spĺňajú kritéria podľa ods.4.1 a 4.2 si musia svoj nárok na vyrovnanie v peniazoch uplatniť písomne na adresu:

Okresný úrad Žilina, Pozemkový a lesný odbor, Vysokoškolákov 8556/33B 010 08 Žilina, v termíne do 30 dní od doručenia týchto zásad.

6. Obmedzenia

V obvode JPÚ neevidujeme obmedzenia na pozemkoch.

7. Úbytky plôch

Po predbežnom prerokovaní Plánu spoločných a verejných zariadení a opatrení s predstavenstvom JPÚ bolo dohodnuté, že v obvode projektu je potrebné vyhotoviť iba spoločné zariadenia a opatrenia a to iba cestnú sieť, ktorá má sprístupniť všetky nové pozemky. Na vybudovanie cestnej siete bude potrebné použiť výmeru približne 4 675m², čo činí približne 6,5% výmery obvodu projektu.

Podľa § 11 ods.7 zákona, ak je potrebné pre spoločné zariadenia a opatrenia vyčleniť nevyhnutnú výmeru poľnohospodárskej pôdy, použijú sa najprv pôvodné neknihované pozemky. Takéto pozemky sa však v obvode JPÚ nenachádzajú. Po výpočtoch je zrejmé, že výmera spoločných zariadení a opatrení neprekročí zákonom stanovenú hodnotu príspevku. Príspevok na spoločné zariadenia a opatrenia stanovujeme maximálne na **7,0 %** z celkovej výmery obvodu PPÚ.

Podľa § 12 ods.7 zákona, potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia znášajú všetci účastníci, a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k hodnote všetkých pozemkov v obvode pozemkových úprav.

8. Vlastníctvo k pozemkom kde sú, alebo budú vybudované spoločné zariadenia a opatrenia

Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia, nadobudne obec za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení. V zmysle §11 ods. 20 zákona pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudziť ani zaťažiť.

9. Postup schvaľovania

Návrh zásad správny orgán predložil Predstavenstvu združenia účastníkov a zástupcovi SPF. Následne bol s nimi aj prejednaný. Pripomienky zo spoločného jednanja boli zapracované do ZUNP.

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

Správny orgán spolu s predstavenstvom združenia účastníkov a spracovateľom vyhodnotí pripomienky a ich opodstatnenosť.

O vyhodnotení súhlasov s návrhom sa vypracuje protokol, v ktorom sa uvedú súhlasy a nesúhlasy, ich vzájomný pomer a ich váha podľa výmery pozemkov.

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

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.

v Kysuckom Novom Meste dňa 21.8.2018

Vypracoval: Ing. Káčerik Radoslav