PROJEKT JEDNODUCHÝCH POZEMKOVÝCH ÚPRAV K.Ú. TEHLA, LOKALITA PRI VRÁBEĽSKEJ CESTE

ZÁSADY UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV

1. Úvod

Hlavným cieľom návrhu zásad umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „Návrh zásad“) v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav (ďalej len „obvod PJPÚ“) je stanoviť pravidlá umiestnenia nových pozemkov v súlade :

- so všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia (ďalej len „VZFUÚ“), ktoré boli schválené rozhodnutím OU-LV-PLO1-2021/000512-076, zo dňa 13.4.2021.
- s požiadavkami účastníkov pozemkových úprav ,ak nie sú v rozpore so VZFUÚ, so zákonom 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“) a so záujmami ostatných účastníkov konania,
- s dodržaním zákonných kritérií.

V rámci prerokovania návrhu zásad umiestnenia nových pozemkov sa určili všeobecné princípy postupov pri umiestňovaní nových pozemkov, bez definovania konkrétneho riešenia. Určil sa spôsob vyrovnania, výška príspevkov na spoločné zariadenia a opatrenia (ďalej len „SZO“), využitie plôch na iné účely, vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú SZO, vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú regionálne komunikácie, vodné toky a pod.

V návrhu zásad je použitých niekoľko pojmov, ktoré je potrebné vysvetliť, nakoľko sa v texte viackrát opakujú a ich nesprávne pochopenie by mohlo viesť k mylnej interpretácii navrhnutých zásad.

Vybrané základné pojmy:

- **obvod projektu pozemkových úprav** – súhrn všetkých pozemkov určených pre vypracovanie a vykonanie projektu pozemkových úprav
- **všeobecné zásady funkčného usporiadania územia (VZFUÚ)** – navrhujú spôsob funkčného využívania územia v obvode projektu pozemkových úprav, ako aj infraštruktúru vidieckej krajiny formou technických, biologických, ekologických, ekonomických a právnych opatrení. Hlavným cieľom všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode projektu pozemkových úprav je poriadok v priestore.
- **pôvodný pozemok** – je pozemok alebo jeho časť, alebo spoluvlastnícky podiel, s ktorým vstupuje vlastník do konania o pozemkových úpravách a ktorý sa nachádza v obvode projektu pozemkových úprav za ktorý bude v konaní o pozemkových úpravách vyčlenený náhradou pozemok nový.
- **nový pozemok** – pozemok, ktorý sa na základe vyrovnania v zmysle týchto zásad poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na inom mieste a je zapísaný v rozdeľovacom pláne v registri nového stavu.
- **hodnota pozemku** – je určená podľa druhu pozemku vedeného v katastri nehnuteľností spresneného na základe komisionálneho zistenia a podľa bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek, pre lesné pozemky podľa znaleckého posudku.
- **spoločné zariadenia a opatrenia (SZO)** – slúžia vlastníkom pozemkov (poľné cesty, vetrolamy, sprievodná zeleň ciest, ...).
- **projekčný celok** - plocha ohraničená nezrušiteľnými prírodnými alebo umelými zameranými prekážkami (rieka, potok, kanál, štátne cesty, existujúce poľné cesty, ..) a navrhnutými plochami spoločných zariadení a opatrení (nové poľné cesty), ktorá vytvára homogénny plošný celok slúžiaci k vyrovnaniu, t.j. vyčleňovaniu nových pozemkov náhradou za pôvodné pozemky v zmysle schválených zásad.
- **„OU-LV-PLO“** – Okresný úrad Levice, Pozemkový a lesný odbor.

2. Stanovenie kritérií vyrovnania v pozemkoch

Vyrovnanie v pozemkoch musí byť realizované tak, aby náhradné (nové) pozemky boli svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom.

V procese vyrovnania je potrebné definovať okrem kritérií, ktoré sú definované v paragrafe 11 zákona aj kritériá, ktorých potreba vyvstala z miestnych vlastníckych a užívacích pomerov v danom katastrálnom území.

2.1 **Kritériá stanovené a aplikované podľa zákona**

Aplikácia kritérií podľa §11 zákona

2.1.1 Kritérium podľa **§11, ods.2 zákona**.

Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len „nový pozemok“). OU-LV-PLO 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,
c) pomer jednotlivých druhov pozemkov v obvode pozemkových úprav,
d) vlastnosti a bonitu jednotlivých pozemkov,
e) záujmy ochrany životného prostredia,
f) územnoplánovaciu dokumentáciu.

2.1.2 Kritérium podľa **§11, ods.3 zákona**.

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 protieróznych opatrení a iných opatrení navrhnutých vo VZFUÚ sa za pôvodný druh pozemku považuje navrhovaný stav. Nové určenie hodnoty takéhoto pozemku sa vykoná v rámci aktualizácie registra pôvodného stavu.

2.1.3 Kritérium podľa **§11, ods.4 zákona** – odchýlka hodnoty nových pozemkov.

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.

Na základe prerokovaní návrhov a požiadaviek si vlastníci **odsúhlasili** pri vzniku rozdielnej hodnoty pozemkov v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov až do výšky ± 25 %.

2.1.4 Kritérium podľa **§11, ods.5 zákona** – odchýlky od výmery pri nových pozemkoch.

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 m2 sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.

2.1.5 Kritérium podľa **§11, ods.6 zákona.**
Ak s tým vlastník súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní dodržané kritériá uvedené v odseku 2.1.2 (§ 11, ods.3 zákona)

2.1.6 Kritérium podľa **§11, ods.7 zákona** – spoločné zariadenia a opatrenia.
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. Ak sú pozemkové úpravy povolené, štát a obec prispievajú v rozsahu neknihovaných pozemkov a následne sa postupuje podľa § 12 ods. 8.

2.1.7 Kritérium podľa **§11, ods.14 zákona** – podielové spoluvlastníctvo.
Na účel pozemkových úprav rozhodnutím OU-LV-PLO možno zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku.

2.1.8 Kritérium podľa **§11, ods.15 zákona** – umiestnenie vlastníkov s malými výmerami.
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 určení druhu pozemku na novom pozemku sa vychádza z prevažujúceho druhu pozemku 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 sa z celkovej výmery vlastníka vytvárajú samostatné susedné pozemky oddelené hranicou druhu pozemku alebo nie je možné vytvoriť väčší pozemok z dôvodu členitosti terénu.

2.2 Kritériá, ktoré nie sú stanovené podľa zákona

Kritériá navrhované na podklade zistených skutočností a na podklade vyhodnotenia zápisov z prerokovania návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov.

2.2.1 Umiestňovanie nových pozemkov

- OU-LV-PLO prerokuje návrh nového usporiadania pozemkov s dotknutými vlastníkmi pozemkov a z prerokovania vyhotoví zápis. Ak sa vlastník opakovane bez ospravedlnenia rokovania nezúčastní, považuje sa návrh nového usporiadania pozemkov za prerokovaný (§12 ods.6 zákona).
- Pri umiestňovaní nových pozemkov sa bude prihliadať na to, či vlastník dá svoje pozemky do nájmu inej osobe, alebo bude na nich hospodáriť sám.
- Nové pozemky sa budú umiestňovať do novovytvorených projekčných celkov.
- Pri projektovaní nových parciel je možné scelovať vlastnícke podiely v rámci celého obvodu PJPÚ za predpokladu dodržania kritérií uvedených v týchto zásadách.
- Ak to bude možné, budú sa pozemky tých vlastníkov, ktorí budú svoj pozemok prenajímať, umiestňovať na jednom mieste (v tom istom projekčnom celku) tak, aby pri prenájme tvorili súvislé celky. Umiestnenie týchto pozemkov môže byť konzultované aj s doterajším, alebo budúcim užívateľom.
- Vlastnícke podiely pôvodných pozemkov budú v rámci obvodu PJPÚ zlučované do väčších celkov tak, aby sa celkový počet parciel zmenšil na minimum. Musia byť ale zachované všetky zákonné kritériá.
- Ak sa nebudú vedieť vlastníci dohodnúť inak, budú sa nové pozemky umiestňovať prevažne do tých projekčných celkov, kde mal pôvodný vlastník väčšinovú výmeru.

- Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k nezhodám alebo sporom medzi vlastníkmi alebo pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, rozhodne o riešení predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav na svojom zasadnutí za prítomnosti a dohľadu OU-LV-PLO žrebom.

2.2.2 Tvarové kritériá

Pomer šírky pozemku k dĺžke by mal byť v rozmedzí 1:5 až 1:10, pričom minimálna šírka pozemku by mala byť spravidla 12 m a maximálna dĺžka by mala byť spravidla 1000 m. Tieto rozmery sú odporúčané pre druh pozemku orná pôda v rámci veľkoplošného užívania. Prekročenie tohto tvarového kritéria v odôvodnených prípadoch nebude považované za nedodržanie ZUNP.

2.2.3 Prístupnosť pozemkov

Nové pozemky musia byť navrhnuté tak, aby boli prístupné z existujúcich, alebo novo navrhovaných komunikácií. Navrhnutá sieť poľných ciest môže byť podľa potreby zhustená.

3. Stanovenie kritérií vyrovnania v peniazoch

3.1 Kritérium podľa **§11, ods.8 zákona** – **vyrovnanie v peniazoch za pozemky do 400 m^2**

Ak s tým vlastník súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, okrem lesných pozemkov, v celkovej výmere vlastníka v obvode projektu pozemkových úprav do 400 m2 vrátane trvalých porastov na nich, sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná podľa **§ 8d, ods.5 zákona** medzi žiadateľom – Donau farm Kalná, s.r.o., Červenej armády 178, 935 32 Kalná nad Hronom a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

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

Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu na OU-LV-PLO nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastník vyrovnanie v peniazoch podľa odseku 8, sa nesmú previesť ani zaťažiť. Na návrh OU-LV-PLO vyznačí OÚ Levice – katastrálny odbor poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami.

Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí sa vyrovnanie vlastníkovi po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viaznu, o čom sa vlastník písomne upovedomí. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch.

3.3 Vlastníci pozemkov, ktorí spĺňajú kritériá podľa ods.3.1 a 3.2 si svoj nárok na vyrovnanie v peniazoch uplatnia do 15 dní od vyhlásenia platnosti zásad písomne na OU-LV-PLO.

4. Obmedzenia

Obmedzenia vlastníkov v nakladaní s pozemkami možno rozdeliť na:

4.1 Obmedzenia vyplývajúce zo schválených zásad VZFUÚ. Podľa §10, ods. 7 zákona schválené VZFUÚ nahrádzajú na účely výstavby SZO rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využívaní územia.

4.2 Obmedzenia vyplývajúce z existencie energetických vedení v obvode PJPÚ (ochranné pásma inžinierskych sietí podľa Zákona 656/2004 Z.z. o energetike a Zákona 610/2003 Z.z. o elektronických komunikáciách). Z hľadiska bežného užívania nových pozemkov na poľnohospodárskej pôde nemajú ochranné pásma energetických vedení na užívanie zásadný vplyv.

4.3 Zmeny v umiestnení pozemkov pri projektovaní návrhu nových pozemkov sa budú zohľadňovať do dátumu prvého prerokovania návrhu umiestnenia nových pozemkov podľa §12 ods.6 zákona a §6 ods.4 zákona.

4.4 Podľa §6 ods.4 zákona, ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietať výsledky doterajšieho konania.

4.5 Obmedzenia vyplývajúce zo Zákona o pozemkových úpravách č.330/1991 Z.z.
OU-LV-PLO v rozhodnutí o povolení pozemkových úprav v k.ú. Tehla, lokalita Pri vrábeľskej ceste v zmysle §26 zákona obmedzil účastníkov pozemkoch úprav v nasledovných činnostiach pri nakladaní s pozemkami: meniť spôsob využitia pozemku; zriaďovať, meniť alebo rušiť vodohospodárske zariadenia; vysádzať alebo likvidovať trvalé porasty; zmeny z poľnohospodárskej pôdy do lesného pôdneho fondu. Uvedené úkony účastníkov možno vykonať len so súhlasom OÚ-LV-PLO.

5. Úbytky plôch a výpočet príspevkov

Na základe schválených Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia boli vyčlenené plochy potrebné na spoločné zariadenia a opatrenia. Na základe toho dochádza k zmenám medzi jednotlivými druhmi pozemkov a následne k požiadavke pokryť potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia.

Vo VZFUÚ v bode 12 boli uvedené bilancie plôch, z ktorých vyplýva, že vlastníci budú prispievať na výmeru SZO hodnotou 1,6% zo svojej výmery. Táto hodnota môže byť zmenená pri potrebe vytvorenia ďalších prístupových ciest, maximálne do hodnoty 1,80%.

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

Podľa §11 ods.19 zákona, 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. 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 (Stavebný zákon č.50/1976 Zb.) Toto obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. OÚ-LV-PLO môže rozhodnutím obmedzenie zrušiť, ak je to potrebné pre rozvoj územia a v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou; podmienkou je zachovanie prístupu k pozemkom a zachovanie funkcií vodohospodárskych zariadení. Obmedzenie sa nevzťahuje na zaťaženie pozemkov, ak ide o budovanie inžinierskych sietí, pričom zaťaženie z tohto dôvodu nesmie obmedziť účel spoločného zariadenia a opatrenia; to platí aj pre územia, kde boli pozemkové úpravy vykonané.

7 Užívanie

Pri umiestňovaní nových pozemkov vlastníkov, ktorí nemajú záujem vykonávať poľnohospodársku činnosť, môžu byť zohľadňované aj budúce nájomné vzťahy tak, aby bolo umožnené efektívne obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nájomcom, pričom musia byť dodržané všetky zákonné kritériá primeranosti nových pozemkov.

8 Vyhlásenie platnosti ZUNP

Podľa §11 ods.23 zákona sú zásady umiestnenia nových pozemkov platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené alebo nariadené 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. OÚ-LV-PLO oznámi platnosť zásad a platné znenie zásad verejnou vyhláškou na obvyklom mieste v obci; platné zásady doručí združeniu účastníkov.

V Tehle, dňa 28.09.2021

Vypracoval: Ing. Ján Predajniansky, Geodetická kancelária Progeos s.r.o., zhotoviteľ
Ing. Juraj Hancko, OÚ-LV-PLO, vedúci projektu
Prerokované s: Predstavenstvom ZUPU (Združenie účastníkov pozemkových úprav)

Ing. Tibor Taldík
predseda predstavenstva ZUPU

Ing. Miloš Mrkvica
vedúci odboru