



## Verejná vyhláška č. 42/2025

### ROZHODNUTIE

Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor, ako príslušný orgán v zmysle zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a v zmysle § 5 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o pozemkových úpravách“), v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov

#### u s t a n o v u j e

podľa § 8d ods. 4 zákona o pozemkových úpravách a podľa § 36 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov

**Ing. Natáliu Uherčíkovú, Harmónia 3038, 900 01 Modra,  
znalkyňu v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností**

zapísanú v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod evidenčným číslom 915136, do konania o pozemkových úpravách formou jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Holíč, lokalita Hrubá lúka (ďalej aj „JPÚ“) z dôvodu uvedeného v § 2 ods. 1 písm. h) zákona o pozemkových úpravách, nakoľko je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely ako je hospodárenie na pôde.

Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor (ďalej len OÚ SE PLO), zároveň ustanovenej znalkyni

#### u k l a d á

vyhotoviť znalecký posudok podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, kde v súlade s § 8d ods. 4 zákona o pozemkových úpravách vychádza z budúceho účelu využitia pozemku. Znalčka určí všeobecnú hodnotu pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav určenom

rozhodnutím č. OU-SE-PLO-2025/002056 zo dňa 15.7.2025 v časti katastrálneho územia (ďalej len „k.ú.“) Holíč, lokalita Hrubá lúka, ktorý tvoria :

parcely registra E katastra nehnuteľností (ďalej len E KN) č. 2032/5, č. 2032/8, č. 2032/9, č. 2032/10 a č. 2032/11 a parcela registra C katastra nehnuteľností (ďalej len C KN) č. 12029/67.

Parcela PS	Výmera	Výmera v obvode	Gr. výmera	Gr. výmera v obvode	Výmera nároku	Číslo LV	Druh pozemku podľa pôvodu	Umiestnenie
2032/5	2888	2888	2877	2877	2888	4907	orná pôda	Extravilán
2032/8	5734	5734	5733	5733	5734	4908	orná pôda	Extravilán
2032/9	5744	5744	5744	5744	5744	4909	orná pôda	Extravilán
2032/10	8622	8621	8623	8622	8621	4910	orná pôda	Extravilán
2032/11	14549	14546	14548	14545	14546	2481	orná pôda	Extravilán
12029/67	8627	8627	8627	8627	8627	4	orná pôda	Extravilán

Znalecký posudok znalkyňa vyhotoví v troch exemplároch v lehote do 30 dní od uzavretia zmluvy o dielo.

### O d ô v o d n e n i e

Dňa 12.7.2024 bola Okresnému úradu Senica, pozemkovému a lesnému odboru doručená žiadosť o povolenie vykonania pozemkových úprav formou jednoduchých pozemkových úprav so zjednodušenou dokumentáciou v časti k. ú. Holíč, lokalita Hrubá lúka. Žiadateľom je IMMOBILIARE JJB, s.r.o., Kátovská 49, 908 51 Holíč, IČO : 36264831. Žiadateľ ako dôvod žiadosti o JPÚ uviedol § 2 ods. 1 písm. h) zákona o pozemkových úpravách, t. j. že je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom a ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde. Iným účelom je usporiadanie pozemkov, aby boli v súlade s Územným plánom sídelného útvaru mesta Holíč v znení jeho neskorších zmien a doplnkov ako plochy priemyselnej výroby, služieb a skladov, plochy verejnej zelene.

Súčasťou návrhu na začatie konania bol návrh hraníc budúceho obvodu jednoduchých pozemkových úprav, ktorý predstavuje 4,61 ha. Ide o časť mesta Holíč, k.ú. Holíč, miestny názov Hrubá lúka. Navrhovaný obvod JPÚ leží v severnej okrajovej časti mesta Holíč a je ohraničený :

- na severe železničnou traťou, smer Kúty-Skalica
- na východe potokom Chvojnica,
- na juhovýchode cestou II 462 smer Skalica- Holíč a miestnou komunikáciou
- na západe poľnohospodársky obrábanými pozemkami, hraničná je parcela vlastníka ornej pôdy E KN par. č. 2032/4

Lokalita je v súčasnosti celá užívaná ako poľnohospodárska pôda užívateľom IMMOBILIARE JJB, s.r.o., a v časti fyzické osoby.

Predmetné pozemky v navrhovanom obvode jednoduchých pozemkových úprav v k. ú. Holíč sa nachádzajú v Mestskej štvrti MAJÍRKY, urbanistický blok č. 4.

OÚ SE PLO preskúmal predloženú žiadosť a dňa 2.8.2024 pod č. j. OU-SE-PLO-2024/012696 nariadil v zmysle §7 zákona prípravné konanie o začatí jednoduchých pozemkových úprav. Nariadenie prípravného konania bolo zverejnené Verejnou vyhláškou č.17/2024, ktorá bola zverejnená na úradnej tabuli tunajšieho úradu od 5.8.2024 do 28.8.2024 a na úradnej tabuli v Meste Holíč a webovej stránke mesta.

Účelom prípravného konania bolo zistiť a preveriť dôvody, naliehavosť a účelnosť vykonávania pozemkových úprav, určenie hraníc obvodu projektu pozemkových úprav, informovanie účastníkov o prípravnom konaní a zisťovanie záujmu vlastníkov o pozemkové úpravy. V prípravnom konaní Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor, vykonal ďalšie potrebné zisťovanie v súlade s §-om 7 ods. 4 zákona o pozemkových úpravách.

V rámci prípravného konania OÚ SE PLO vykonal potrebné zisťovanie v súčinnosti s Mestom Holíč, vlastníkmi a užívateľmi pozemkov a príslušnými orgánmi štátnej správy v záujme posúdenia opodstatnenosti, naliehavosti a účelnosti pozemkových úprav a to z hľadiska naplnenia podstaty navrhnutého dôvodu vykonania pozemkových úprav.

V prípravnom konaní OÚ SE PLO zisťoval a posudzoval nasledovné skutočnosti :

- či navrhovateľ preukázal financovanie pozemkových úprav
- či dôvod konania zodpovedá charakteru pozemkových úprav
- či majú vlastníci pozemkov záujem o konanie pozemkových úprav
- prerokoval konanie pozemkových úprav s obcou
- prerokoval obvod pozemkových úprav a ďalšie dôležité skutočnosti s orgánom katastra nehnuteľností

OÚ SE PLO počas prípravného konania vykonal prieskum záujmu o jednoduché pozemkové úpravy medzi vlastníkmi a užívateľmi pozemkov.

Z prieskumu záujmu v zmysle § 7 odst.2 písm. c) zákona o pozemkových úpravách OÚ SE PLO vyhotovil záznam, z ktorého vyplýva, že vlastníci majú záujem o vykonanie jednoduchých pozemkových úprav v tejto časti katastra, keďže s pozemkovými úpravami súhlasia vlastníci najmenej polovičnej výmery pozemkov, ktoré tvoria obvod projektu pozemkových úprav.

V priebehu prípravného konania prerokoval správny orgán vykonanie projektu JPÚ v časti k.ú. Holíč so zástupcami Mesta Holíč.

OÚ SE PLO v prípravnom konaní si obstaral odborné posudky a vyjadrenia dotknutých orgánov a organizácií k možnostiam rozvoja v obvode jednoduchých pozemkových úprav. K riešenej problematike sa vyjadrili nasledujúce oslovené organizácie :

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.; TRANSPETROL, a. s. Bratislava, Šumavská 38, SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK štátny podnik, Karloveská 2, 841 04 Bratislava.

Všetky požiadavky a pripomienky budú zapracované do VZFUÚ pri jeho spracovaní a tieto budú doručené účastníkom na posúdenie.

Register obnovennej evidencie pozemkov pre k.ú. Holíč bol zapísaný dňa 21.12.2007 na základe Rozhodnutia Správy katastra Skalica ROEP HO 1/07 Ma zo dňa 14.11.2007, právoplatné 19.12.2007.

OÚ SE PLO za účelom zistenia skutočného stavu vykonal dňa 14.2.2025 terénnu obhliadku lokality pre plánované jednoduché pozemkové úpravy.

OÚ SE PLO uskutočnil dňa 14.2.2025 na Mestskom úrade v Holíči rokovanie so zástupcom mesta o pripravovaných pozemkových úpravách a zisťoval zámery obce a informácie o obci.

Ďalej rokovoal so zástupcom orgánu štátnej správy na úseku územného plánovania.

Požiadal Mesto Holíč o stanovisko, či budúce využitie pozemkov v navrhovanom obvode jednoduchých pozemkových úprav je v súlade s platným územným plánom sídelného útvaru obce Holíč a zároveň o potvrdenie dátumu schválenia zmien a doplnkov týkajúcich sa predmetnej lokality.

Predmetné pozemky v navrhovanom obvode jednoduchých pozemkových úprav v k. ú. Holíč sa nachádzajú v Mestskej štvrti MAJÍRKY, urbanistický blok č. 4.

Podľa platného územného plánu Mesta Holíč - schválených Zmien a doplnkov č. 5 k ÚPN SÚ Holíč 1996, zo dňa 5.12.2024 má predmetné záujmové územie v zmysle grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie záväzné využitie územia: plochy priemyselnej výroby služieb a skladov, plochy zariadení vyššej občianskej vybavenosti, plochy verejnej zelene, verejnoprospešná stavba-plánovaný obchvat Mesta Holíč.

Mesto Holíč v zmysle uvedeného konštatuje, že predložený zámer je v súlade s platným Územným plánom Mesta Holíč - v znení schválených Zmien a doplnkov č. 5 k ÚPN SÚ Holíč 1996, zo dňa 5.12.2024.

Zmeny a doplnky č. 5 ÚPN SÚ Mesta Holíč boli schválené uznesením MsZ č. 343/2024 dňa 5.12.2024.

Prípravný výbor sa nezriaďuje, ak nevzniká združenie účastníkov pozemkových úprav podľa §23 ods.4 zákona o pozemkových úpravách – teda ak počet známych vlastníkov pozemkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, v obvode projektu pozemkových úprav je menší ako desať. V takých prípadoch práva a povinnosti združenia účastníkov vyplývajúce z tohto zákona vykonávajú priamo jednotliví účastníci.

Počet známych vlastníkov pozemkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, v obvode projektu pozemkových úprav v časti k.ú. Holíč, lokalita Hrubá lúka je šesť. V zmysle uvedeného, práva a povinnosti združenia účastníkov vyplývajúce z tohto zákona vykonávajú priamo jednotliví účastníci jednoduchých pozemkových úprav v časti k.ú. Holíč, lokalita Hrubá lúka.

Na pracovnom stretnutí účastníkov pozemkových úprav bol dňa 11.3.2025 prerokovaný a určený obvod projektu JPÚ v časti k.ú. Holíč – lokalita Hrubá lúka a prerokované zisťovanie záujmu o JPÚ v časti k.ú. Holíč – lokalita Hrubá lúka. Po krátkej diskusii zúčastnených sa dospelo k názoru, že pôvodne navrhovaný obvod projektu JPÚ Holíč, lokalita Hrubá lúka ostane bezo zmeny.

Výmera obvodu pozemkových úprav je 4,61 ha. V obvode JPÚ je 5 parciel registra E-KN a 1 parcela registra C KN .

OÚ SE PLO uskutočnil dňa 13.5.2025 rokovanie s orgánom štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností, z ktorého spísal záznam.

Prípravným konaním sa preukázalo, že uskutočnenie jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Holíč – lokalita Hrubá lúka je účelné a opodstatnené. Predpokladaný termín ukončenia prác na projekte JPÚ v k. ú. Holíč lokalita Hrubá lúka je november 2026. Daná informácia je dôležitá pre nájomcu pôdy o zániku nájomných vzťahov k pôde v lokalite JPÚ.

Zhotoviteľom projektu JPÚ je spoločnosť GEOSPOL s. r. o., Štefánikova 1435/74, 905 01 Senica, IČO : 31447465, štatutárny zástupca je Ing. Jaroslav Krahulec, ktorý je držiteľom oprávnenia na projektovanie pozemkových úprav.

V zmysle § 20 zákona o pozemkových úpravách náklady pozemkových úprav sú finančne zabezpečené objednávateľom, čo preukázal predložením uzatvorenej zmluvy medzi

objednávateľom IMMOBILIARE JJB, s.r.o., Kátovská 49, 908 51 Holíč, IČO : 36264831 zastúpený štatutárnym zástupcom pánom JUDr. Jurajom Bystrickým, PhD. a zhotoviteľom spoločnosťou GEOSPOL s.r.o.

Účinnosťou novely zákona o pozemkových úpravách od 1. septembra 2017 v zmysle § 8d ods. 4 zákona o pozemkových úpravách hodnota pozemkov sa určí znaleckým posudkom podľa osobitného predpisu. Znalec vychádza z budúceho účelu využitia pozemku. Pri využití pozemkov na jeden účel postačuje pri určení hodnoty pozemku údaj o jednotkovej východiskovej hodnote pozemku podľa osobitného predpisu. Znalca ustanoví okresný úrad a náklady na znalecký posudok uhrádza žiadateľ o JPÚ vykonávaných z dôvodu podľa § 2 ods. 1 písm. h).

Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor, zároveň ustanovenému znalcovi ukladá vyhotoviť znalecký posudok podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Znalec určí všeobecnú hodnotu pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav určenom rozhodnutím o povolení jednoduchých pozemkových úprav podľa § 8 ods. 1 zákona, č. OU-SE-PLO-2025/002056 zo dňa 15. 7. 2025 v časti katastrálneho územia Holíč lokalita Hrubá lúka.

Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor, postupuje pri ustanovení znalca rozhodnutím v súlade s § 36 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov, ak je pre odborné posúdenie skutočností dôležitých pre rozhodnutie potrebný znalecký posudok, správny orgán ustanoví znalca a proti rozhodnutiu o stanovení znalca sa možno odvolať. Znalec je vybraný zo zoznamu znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti SR a jeho meno je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

Toto rozhodnutie sa oznamuje doručením do vlastných rúk každému účastníkovi konania, ktorého miesto pobytu je známe. Súčasne sa toto rozhodnutie oznamuje aj verejnou vyhláškou v súlade s § 26 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom poriadku v znení neskorších predpisov tak, že sa v Meste Holíč vyvesí po dobu 15 dní spôsobom v mieste obvyklom. Súčasne je toto rozhodnutie zverejnené na úradnej tabuli Okresného úradu Senica, pozemkového a lesného odboru, po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia (oznámenia) účastníkom konania. Verejná vyhláška bude zverejnená aj na internetovej stránke Mesta Holíč a na stránke ministerstva vnútra SR <https://www.minv.sk> a na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli (CUET).

### Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov a nadobudnutí právoplatnosti.



Ing. Dagmar Markovičová  
vedúca odboru

Doručuje sa:

1. Mesto Holíč 3 x – z toho 1 x na vyvesenie a po zvesení vrátiť na OÚ Senica
2. Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, Bratislava, PSČ 817 15
3. IMMOBILIARE JJB, s.r.o., Kátovská 49, 908 51 Holíč
4. JUDr. Juraj Bystrický PhD., Bratislavská 1463/67, 908 51 Holíč
5. Lukáš Kaltenbach, Potočná 2404/15, 909 01 Skalica
6. Mgr. Emília Krištofiková, Kátov č.88, 908 49
7. Ing. Roman Pálka, Kátov č.108, 908 49
8. JUDr. Katarína Bystrická, Čajakova 3584/34, 831 01 Bratislava
9. Ing. Natália Uherčíková, Harmónia 3038, 900 01 Modra
10. Okresný úrad Skalica, Katastrálny odbor
11. Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor