

# PROJEKT JEDNODUCHÝCH POZEMKOVÝCH ÚPRAV V ČASTI KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA KÚTY

## ZÁSADY PRE UMIESTNENIE NOVÝCH POZEMKOV (ZUNP)

### 1. Úvod

Zásady umiestnenia nových pozemkov (ďalej aj ZUNP), ako dôležitá etapa spracovania projektu jednoduchých pozemkových úprav v časti k. ú. Kúty, (ďalej aj P JPÚ), sú spracované podľa zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej aj zákon).

Návrh ZUNP bol vypracovaný zhotoviteľom P JPÚ Ing. Vladimírom Nemcom, Nemeč s. r. o., Lieskové 449, 906 33 Cerová a v spolupráci s Okresným úradom Senica, pozemkovým a lesným odborom (ďalej aj OÚ Senica, PLO). Následne bol prerokovaný s predstavenstvom Združenia účastníkov jednoduchých pozemkových úprav (ďalej aj predstavenstvo) a Obcou Kúty dňa 16. 10. 2018. V súlade s týmto rokovaním bol návrh doplnený a dorepracovaný.

Návrh ZUNP bude predložený na spoločnom prerokovaní návrhov a požiadaviek vlastníkov a účastníkov konania v súlade s § 11 ods. 18 zákona dňa 9. 11. 2018. Vlastníci na spoločnom prerokovaní dňa 9. 11. 2018 nemali žiadne pripomienky a návrhy k navrhovanému materiálu. Bolo dohodnuté, že návrh ZUNP bude zverejnený v takej podobe, ako bol prerokovaný a prezentovaný na verejnom zhromaždení.

Výsledkom tohto procesu sú ZUNP v nasledovnom znení, ktorých neoddeliteľnou súčasťou je grafická príloha v mierke 1:2000. Výsledné ZUNP boli zverejnené verejnou vyhláškou a doručené známym vlastníkom na odsúhlasenie. ZUNP sú platné, pokiaľ s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastníajú najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené jednoduché pozemkové úpravy (ďalej JPÚ).

### 2. Zásady pre umiestnenie nových pozemkov

#### 2.1. Zásady vyplývajúce so zákona o pozemkových úpravách

1. Za pozemky podliehajúce jednoduchým pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov a spoluvlastníckych podielov k pozemkom vyrovnanie. Vyrovnanie sa poskytne vlastníkom na nových pozemkoch (§ 11 ods. 2 zákona). Okresný úrad zohľadní úbytok pre spoločné zariadenia a opatrenia podľa § 12 ods. 8 zákona.
2. Nové pozemky majú byť svojim druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami. (§ 11 ods. 3 zákona)
3. 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 celkovej výmere do 200 m<sup>2</sup> sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka (§ 11 ods. 4 zákona)

4. 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 m<sup>2</sup> sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka (§ 11 ods. 5 zákona)
5. Ak s tým vlastník súhlasí, musia byť pri vyrovnaní dodržané kritériá vymenované v zásade č. 3 a 4. (§ 11 ods. 6 zákona)
6. Minimálna výmera samostatného nového pozemku na poľnohospodárskej pôde je 400 m<sup>2</sup>. (§11 ods. 15 zákona)
7. Vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré nespĺňajú podmienku minimálnej výmery, je možné so súhlasom vlastníka poskytnúť v peniazoch. (§ 11 ods. 8) Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme s overeným podpisom. Po doručení tohto súhlasu Okresnému úradu Senica, pozemkovému a lesnému odboru, nemožno súhlas odvolať. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná v súlade s § 8d ods. 5 zákona, medzi OBCOU Kúty, t. j. žiadateľom a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav a to v úradnej hodnote uvedenej vo výpise z RPS, určenej znaleckým posudkom, vypracovaným Ing. Stanislavom Lasicom, evid. číslo znalca 911988, dňa 23. 3. 2017.
8. Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré nespĺňajú podmienku minimálnej výmery a ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka a za ktoré nebol uplatnený nárok na vyrovnanie v peniazoch, budú riešené formou spoluvlastníckeho podielu k novým pozemkom spĺňajúcim podmienku minimálnej výmery (400 m<sup>2</sup> - § 11 ods. 15 zákona)
9. Na výmeru spoločných zariadení a opatrení sa použijú najskôr pozemky vo vlastníctve štátu a pozemky obce. (§11 ods. 7 zákona) Ak nie je dostatok výmery, 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. (§12 ods. 8 zákona)
10. Potrebu pozemkov na verejné zariadenia a opatrenia poskytuje ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy nové pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia (§ 12 ods. 8 zákona)
11. Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých budú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia, nadobudne obec za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby (§11 ods. 19 zákona).
12. Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudzit' ani zaťažiť. Toto obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. (§ 11 ods. 20)

13. Náklady na údržbu a prevádzku spoločných zariadení a opatrení uhrádza ich vlastník. (§ 19 ods. 1 zákona)
14. Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu jednoduchých pozemkových úprav alebo neskorším dňom uvedeným v tomto rozhodnutí zanikajú nájomné vzťahy k pôvodným nehnuteľnostiam v obvode JPÚ (§ 14 ods. 8) Týka sa to aj náhradných pozemkov, ktoré boli v minulosti vyčlenené podľa § 15 zákona č. 330/1991 Zb. v obvode JPÚ.
15. Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat výsledky doterajšieho konania. (§ 6 ods. 4 zákona)
16. Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor (v zastúpení zhotoviteľa projektu) prerokuje návrh nového usporiadania pozemkov s dotknutými vlastníkami pozemkov a s vlastními vyhotoví zápisnicu. Ak sa vlastník opakovane bez vysvetlenia a ospravedlnenia nezúčastní na prerokovaní umiestnenia nových pozemkov, považuje sa návrh nového usporiadania pozemkov za prerokovaný. (§ 12 ods. 6 zákona)
17. Ostatné ustanovenia zákona sa použijú primerane.

## 2.2. Špecifické zásady dohodnuté s účastníkmi konania

18. Vlastníci – účastníci konania súhlasia, aby cestná sieť v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav tvorila spoločné zariadenia a opatrenia. Úbytkový koeficient, t. j. príspevok vlastníkov na spoločné zariadenia a opatrenia v zmysle ustanovenia § 12 ods. 8 zákona, tvorí **7 % výmery pozemkov každého vlastníka v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav.**
19. Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia nadobudne Obec Kúty. Vlastníci pozemkov, ktorí prispievali svojím vlastníctvom vo výške 7 % výmery, súhlasia s vlastníctvom Obce Kúty pre pozemky tvoriace spoločné zariadenia a opatrenia. Spoločné zariadenia a opatrenia sú zakreslené v priloženej grafike – čísla areálov 5, 8, 9, 10, 11
20. Vlastníci schválením ZUNP rozhodnú o tom, že vlastníctvo spoločných zariadení a opatrení nadobudne obec **za náhradu**. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení.
21. Na pozemkoch určených na spoločné zariadenia a opatrenia bude zápisom projektu do katastra nehnuteľností zapísaná ťarcha „zákaz scudzenia a zaťaženia“.
22. Všetky verejné zariadenia a opatrenia nadobudne Slovenská republika, správa Slovenský vodohospodársky podnik. Slovenská republika poskytla pozemky pre konkrétne verejné zariadenia a opatrenia. Verejné zariadenia a opatrenia sú zakreslené v priloženej grafike – čísla areálov 3, 4.
23. V priloženej grafickej prílohe týchto ZUNP je označený areál číslo 6. Sú to pozemky, ktoré sú v užívaní vlastníkov rodinných domov z intravilánu – z Kollárovej ulice.

Pozemky areálu č. 6 projektom jednoduchých pozemkových úprav nadobudne do vlastníctva Obec Kúty. Potrebnú výmeru zároveň poskytne Obec Kúty.

24. Komasať (sceľovať) sa môže vlastníctvo v rámci celého obvodu JPÚ Kúty.
25. Jednému vlastníkovi, pokiaľ to bude možné, bude vyčlenený jeden nový pozemok. Viac nových pozemkov môže byť vyčlenených vlastníkovi s jeho súhlasom alebo na jeho žiadosť, keď to nenaruší záujmy iných vlastníkov a bude dodržaná výmera každého nového pozemku minimálne 400 m<sup>2</sup>. Na základe žiadosti vlastníkov, môže byť vyčlenený nový pozemok v spoluvlastníctve s iným vlastníkom. Podmienkou je minimálna výmera nového pozemku 400 m<sup>2</sup>.
26. Všetky nové pozemky budú navrhnuté tak, aby boli prístupné minimálne z jednej strany. Nové pozemky budú svojou veľkosťou, tvarom a polohou navrhnuté s ohľadom na výmery vlastníkov tak, aby jednotlivé bloky boli rozdelené na pozemky v primeranom súlade s jestvujúcou zastavovacou štúdiou IBV.
27. Ak pri umiestňovaní nových pozemkov príde k stretu záujmov vlastníkov, uprednostnené budú záujmy vlastníka s väčšou výmerou na konkrétnom mieste. V prípade, že sa toto nedá jednoznačne preukázať, uprednostnené budú záujmy vlastníka s väčšou výmerou v celom obvode JPÚ.
28. V prípade, že známy vlastník pozemkov vykonáva právne kroky ako domnelý dedič pozemkov po poručiťovi (predloží doklad o prerokovaní dedičstva na súd), bude jeho požiadavka vzatá do úvahy pri nových projektovaných pozemkoch.
29. Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k nezhodám a sporom medzi vlastníkmi, rozhodne o riešení predstavenstvo združenia účastníkov jednoduchých pozemkových úprav (ZÚJPÚ) na svojom zasadnutí, za prítomnosti a dohľadu príslušného správneho orgánu, hlasovaním alebo žrebom.
30. Jednotlivé nové pozemky známych vlastníkov budú umiestňované podľa veľkosti výmery vlastníka v obvode JPU smerom od napojenia projektovaných ciest na ulicu Kollárova. Pozemky známych vlastníkov s nezisteným pobytom v správe Slovenského pozemkového fondu budú umiestnené v projektovom bloku č. 2 za Zelnickým potokom.
31. Zhotoviteľ PJPÚ bude pri návrhu nového stavu postupovať takto:
  - Každému vlastníkovi sa vypočíta výška nároku tak, že sa mu odpočíta 7 % z výmery pôvodných pozemkov na pokrytie spoločných zariadení a opatrení
  - Na základe výpočtu podľa obmedzujúcich kritérií sa určí počet nových pozemkov.
  - Vlastníci, ktorých práva vo veci pozemkových úprav vykonáva SPF budú umiestňovaní v samostatných nových pozemkoch vedľa seba podľa nároku a v prípade, že nebudú mať nárok na samostatný nový pozemok, tak budú umiestňovaní v novom pozemku v spoluvlastníctve.
  - Prednosť v umiestnení vlastníctva na požadované miesto má väčšia výmera vlastníctva a pôvodná poloha pôvodného pozemku vlastníka v obvode PJPÚ v tomto poradí.
  - Ak budú požiadavky na umiestnenie nových pozemkov rovnocenné, rozhodne o umiestnení dohoda vlastníkov, následne podľa bodu 27 týchto ZUNP
  - Zhotoviteľ bude musieť nanovo prerokovať umiestnenie nových pozemkov s vlastníkom, ak sa ukáže, že iný vlastník, ktorý prišiel na prerokovanie neskôr, má rovnaký alebo

podobný nárok na umiestnenie nového pozemku na danom mieste. Ak sú požiadavky rovnocenné a nedôjde k dohode zúčastnených, nasleduje postup podľa bodu 29 týchto ZUNP


32. Pri umiestňovaní nových pozemkov, pokiaľ bude možné, môžu byť v prípade záujmu vlastníkov rešpektované príbuzenské vzťahy, resp. partnerské vzťahy a nové pozemky umiestňované podľa ich požiadaviek.
33. Vlastníci sa zaväzujú, že po schválení týchto ZUNP budú o akejkolvek zmene svojho vlastníctva v obvode P JPÚ informovať zhotoviteľa.
34. Zmeny vo vlastníctve k pôvodným pozemkom budú v novom stave rešpektované do času, kedy dôjde k prerokovaniu umiestnenia nových pozemkov s prvým pozvaným účastníkom PJPÚ ak sa nedohodne inak so zhotoviteľom.
35. Písomný súhlas vlastníka s vyrovnaním v peniazoch v zmysle bodu č. 7 týchto ZUNP je potrebné doručiť na OU PLO do 30 dní po vyhlásení platnosti týchto ZUNP. Podpis vlastníka musí byť úradne overený.
36. Výklad týchto ZUNP vykonáva v prípade potreby Predstavenstvo ZÚ JPÚ spolu s Okresným úradom, pozemkovým a lesným odborom.

V Kútoch 9. 11. 2018

**JUDr. Katarína Filová**  
predseda predstavenstva  
združenia účastníkov JPÚ

**OKRESNÝ ÚRAD SENICA**  
pozemkový a lesný odbor  
Hollého 750  
905 01 SENICA  
-4-

**Ing. Vladimír Nemec**  
zodpovedný projektant

  
**Ing. Pavol Hrnčiar**  
vedúci odboru  
Okresný úrad Senica,  
pozemkový a lesný odbor