

Zásady pre umiestňovanie nových pozemkov - ZUNP

Vypracované v zmysle §§ 10 a 11 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“).

Na základe návrhov a požiadaviek vlastníkov a tiež návrhov členov predstavenstva združenia účastníkov jednoduchých pozemkových úprav (ďalej len ZÚJPÚ) a Obvodného pozemkového úradu v Senici (ďalej len ObPÚ), ktoré boli prerokované na pracovnom stretnutí 10. 7. 2006 na OcÚ v Sekuliach bol následne text ZUNP prerokovaný a odsúhlasený tiež na predstavenstve ZÚJPÚ dňa 27.07.2006. Uvedené ZUNP sú zaslané každému známemu vlastníkovi na schválenie, prípadne má každý možnosť podať doplňujúce pripomienky.

ZUNP sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci JPÚ, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sa vykonávajú pozemkové úpravy a vyprší lehota na podanie námietky. Za súhlas s návrhom ZUNP sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená.

Podľa platných ZUNP sa bude riadiť vyčleňovanie nových pozemkov v následných etapách projektu.

Znenie ZUNP

A. ZÁKONOM ULOŽENÉ POVINNOSTI A ZÁKLADNÉ PRAVIDLÁ

Pre ZUNP vo všeobecnosti platia všetky zákonom stanovené pravidlá a požiadavky. Zákon vo svojich formuláciách v § 11 „Vyrovnanie“ požaduje pozemkovou úpravou vykonať :

1. Vyrovnanie v pozemkoch
 - nové pozemky majú byť svojim druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, **pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami**
 - hodnota a výmera nových pozemkov sa považuje za primeranú, keď rozdiel medzi pôvodným a novým stavom nie je menší alebo väčší ako 10% a uvedené nové hodnoty a výmery sú platné po odpočítaní príspevku na spoločné zariadenia a opatrenia - viď tiež v bode „3.“ (so súhlasom vlastníka, ak si to riešenie konkrétnej situácie alebo priamy záujem vlastníka vyžiada, nemusí byť podmienka 10% dodržaná)
 - nový pozemok je možné vlastníkovi v projekte JPÚ ako samostatný vyčleniť vo vlastníckom **podiele 1/1** len ak celková výmera vlastníka presiahne
 - hodnotu **400 m²** na **poľnohospodárskej pôde** (ďalej len „PP“)
 - alebo **2000 m²** ak ide o pozemky na **lesnej pôde** (ďalej len „LP“)
 - v prípade ak tieto hodnoty nový pozemok nedosahuje (a vlastník nesúhlasí s vyrovnaním v peniazoch), môže mu byť vyčlenený opäť len **spoluvlastnícky podiel** na väčšom novovytvorenom pozemku
2. Vyrovnanie v **peniazoch** je podľa zákona možné
 - pre tých vlastníkov, ktorí s tým súhlasia a súčasne platí, že ide o vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktorých celkový sumár za vlastníka nie je väčší ako 400 m² ak ide o PP a 2000 m² ak ide o LP
 - vyrovnanie vyplatí Slovenský pozemkový fond (ďalej len SPF) v prípade PP, alebo štátny orgán lesného hospodárstva (ďalej len ŠOLH) v prípade LP, v úradnej hodnote uvedenej vo výpise z RPS a to v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu JPÚ
 - v neštandardných prípadoch platia ustanovenia príslušných §§ zákona (§11 ods.10,11) (v obvode projektu JPÚ Sekule-Mláky sa nevyskytujú)

3. Posúdenie bilancie výmery neknihovaných parciel a ostatných parciel, ktoré tvorili prístupy na pozemky alebo plnili funkciu ekostabilizačných prvkov v území podľa vstupných údajov projektu a jej porovnanie s výmerou potrebnou na spoločné zariadenia a opatrenia podľa návrhu projektu. Ak je potrebná väčšia výmera ako je bilancované vo vstupe, tak na tejto výmere sa podieľajú všetci vlastníci rovnakým % zo svojich pozemkov ako ich príspevok na spoločné zariadenia a opatrenia. Pre projekt JPÚ časti k.ú. Sekule-Mláky nie je s takýmto príspevkom uvažované.
4. Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú spoločné zariadenia a opatrenia nadobudne po vykonaní projektu JPÚ obec Sekule - okrem spoločných zariadení a opatrení nachádzajúcich sa v celosti na pozemkoch, alebo zabezpečujúcich prístup na pozemky výlučne vo vlastníctve jedného vlastníka - v takom prípade budú tieto zariadenia a opatrenia vo vlastníctve tohto vlastníka. V projekte JPÚ Sekule - Mláky sa spoločnými zariadeniami a opatreniami rozumejú prístupové poľné cesty a sprievodné zelené pásy pozdĺž nich.
5. Všetky nové pozemky vyčlenené v projekte JPÚ musia mať
 - a) zabezpečený náležitý prístup z obslužnej komunikácie alebo z komunikácie iného významu.
 - b) zodpovedajúci tvar s pokiaľ možno optimálnym pomerom strán – v závislosti na veľkosti nového pozemku a charakteristiky lokality v ktorej bude pozemok umiestňovaný
 - c) minimálne výmeru požadovanú zákonom
6. Na ostatné - menej štandardné prípady, sa vzťahujú príslušné ustanovenia §§ zákona.

B. POVINNOSTI A DOPLŇUJÚCE KRITÉRIÁ VYTVORENÉ NA ZÁKLADE DOHÔD UČASTNÍKOV JPÚ

1. Vlastníkovi môže byť s jeho súhlasom komasovaný celý jeho majetok do jedného nového pozemku s rovnakým druhom pozemku aj napriek tomu, že podľa vstupu podľa RPS jeho pôvodné pozemky ležia pod viacerými druhmi pozemkov. V takom prípade bude rozhodujúcim kritériom pre vyčlenenie nového pozemku celková vlastnená výmera. Ak príde ku zníženiu hodnoty nového pozemku v porovnaní s RPS, musí vlastník svoj súhlas s takýmto riešením písomne potvrdiť. Ak príde ku zvýšeniu hodnoty bude to považované za výhodu nadobudnutú pozemkovou úpravou. V prípade nesúhlasu s vyčlenením nového pozemku takýmto postupom (s jedným druhom pozemku), môžu byť vlastníkovi vyčlenené viaceré nové pozemky v rôznych lokalitách pričom ale musia byť dodržané výmerové kategórie podľa bodu „A.“ - t.j. 400 m² na PP a 2000 m² na LP, alebo sa predmetná výmera vyčlení ako spoluvlastnícky podiel na väčšom pozemku.
2. Vlastník môže o vyčlenenie v zmysle bodu B.1 požiadať najmä vtedy, ak prevažná časť jeho pôvodných pozemkov leží v jednej kultúre (napr. v lese) a zvyšná časť výmerovo nespĺňa kritérium vyčlenenia samostatného pozemku na PP (400 m²). V takom prípade sa táto výmera pripočíta ku celkovej výmere a celý nový pozemok sa vyčlení na LP. Platí to aj opačne ak väčšinu pozemkov má na PP a zbytková časť pre umiestnenie na LP nespĺňa kritérium pre samostatné vyčlenenie (2000 m²). Vlastník však nemôže požadovať vyčlenenie svojho nového pozemku len na PP ak všetky jeho pozemky podľa údajov RPS ležia na plochách LP a naopak. V individuálnych prípadoch, je to možné so **súhlasom** ostatných odstupujúcich spoluvlastníkov vykonať. Tieto možnosti preverí predstavenstvo združenia účastníkov podľa vyhodnoteného záujmu účastníkov a technické možnosti riešenia potvrdí zhotoviteľ projektu.
3. Pri umiestňovaní v lokalitách, o ktoré je zvýšený záujem, uprednostniť vyčleňovanie pozemkov jednému vlastníkovi len do výmery 10 árov. Väčšie výmery vyčleňovať len za predpokladu, že už všetci uchádzači o umiestnenie v tejto lokalite boli uspokojení, alebo za predpokladu, že vlastník v tejto lokalite ním požadovanú (väčšiu) výmeru vlastní už podľa údajov RPS. Za lokality so zvýšeným záujmom sa považujú lokality č.2 Pri Kútskej ceste a č.3 Pri Mlákach a č.1 Lúčky - podľa všeobecných zásad funkčného usporiadania územia (ďalej len „VZFU“).

4. Vlastníci s celkovou vlastnenou výmerou menšou ako 400 m² na PP a 2000 m² na LP budú vyčlenený opäť v spoluvlastníckych podieloch na väčších pozemkoch nasledovne :
- s písomným súhlasom viacerých takýchto vlastníkov je možné pristúpiť na ich požiadavky tiež individuálne a vytvoriť nový pozemok z takýchto podielov (napr. vytvorením pozemku aj so zastúpením výmer neprededených podielov po právnych predchodcoch účastníka, zlúčenie „malých“ podielov viacerých súrodencov a pod.)
 - vlastníci s výmerami do 400 m² na PP a do 2000 m² na LP v zastúpení správcami zo zákona (SPF a Lesy SR) budú zlúčení tak, aby vznikli nové pozemky primerané :
 - *veľkosťou* – 1000 - 2000 m² na PP, pričom ale na požiadavku SPF bude možné vytvoriť pozemok tiež väčší a 20000 - 50000 m² na LP, pričom ale prioritou bude sledovanie priebehu lesných dielcov a prípadných požiadaviek zástupcov ŠOLH a pozemok môže mať výmeru aj väčšiu
 - *tvarom* (pravouhlé, obdĺžnikovité)
 - *počtom nových spoluvlastníkov* (10-15, ak to bude potrebné aj viac spoluvlastníkov)
 - s vlastníkmi s výmerami nezodpovedajúcimi pre samostatné vyčlenenie v zmysle zákona, ktorí sa v konaní zastupujú sami, bude ich nové vyčlenenie samostatne prerokované, pričom primerane platia obdobné kritériá o výmerách a počtoch spoluvlastníkov ako sú uvedené v predošlom texte
5. Pri pôvodných pozemkoch ležiacich na PP, ale presahujúcich svojou časťou do vodných plôch a iných nepoľnohospodársky využívaných plôch (smetisko, iné neplodné plochy okolo vodných plôch a pod.) sa ich hodnota určila ako na okolitej BPEJ. Tieto časti parciel **budú** vlastníkovi započítané do komasovanej výmery pre vyčlenenie jedného nového pozemku na PP alebo LP - podľa konkrétnych hodnôt v RPS, technických možností spracovania a vlastných požiadaviek účastníka.
6. Pozemky budú vyčleňované na podklade schválených VZFU územia v lokalitách na to určených.

C. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Aj pri precíznom a dôkladnom vypracovaní ZUNP môže prísť pri vyčleňovaní nových pozemkov k sporným situáciám. Preto individuálne možnosti riešenia a hľadanie ciest ak príde ku sporom medzi dvoma alebo viacerými účastníkmi potvrdí, alebo zamietne predstavenstvo ZÚJPÚ na svojom zasadnutí hlasovaním a v prípade potreby ich postúpi na posúdenie ObPÚ.
2. Schválené ZUNP platia v plnom rozsahu aj pre vlastníkov zastupovaných správcami zo zákona. Správca potvrdí jedným vyjadrením za všetkých zastupovaných vlastníkov najmä možnosti vyčleňovania pozemkov podľa bodu „B.1“.
3. V prípade sporov a pochybností o použití prijatých zásad a kritérií pre vyčleňovanie nových pozemkov vykonáva ich výklad predstavenstvo ZÚJPÚ spolu s ObPÚ. Ku zaujatiu stanovisku si môžu vyžiadať podporné poradenstvo a odôvodnenie od zhotoviteľa.

V Senici dňa 15. augusta 2006.

Ing. Jozef Srnka
riaditeľ ObPÚ v Senici

Ing. Jozef Bugár
zhotoviteľ projektu

Ing. Eduard Školka
predseda predstavenstva ZÚJPÚ