



č. j.: OU-SE-PLO-2024/000782 - znalec

Senica, 11. 10. 2024

Verejná vyhláška č. 31/2024

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

Dipl. Ing. Stanislava Lasicu, bytom 908 44 Petrova Ves 121,
znalca v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností,

zapísaného v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod evidenčným číslom 911988, do konania o pozemkových úpravách formou jednoduchých pozemkových úprav v časti extravilánu katastrálneho územia Štefanov, lokalita „IBV Klíny“ (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, zároveň ustanovenému znalcovi

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. Znalec určí všeobecnú hodnotu pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav určenom rozhodnutím č. OU-SE-PLO-2023/000640 zo dňa 14. 8. 2023 v časti extravilánu katastrálneho územia(ďalej len „k.ú“) Štefanov, lokalita „IBV Klíny“ ktorý tvoria :

parcely registra C katastra nehnuteľností (ďalej len C KN) 82/8 (parceta odčlenená z parcely C KN č. 82/1 hranicou obvodu projektu pozemkových úprav) , 87/2, 3284/38, 3284/43, 3284/44, 3284/51, 3284/52, 3284/53, 3284/54, 3284/61, 3329 zapísané v listoch vlastníctva 1022, 4224, 4225, 4228

a parcely registra E katastra nehnuteľností (ďalej len E KN) 3309, 3311, 3312, 3313/1, 3313/2, 3314/1, 3314/2, 3319, 3320/1, 3320/2, 3320/3, 3321/1, 3321/2, 3323, 3324/1, 3324/2, 3324/3 zapísané v listoch vlastníctva 2315, 4240, 725, 4235, 2788, 2789, 2346, 4026, 2033, 1846, 2047, 2790, 2317

Parcela PS	parceta registra KN	Výmera m ²	Výmera v obvode	Grafická výmera	Grafická výmera v obvode	Číslo LV	Druh pozemku podľa pôvodu
82/8	C KN	85	85	85	85	1022	zastavaná plocha a nádvorie
87/2	C KN	102	102	103	103	1022	záhrada
3284/38	C KN	820	820	946	946	1022	orná pôda
3284/43	C KN	1873	1873	1867	1867	4224	orná pôda
3284/44	C KN	2969	2969	2975	2975	1022	orná pôda
3284/51	C KN	925	925	961	961	4225	orná pôda
3284/52	C KN	824	824	801	801	4225	orná pôda
3284/53	C KN	770	770	755	755	4225	orná pôda
3284/54	C KN	743	743	736	736	1022	orná pôda
3284/61	C KN	1242	1242	1279	1279	4228	orná pôda
3309	E KN	1662	779	1727	809	2315	ostatná plocha
3311	E KN	2802	1375	2843	1395	4240	orná pôda
3312	E KN	7725	3668	7794	3701	725	orná pôda
3313/1	E KN	6290	3028	6406	3084	4235	orná pôda
3313/2	E KN	1457	706	1255	608	2788	orná pôda
3314/1	E KN	2252	985	2227	974	2789	orná pôda
3314/2	E KN	352	184	487	254	2789	orná pôda
3319	E KN	4157	1937	4112	1916	2346	orná pôda
3320/1	E KN	1777	841	1765	835	4026	orná pôda
3320/2	E KN	928	437	976	460	4026	orná pôda
3320/3	E KN	1780	905	1719	874	4026	orná pôda
3321/1	E KN	1737	803	1720	795	2033	orná pôda
3321/2	E KN	7427	3502	7397	3488	1846	orná pôda
3323	E KN	4525	1834	4454	1805	2047	orná pôda
3324/1	E KN	4136	1747	4164	1759	2346	orná pôda
3324/2	E KN	406	220	438	237	2790	orná pôda
3324/3	E KN	3776	1296	3290	1129	2317	orná pôda
3329	C KN	1043	1043	1061	1061	1022	zastavaná plocha a nádvorie

Znalecký posudok znalec 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 07. 02. 2022 bola Okresnému úradu Senica, pozemkovému a lesnému odboru, doručená žiadosť o povolenie jednoduchých pozemkových úprav v časti k. ú. Štefanov, lokalita IBV Klíny 1, podpísaná žiadateľom starostom obce Františkom Chudým, ako zástupcom obce Štefanov, 906 45 Štefanov (ďalej aj „navrhovateľ alebo objednávateľ“).

Súčasťou návrhu na začatie konania bol návrh územia budúceho obvodu jednoduchých pozemkových úprav.

Podľa Územného plánu obce Štefanov a Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu obce Štefanov je to časť rozvojovej plochy „1“ a časť novej rozvojovej plochy „D3“, kde sa uvažuje s funkciou „obytné územie – bývanie v rodinných domoch“.

Riešená lokalita je situovaná severozápadne od zastavaného územia obce. Navrhovaný obvod JPÚ leží na hranici intravilánu a čiastočne do neho aj zasahuje. Lokalita sa nachádza vedľa miestneho cintorína, susedí s miestnou komunikáciou a nadväzuje na existujúcu zastavanú časť obce.

Územie navrhovaného obvodu JPÚ bolo zakreslené v grafickom znázornení tvoriacom prílohu č. 1 žiadosti o povolenie jednoduchých pozemkových úprav v časti k. ú. Štefanov.

Návrh na začatie konania o jednoduchých pozemkových úpravách bol odôvodnený skutočnosťou, že je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde. V dnešnej dobe je lokalita využívaná ako poľnohospodárska pôda. Je charakterizovaná veľkou rozdrobenosťou pozemkov. V obvode leží veľký počet parciel určeného operátu, ktoré majú tvar úzkych remeňových parciel (role). Takéto usporiadanie prakticky znemožňuje racionálne využívanie daného územia.

Cieľom je racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v súlade s požiadavkami územného plánu obce a podmienkami ochrany životného prostredia. Čiže cieľom JPÚ je usporiadať pozemky tak, aby boli scelené a pokiaľ to bude možné v podiele 1/1 (bez spoluvlastníkov), vytvoriť tvarovo vhodnejšie pozemky, zlepšiť prístupnosť k pozemkom a vhodným usporiadaním pozemkov zabezpečiť ich využitie v súlade s platným územným plánom obce Štefanov. Tento projekt má prispieť k riešeniu rozvojových zámerov obce.

Nariadenie prípravného konania bolo zverejnené Verejnou vyhláškou č. 2/2022, ktorá bola zverejnená na úradnej tabuli tunajšieho úradu od 9.3.2022 do 11.4.2022 a na úradnej tabuli Obecného úradu v Štefanove a webovej stránke obce od 9.3.2022 do 15.4.2022. Zároveň bolo zverejnené na internetovej stránke Obce Štefanov a stránke ministerstva vnútra SR.

V rámci prípravného konania OÚ SE PLO vykonal potrebné zisťovanie v súčinnosti s Obcou Štefanov, vlastníckmi 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.

OÚ SE PLO počas prípravného konania vykonal prieskum záujmu o jednoduché pozemkové úpravy medzi vlastníckmi a užívateľmi pozemkov. Z prieskumu záujmu v zmysle § 7 ods.2 písm. c) zákona OU 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. Štefanov s obcou. OÚ SE PLO v prípravnom konaní si obstaral odborné posudky a vyjadrenia dotknutých orgánov a organizácií k možnostiam rozvoja v obvode jednoduchých pozemkových úprav.

OÚ SE PLO za účelom zistenia skutočného stavu vykonal dňa 3.5.2023 terénnu obhliadku lokality pre plánované jednoduché pozemkové úpravy.

OÚ SE PLO na účely prípravného konania projektu JPÚ v časti k.ú. Štefanov zriadil v spolupráci s Obcou Štefanov v zmysle §7 ods.4 písm. f) zákona prípravný výbor.

OÚ SE PLO uskutočnil dňa 3.5.2023 na Obecnom úrade v Štefanove rokovanie so starostom obce o pripravovaných pozemkových úpravách a zisťoval zámery obce a informácie o obci.

Ďalej rokoval so zástupcom orgánu štátnej správy na úseku územného plánovania. Obec Štefanov vydala potvrdenie o spracovanom Územnom pláne Obce Štefanov.

OÚ SE PLO preštudovaním územnoplánovacej dokumentácie zistil, že návrh na spracovanie JPÚ je v súlade s územným plánom.

Na pracovnom stretnutí prípravného výboru dňa 19.5.2023 bol prerokovaný a určený obvod projektu JPÚ v časti k.ú. Štefanov – lokalita IBV Klíny a prerokované zisťovanie záujmu o JPÚ v časti k.ú. Štefanov – lokalita IBV Klíny. Pôvodný navrhovaný obvod JPÚ bol doplnený o cestu a časti dvoch obecných parciel. Výmera obvodu pozemkových úprav je 3,57 ha. V obvode JPÚ je 17 parciel registra E-KN a 11 parciel registra C-KN evidovaných v LV.

OÚ SE PLO uskutočnil dňa 11.8.2023 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 Štefanov – lokalita IBV Klíny je účelné a opodstatnené. Predpokladaný termín ukončenia prác na projekte JPÚ v k. ú. Štefanov je máj 2026. Daná informácia je dôležitá pre nájomcu pôdy o zániku nájomných vzťahov k pôde v lokalite JPÚ.

Zhotoviteľom projektu JPU je Ing. Vladimír Nemec, Lieskové 449, 906 33 Cerová, štatutárny zástupca je Ing. Vladimír Nemec, ktorý je držiteľom oprávnenia na projektovanie pozemkových úprav.

V zmysle § 20 zákona o pozemkových úpravách náklady pozemkových úprav sú finančne zabezpečené objednávatel'om, čo preukázal predložením uzatvorenej zmluvy medzi objednávatel'om Obec Štefanov, Štefanov 347, 906 45 Štefanov zastúpený štatutárnym zástupcom pánom Františkom Chudým a zhotoviteľom Ing. Vladimírom Nemcom.

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-2023/000640 zo dňa 14. 8. 2023 v časti extravilánu katastrálneho územia Štefanov lokalita IBV Klíny.

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 výrokovej 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 obci Štefanov vyvesí po dobu 15 dní spôsobom v mieste obvyklom. Súčasne je toto rozhodnutie zverejnené na úradnej tabuli Okresného úradu Senica, pozemkového a lesného oboru, po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia (oznámenia) účastníkom konania. Verejná vyhláška bude zverejnená aj na internetovej stránke Obce Štefanov <https://www.stefanovobec.sk/>

a na stránke ministerstva vnútra SR <https://www.minv.sk/?pozemkove-upravy-3> a na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli (CUET).

P o u č e n i e

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.



v. z. juf

Ing. Dagmar Markovičová
vedúca odboru

Doručuje sa:

1. Obec Štefanov
2. Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, Bratislava, PSČ 817 15
3. Jozef Hoferka, Štefanov 272, 906 45
4. Helena Hricová, Štefanov 185, 906 45
5. Rodina Priesching Agrar s.r.o., Cintorínska 7, 811 08 Bratislava
6. Jaromír Skala, Štefanov 403, 906 45
7. Kvetoslava Tomašovičová, Štefanov 481, 906 45
8. Dipl. Ing. Stanislav Lasica, 908 44 Petrova Ves 121
9. Ing. Vladimír Nemec, Lieskové 449, 906 33 Cerová – *zhotoviteľ projektu*