

Návrh zásad pre umiestnenie nových pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav v k.ú. Hradište pod Vrátnom

Všeobecný predpis

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia (ďalej len VZFUÚ) **vytvárajú a dávajú podklad** o organizácii a pôdnom usporiadaní územia poľnohospodárskej pôdy a lesného pôdneho fondu v k.ú. Hradište pod Vrátnom - extravilán. Toto územie je rozčlenené na **bloky** tvoriace rovnaký druh pozemkov, bonity alebo špecifických zásad pri sceľovaní - komasácií a **pôdne celky**, ktoré sú menšie a sú ohraničené cestami, potokmi, remízkami, ekologickými pásmi, novonavrhnutým druhom pozemkov a ich využitím.

Návodom a súčasne i normou takéhoto usporiadania vlastníckych vzťahov i geometrických parametrov k pôde a pozemkom sú **zásady pre umiestnenie nových pozemkov** (ZUNP, ďalej len zásady).

Zásady rešpektujú opatrenia VZFUÚ, požiadavky vlastníkov pôdy, nájomcov pôdy a nimi sa riadi i projektant pozemkových úprav pri vytváraní novej organizácie vlastníctva pozemkov a umiestnenia nových pozemkov v súlade s **§11 zákona 330/1991 Zb.** o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách, v platnom znení.

Zásady vyplývajúce zo zákona:

1. Vlastníkovi, resp. spoluvlastníkovi pozemkov, v obvode projektu patrí za pozemky a trvalé porasty v obvode projektu **vyrovnanie**, ktoré sa poskytuje v nových pozemkoch (§ 11 ods. 2.).
2. Nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada **na výhody získané pozemkovými úpravami** (§11 ods. 3). Nové pozemky sú primerané, ak rozdiel hodnoty, resp. výmery pôvodných a nových pozemkov **nepresahuje 10%** hodnoty, resp. výmery pôvodných pozemkov, vrátane príspevku na spoločné zariadenia a opatrenia. **S písomným súhlasom vlastníka** možno v jeho **neprospech prekročiť** prípustný rozdiel hodnoty, polohy, bonity resp. výmery (§11 ods. 4, 5).
3. Minimálna výmera samostatného nového pozemku na poľnohospodárskej pôde je 400m², na lesných pozemkoch 2000m² (§11 ods. 15, 16).
4. Vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré nespĺňajú podmienku minimálnej výmery, ak s tým vlastník súhlasí, poskytnú sa v peniazoch (§11 ods. 8, 9). Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme doručený Obvodnému pozemkovému úradu v Senici do **30.09.2011**. Vyrovnanie v peniazoch sa vyplatí vlastníkovi v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
5. 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 (400m² poľnohospodárskej pôdy, 2000m² lesnej pôdy), (§ 11 ods. 15).
6. Na výmeru spoločných zariadení a opatrení prispievajú po použití výmery vo vlastníctve štátu a obce všetci vlastníci rovnakým podielom zo svojho vlastníctva (§11 ods. 7).
7. Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania (§6 ods. 4).
8. Na účel pozemkových úprav, rozhodnutím obvodného pozemkového úradu, možno zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku (§11 ods. 14).
9. **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, pričom tieto pozemky nemožno scudziť ani zaťažiť. Ak ide o špecifické zariadenia a opatrenia, obvodný pozemkový úrad určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu, v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav; správu vykonáva organizácia poverená štátom alebo organizácia podľa osobitných predpisov (§11 ods. 19)

10. **Náhradné pozemky**, ktoré boli vyčlenené podľa §15 zákona č. 330/1991 Zb. ods. 1, **budú zrušené** schválením vykonania projektu pozemkových úprav.
11. Obvodný pozemkový úrad (v zast. zhotoviteľ projektu) prerokuje návrh nového usporiadania pozemkov s dotknutými vlastníckmi 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).
12. **Dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania** projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom uvedeným v rozhodnutí, **zanikajú nájomné vzťahy k pôvodným** nehnuteľnostiam (§14 ods. 8).

Špecifické zásady by mali stanovovať najmä nasledovné princípy a pravidlá:

13. Vzhľadom na nedostatočnú výmeru parciel vo vlastníctve štátu a obce, potrebnú na pokrytie spoločných zariadení a opatrení, bol určený úbytkový koeficient **príspevku vlastníkov pre spoločné zariadenia a opatrenia 1,09%**, podľa pomerov ich nárokov na vyrovnanie k hodnote všetkých pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav. Súvisí s bodom 6 tohto návrhu.
14. Hodnota pozemkov je určená podľa vyhlášky č. 38/2005 Zb., podľa bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek a pri lesnej pôde podľa vyhlášky MP SR o určení pozemkov a porastov na účely PÚ č. 38/2005 Z. z. a znaleckého posudku č. 28/08 vypracovaného znalcom v odbore lesníctvo, Ing. Ivanom Gregušom, Piešťany.
15. Pozemkové spoločenstvo – Urbár Hradište pod Vrátnom, bude v konaní o pozemkových úpravách zastupovať p. Jozef Masár, nar.10.1.1944, Hradište pod Vrátnom č. 104, na základe rozhodnutia valného zhromaždenia. Osusko – Dobrovodskú urbársku spoločnosť Osuské, bude v konaní o pozemkových úpravách zastupovať Ing. Jozef Barcaj, Osuské, Cintorínska č.225 na základe rozhodnutia výboru urbárskej spoločnosti.
16. Podľa vyjadrenia Lesov SR š.p., Odštepny závod Smolenice z dňa 24.05.2010, po zápise projektu pozemkových úprav do katastra nehnuteľností **nebudú Lesy SR š.p. užívať pozemky vo vlastníctve fyzických osôb**, s výnimkou pozemkov neznámych vlastníkov (v správe správcu), nové lesné pozemky neznámych vlastníkov budú v jednotlivých blokoch odčlenené od ostatných nových lesných pozemkov v rámci bloku, projekčného celku.
17. V prípade, že známy vlastník pozemku požiada o **zámenu medzi lesnou** pôdou a poľnohospodárskou pôdou za účelom scelenia pozemkov, bude mu vyhovieť do veľkosti zámeny 100m², pričom na hodnotu porastu na lesnej pôde sa neprihliada.
18. Geometrické parametre nových pozemkov na PP:
 - tvar spravidla obdĺžnikový – zároveň rešpektujúci hranice pôdneho celku,
 - orientácia – dlhšou stranou sledovať smer vrstevníc,
 - šírka nového pozemku minimálne 6m, ak to nie je možné dodržať, umiestením v inom bloku alebo pôdneho celku v primeranej hodnote pozemku,
 - prístup k pozemkom bude zabezpečený poľnou cestou minimálne z jednej strany pozemku,
 - minimálna výmera pre poľnohospodárske pozemky je 400m²; menšie pozemky, ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka, sa zlúčia s pozemkami iných vlastníkov a určí sa ich spoluvlastnícky podiel.
 - minimálna výmera pre lesné pozemky je 2000m², menšie pozemky sa zlúčia s pozemkami iných vlastníkov a určí sa ich spoluvlastnícky podiel.
19. Obmedzenia na pozemkoch:
 - Ochranné pásma pre vzdušné vedenia elektrizačnej sústavy, ktoré sa nachádzajú v obvode PPÚ, sú určené podľa §36 zákona č. 656/2004 o energetike. Časti nových pozemkov, ktorými budú tieto vedenia prechádzať budú týmto ochranným pásmom

- obmedzované. Dotknutí vlastníci majú nárok na jednorazovú náhradu za obmedzenie vlastníckych a užívacích práv.
- Ochranné pásmo pre cesty II.a III.triedy v zmysle §15 vyhlášky č. 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva cestný zákon, je pri cestách II. triedy 25m a pri cestách III. triedy 20m od osi po oboch stranách vozovky. Susediace nové pozemky týchto ciest budú časťou obmedzené týmto ochranným pásmom
 - Pri výkone správy vodných tokov resp. kanálov môže správca užívať časti pobrežných pozemkov vo vzdialenosti 6m od brehovej čiary pri šírke toku od 10 do 50m; 4m od brehovej čiary pri šírke toku do 10m.
20. Slovenský pozemkový fond a správca v konaní vo veciach pozemkových úprav vykonávajú práva vlastníka nehnuteľností vo vlastníctve štátu a zastupujú neznámych vlastníkov pozemkov alebo vlastníkov pozemkov, ktorých miesto pobytu nie je známe. Pozemky týchto vlastníckych skupín (1, 3, 4) budú umiestnené a scelené v danom projekčnom celku alebo v jeho časti vedľa seba.
21. Pri umiestňovaní nových pozemkov, pokiaľ to bude možné, zohľadnia sa príbuzenské vzťahy ak o to požiada vlastník alebo splnomocnený zástupca pri rokovaní o umiestnení nových pozemkov.
22. Zoznam blokov (BL), projekčných celkov (PC), **kde pôvodné vlastníctvo zostane zachované** (scelovanie pozemkov a spoluvlastníckych podielov je len v rámci daného BL alebo PC) pri dodržaní zásady minimálnej výmery:
BL č. XV: PC č. 271, 280, 281; LC (lesný celok) č.185 mokrade, Horné lúky, Dolné zelnice.
23. Zoznam blokov, projekčných celkov, **kde pôvodné pozemky zostanú zachované** (scelovanie pozemkov, spoluvlastníckych podielov len v rámci BL a PC), **umiestnenie** do iných **BL a PC** je možné na **základe súhlasu vlastníka**:
BL č. III. PC č.39, č.38a, b, PC č.15a, 15b; PC č.15a; BL č. XVI - celý; BL č. IV. - celý; BL č. VI. - celý; BL č. VII. - PC č. 46b.
24. Lokality, kde budú **prednostne umiestňovaní** vlastníci s pozemkami **menších výmer(do 3500 m²)**:BL č. I.- PC č.: 60, 61, 63, 64, 18, 19, 20, 501; BL č. III. 53, 54, 55, 14, 161, 511;
BL č. II.-PC č.:23, 27, 30, 139.
25. **SHR,známi vlastníci**, ktorí dajú nové pozemky do nájmu RD Vrátno alebo inému subjektu, **známi vlastníci**,ktorí sa k budúcemu užívaniu pozemkov **nevyjadrili** a vlastníci ,ktorých v **konaní** o PÚ zastupuje **SPF** budú ich nové pozemky umiestnené v blokoch **I.;II.;III.; V.;VII. Komasácia-scelovanie v obvode jedného bloku** ,scelovať pozemky z dvoch a viacerých blokov je možné do výmery 1000 m²
26. BL č. VIII – PC č. 93,94b, 100, 110, 111, 112, 120, 124, 127, 130 - ttp: vlastníci a vlastníci, ktorí pozemky dávajú do prenájmu a SHR;
– LC (lesné celky) 191, 192, 193, 196, 197, časť 194 a 187: vlastníci lesa– fyzické osoby.
– PC č. 92, 94a: ttp - urbárska spoločnosť Hradište (PS-UHpV)
– LC č.187, 194, 353: les – PS-UHpV
27. BL č. IX – PC č.71, 72: ttp, SHR;
– LC č.150, 151, 152, 153, 154, 155, 156: vlastníci lesa-fyzické osoby.
– LC č.226. les - jarky, PS-UHpV;
28. BL č. X – LC č.159, 164, 195, 148, 147, 146b, 145a, 142a,.; les, PS-UHpV;
– LC č.146a,146c, 145b, 144, 143, 142b,142c, 141, 140: vlastníci lesa –fyzické osoby.
29. BL č. XI – LC č.170: les, vlastníci les-
30. BL č. XII – LC č.172,173,174a,175:les, vlastníci lesa-fyzické osoby.
– LC č.174b: les, PS-UHpV;
31. BL č. XIII – LC č.196a, 190a: les, O-DUS (Osusko-Dobrovodská urbárska spoločnosť)
– LC č.196c, 196f: les, PS-UhpV;
– LC č.190b, 196b, 196d, 196e, 196g: vlastníci lesa –fyzické osoby.
32. BL č. XIV – LC č.179, 162, 186, 317, 297, 296, 623: les PS-UhpV
33. Zásady pre umiestňovanie nových pozemkov **urbárskych spoločností**: pozemky **zostanú v pôvodných lokalitách**, obsahom rokovaní o umiestnení nových pozemkov bude:

sceľovanie pozemkov - komasácia, vyrovnávanie hraníc - arondácia, s hranicami pozemkov fyzických osôb.

34. Zásady pre rokovania o umiestnení nových pozemkov: rokovania o umiestňovaní sa budú konať v budove Obecného úradu Hradište pod Vrátnom, vo štvrtok, v 2-týždňových cykloch, **písomné pozvánky budú expedované 28 dní vopred**, čas rokovania **30 min. na jedného** pozvaného účastníka, opakované rokovania budú dohodnuté osobne alebo telefonicky. Dotknutí vlastníci rokovaním a iní vlastníci PÚ si rokovania môžu dohodnúť aj telefonicky podľa časových možností projektanta PÚ.
35. Pri uplatňovaní ZUNP nie je možné požadovať neprimerané použitie jednej zásady pri porušení druhej.
36. Návrhy schválené aktuálnym vlastníkom, právnym zástupcom alebo splnomocneným zástupcom sú záväzné aj pre právnych nástupcov.
37. Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k **rôznym nezhodám alebo sporom** medzi vlastníkmi alebo pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, **rozhodne predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav (PZUPÚ)** na svojom zasadnutí za **prítomnosti a dohľadu** obvodného pozemkového úradu.

Postup schvaľovania

Zásady na umiestnenie nových pozemkov sa zverejnia verejnou vyhláškou na úradnej tabuli Obvodného pozemkového úradu v Senici, na internetovej stránke správneho orgánu, na dočasnej úradnej tabuli v Obci Hradište pod Vrátnom, na internetovej stránke Obce Hradište pod Vrátnom a v okolitých obciach na 15 dní. Zároveň sa doručia každému známemu účastníkovi pozemkových úprav do vlastných rúk.

Námietky proti ZUNP aj s ich odôvodnením možno podať písomne na Obvodný pozemkový úrad v Senici, Hollého 750, 905 01 Senica, v lehote do 15 dní odo dňa doručenia ZUNP.

Podľa § 11 ods. 23 zákona ZUNP sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené alebo nariadené pozemkové úpravy. Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka odporuje zákonu alebo väčšinovým požiadavkám účastníkov.

O vyhodnotení súhlasov s návrhom ZUNP sa vypracuje protokol, v ktorom sa uvedú súhlasy aj nesúhlasy, ich vzájomný pomer a ich váha podľa výmery pozemkov.

Ing. Slavomír Hitka
Vypracoval: zodpovedný projektant

Ing. Jozef Piroha
predseda predstavenstva ZUPÚ

JUDr. Miroslava Šimková
Obvodný pozemkový úrad v Senici