

# ZÁSADY UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV V OBVODE PROJEKTU POZEMKOVÝCH ÚPRAV CHOTČA (PÍ SOMNÁ ČASŤ)

## 1. Úvod

Obsah Zásad umiestnenia nových pozemkov (ďalej iba ZUNP) nie je priamo stanovený zákonom, jeho tvorba však vychádza z § 11 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v platnom znení (ďalej aj „zákon“).

Hlavným cieľom Zásad je stanoviť pravidlá pre umiestnenie nových pozemkov v súlade:

- so Všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia (ďalej aj „VZFUÚ“),
- s požiadavkami účastníkov pozemkových úprav (ak nie sú v rozpore so VZFUÚ),
- so zákonom
- so záujmami ostatných účastníkov konania.

## 2. Všeobecný popis

### 2.1 Dôvody vypracovania zásad

Zásady určujú spôsob vyrovnania s ohľadom na špecifické podmienky danej lokality a požiadavky vlastníkov, pričom dohodnuté Zásady nesmú byť v rozpore so Zákonom o pozemkových úpravách a inými zákonmi, ktorých sa dotkne konanie o pozemkových úpravách.

V rámci prerokovania návrhu ZUNP sa určujú všeobecné princípy postupov pri umiestňovaní nových pozemkov bez definovania konkrétneho riešenia. Určí sa spôsob vyrovnania, uvedú sa špecifické požiadavky vlastníkov, ktoré bude možné zapracovať, len ak nebudú v rozpore so Zákonom a s väčšinovými záujmami ostatných účastníkov (vlastníci, ktorí vlastníajú najmenej 2/3 výmery pozemkov obvodu PPÚ).

### 2.2 Základné údaje o PPÚ Chotča

Výmera OPPÚ Chotča	520 ha
Výmera poľnohospodárskej pôdy v OPPÚ Chotča	330 ha
Výmera lesných pozemkov v OPPÚ Chotča	5 ha
Výmera iných plôch	185 ha
Počet parcel vstupujúcich do RPS	1064
Z toho CKN	91
Z toho EKN	973
Počet vlastníkov	579
Známych so známym pobytom (TVL =0,1,2)	347
Ostatných vlastníkov	232
Duplicitných vlastníkov	0
Počet vlastníckych vzťahov	9444
Počet parcel s jedným vlastníkom v 1/1	190
Počet parcel v spoluvlastníctve	874
Maximálny počet spoluvlastníkov na parcelu	92
Priemerná výmera parcely (ha)	0,49
Priemerný počet spoluvlastníkov na 1 parcelu	8,88
Priemerný počet parcel na 1 vlastníka	16,37
Priemerná výmera vlastníctva 1 vlastníka (ha)	0,90

## 2.3 Projektové bloky a projekčné lokality

Obvod projektu pozemkových úprav Chotča tvorí pre potreby pozemkových úprav **10 projektových blokov**, ktoré sú označené číslom a názvom projektového bloku. Každý projektový blok je rozdelený na projekčné lokality so svojim číslom, výmerou a druhom pozemku. Celkový počet **projekčných lokalít je 116**. Tie sú ohraničené prirodzenými hranicami, čiže existujúcimi alebo novonavrhovanými cestami, vodnými tokmi, hranicami lesných pozemkov a ostatnými prirodzenými terénnymi hranicami. Do projektových blokov a projekčných lokalít budú projektované nové pozemky jednotlivých vlastníkov. Rozdelenie OPPÚ na projektové bloky a projekčné lokality vychádza z pokynov uvedených v ML č. PPÚ - 5/2022 a je nasledovné:

Projektový blok	Názov bloku	výmera (ha)	Projekčné celky
1	Hospodársky dvor	5,4855	173,174,175,176,177,178,179,180,181,182,183
2	PD Brova1	1,9471	235,236,237,238
3	PD Brova2	2,8372	231,232,233,234
4	PD Ondava	6,3728	129,13
5	Pri Chotčianke	26,3379	184,185,186,191,192,193
6	Roveň a Košariská	68,9108	119,120,121,122,123,124,125,160,161,162,163,164,165,167,168,169,170,171,172
7	Pod Dolinkami	49,2077	194,195,196,197,198,199,200,201
8	Pahorok a Grešovky	142,3718	202,203,204,205,206,207,208,209,210,211,212,213,214,215,216,217,218,219,220,221,222,229,230,239
9	Za Konopiskami a Kút	151,5626	149,150,151,152,153,154,155,156,157,158,159,223,224,225,226,227,228
10	Lipníky a Blednica	64,7028	126,127,128,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,144,145,146,147,148

## 2.4 Použité podklady

- Operát katastra nehnuteľností (písomné a grafické údaje)
- Výsledný operát obvodu pozemkových úprav
- Schválené Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia
- Schválený Register pôvodného stavu (ďalej aj „RPS“)
- Vyhodnotenie dotazníkovej ankety (podľa § 11, ods. 18, zákona) ohľadne návrhov a požiadaviek vlastníkov, ktorá bola realizovaná v rámci doručovania výpisov z RPS
- Prerokovanie návrhov a požiadaviek jednotlivých vlastníkov (podľa § 11, ods. 18, zákona) zo dňa 11.8.2022, 12.08.2022, 16.7.2022 a 17.08.2022
- Zákon SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, obvodných pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov
- Metodický list ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR č. PPÚ-5/2022

## 3. Stanovenie kritérií vyrovnania v pozemkoch

Za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov vyrovnanie zodpovedajúce hodnote ich pozemkov a trvalých porastov, ktoré sa na nich nachádzajú; vyrovnanie patrí aj vlastníkom spoluvlastníckych podielov, pričom okresný úrad musí zohľadniť úbytky pre SZO.

Stanovené kritériá vyrovnania v pozemkoch musia byť realizované tak, aby nové pozemky boli svojim druhom, výmerou, hodnotou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom.

V procese vyrovnania je potrebné definovať okrem kritérií, ktoré sú definované v § 11 zákona, aj kritériá, ktorých potreba sa objavila vzhľadom na miestne vlastnicke a užívacie pomery v katastrálnom území Chotča. Preto sú stanovené tieto kritériá:

- **Kritériá stanovené a aplikované podľa zákona – záväzné kritériá**
- **Kritériá, ktoré nie sú stanovené podľa zákona – odporúčané kritériá**

### **3.1 Kritériá stanovené a aplikované podľa zákona**

#### **3.1.1 Kritérium podľa § 11, ods. 2 zákona.**

Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len „nový pozemok“). Pri umiestňovaní nových pozemkov sa bude prihliadať na prevádzkovo-ekonomické pomery všetkých účastníkov a na okolnosti, ktoré ovplyvňujú využívanie, zhodnocovanie a výnos z pozemkov. Prihliada sa najmä na:

- a) prírodné podmienky,
- b) vhodnú organizáciu pôdneho fondu jednotlivých poľnohospodárskych podnikov, lesných podnikov a hospodárskych subjektov,
- c) pomer jednotlivých druhov pozemkov (kultúr) v OPPÚ,
- d) vlastnosti a bonitu jednotlivých pozemkov,
- e) záujmy ochrany životného prostredia,
- f) územnoplánovaciú dokumentáciu.

#### **3.1.2 Kritérium podľa § 11, ods. 3 a ods. 6 zákona**

Nové pozemky majú byť svojim druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami. Pri zmene druhu pozemkov z dôvodov riešenia protieróznych opatrení a iných opatrení navrhnutých vo VZFUÚ sa za pôvodný druh pozemku považuje navrhovaný stav. Nové určenie hodnoty takého pozemku sa vykoná v rámci aktualizácie RPS.

**Ak s tým vlastník súhlasí**, nemusia byť pri vyrovnaní tieto kritériá dodržané (§ 11, ods. 6 zákona).

#### **3.1.3 Kritérium podľa § 11, ods. 4 zákona - odchýlka hodnoty nových pozemkov**

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 SZO. S písomným súhlasom vlastníka** možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel hodnoty nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch. Pri vzniku rozdielnej hodnoty pozemkov v OPPÚ si môžu vlastníci určiť rozdiel hodnoty pôvodných a nových pozemkov až do výšky **25 %** v zásadách umiestnenia nových pozemkov. Pri celkovej výmere do 200 m<sup>2</sup> sa toto kritérium nemusí dodržať **s písomným súhlasom vlastníka**.

#### **3.1.4 Kritérium podľa § 11, ods. 5 zákona - odchýlky od výmery pri nových pozemkoch**

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 SZO. **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**.

- 3.1.5** Kritérium podľa § 11, ods. 7 zákona - spoločné zariadenia a opatrenia (SZO)  
Ak je potrebné pre SZO vyčleniť nevyhnutnú výmeru poľnohospodárskej pôdy, lesných pozemkov alebo inej pôdy, použijú sa najprv pozemky vo vlastníctve štátu alebo obce.  
Ak nie je dostatok výmery pozemkov vo vlastníctve štátu a obce v uvedenom poradí, potrebu pozemkov na SZO znášajú všetci účastníci okrem vlastníkov, ktorí súhlasili s vyrovnaním v peniazoch, a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v OPPÚ (§ 12, ods. 8 zákona). Pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia (VZO) poskytuje ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy nové pozemky určené na VZO.
- 3.1.6** Kritérium podľa § 11, ods. 12 zákona  
Okresný úrad môže na účely pozemkových úprav rozhodnutím podľa § 14 ods. 4 (§ 151a až 151n a § 602 Občianskeho zákonníka) zriadiť alebo zrušiť iné vecné právo k pozemku. Pri zriadení iného vecného práva okresný úrad určí mieru zohľadnenia ujmy v rozdeľovacom pláne.
- 3.1.7** Kritérium podľa § 11, ods. 13 zákona  
Pozemky, ktoré patria do OPPÚ a tvoria spoločnú nehnuteľnosť, môžu sa rozdeliť, ak s tým súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery spoločnej nehnuteľnosti.
- 3.1.8** Kritérium podľa § 11, ods. 14 zákona  
Okresný úrad môže na účely pozemkových úprav rozhodnutím § 14 ods. 4 (§ 151a až 151n a § 602 Občianskeho zákonníka) zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku.
- 3.1.9** Kritérium podľa § 11, ods. 15 a ods. 16 zákona - umiestnenie vlastníkov s malými výmerami  
Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria **poľnohospodársku pôdu alebo ostatnú pôdu** vo výmere **do 400 m<sup>2</sup>**, ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka a za ktoré nebol uplatnený nárok na vyrovnanie v peniazoch, zlúčia sa do celku s ostatnými pozemkami alebo spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov a určí sa ich spoluvlastnícky podiel. Pri určení druhu pozemku na novom pozemku sa vychádza z prevažujúceho druhu pozemku pôvodného pozemku, hodnota trvalého porastu sa pritom nezohľadňuje. Pri zlučovaní pozemkov do týchto celkov sa dbá na to, aby nedochádzalo k zlučovaniu spoluvlastníckych podielov známych vlastníkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, so spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond alebo správca.  
Ak ide o **lesné pozemky**, najmenšia výmera pozemkov na toto opatrenie je **2 000 m<sup>2</sup>**. Pozemok môže mať **menšiu výmeru ako 2 000 m<sup>2</sup>**, ak ide o pozemok určený na SZO alebo s ohľadom na rozmiestnenie ostatných lesných pozemkov.
- 3.1.10** Kritérium podľa § 11, ods. 17 zákona  
Štát prostredníctvom Slovenského pozemkového fondu alebo správcu na účel pozemkových úprav **môže kúpiť** pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom v OPPÚ uvedených v odsekoch 4.1 a 4.2 na účel vytvorenia väčších celkov alebo pre potreby štátu, **ak ich vlastníci ponúknu na predaj alebo ak vlastníci súhlasia s predajom**. Štát prostredníctvom Slovenského pozemkového fondu alebo správcu môže kupovať aj ďalšie pozemky, ak ich vlastníci ponúknu na odpredaj. Cena pozemku a trvalého porastu na ňom sa určí podľa osobitného predpisu (Vyhláška Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav).
- 3.1.11** Kritérium podľa § 11, ods. 19 zákona  
Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia opatrenia, okrem pozemkov uvedených v odseku 3.1.13, nadobudne obec, v ktorej obvode sa pozemky nachádzajú, za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby SZO. Ak ide o špecifické spoločné zariadenie a opatrenie,

okresný úrad určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

**3.1.12 Kritérium podľa § 11, ods. 20 zákona**

Pozemky určené na SZO nemožno scudziť ani zaťažiť. Toto obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľnosti na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

Okresný úrad môže rozhodnutím obmedzenie zrušiť, ak je to potrebné pre rozvoj územia a v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou; podmienkou je zachovanie prístupu k pozemkom a zachovanie funkcií vodohospodárskych zariadení. Obmedzenie sa nevzťahuje na zaťaženie pozemkov, ak ide o budovanie inžinierskych sietí, pričom zaťaženie z tohto dôvodu nesmie obmedziť účel SZO.

**3.1.13 Kritérium podľa § 11, ods. 21 zákona**

Pozemky určené projektom pozemkových úprav pre územný systém ekologickej stability **regionálneho a nadregionálneho charakteru**, ako aj pozemky na vybudovanie SZO slúžiacich vodnému hospodárstvu, najmä malých vodných nádrží, úprav tokov, závlahových zariadení a odvodňovacích zariadení poskytuje štát. Vlastníkom týchto pozemkov je štát okrem prípadov, ak okresný úrad určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav a správu vykonáva organizácia poverená štátom alebo organizácia podľa osobitných predpisov.

Ak štát v obvode pozemkových úprav nevlastní pozemky v takom rozsahu, aby mohli byť pokryté aj požiadavky pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru, poskytne v rámci pozemkov určených projektom pozemkových úprav pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru najmä pozemky pre osobitne chránené časti prírody a krajiny; vlastníctvo k ostatným pozemkom určeným pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru zostane zachované podľa pôvodného stavu s tým, že sa môžu sceliť len v území tvoriacom systém ekologickej stability.

**3.1.14 Kritérium podľa § 6, ods. 4 zákona**

**Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania.**

**3.1.15 Kritérium podľa § 14, ods. 8 zákona**

Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom uvedeným v tomto rozhodnutí zanikajú nájomné vzťahy k pôvodným nehnuteľnostiam. Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy o nájme pôvodných nehnuteľností, má právo na uzavretie zmluvy o nájme nových pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku za podmienok, ktoré sú dohodnuté pri nájme pôvodných nehnuteľností, a to na výmeru nových pozemkov zodpovedajúcu výmere pôvodných prenajatých nehnuteľností, upravenú podľa § 13 ods. 1 zákona.

## **3.2 Kritériá, ktoré nie sú stanovené podľa zákona – odporúčané kritériá**

Kritériá navrhované na podklade zistených skutočností z prerokovania návrhov a požiadaviek vlastníkov a na podklade vyhodnotenia dotazníkovej ankety.

## Kritérium tvaru

**3.2.1** Kritérium a jeho aplikovanie nie je stanovené zákonom. Nové pozemky budú navrhnuté podľa požiadaviek vlastníkov tak, aby pôda bola účelne a ekonomicky využívaná.

## Kritérium veľkosti

**3.2.2** Najmenšia výmera nového pozemku, ktorý tvorí **poľnohospodárske pozemky bez trvalých porastov**, je stanovená na **400 m<sup>2</sup>**, **pre lesné pozemky 2000 m<sup>2</sup>**. Nové pozemky budú určené do výlučného vlastníctva účastníka (v podiele 1/1) za predpokladu, že jeho úhrnný nárok na vyrovnanie v obvode pozemkových úprav je väčší ako 400 m<sup>2</sup> poľnohospodárskych pozemkov a 2000 m<sup>2</sup> lesných pozemkov.

Pozemok môže mať **menšiu výmeru ako 400 m<sup>2</sup>**, ak ide o pozemky určené na SZO alebo ak sa z celkovej výmery vlastníka vytvárajú samostatné susedné pozemky oddelené hranicou druhu pozemku, alebo ak nie je možné vytvoriť väčší pozemok z dôvodu členitosti terénu.

Lesný pozemok môže mať **menšiu výmeru ako 2 000 m<sup>2</sup>**, ak ide o pozemok určený na spoločné zariadenia a opatrenia alebo s ohľadom na rozmiestnenie ostatných lesných pozemkov (§ 11 ods. 15 a 16 zákona).

## Prístupnosť pozemkov

**3.2.3** Nové pozemky sa budú navrhovať tak, aby boli prístupné z existujúcich, alebo novonavrhovaných komunikácií. Navrhnutá cestná sieť môže byť v prípade potreby zhustená alebo zredukovaná v závislosti od požiadaviek pri deľbe nových pozemkov. V odôvodnených prípadoch je možné zabezpečiť prístup na nové pozemky formou ťarchy.

## Umiestňovanie nových pozemkov

**3.2.4** Umiestnenie nových pozemkov bude prerokované s každým známym účastníkom so známym pobytom alebo jeho splnomocneným zástupcom.

**3.2.5** Vlastnícke podiely pôvodných pozemkov budú v rámci OPPÚ zlučované do väčších celkov tak, aby sa celkový počet parciel zmenšil na minimum.

**3.2.6** Nové pozemky budú v zásade umiestnené v tom projektovom bloku, v ktorom sa nachádzali pôvodné pozemky konkrétneho vlastníka. V odôvodnených prípadoch, ak to nebude brániť účelu pozemkových úprav, nevylučuje sa presúvanie pozemkov medzi projektovými blokmi.

**3.2.7** Nové pozemky sa budú umiestňovať do projekčných celkov. Tie vznikli rozdelením projektových blokov cestnou sieťou, druhmi pozemkov, ostatnými verejnými a spoločnými zariadeniami a opatreniami príp. inými prirodzenými prekážkami v celistvosti bloku.

**3.2.8** Nové pozemky budú v zásade umiestnené v tom projekčnom celku daného projektového bloku, kde mal vlastník väčšinovú výmeru pôvodných pozemkov. Na žiadosť vlastníka a v záujme scelenia môžu byť nové pozemky umiestnené aj v inom projekčnom celku toho istého projektového bloku, výnimočne aj v inom projektovom bloku, s podmienkou dodržania všetkých zákonných kritérií a kritérií podľa týchto Zásad.

**3.2.9** Presun vlastníctva z a do bloku č.1 Hospodársky dvor nebude možný. Bude sa chápať ako uzavretý blok, na ktorý sa nevzťahujú výnimky z presúvania podľa odsekov 3.2.6 a 3.2.8.

**3.2.10** Medzi blokmi č.2 PD Brova1, č.3 PD Brova2 a č.4 PD Ondava bude možné v prípade potreby presúvať vlastníctvo. Ak bude vznikať vlastníkovi v daných blokoch (č.2,

3, 4) súhrnný nárok menší ako 10 m<sup>2</sup>, jeho výmera bude pričlenená k nároku v inom projektovom bloku mimo týchto blokov. S písomným súhlasom vlastníka bude možné z blokov č. 2, 3, 4 vystúpiť a preniesť výmeru do iného bloku. Presun vlastníctva do blokov č. 2, 3, 4 nebude možný s výnimkou uzavretej dohody medzi jednotlivými vlastníkmi.

**3.2.11** Ak nebude možné s vlastníkom dohodnúť umiestnenie nových pozemkov, budú sa nové pozemky umiestňovať prevažne do tých projektových blokov, kde mal pôvodný vlastník väčšinovú výmeru.

**3.2.12** Pri vytváraní nových pozemkov prihradených koncov záhrad z intravilánu obce môžu s písomným súhlasom vlastníka vznikáť výmery parciel aj pod 400 m<sup>2</sup>, pričom za prístup na takýto pozemok sa bude považovať aj prístup z vlastnej intravilánovej parcely.

**3.2.13** Pozemky, ktoré sa nachádzajú pod stavbami (rodinný dom, obydlie, hospodárska budova, vodojem, studňa, transformačná stanica, iná stavbami) budú mať výmeru určenú na základe zamerania v predchádzajúcich etapách projektu. V tomto prípade nebudú splnené kritériá stanovené zákonom. Ak sa s pôvodnými vlastníkmi pozemkov nedohodne iné umiestnenie nových pozemkov, vlastníctvo k týmto pozemkom budú mať pôvodní vlastníci.

**3.2.13** Pri umiestňovaní nových pozemkov sa bude prihliadať na to, či vlastník dá svoje pozemky do nájmu inej osobe, bude na nich hospodáriť sám, pri zohľadnení týchto zásad.

**3.2.14** Pri umiestňovaní nových pozemkov, pokiaľ to bude možné, budú pozemky umiestňované v susedstve s rodinnými príslušníkmi alebo s inými pre vlastníka dôležitými osobami, ak sa tým neobmedzia ďalší účastníci konania. Na takéto usporiadanie je potrebná požiadavka vlastníka v písomnej forme.

**3.2.15** S ohľadom na odstavec 3.1.3, z dôvodu výrazných rozdielov jednotkových hodnôt pozemkov aj vnútri projektových blokov sa určuje maximálny rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov **až do výšky 25 % (§ 11, ods. 4 zákona)**. **S písomným súhlasom vlastníka** možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel hodnoty nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch.

**3.2.16** Vlastníkov podľa § 17 zákona (ďalej neznámy vlastník) pri umiestňovaní nových pozemkov bude zastupovať Slovenský pozemkový fond alebo správca (Lesy Slovenskej republiky, š. p.).

**3.2.17** V prípade, že sa medzi neznámymi vlastníkmi vyskytujú osoby s rovnakým alebo podobným menom a priezviskom, prípadne s ďalším rovnakým alebo podobným osobným údajom, nové pozemky takýchto vlastníkov budú umiestnené, pokiaľ to bude možné, vedľa seba. Každému neznámemu vlastníkovi bude navrhnutý nový pozemok za dodržania zákonných kritérií. Nové pozemky tohto typu vlastníkov budú umiestnené vedľa seba tak, aby tvorili súvislý blok parciel, ktorý bude možné prenajímať a riadne obhospodarovať. Takého bloky parciel neznámych vlastníkov budú vo viacerých projekčných celkoch podľa množstva, výmery a hodnoty pozemkov týchto vlastníkov.

**3.2.18** Na základe písomného oznámenia o začatí dedičského konania do 31. januára 2023, môže správny orgán so súhlasom Slovenského pozemkového fondu ako správcu neznámych vlastníkov (prípadne iného správcu), prihliadať na požiadavky umiestnenia nových pozemkov potenciálnych dedičov. Písomné oznámenie o začatí dedičského konania je potrebné zaslať na adresu: **Okresný úrad Stropkov, pozemkový a lesný odbor, Športová 2, 091 01 Stropkov.**

**3.2.19** Poradie vlastníkov v konkrétnych projekčných celkoch navrhne zhotoviteľ, pri zohľadnení polohy pôvodných pozemkov a na základe individuálneho prerokovania návrhov a požiadaviek umiestnenia nových pozemkov, pri dodržaní týchto zásad.

**3.2.20** Nové lesné pozemky budú vyčleňované v celosti a ich vlastníkom budú doterajší vlastníci s podielom, ktorý sa určí na základe ich výmery pod schválenými lesnými pozemkami.

## **4. Stanovenie kritérií vyrovnania v peniazoch**

- 4.1 Kritérium podľa § 11, ods. 8 zákona - vyrovnanie v peniazoch za pozemky do 400 m<sup>2</sup>** : Ak s tým vlastníkom **súhlasí**, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, okrem lesných pozemkov, v celkovej výmere vlastníka **do 400 m<sup>2</sup>** vrátane trvalých porastov na nich, sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi Slovenským pozemkovým fondom a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav.
- 4.2 Kritérium podľa § 11, ods. 9 zákona - vyrovnanie v peniazoch za pozemky do 2 000 m<sup>2</sup>** : Ak s tým vlastníkom **súhlasí**, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k lesným pozemkom celkovej výmery vlastníka **do 2 000 m<sup>2</sup>** vrátane lesných porastov na nich, sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi správcom a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav.
- 4.3 Kritérium podľa § 11, ods. 11 zákona - podmienka vyrovnania v peniazoch:** Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu okresnému úradu nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastník vyrovnanie v peniazoch podľa odsekov 4.1 a 4.2, sa nesmú previesť ani zaťažiť. To neplatí, ak ich nadobudol Slovenský pozemkový fond alebo správca podľa §11, odseku 17 zákona. Na návrh okresného úradu, katastrálny odbor vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami okrem prípadov uvedených v §11, odseku 17 zákona.
- 4.4 Vyjadrenie súhlasu na uplatnenie nároku na vyrovnanie v peniazoch:** Vlastníci pozemkov, ktorí spĺňajú kritériá podľa odstavca 4.1 a 4.2 si musia svoj nárok na vyrovnanie v peniazoch uplatniť písomne na adresu: Okresný úrad Stropkov, pozemkový a lesný odbor, Športová 2, 091 01 Stropkov (ďalej aj ako „OÚ-PLO“) v termíne určenom vo výzve správneho orgánu. Po tomto termíne bude považovaný návrh na vyrovnanie v peniazoch za bezpredmetný a vlastníkovi vzniká nárok na pozemok v spoluvlastníctve s inými vlastníkmi podľa odseku 3.1.9.

## **5. Obmedzenia**

Obmedzenia vlastníkov v nakladaní s pozemkami možno rozdeliť na:

### **5.1 Obmedzenia vyplývajúce zo schválených VZFUÚ**

Podľa § 10, ods. 7 zákona, schválené VZFUÚ v OPPÚ podľa ods. 6 zákona nahrádzajú na účely výstavby SZO rozhodnutie o umiestnení stavby, ak ide o prípady uvedené v § 12 ods. 4 písm. a) až d), rozhodnutie o využívaní územia vypracované v súlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie, rozhodnutie o odňatí poľnohospodárskej pôdy a rozhodnutie o vyňatí lesného pozemku.

### **5.2 Obmedzenia vyplývajúce z existencie technických prekážok v OPPÚ**

Obmedzenia vyplývajúce z existencie technických prekážok (cesta III. triedy, energetické vedenia, verejné vodovody a kanalizácie, plynárenské zariadenia a plynovody, telekomunikačné vedenia, vodné zdroje, vodojemy, cintorín, transformačné stanice, iné stavby, ochranné pásmo lesa) sú vymenované a definované v schválených VZFUÚ v časti 3.2



Obmedzujúce faktory využívania pôdneho fondu a ich ochranné pásma, 3.2.1 technického charakteru a 3.2.2. environmentálneho charakteru.

Obmedzenia uvedené v schválených VZFUÚ sú definované v zákone č. 251/2012 Z. z. o energetike v platnom znení, v zákone č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácií v sieťových odvetviach v platnom znení, v zákone č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení, v zákone č. 364/2004 Z. z. o vodách (vodný zákon) v platnom znení, vo vyhláske MŽP SR č. 29 z 21. 01. 2005, ktorou sa stanovujú podrobnosti o určovaní ochranných pásiem na ochranu vôd a v technických úpravách v ochranných pásmach vodných zdrojov v platnom znení, v zákone č. 326/2005 Z. z. o lesoch v platnom znení, v § 11 zákona NZ ČSSR č. 135/1961 Z. z. v platnom znení a v zákone NR SR č. 543/2022 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v platnom znení.

### **5.3 Obmedzenia vyplývajúce zo zákona č. 330/1991 Z. z. o pozemkových úpravách**

OÚ-PLO v rozhodnutí o nariadení pozemkových úprav v k. ú. Chotča v zmysle § 26 zákona obmedzil účastníkov pozemkových úprav v nasledovných činnostiach pri nakladaní s pozemkami: meniť spôsob využitia pozemku; zriaďovať, meniť alebo zrušiť vodohospodárske zariadenia, stavby na dotknutých pozemkoch; prevádzať pozemky z poľnohospodárskeho pôdneho fondu do lesného pôdneho fondu, ako aj robiť podobné zásahy do usporiadania pôdneho fondu bez vedomia OÚ-PLO.

### **5.4 Prihliadnutie k zmenám vlastníckych vzťahov**

Spracovateľ projektu pozemkových úprav vykoná aktualizáciu RPS ku dňu uvedenému v aktuálnej etape PPÚ podľa zákona. To znamená, že na prerokovanie umiestnenia nových pozemkov budú prizvaní len tí vlastníci (účastníci PPÚ), ktorí budú zapísaní na liste vlastníctva (ďalej aj „LV“) alebo ktorí zašlú písomné oznámenie o začatí dedičského konania podľa odseku 3.2.18 k tomuto dátumu. Vlastníci, ktorí budú zapísaní na LV po tomto termíne, budú zapracovaní do PPÚ v ďalších etapách v rámci aktualizácie RPS a v rámci aktualizácie rozdeľovacieho plánu a budú povinní rešpektovať už schválený rozdeľovací plán, t. j. nový vlastník bude povinný rešpektovať polohu, tvar a výmeru nového pozemku toho vlastníka, ktorého vlastníctvo nadobudol (**§ 6, ods. 4 zákona**).

## **6. Úbytky plôch a výpočet príspevkov**

Na základe schválených VZFUÚ boli vyčlenené plochy potrebné na SZO, ako aj na verejné zariadenia a opatrenia (ďalej len „VZO“). Na základe toho dochádza k zmenám medzi jednotlivými druhmi pozemkov a následne k požiadavke pokryť potrebu pozemkov potrebných na SZO.

V technickej správe VZFUÚ, príloha č.1 - Bilancia potreby pre spoločné a verejné zariadenia, boli uvedené bilancie plôch, z ktorých vyplýva, že vlastníci nebudú musieť na výmeru SZO prispievať zo svojho nároku uvedeného v RPS určitou výmerou a to z dôvodu, že je dostatok výmery vo vlastníctve štátu a obce potrebných na pokrytie plôch SZO a VZO.

**Príspevok na SZO a VZO je teda 0,00 % z výmery nároku uvedeného v RPS.**

Tento príspevok bol vypočítaný na podklade Aktualizácie RPS pri etape Zásady umiestnenia nových pozemkov a schválených Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia.

## **7. Vlastníctvo k pozemkom**

**7.1** Podľa § 11 ods. 21 zákona, pozemky na vybudovanie SZO slúžiacich vodnému hospodárstvu (t. j. vodné toky), poskytuje štát. Vlastníkom týchto pozemkov je štát a správu vykonáva Slovenský vodohospodársky podnik, š. p..

**7.2** Podľa § 11 ods. 19 zákona, vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené SZO, okrem pozemkov uvedených v odseku 21 zákona, nadobudne obec za náhradu. Za

náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby SZO. Ak ide o špecifické spoločné zariadenie a opatrenie OÚ-SP-PLO určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav.

**7.3** Podľa § 11 ods. 20 zákona, pozemky určené na SZO nemožno scudziť ani zaťažiť.

**7.4** Pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia poskytuje ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy nové pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia. Správcovia verejných zariadení a opatrení sú uvedení v schválených Všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia.

## **8. Užívanie pozemkov**

V obvode PPÚ Chotča pôsobí najmä 1 veľký poľnohospodársky subjekt – PD Ondava a viacero drobných poľnohospodárskych subjektov, ktorí okrem vlastnej užívajú v prevažnej miere najmä prenajatú pôdu. Predpokladá sa, že aj po pozemkových úpravách budú tieto nájomné vzťahy medzi vlastníkami a užívateľmi pokračovať. Preto bol urobený predbežný prieskum vo forme dotazníka, ktorý bol zaslaný každému vlastníkovi spolu s výpisom z RPS. Všetky výsledky z vyhodnotených vyplnených dotazníkov budú použité pri spracovaní RNS.

Pri umiestňovaní nových pozemkov u vlastníkov, ktorí nemajú záujem vykonávať poľnohospodársku činnosť, môžu byť zohľadňované aj budúce nájomné vzťahy tak, aby bolo umožnené efektívne obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nájomcom, pričom musia byť dodržané všetky zákonné kritériá primeranosti nových pozemkov.

## **9. Postup schvaľovania**

**9.1** 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.

**9.2** Všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti v konaní o pozemkových úpravách.

**9.3** Návrh ZUNP sa zverejní verejnou vyhláškou a doručí každému známemu vlastníkovi do vlastných rúk. Do kompletnej dokumentácie PPÚ Chotča môžu účastníci konania nahliadnuť na OÚ-PLO.

**9.4** Za súhlas sa podľa zákona považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená.

**9.5** Správny orgán spolu s predstavenstvom združenia účastníkov a spracovateľom projektu prerokuje a vyhodnotí opodstatnené námietky.

**9.6** O vyhodnutí súhlasov s návrhom sa vypracuje protokol, v ktorom sa uvedú súhlasy a nesúhlasy, ich vzájomný pomer a váha podľa výmery pozemkov.

**Príloha:** Grafický prehľad k Zásadám umiestnenia nových pozemkov.

V Chotči dňa .....

Za zhotoviteľa:

.....  
Ing. Štefan Grecko, GEODET SNINA, s.r.o., zodpovedný projektant

Za Okresný úrad Stropkov, pozemkový a lesný odbor:

.....  
Mgr. Roman Kudič, vedúci PPÚ Chotča

Za predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav Chotča:

.....  
Vladimír Čač, predseda predstavenstva