

ZÁSADY UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV V OBVODE PROJEKTU POZEMKOVÝCH ÚPRAV GRIBOV (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 ZUNP 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 ZUNP 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 umiestnenia nových pozemkov vlastníkov. 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.

2.2 Základné údaje o PPÚ Gribov

Výmera OPPÚ Gribov	314 ha
Výmera poľnohospodárskej pôdy v OPPÚ Gribov	212 ha
Výmera lesných pozemkov v OPPÚ Gribov	86 ha
Výmera iných plôch	16 ha
Počet parciel vstupujúcich do RPS	1983
Z toho CKN	23
Z toho EKN	1960
Počet vlastníkov	469
Známych so známym pobytom (TVL =0,1,2)	269
Ostatných vlastníkov	200
Duplicitných vlastníkov	0
Počet vlastníckych vzťahov	32264
Počet parciel s jedným vlastníkom v 1/1	102
Počet parciel v spoluvlastníctve	1881
Maximálny počet spoluvlastníkov na parcelu	158
Priemerná výmera parcely (ha)	0,16
Priemerný počet spoluvlastníkov na 1 parcelu	16,27
Priemerný počet parciel na 1 vlastníka	68,79
Priemerná výmera vlastníctva 1 vlastníka (ha)	0,67

2.3 Projektové bloky a projekčné lokality

Obvod projektu pozemkových úprav Gribov tvorí pre potreby pozemkových úprav **7 projektových blokov**, ktoré sú označené číslom a názvom projektového bloku. Každý projektový blok je rozdelený na projekčné lokality so svojím číslom, výmerou a druhom pozemku. Celkový počet **projekčných lokalít je 99**. 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 je nasledovné:

Projektový blok	Názov bloku	výmera (ha)	Projekčné celky
1	Hora a Medzi potokmi	68,7309	1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25,
2	Stráž a Petrianska	66,2709	2, 11, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 69
3	Lazy	59,2731	70, 71, 73, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 95, 96, 98
4	Lán, Stará a Nová miera	32,3730	27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36
5	Lesy Východ	62,4137	42, 49, 50, 51, 56, 64, 65, 66, 67, 68,
6	Ley Sever	13,2164	72, 74, 94, 97, 99
7	Lesy Západ	11,2592	4, 24, 26

2.4 Použité podklady

- Operát katastra nehnuteľností (písomné a grafické údaje)
- Výsledný operát Obvodu PPÚ
- 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
- Prerokovanie návrhov a požiadaviek jednotlivých vlastníkov (podľa § 11, ods. 18, zákona) zo dňa 17.12.2024, 13.01.2025, 14.1.2025 a 15.01.2025
- 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

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 spoločné zariadenia a opatrenia (ďalej ako „SZO“).

Stanovené kritériá vyrovnania v pozemkoch musia byť realizované tak, aby nové pozemky boli svojím 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 vlastnícke a užívacie pomery v katastrálnom území Gribov. 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 protierózných 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 vlastníci súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní tieto kritériá dodržané. Ak sú pozemkové úpravy nariadené a vlastníci v obvode projektu pozemkových úprav vlastní výmeru do 50 m², súhlas nie je potrebný (§ 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 častí potrebných na SZO. **S písomným súhlasom vlastníka** možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel hodnoty nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch. Vlastníci pozemkov v obvode PPU Gribov si určili, že **prípustný rozdiel hodnoty pôvodných a nových pozemkov môže byť až do výšky 25 %** v zásadách umiestnenia nových pozemkov. Pri celkovej výmere do 200 m² 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 častí 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 m² 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 rovnakým podielom 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 (ďalej ako „VZO“) poskytuje ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy nové pozemky určené na VZO.

3.1.6 Kritérium podľa § 11, ods. 12 zákona

Ak sa na pôvodný pozemok vlastníka vzťahujú ťarchy alebo iné obmedzenia, tieto sa musia primerane uplatniť aj pri nových pozemkoch. 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, to neplatí pre bezpodielové spoluvlastníctvo manželov (BSM), ktoré musí ostať zachované

3.1.9 Kritérium podľa § 11, ods. 15 a ods. 16 zákona - umiestnenie vlastníkov s malými výmerami

3.1.9.1 Minimálna výmera samostatného nového pozemku na **poľnohospodárskej alebo ostatnej pôde je 400 m²**. Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria **poľnohospodársku pôdu alebo ostatnú pôdu** vo výmere **do 400 m²**, 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. Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 400 m² 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.

3.1.9.2 Minimálna výmera samostatného nového pozemku na **lesnej pôde je 2000 m²**. Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria lesné pozemky môže mať **menšiu výmeru ako 2 000 m²**, 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 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 správca lesných pozemkov. Pri určení druhu pozemku sa vychádza z prevažujúceho komisionálne odsúhlaseného a schváleného druhu pôvodného pozemku. Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 2000 m² 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 a 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. 9 zákona

Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia okresného úradu o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom uvedeným v tomto rozhodnutí zanikajú nájomné vzťahy k pôvodným pozemkom. Po nadobudnutí vlastníctva a vzniku súvisiacich iných vecných práv k novým pozemkom sa na nájom pozemku na poľnohospodárske účely vzťahuje osobitný predpis. Po nadobudnutí vlastníctva alebo iných vecných práv sa na obhospodarovanie lesných pozemkov vzťahuje osobitný postup.

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

Kritériá navrhnuté na podklade zistených skutočností z prerokovania návrhov a požiadaviek vlastníkov, na podklade vyhodnotenia dotazníkovej ankety a na podklade rokovania s predstavenstvom.

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

3.2.2 Sceľovanie pozemkov bude prebiehať v rámci projektových blokov. Je vytvorených 7 projekčných blokov, číslovaných od 1 do 7 (viď grafická príloha).

3.2.3 Projektový **blok č.1 „Hora a Medzi potokami“** tvorí poľnohospodársku pôdu (orná pôda a trvalý trávny porast) a ostatnú pôdu okrem lesnej v juhozápadnej časti katastra. Je porozčleňovaná zalesnenými stržami, ktoré tvoria blok 7, ohraničená katastrálnou hranicou s Bukovcami z juhu, s Oľšavkou zo Západu, prírastkami lesa zo severu a štátnou cestou z východu. Do tohto bloku budú prednostne umiestnení pôvodní vlastníci.

3.2.4 Projektový **blok č.2 „Stráž a Petrianska“** tvorí poľnohospodársku pôdu (orná pôda a trvalý trávny porast) a ostatnú pôdu okrem lesnej vo východnej časti obvodu PPÚ Gribov. Je ohraničená štátnou cestou a hranicou zastavaného územia zo západu, z juhu katastrálnou hranicou s Bukovcami a zo severu a východu prírastkami lesa. Do tohto bloku budú prednostne umiestnení pôvodní vlastníci.

3.2.5 Projektový **blok č.3 „Lazy“** tvorí poľnohospodársku a ostatnú pôdu v severnej časti územia, od konca zastavaného územia po katastrálnu hranicu s Kožuchovcami. Do tohto bloku budú prednostne umiestnení pôvodní vlastníci.

3.2.6 Projektový **blok č.4 „Lán, Stará a Nová miera“** tvorí homogénnu časť poľnohospodárskej pôdy (prevažne trvalý trávny porast) smerom na západ od zastavaného územia a štátnej cesty po existujúce lesy. Do tohto bloku budú prednostne umiestnení pôvodní vlastníci.

3.2.7 Projektový **blok č.5 „Lesy Východ“** tvoria výlučne lesné pozemky vo východnej časti územia. Do tohto bloku budú prednostne umiestnení pôvodní vlastníci lesných pozemkov, ktorých hranice boli schválené pri komisionálnom zisťovaní zmien druhov pozemkov.

3.2.8 Projektový **blok č.6 „Lesy Sever“** tvoria výlučne lesné pozemky v severnej časti územia. Do tohto bloku budú prednostne umiestnení pôvodní vlastníci lesných pozemkov, ktorých hranice boli schválené pri komisionálnom zisťovaní zmien druhov pozemkov.

3.2.9 Projektový **blok č.7 „Lesy Západ“** tvoria výlučne lesné pozemky v západnej časti územia. Do tohto bloku budú prednostne umiestnení pôvodní vlastníci lesných pozemkov, ktorých hranice boli schválené pri komisionálnom zisťovaní zmien druhov pozemkov.

3.2.10 Sceľovanie pozemkov navzájom medzi poľnohospodárskou, ostatnou pôdou (ďalej ako „PP“ - bloky 1, 2, 3, 4) a lesnej pôdou (ďalej ako „LP“ - bloky 5, 6, 7) nie je možné, z dôvodu výrazne väčšej hodnoty lesných pozemkov, na ktorých sa nachádzajú lesné porasty.

3.2.11 Nové pozemky budú v zásade umiestnené v tom projektovom bloku, v ktorom sa nachádzali pôvodné pozemky konkrétneho vlastníka. Sceľovať pozemky medzi blokmi 1, 2, 3, 4 bude možné len v prípade, ak vlastník vlastní prevažnú časť svojich pozemkov v jednom bloku a v ostatných nedosahuje minimálnu výmeru svojich pozemkov 400 m². Sceľovať pozemky medzi blokmi 5, 6, 7 bude možné len v prípade, ak vlastník vlastní

prevažnú časť svojich pozemkov v jednom bloku a v ostatných nedosahuje minimálnu výmeru svojich pozemkov 2000 m².

3.2.12 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.

3.2.13 Nové pozemky budú v zásade umiestnené v tom projekčnom celku daného projektového bloku, kde mal vlastník väčšinovú výmeru pôvodných pozemkov. 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 ZUNP.

3.2.14 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.

3.2.15 Ak to vyplynie z rôznej hodnoty pôvodných pozemkov alebo pôvodnej polohy pozemkov v rámci bloku môže byť vytvorených viac samostatných pozemkov aj v rámci jedného projektového bloku.

3.2.16 Pri vytváraní nových pozemkov prihradených koncov záhrad z intravilánu obce môžu s písomným súhlasom vlastníka vznikať výmery parciel aj pod 400 m², pričom za prístup na takýto pozemok sa bude považovať aj prístup z vlastnej intravilánovej parcely.

3.2.17 Vlastníci, ktorí vlastnia v obvode PPÚ stavby evidované v katastri nehnuteľností a uvedú to v prerokovaní požiadaviek a návrhov na určenie nových pozemkov, budú pri umiestňovaní nového pozemku uprednostnení tak, aby sa ich stavba nachádzala na ich novom pozemku.

3.2.18 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.

3.2.19 Ak to bude možné, budú sa pozemky tých vlastníkov, ktorí budú svoj pozemok prenajímať rovnakému subjektu umiestňovať na jednom mieste (v tom istom projekčnom celku) tak, aby pri prenájme tvorili jeden súvislý celok. Umiestnenie týchto pozemkov môže byť prerokované aj s doterajším alebo budúcim užívateľom.

3.2.20 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.

3.2.21 Nové pozemky musia byť navrhnuté tak, aby boli prístupné z existujúcich alebo novonavrhnutých komunikácií. Cestná sieť navrhnutá vo všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia (VZFÚÚ) môže byť podľa potreby doplnená tak, aby bola splnená táto požiadavka, ale aby nebol prekročený príspevok na spoločné zariadenia a opatrenia – **4,35%.**

3.2.22 Primerane a podľa možností sa bude prihliadať na konkrétne požiadavky účastníkov, ktoré vyplynuli z individuálnych jednaní s nimi, pokiaľ sa tým neporuší žiadne z ustanovení zákona o pozemkových úpravách a týchto zásad.

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

3.2.24 V prípade, že sa medzi neznámymi vlastníkami 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.

3.2.25 Na základe písomného oznámenia o začatí dedičského konania do 31. mája 2025, môže správny orgán so súhlasom Slovenského pozemkového fondu ako správcu neznámych vlastníkov (prípadne iného správcu), prihlíadať 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.**

3.2.26 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.

3.2.27 Pokiaľ to bude možné, nové pozemky budú tvarovo navrhnuté tak, aby pôda bola účelne a ekonomicky využívaná a zároveň tak, aby neboli tvarom pozemkov uprednostnení niektorí účastníci na úkor iných.

4. Stanovenie kritérií vyrovnanania v peniazoch

4.1 Kritérium podľa § 11, ods. 8 zákona - vyrovnanie v peniazoch za pozemky do 400 m²: Ak s tým vlastník **súhlasí**, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, okrem lesných pozemkov, v celkovej výmere vlastníka **do 400 m²** 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 m²: Ak s tým vlastník **súhlasí**, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k lesným pozemkom celkovej výmery vlastníka **do 2 000 m²** vrátane lesných porastov na nich, sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi správcou a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav.

4.3 Kritérium podľa § 11, ods. 11 zákona - podmienka vyrovnanania 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. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond, alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch, pričom pri nariadených pozemkových úpravách pri celkovej výmere pozemkov alebo spoluvlastníckych podielov k pozemkom nezisteného vlastníka v obvode PPU do 200 m² Slovenský pozemkový fond alebo do 1000 m² správca vždy súhlasí s vyrovnaním v peniazoch.

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 4.2 Obmedzujúce faktory využívania pôdneho fondu a ich ochranné pásma, 4.2.1 technického charakteru a 4.2.2. 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 regulácii 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. Gribov 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; prevádzkať 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 budú musieť na výmeru SZO prispievať zo svojho nároku uvedeného v RPS určitou výmerou a to z dôvodu, že nie je dostatok výmery vo vlastníctve štátu a obce potrebných na pokrytie plôch SZO a VZO.

Na výmeru SZO prispievajú po použití výmery vo vlastníctve štátu a obce, všetci vlastníci rovnakým podielom zo svojho vlastníctva - 4,35 %.

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, hydromelioračné kanály), poskytuje štát. Vlastníkom týchto pozemkov je štát a správu vykonávajú Slovenský vodohospodársky podnik, š. p., resp. Hydromeliorácie 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, resp. vlastníci verejných zariadení a opatrení sú uvedení v schválených Všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia.

8. Užívanie pozemkov

V obvode PPÚ Gribov pôsobia najmä 2 veľké poľnohospodárske subjekty – AGRO EKO Služby s.r.o. a Podielnicke družstvo Bukovce, ktorí okrem vlastnej užívajú v prevažnej miere najmä prenajatú pôdu a 1 obhospodarovateľ lesných pozemkov – Združenie súkromných vlastníkov lesa a urbariátu, PS Gribov. Predpokladá sa, že aj po pozemkových úpravách budú tieto nájomné vzťahy medzi vlastními a užívateľmi pokračovať. Preto bol urobený predbežný prieskum vo forme dotazníka, ktorý bol zaslaný každému vlastníkovi spolu s pozvánkou na prerokovanie návrhov a požiadaviek vlastníkov pozemkov na určenie nových pozemkov v konaní o PÚ v k.ú. Gribov. 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 Gribov 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 vyhodnotení súhlasov s návrhom sa vypracuje zápisnica, v ktorom sa uvedú súhlasy a nesúhlasy, ich vzájomný pomer a váha podľa výmery pozemkov.

Príloha: Grafický prehľad k Zásadám umiestnenia nových pozemkov.

V Gribove dňa27.01.2025.....

Za zhotoviteľa:

.....
Ing. Jozef Fencák, GEODET SNINA, s.r.o., zodpovedný projektant

Za Okresný úrad Stropkov, pozemkový a lesný odbor:

.....
Ing. Monika Homolová, vedúca PPÚ Gribov

Za predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav Gribov:

.....
Štefan Mulik, predseda predstavenstva