

Projekt pozemkových úprav Mikušovce pri Pruskom, Zásady umiestnenia nových pozemkov

Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov

Úvod

Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov v projekte pozemkových úprav Mikušovce pri Pruskom (ďalej len „ZUNP“) bol vypracovaný v súlade s §11 ods. 18 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločnostiach v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) a so schválenými Všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia PPÚ Mikušovce pri Pruskom (ďalej len „VZFU“) a spracovaním vyjadrení vlastníkov. Návrh ZUNP bol pripravený zhotoviteľom projektu pozemkových úprav Mikušovce pri Pruskom (ďalej len „PPÚ Mikušovce pri Pruskom“) firmou Tekdan, s.r.o. Bratislava. Neoddeliteľnou súčasťou týchto ZUNP je grafická príloha v mierke 1: 22 000 a písomná časť, ktorá obsahuje zásady vyplývajúce zo zákona o pozemkových úpravách a zásady dohodnuté s účastníkmi PPÚ Mikušovce pri Pruskom.

A: Zásady vyplývajúce zo zákona o pozemkových úpravách

1. 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 podľa §12 ods. 8. Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len „nový pozemok“) (§11 ods. 1,2).
2. Ak tento zákon neustanovuje inak, nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami. Pri zmene druhu pozemku z dôvodov riešenia protierózných opatrení a iných opatrení navrhnutých vo všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia sa za pôvodný druh pozemku považuje navrhovaný stav. Nové určenie hodnoty takéhoto pozemku sa vykoná v rámci aktualizácie registra pôvodného stavu (§11 ods.3).
3. Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje desať percent hodnoty pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich častí potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. 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 obvode projektu pozemkových úprav si môžu vlastníci určiť rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov až do výšky 25 % v zásadách umiestnenia nových pozemkov. Pri celkovej výmere do 200 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka (§11 ods. 4).
4. 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 spoločné zariadenia a opatrenia. 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 (§11 ods. 5).

5. Ak s tým vlastníkom súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní dodržané kritériá uvedené v bode 2 (§11 ods. 6).
6. Minimálna výmera samostatného nového pozemku na poľnohospodárskej pôde je 400 m² a v lesnom pôdnom fonde je 2000 m² (§11 ods. 15,16).
7. Vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré nespĺňajú podmienku minimálnej výmery, ak s tým vlastníkom súhlasí, sa poskytne v peniazoch. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme doručený Okresnému úradu Trenčín, pozemkovému a lesnému odboru OÚ-TN-PLO **do 60 dní** odo dňa doručenia týchto zásad. Po doručení súhlasu s vyrovnaním v peniazoch nemožno žiadať zmenu vyrovnania. (§11 ods. 8-11). Vyrovnanie v peniazoch sa vyplatí vlastníkovi v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
8. Ak je to potrebné, na pozemky pre spoločné zariadenia a opatrenia (poľné cesty, ekologické zariadenia, protierózne opatrenia - označené v grafickej prílohe) , poskytne výmeru poľnohospodárskej pôdy, lesných pozemkov alebo inej pôdy, najprv pozemky vo vlastníctve štátu a potom pozemky vo vlastníctve obce Mikušovce pri Pruskom, prejdú do vlastníctva obce Mikušovce pri Pruskom s povinnosťou správy a údržby týchto zariadení. Vlastníkom podielov pôvodných pozemkov pod týmito zariadeniami sa táto výmera scelí do nových pozemkov.
9. Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietajúť výsledky doterajšieho konania (§6 ods.4).
10. Pozemky, ktoré patria do obvodu pozemkových úprav a tvoria spoločnú nehnuteľnosť, môžu sa rozdeliť, ak s tým súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery spoločnej nehnuteľnosti (§11 ods.13).
11. Okresný úrad (v zastúpení – zhotoviteľ projektu) prerokuje návrh nového usporiadania pozemkov s dotknutými vlastníkmi pozemkov a z prerokovania vyhotoví zápis. Ak sa vlastníkom opakovaně rokovania nezúčastní, považuje sa návrh nového usporiadania za prerokovaný (§12 ods.6).
12. Ostatné ustanovenia zákona sa použijú primerane.

B: Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov dohodnutý so združením účastníkov PPÚ Mikušovce pri Pruskom

13. Obvod projektu pozemkových úprav Mikušovce pri Pruskom je rozdelený na tzv. projektové bloky v ktorých sa bude relatívne samostatne riešiť pôvodný a nový stav.
14. Projektové bloky sú rozdelené na podrobnejšie projekčné celky vymedzené druhom pozemku, veľkosťou a tvarom primeraný prírodným podmienkam a tiež ich hodnotou.
15. Pre účely projektovania nového stavu sa vytvorili tri typy projektových blokov podľa hodnoty pozemkov (A, B a C) a štyri projektové bloky s vyšším významom podľa využitia (D1, D2, E a F). Projektový blok A je rozdelený na 2 časti . Parcely v bloku A-1 sú v CHKO Biele Karpaty, parcely v blok A-2 nie sú v CHKO Biele Karpaty. Pozemky sa budú scelovať (zlučovať) v projektových blokoch rovnakého typu (A-1,A-2, B,C,D-1,D-2).
16. Pri umiestňovaní nových pozemkov jednému vlastníkovi sa sceluje vlastníctvo do čo najmenšieho počtu parcel a pokiaľ možno optimálnej veľkosti a tvaru. V prípade nemožnosti dodržať primeranosť v hodnote, bude vlastníkovi vytvorených viac nových pozemkov.

- 17.** Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré nespĺňajú podmienku minimálne výmery nových pozemkov (400 m² poľnohospodárska pôda, 2000 m² lesnej pôdy), alebo ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka, budú riešené formou spoluvlastníckeho podielu v nových pozemkoch.
- 18.** V projektových blokoch „D-1, D-2“ sa umiestnia nové pozemky len tých vlastníkov, ktorí tam mali umiestnené aj pôvodné pozemky, alebo ich časti.
- 19.** V projektových blokoch „D-1, D-2“ sa budú vytvárať nové pozemky pre jedného vlastníka v čo najmenšom počte parciel iba sceľovaním (zlučovaním) pôvodných pozemkov vlastníkov, alebo spoluvlastníckych podielov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú v týchto projektových blokoch, nebudú sa sem pripočítavať žiadne iné podiely z ostatných projektových blokov s výnimkou krytia výmery verejného zariadenia a opatrenia.
- 20.** V prípade, že dôjde k uvoľneniu nárokov v projektových blokoch D-1, D-2 (napríklad ak vlastník nepožaduje v danom bloku pozemok), ostatným vlastníkom sa zväčší nárok na úkor nárokov mimo projektových blokov „D-1, D-2“ rovnomerne v ostatných blokoch vlastníka, ak ich nemá, tak sa nároky v bloku D-1, D-2 nezmenia.
- 21.** Na pozemky, ktoré sú v schválených VZFU označené ako VZO (SPO,IHR) – projektový blok „E“ budú umiestnené nové pozemky obce Mikušovce. Vlastníkom pôvodných pozemkov, sa táto výmera zahrnie do nových pozemkov na inej poľnohospodárskej pôde.
- 22.** Do projektového bloku „F“ – areál PD Pruské sa bude prednostne umiestňovať výmera vlastníka PD Pruské. Vlastníkom pôvodných pozemkov, sa táto výmera zahrnie do nových pozemkov na inej poľnohospodárskej pôde. V prípade, ak to vlastník požaduje, bude jeho výmera ponechaná v areáli družstva, pričom pozemky umiestnené pod stavbami budú zamenené za pozemky vlastníka stavby v areáli družstva.
- 23.** Pozemky na ktorých sú umiestnené stavby vo vlastníctve štátu: vodné toky a vodné plochy, stavby vo vlastníctve štátu a VÚC Trenčín (regionálna cesta III. triedy), stavby vo vlastníctve obce Mikušovce pri Pruskom (ihrisko, vodojem) - pozemky na ich vysporiadanie poskytne vlastník stavby a budú projektované v prospech štátu, VUC resp. obce Mikušovce pri Pruskom. Vlastníkom podielov k pôvodným pozemkom pod týmito zariadeniami sa táto výmera scelí do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.
- 24.** Územie európskeho významu SKUEV0803 Hrehorkové - pozemky budú vo vlastníctve pôvodného vlastníka – urbárskej spoločnosti (§ 11, odst.22).
- 25.** Nároky vlastníkov na lesných pozemkoch budú umiestnené do spolupodielníctva na novej parcele s ostatnými vlastníkami v rámci príslušného lesného dielca. Lesný dielec bude podľa možnosti tvoriť hranicu novej parcely.
- 26.** Do podielového spoluvlastníctva sa zlúčia aj lesné pozemky, alebo spoluvlastnícke podiely k lesným pozemkom, vo výmere nároku väčšej ako 2000 m². Ak vlastník nesúhlasí so zlúčením svojho podielu do celku s ostatnými spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov, má nárok na vytvorenie nového pozemku v celosti. Túto požiadavku si vlastník musí uplatniť pri osobnom prerokovaní návrhu nového usporiadania pozemkov konaného podľa §12 ods. 6.
- 27.** Vlastníctvo pozemkov na poľnohospodárskej a ostatnej ploche s trvalým porastom (ovocné stromy a kríky, vinič) sa môže meniť len so súhlasom pôvodného vlastníka pozemku.

- 28.** Spoločné nehnuteľnosti - vlastníctvo nových pozemkov bude umiestnené na pôvodnom mieste so vzájomnou úpravou hraníc susediacich pozemkov. Výmera urbárskych podielov zostane zachovaná.
- 29.** Prístup na nové pozemky v odôvodnených prípadoch je možné zabezpečiť formou ťarchy – práva prechodu a prejazdu.
- 30.** Zmeny vlastníctva v evidencii katastra (predaj, dedenie, darovanie a pod.) po zverejnení rozdeľovacieho plánu budú v pozemkových úpravách spočívať predovšetkým v zmene vlastníctva už navrhnutých a zverejnených nových pozemkov. Požiadavky nového vlastníka, ktoré budú akceptované v umiestňovacom pláne bude možné robiť **do 12/2022** (vklad do katastra a oznámenie spracovateľovi).
- 31.** V týchto zásadách umiestnenia nových pozemkov si vlastníci určujú prípustný rozdiel hodnoty pôvodných a nových pozemkov do výšky 25% v súlade s §11 ods4 zákona z dôvodu rozdielnej hodnoty pôvodných pozemkov.
- 32.** Možnosťou zameniť nové pozemky medzi projektovými blokmi alebo medzi projekčnými celkami, je zámena pozemkov medzi vlastníkami. Podmienkou pre zámenu pozemkov v novom usporiadaní medzi projektovými blokmi a projekčnými celkami je uzavretie písomnej dohody o zámene pozemkov alebo podielov medzi vlastníkami. Oznámenie zámeru vykonať zámenu pozemkov medzi vlastníkami je možné predkladať najneskôr do ukončenia prerokovania návrhu nového usporiadania pozemkov a doručiť ich na OÚ Trenčín, pozemkový a lesný odbor. Toto platí aj pre bloky vyššieho záujmu (blok D-1, D-2).
- 33.** Ak s tým vlastníkom súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, okrem lesných pozemkov, v celkovej výmere vlastníka v obvode projektu pozemkových úprav 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 vykonania projektu pozemkových úprav (§11 ods.8).
- 34.** Ak s tým vlastníkom 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 správcom a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav (§11 ods.9).
- 35.** Vyrovnanie v peniazoch sa netýka pozemkov spoločných nehnuteľností (urbár).
- 36.** Súhlas s vyrovnaním za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely v peniazoch vlastníkom doručí na OU-TN-PLO a podpíše ho pred pracovníkom úradu osobne, alebo pri zasielaní poštou, tento súhlas bude mať overený (osvedčený) podpis.
- 37.** Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu OÚ Trenčín, pozemkovému a lesnému úradu nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastníkom vyrovnanie v peniazoch podľa §11 ods.8 až 10 sa nesmú previesť ani zaťažiť (§11 ods.11).
- 38.** Termín podania písomného súhlasu vlastníka s vyrovnaním v peniazoch je do 60 dní odo dňa doručenia týchto zásad. Písomné podanie je potrebné doručiť OÚ Trenčín, pozemkovému a lesnému odboru s overeným podpisom vlastníka.
- 39.** Pozemky určené projektom pozemkových úprav pre spoločné zariadenia a opatrenia poskytuje štát a obec (§11 ods.7). Ak nie je dostatok výmery pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia, tak potrebu

pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia znášajú všetci účastníci a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie (§12 ods.8).

40. Na vecné bremená v registri pôvodného stavu, hlavne obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem prvkov technickej infraštruktúry, chránených území a ich ochranných pásiem sa neprihliada, okrem lokalít so zvýšeným záujmom (D-1, D-2).

41. Pokiaľ sa preukáže v priebehu projektovania nevyhnutná potreba návrhu ďalších spoločných zariadení a opatrení, najmä z dôvodu zabezpečenia prístupu k pozemkom, budú navrhnuté nové spoločné zariadenia a opatrenia s vyčlenením nevyhnutnej výmery.

42. Vlastníctvo k pozemkom určených projektom pozemkových úprav na spoločné zariadenia a opatrenia nadobudne obec za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby. 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 (§11 ods.19). Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudziť ani zaťažiť (§11 ods. 20).

43. Pri umiestnení nových pozemkov pokiaľ je to možné a žiadúce, treba rešpektovať príbuzenské vzťahy, prípadne iné riadne potvrdené vzťahy či záujmy ktoré vlastník požaduje v dotazníku - zápise z prerokovania návrhov a požiadaviek vlastníka na určenie nových pozemkov v súlade s §11 odst.18 zák.330/1991 Zb.

44. Ak je účastník zastúpený splnomocnencom, podpis splnomocniteľa na plnomocenstve musí byť osvedčený podľa osobitných predpisov (§6 odst.6 zák.330/1991 Zb.).

45. Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k rôznym „sporom“ a nezhodám medzi vlastníckmi, prípadne pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, rozhodne o riešení predstavenstvo ZÚPÚ na svojom zasadaní za prítomnosti OÚ-TN-PLO. Ak v spore o umiestnení nových pozemkov nevznikne dohoda, rozhodne sa žrebom.

46. Výklad týchto ZUNP vykonáva v prípade potreby predstavenstvo ZÚPÚ spolu s OÚ-TN-PLO.

C: Vyhlásenie platnosti zásad umiestnenia nových pozemkov

47. Zásady umiestnenia nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov na ktorých sú nariadené pozemkové úpravy. Zásady umiestnenia nových pozemkov sa zverejnia verejnou vyhláškou a doručia známym vlastníkom do vlastných rúk (§11 ods.23).

48. Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku. Námietka bude považovaná za neopodstatnenú, ak nesúvisí so zásadami umiestnenia nových pozemkov, alebo je v rozpore so zákonom (§11 ods.23).

V Mikušovciach dňa 29.9.2022

predseda predstavenstva
Združenia účastníkov pozemkových úprav
Mikušovce pri Pruskom

Ing. Marián Kremeň
vedúci projektu
OÚ Trenčín, pozemkový a lesný odbor