

# PROJEKT POZEMKOVÝCH ÚPRAV v katastrálnom území Skačany

## Návrh zásad na umiestnenie nových pozemkov

Zásady na umiestnenie nových pozemkov v projekte pozemkových úprav Skačany (ďalej len „ZUNP“) boli v súlade s § 11 ods. 18 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) dohodnuté so Združením účastníkov pozemkových úprav v Skačanoch (ďalej len „ZÚPÚ“). Prvotný návrh ZUNP bol pripravený zhotoviteľom projektu pozemkových úprav v k. ú. Skačany (ďalej len „PPÚ“) – firmou Konzorcium G.I.S. Trenčín v zastúpení firmou Geometra s.r.o., Trenčín a Obvodným pozemkovým úradom v Prievidzi (ďalej len „OPÚ“) podľa schválených všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode PPÚ, podľa miestnych podmienok a podľa výsledkov prerokovaní návrhov a požiadaviek vlastníkov na určenie nových pozemkov. Následne bol prvotný návrh ZUNP prerokovaný s predstavenstvom ZÚPÚ na pojednávaní uskutočnenom dňa 26. 3. 2013. Na základe uvedeného pojednávania bol návrh ZUNP upravený a zápisnične odsúhlasený predstavenstvom ZÚPÚ dňa 10. 4. 2013. Neoddeliteľnou prílohou týchto ZUNP je grafická príloha v mierke 1 : 25 000.

### Zásady vyplývajúce zo zákona (§ 11):

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 OPÚ musí zohľadniť úbytky pre spoločné zariadenia a opatrenia podľa § 12 ods. 7 zákona.
2. Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len "nový pozemok"). OPÚ pri výbere nových pozemkov prihliada na prevádzkovo-ekonomické pomery všetkých účastníkov a na okolnosti, ktoré ovplyvňujú využívanie, zhodnocovanie a výnos z pozemkov.
3. Nové pozemky majú byť svojim druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami.
4. 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 spoločné zariadenia a opatrenia. S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel hodnoty nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch.
5. Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje 10 % výmery pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich časti 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.
6. Ak s tým vlastníkom súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní dodržané kritériá uvedené v odseku 3.
7. Ak je potrebné pre spoločné zariadenia a opatrenia vyčleniť nevyhnutnú výmeru poľnohospodárskej pôdy, lesných pozemkov alebo inej pôdy, použijú sa najprv pozemky vo vlastníctve štátu v poradí pôvodné neknihované pozemky, ďalšie pozemky štátu a pozemky obce. Ak nie je dostatok výmery pozemkov vo vlastníctve štátu a obce v uvedenom poradí, potrebu pozemkov znášajú všetci účastníci, a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie § 12 ods. 7 a 8 zákona.
8. Ak s tým vlastníkom súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu do výmery 400 m<sup>2</sup> vrátane trvalých porastov na nich, poskytne sa 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.
9. Ak s tým vlastníkom súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k lesným pozemkom do výmery 2 000 m<sup>2</sup> vrátane lesných porastov na nich sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi správcou a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
10. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme (§11 ods. 11). Po doručení tohto súhlasu OPÚ nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastníkom vyrovnanie v peniazoch podľa § 11 odsekov 8 až 10 zákona, sa nesmú previesť ani zaťažiť. To neplatí, ak ich nadobudol Slovenský pozemkový fond alebo správca podľa §11 odseku 17 zákona. Na návrh OPÚ správa katastra vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami okrem prípadov uvedených v § 11 odseku 17 zákona. Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva

nezanikajú, vyplatí sa vyrovnanie vlastníkovi po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viaznu, o čom sa vlastník písomne upovedomí. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch.

11. Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu vo výmere do 400 m<sup>2</sup> (minimálna výmera nového pozemku na poľnohospodárskej pôde), 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 do 400 m<sup>2</sup> 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 pri tom nezohľadňuje (§ 11 odsek 15 zákona).
12. Ak ide o pozemky tvoriace lesný pôdny fond, najmenšia výmera pozemkov na opatrenia podľa zásady uvedenej v bode 11 je 2000 m<sup>2</sup> (§ 11 odsek 16 zákona).
13. Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia, okrem pozemkov uvedených v § 11 odseku 21 zákona, nadobudne obec, v ktorej obvode sa pozemky nachádzajú, za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení. Ak ide o špecifické spoločné zariadenie a opatrenie, OPÚ určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav (§ 11 odsek 19 zákona).
14. Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat výsledky doterajšieho konania (§ 6 odsek 4 zákona).
15. Ostatné ustanovenia zákona sa použijú primerane.

#### Zásady vyplývajúce z požiadaviek a návrhov účastníkov:

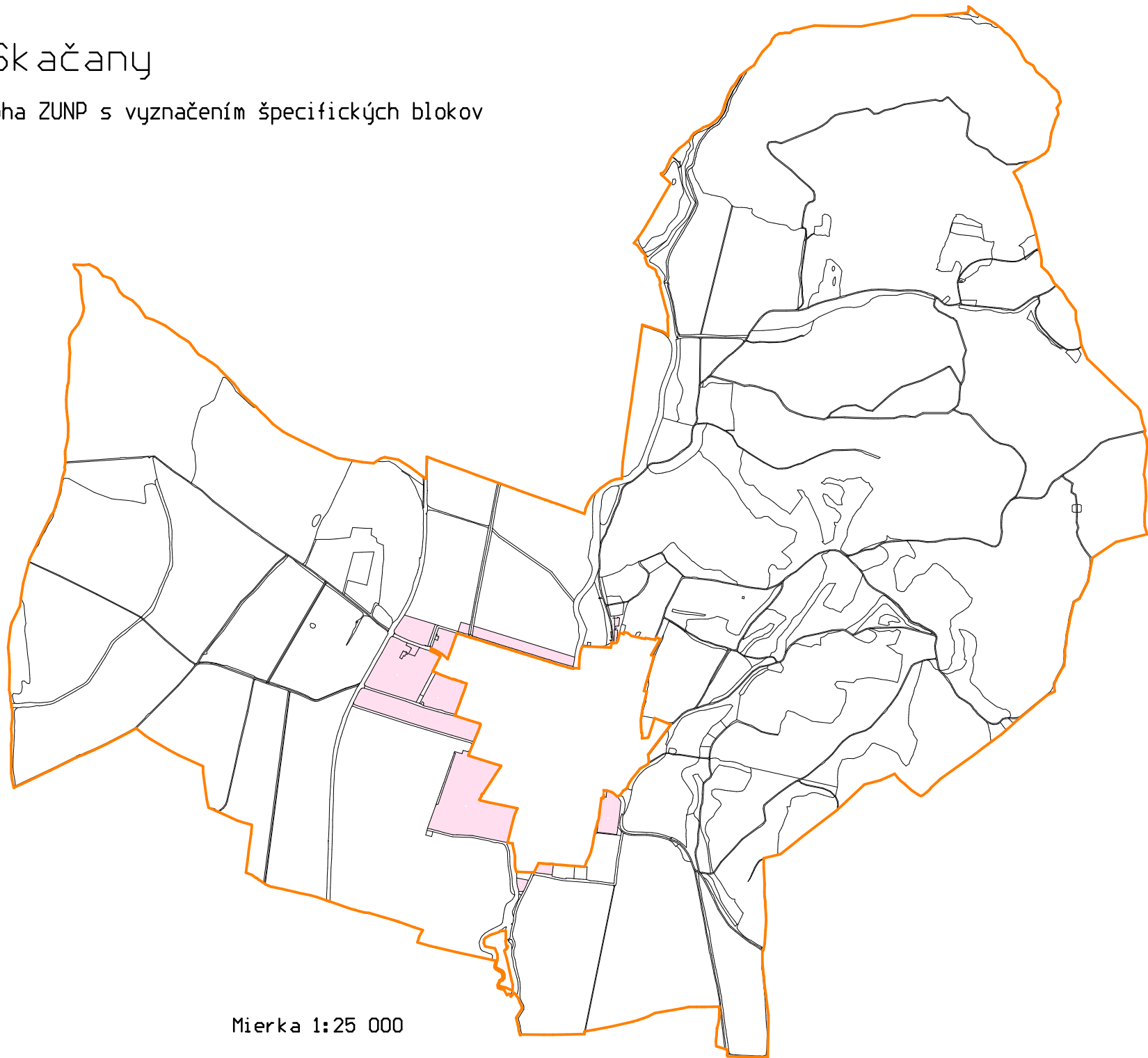
16. Všetky pôvodné pozemky sa zlúčia do minimálneho počtu pozemkov v obvode PPÚ. Ak to vyplynie z rôznej bonity pôvodných pozemkov alebo ak to vyplynie z odlišných zámerov o spôsobe užívania, napr. keď časť vlastníctva chce vlastník užívať sám a druhú časť chce prenajať inému užívateľovi, bude vytvorených viac pozemkov. Lesné pozemky budú projektované samostatne, pozemky na poľnohospodárskej pôde budú projektované zvlášť, pričom sa bude v čo najväčšej miere prihliadať na požiadavky uplatnené účastníkmi PPÚ.
17. Primerane a podľa možností sa bude prihliadať na konkrétne požiadavky účastníkov, ktoré boli vyšpecifikované pri prejednaní návrhov a požiadaviek vlastníkov na určenie nových pozemkov, resp. pri iných jednaniach s vlastníkmi, pokiaľ sa tým neporuší zákon o pozemkových úpravách.
18. Ak to bude možné, pozemky budú umiestňované v susedstve s rodinnými príslušníkmi, alebo s inými účastníkmi PPÚ na základe žiadosti vlastníka.
19. Nové pozemky slúžiace pre súkromné hospodárenie budú vytvárané v blízkosti intravilánu prednostne vtedy, ak si na toto miesto nebude uplatňovať svoj nárok pôvodný väčšinový vlastník.
20. Ak to okolnosti dovoľia, časť výmery spoluvlastníckych podielov vlastníka môže byť presunutá na miesto jeho dlhodobého užívania, ak si na toto miesto nebude uplatňovať svoj nárok pôvodný väčšinový vlastník.
21. Umiestnenie pozemkov, ktoré majú menšiu výmeru ako 400 m<sup>2</sup> pre poľnohospodársku pôdu a 2000 m<sup>2</sup> pre lesnú pôdu v blízkosti hranice obvodu PPÚ, sa bude jednotlivo prešetrovať, najmä s prihliadnutím na reálny stav v teréne, na vlastníctvo za hranicou obvodu PPÚ. Takýto pozemok zostáva na pôvodnom mieste z dôvodu nadväznosti v prípade: jedného vlastníka, vlastníkov v BSM a vlastníkov, ktorí tvoria rodinu a podobne.
22. V odôvodnených prípadoch sa môžu pozemky projektovať s veľkosťou pod 400 m<sup>2</sup>, resp. 2000 m<sup>2</sup>, a tým porušiť § 11 ods. 15 zákona (napr. v projekčných blokoch vyčlenených podľa územného plánu obce, v nevysporiadaných stavebných pozemkoch v extraviláne, presah záhumienok do obvodu PPÚ z intravilánu, hlavne evidovaných v podiele 1/1, atď.).
23. Pôvodné pozemky, ktoré zostávajú v pôvodnej lokalite (bloku), musia spĺňať kritériá umiestňovania pozemkov v bloku – to znamená, že pôvodný tvar pozemku môže byť upravený a prispôbený optimálnemu usporiadaniu a umiestneniu v bloku.
24. Pozemky registra C-KN vysporiadané a vedené na listoch vlastníctva v podiele 1/1 budú spravidla pridelené vlastníkovi na pôvodnom mieste (pričom bude splnená aj podmienka uvedená v bode 23). Je

možné ich nové umiestnenie - ak je to potrebné, a to najmä na z dôvodu zabezpečenia prístupu k ďalším novým pozemkom v obvode PPÚ a z dôvodu zmeny tvaru pozemkov tak, aby spĺňali bod 23.

25. Nové pozemky budú spravidla navrhnuté tak, aby bol na ne zabezpečený prístup po existujúcich, alebo navrhnutých komunikáciách, alebo iným spôsobom (napr. zapísaním ľarchy práva prechodu, z doterajšieho pozemku ležiaceho mimo obvodu PPÚ a podobne).
26. Pozemky pod stavbami môžu byť pridelené vlastníkovi stavby, pokiaľ pôvodný vlastník pozemku pod stavbou voči tomu nenamieta.
27. Ak to okolnosti dovoľia, účastníkom, ktorí súhlasili s vyrovnaním bez dodržania kritérií uvedených v § 11 ods. 3 zákona, bude namiesto pozemkov na lesnej pôde vyčlenený pozemok na poľnohospodárskej pôde, resp. naopak v súlade s § 11 ods. 6 zákona.
28. Príslušní správcovia štátneho majetku v zmysle zákonov č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v platnom znení, č. 330/91 Zb. o pozemkových úpravách v platnom znení, č. 180/95 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v platnom znení a ďalších príslušných predpisov, sa budú vyjadrovať za pozemky štátu a za pozemky, ktoré spravujú - a to podľa skutočného druhu pozemku, zisteného na základe komisionálneho šetrenia v teréne v predchádzajúcich etapách PPÚ.
29. Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k rôznym sporom a nezhodám medzi vlastníkmi, prípadne z dôvodu potreby individuálneho riešenia rôznych situácií, rozhodne o riešení predstavenstvo ZÚPÚ na svojom rokovaní za prítomnosti a dohľadu OPÚ.
30. Výklad ZUNP pre účastníkov konania podáva predstavenstvo ZÚPÚ a OPÚ.
31. Na lesnej pôde je hospodárenie naďalej riadené podľa schválených lesných hospodárskych plánov.
32. V zmysle schválenej územno-plánovacej dokumentácie obce sa vytvoria samostatné projekčné bloky, v ktorých sa vlastníctvo vo výmere do 400 m<sup>2</sup> scelí bez ohľadu na výmeru do podielového spoluvlastníctva. Presun vlastníctva do iných projekčných blokov bude možný len so súhlasom vlastníka, resp. správcu.
33. V PPÚ sú vytvorené špecifické projekčné bloky – areál hospodárskeho dvora poľnohospodárskeho podniku, areál miestnej základnej školy, areál bývalej družstevnej bytovky v lokalite „Klenie“ a areál bývalého zeleninárstva, o ktorých boli vlastníci informovaní počas rokovaní za účelom zistenia nárokov a požiadaviek vlastníkov na určenie nových pozemkov prebiehajúcich v súlade s § 11 ods. 18 zákona. V špecifických blokoch je hodnota pozemkov v PPÚ na základe súhlasu predstavenstva ZÚPÚ určená podľa Vyhlášky MP SR č. 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav v znení neskorších predpisov. Nakoľko skutočná hodnota pozemkov v týchto blokoch je vyššia, vlastnícky nárok z nich bude premiestnený len na základe žiadosti vlastníka. V prípade nároku na vyrovnanie v peniazoch za pozemky v týchto špecifických blokoch, je vyrovnanie v peniazoch pre vlastníka nevýhodné.
34. V zmysle prerokovaných požiadaviek a návrhov na určenie nových pozemkov známych vlastníkov v urbáre, ich spoločného zástupcu v PPÚ a správcu majetku nezistených vlastníkov v urbáre - SPF, budú pozemky tvoriace spoločnú nehnuteľnosť - urbár projektované na jednu vlastnícku skupinu s pomerovým zachovaním výmer jednotlivých vlastníkov, a tým po vykonaní projektu pozemkových úprav bude pozemkové vlastníctvo urbáru v obvode PPÚ vedené na jednom liste vlastníctva.
35. Písomný súhlas vlastníka s vyrovnaním v peniazoch podľa zákona (§ 11 ods. 11) je možné doručiť Obvodnému pozemkovému úradu v Prievidzi **najneskôr do 31.7.2013**. Písomné podanie je potrebné doručiť OPÚ s úradne osvedčeným podpisom vlastníka. Hodnota pozemkov na vyrovnanie v peniazoch je uvedená vo výpise z registra pôvodného stavu PPÚ.
36. Pri umiestňovaní nových pozemkov vlastníkov, ktorí nemajú záujem vykonávať poľnohospodársku alebo lesnú výrobu a chcú svoje pozemky prenajímať novému užívateľovi, je možné zohľadniť aj budúce nájomné vzťahy tak, aby bolo umožnené efektívne obhospodarovanie pôdy na nových pozemkoch novým nájomcom. V takom prípade je potrebné písomne predložiť požiadavku OPÚ v Prievidzi s podpismi vlastníka a budúceho nájomcu **najneskôr do 31.7.2013**. Na takúto požiadavku sa bude prihliadať primerane a len pokiaľ sa tým neporuší zákon o pozemkových úpravách.
37. Na účely vyrovnania hraníc scelených pozemkov, úpravy priestorových parametrov pozemkov určených PPÚ na spoločné zariadenia a opatrenia, zariadenia prístupov na pozemky vlastníkov a iné odôvodnené zmeny je možné vykonať zmeny a doplnky všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode PPÚ.

# PPÚ Skačany

Grafická príloha ZUNP s vyznačením špecifických blokov



Mierka 1:25 000