(hlavičkový papier obce)

Všetkým účastníkom (vlastníkom) v obvode JPÚ

Vec:

Jednoduché pozemkové úpravy v katastrálnom území Novoť, lokalita, Pjontkovky1

* informácia o plánovanom konaní
* zisťovanie zaujmu vlastníkov pozemkov

Vážený (spolu-) vlastník.

V súčasnej dobe je veľký záujem občanov obce o výstavbu nových rodinných domov. Na možnosť vydať stavebné povolenie je nutné mať pozemok vysporiadaný v celosti a k pozemku musí byť vyhovujúca prístupová komunikácia. Po ukončení a zápise ROEP do katastra nehnuteľnosti na listy vlastníctva je skutočný stav veľkej časti pozemkov taký, že sú v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Vysporiadanie pozemkov cestou geometrických plánov a kúpnopredajných zmlúv je zdĺhavý, niekedy vzhľadom ku komplikovaným vlastníckym vzťahom alebo s vlastníctvom neznámych vlastníkov, nemožný.

V nadväznosti na tento stav rozdrobenosti pozemkov sa obec Novoť rozhodla v tomto smere konať formou realizácie projektu jednoduchých pozemkových úprav (ďalej len „JPÚ“) v lokalite, ktorá je v územnom pláne určené na výstavbu rodinných domov. Práve JPÚ v danej lokalite je časovo aj finančne najlepším nástrojom sceľovania pozemkov za účelom ich premeny na plnohodnotné stavebné parcely. Okrem samotných stavebných pozemkov je súčasťou JPÚ aj riešenie prístupových komunikácií (ciest) a v prípade potreby ďalších priestranstiev pre verejné účely. Výsledkom je tak nová lokalita určená pre výstavbu rodinných domov s vysporiadanými stavebnými pozemkami, z ktorých každý je prístupný z verejnej komunikácie. Dochádza tak k výraznému zhodnoteniu pozemkov každého jedného vlastníka.

*1. Výhody projektu JPÚ*

Realizáciou projektu JPÚ získa občan nasledovné výhody:

* pri dostatočnej výmere nad 400 m2 vo viacerých miestach a podieloch scelené vlastníctvo do väčších pozemkov optimálnych rozmerov na výstavbu,
* pri spoluvlastníctve pozemku viacerých vlastníkov ( aj neznámy vlastníci v zastúpení SPF) ich rozdelenie na samostatné pozemky,
* pri menších výmerách možnosť zlúčenia vlastníckych vzťahov na požiadavku /podľa rodinných príslušníkov a pod.../,

a to všetko -

bez zmlúv, geometrických plánov, nezávislé od tvaru pozemku, rozdrobenosti a počtu vlastníckych vzťahov na pozemku, a to iba v spolupráci s Okresným úradom Námestovo, pozemkovým a lesným odborom (ďalej len OÚ Námestovo, PLO), obecným úradom a zhotoviteľom projektu.

*2. Čo sú to JPÚ?*

Konanie o JPÚ upravuje zákon č. 330/91 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov. Celý proces zastrešuje príslušný OÚ Námestovo, PLO, ktorý vydáva povolenie o začatí JPÚ, schvaľuje jednotlivé etapy, vydáva všetky rozhodnutia počas konania pozemkových úprav, dbá o zákonnosť v procese konania a schvaľuje ukončenie pozemkových úprav.

*3. Začatie projektu JPÚ*

Základnou podmienkou povolenia projektu JPÚ je preukázať *súhlasnú vôľu* vlastníkov vybranej lokality *s výmerou pôdy nad 50%,* ktorých sa projekt JPÚ bude dotýkať. Čím väčší je podiel vlastníkov vo výmere, ktorí súhlasia s vykonaním projektu JPÚ, tým je zaručená vyššia úspešnosť vykonania projektu JPÚ.

*4. Postupnosť krokov projektu JPÚ.*

1. **krok** – výber lokality a podanie žiadosti na OÚ Námestovo, PLO o nariadení konania o začatí konania
2. **kro**k - po nariadení začatia OÚ Námestovo, PLO začína prípravne konanie, ktoré sa vykonáva za účelom

a) preverenia dôvodov vykonania pozemkových úprav,

b) určenia pozemkov v obvode JPÚ, určenia hraníc obvodu JPÚ, určenia pozemkov, ktoré sú vyňaté z JPÚ,

c) zistenia záujmu vlastníkov pozemkov o JPÚ; záujem je preukázaný, ak s pozemkovými úpravami súhlasia vlastníci najmenej polovičnej výmery pozemkov, ktoré tvoria obvod projektu pozemkových úprav.

Na zistenie záujmu vlastníkov a vysvetlenie problematiky projektu JPÚ okresný úrad zvoláva verejné hovor, kde sa účastníkom prednesie celá problematika JPÚ spolu s otázkami a odpoveďou na jednotlivé problémy. Nakoľko v súčasnej situácii s pandémiou Covid 19 nie je možné zvolávať verejné hovory, bol zvolený postup zabezpečenia informovanosti účastníkov konania o plánovanom konaní a zistenia záujmu, listinnou formou. Spôsob riešenia usporiadania vlastníctva pozemkov Vám bude vysvetlený pracovníkmi obecného úradu na osobných stretnutiach s účastníkmi projektu v menších skupinkách. Za porozumenie vopred ďakujeme. Predpokladáme, že je v záujme všetkých vlastníkov využiť túto možnosť pre priebeh úspešného vykonania prvotného prieskumu, či občania vôbec majú záujem realizovať takýto projekt.

* d) výber dodávateľa na realizáciu JPÚ (zodpovednej geodetickej firmy)

1. **krok** – po preverení splnenia zákonom stanovených podmienok OÚ Námestovo, PLO vydá rozhodnutie o povolení pozemkových úprav a začne sa s praktickou realizáciou projektu JPÚ.

Počas tohto kroku obec zabezpečí:

- uskutočnenie valného zhromaždenia všetkých vlastníkov, na ktorom sa odsúhlasia stanovy združenia účastníkov JPÚ a zvolí sa predstavenstvo združenie účastníkov,

- založenie bankového účtu, z ktorého budú JPÚ financované,

- zabezpečí povereného pracovníka pre spoluprácu obce s pozemkovým úradom a zhotoviteľom projektu.

Vykonanie projektu, ktorý sa delí na jednotlivé etapy:

* určenie hranice obvodu projektu JPÚ,
* účelové mapovanie polohopisu a výškopisu v obvode projektu JPÚ,
* stanovenie hodnoty pozemkov v obvode JPÚ,
* vyhotovenie  registra pôvodného stavu, výpis z registra sa doručuje účastníkom JPÚ,
* všeobecné zásady funkčného usporiadania pozemkov v obvode JPÚ,
* zásady umiestnenia nových pozemkov - jednanie jednotlivo so všetkými účastníkmi JPÚ,
* plán spoločných zariadení a opatrení a plán verejných zariadení a opatrení (cesty, verejné priestranstvá), aktualizácia obvodu JPÚ,
* rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytýčovacieho plánu (návrh rozmiestnenia a usporiadania stavebných pozemkov), zašle sa každému účastníkovi JPÚ,
* plán prechodu na nové usporiadanie pozemkov,
* vytýčenie rozdeľovacieho plánu v teréne a odovzdanie novým vlastníkom,
* rozdeľovací plán vo forme obnovy katastrálneho operátu geometrickým plánom.

JPÚ budú spracované po jednotlivých etapách, ktoré budú zverejnené na verejne dostupných miestach a na oficiálnej stránke obce. Výpis s registra pôvodného stavu, zásady umiestnenie nových pozemkov, výpis z rozdeľovacieho plánu je zasielaný vlastníkom do vlastných rúk. Vlastníci majú po celý čas prehľad o pokračovaní projektu.

Ku každej etape má účastník možnosť vyjadriť sa !

1. **krok** – schválenie projektu JPÚ a zápis do katastra nehnuteľností.

Predpokladaná dĺžka realizácie projektu jednoduchých pozemkových úprav - približne 2 roky.

*4. Financovanie JPÚ:*

Nakoľko pôjde o povolené pozemkové úpravy (nie nariadené), všetky náklady súvisiace s vyhotovením projektu JPÚ hradia účastníci JPÚ. Vlastníci a iné oprávnené osoby vytvoria združenie účastníkov pozemkových úprav. Združenie bude tento projekt financovať priebežne, podľa jednotlivých etáp projektu, pričom podiel na financovaní bude rozpočítaný priamo úmerne podľa výmery jednotlivých vlastníkov v obvode JPÚ. Za účelom toho bude zriadený osobitný účet, kde budú jednotliví účastníci prispievať pomerne k výmere na 1 m2. Konečná cena závisí od verejnej súťaže na zhotoviteľa projektu. avšak predbežne dohodnutá cena je cca 0,45 EUR za 1m2 *(vlastník s výmerou napr. 600 m2 prispeje na realizáciu projektu 270,- EUR – za túto sumu získa stavebný pozemok v 1/1 do svojho výlučného vlastníctva).*

Obec Novoť bude vystupovať ako garant a investor celého prípravného konania projektu až po povolenie OÚ Námestovo, PLO. Ďalej sa bude obec finančne podieľať na svojich majetkových podieloch v danom území, na financovaní výmery spoločných opatrení (cesty), za výmery majetkových podielov štátu (Slovenského pozemkového fondu a pod.) ako aj za výmery podielov neznámych vlastníkov v obvode JPÚ.

*4. Prehlásenie vlastníka so súhlasom vyhotovenie JPÚ.*

OÚ Námestovo, PLO v katastrálnom území Novoť vo vyššie uvedených lokalitách povolí JPÚ v prípade, že s ich realizáciu bude súhlasiť viac ako 50 % známych vlastníkov v danej lokalite, t.j. nemôže o tom rozhodnúť obec bez Vás ako vlastníkov pozemkov. Záujem o projekt JPÚ je preukázaný, ak s pozemkovými úpravami súhlasia vlastníci najmenej polovičnej výmery pozemkov, ktoré tvoria obvod projektu pozemkových úprav.

Doručenie „Prehlásenia“ je potrebné. V prípade, že z celkového počtu známych vlastníkov nevyjadrí viac ako 50% súhlas s vykonaním pozemkových úprav, OÚ Námestovo, PLO nepovolí pozemkové úpravy a nebude možné spustiť realizáciu projektu JPÚ. Obecný úrad Novoť Vás preto žiada o zodpovedné zváženie navrhnutého postupu riešenia Vašich problémov v pozemkovom vlastníctve.

Váš prvý krok je

Vyjadrenie prvotného súhlasu s realizáciou JPÚ v danej lokalite obci !!!

Zároveň Vám, ako vlastníkom podielov na pozemkoch v katastrálnom území Novoť, v lokalite Pjontkovky1, obec Novoť predkladá návrh obvodu (viď mapa obvodu v prílohe tohto listu).

V prípade, že súhlasíte s realizáciou projektu JPÚ katastrálneho územia Novoť, v lokalite „Pjontkovky1“, je potrebné vyplniť a podpísať „Prehlásenie“, ktoré je prílohou tohto listu a následne ho doručiť na Obecný úrad v Novoti, osobne do podateľne obecného úradu alebo poštou v lehote do 15 dní odo dňa doručenia tohto listu.

Všetky informácie o projekte JPÚ v lokalite Pjontkovky1 budú taktiež uverejnené na [www.novot.sk](http://www.oravskapolhora.sk).

V prípade ak máte záujem splnomocniť inú osobu, aby Vás zastupovala v konaní JPÚ Novoť, môžete si stiahnuť a vypísať tlačivo splnomocnenia nachádzajúce sa na stránke [www.novot.sk](http://www.oravskapolhora.sk).

Za pochopenie a ústretovosť vopred ďakujem.

*Mgr. Radoslav Kozák, PhD., starosta obce*

*prílohy: návrh obvodu JPÚ Novoť - grafická časť*

*návratka "Prehlásenie"*