

Zásady umiestnenia nových pozemkov

1. Účel a obsah "Zásad umiestnenia nových pozemkov"

Vyhotovenie zásad umiestnenia nových pozemkov (ďalej len ZUNP) je zakotvené v §11 ods. 18 zákona č. 330/1991Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon).

Cieľom ZUNP je stanoviť jednoznačné pravidlá pre vykonávanie zmien v usporiadaní vlastníckych vzťahov v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav (ďalej len JPÚ) v súlade:

- so zákonnými kritériami
- so Všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia (ďalej len VZFUÚ)
- s požiadavkami účastníkov pozemkových úprav vyplývajúce z prerokovania návrhov a požiadaviek vlastníkov v zmysle §11 ods. 18 zákona, ktoré sú v súlade so záujmami ostatných účastníkov konania a nie sú v rozpore so zákonom.

2. Zásady umiestnenia nových pozemkov

2.1 Zásady vyplývajúce zo zákona o pozemkových úpravách

1. Za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom vyrovnanie zodpovedajúce hodnote pozemkov, pričom sa zohľadňuje úbytok pre spoločné zariadenia a opatrenia (§11 ods. 1 zákona).
2. Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov na iných pozemkoch (ďalej len „nový pozemok“). Pri výbere nových pozemkov sa prihliada na prevádzkovo-ekonomické pomery všetkých účastníkov a na okolnosti, ktoré ovplyvňujú využívanie, zhodnocovanie a výnos z pozemkov a to najmä na prírodné podmienky, vhodnú organizáciu pôdneho fondu jednotlivých subjektov, pomer jednotlivých druhov pozemkov v obvode pozemkových úprav, záujmy ochrany životného prostredia a územnoplánovaciú dokumentáciu (§11 ods. 2 zákona).
3. Nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami (§11 ods. 3 zákona), ale ak s tým vlastníci súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní tieto kritéria dodržané (§11 ods. 6 zákona).
4. 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 (§11 ods. 4 zákona).
5. Nové pozemky 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 (§11 ods. 5 zákona).
6. Ak s tým vlastníci súhlasí môže sa za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, do výmery 400m², poskytnúť náhrada v peniazoch (§11 ods. 8 zákona). Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný úradne overený písomný súhlas vlastníka, musí byť doručený na Okresný úrad, pozemkový odbor do 30 dní od doručenia týchto zásad a nemožno ho odvolať (§11 ods. 11 zákona).
7. Na účely pozemkových úprav môže Okresný úrad v zmysle §11 ods. 14 zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemkom.
8. Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom tvoriacim poľnohospodársku alebo ostatnú pôdu vo výmere do 400 m², sa môžu zlúčiť 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, ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond alebo správca (§11 ods. 15 zákona).
9. Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania (§ 6 ods. 4 zákona).

10. Okresný úrad Námestovo, pozemkový a lesný odbor (v zastúpení zhotoviteľa projektu) prerokuje návrh nového usporiadania pozemkov s dotknutými vlastníckmi pozemkov a z prerokovania vyhotoví zápis. Ak sa vlastníci ani v náhradnom termíne rokovania nezúčastní, považuje sa návrh nového usporiadania pozemkov za prerokovaný (§ 12 ods. 6 zákona).

11. Ostatné ustanovenia zákona sa použijú primerane.

2.2 Špecifické zásady dohodnuté s účastníkmi konania

12. Vlastníci pozemkov súhlasia, že na nové pozemky určené na cesty prispievajú všetci vlastníci. a tieto pozemky nadobudne obec za náhradu. Za náhradu sa považuje vecne plnenie vo forme správy a údržby týchto zariadení po dni nadobudnutia vlastníctva k novým pozemkom podľa § 14 ods.5. Na tieto miestne komunikácie štát a obec prispievajú v rozsahu neknihovaných pozemkov.

13. Príspevok na pozemky, po vyčerpaní neknihovaných podielov štátu a obce, ktoré sú určené na cesty znášajú všetci vlastníci, a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode pozemkových úprav. Príspevok na cesty od vlastníkov pozemkov v blokoch PR-1 až PR-4 sa určuje vo výške 10,0 % a od vlastníkov pozemkov v blokoch PR-5 až PR-7 14,4 % z výmery parciel jednotlivých vlastníkov vyplývajúcej z registra pôvodného stavu. Pre posudzovanie primeranosti nových pozemkov podľa §11 ods. 4 a 5 sa za výmeru alebo hodnotu pôvodných pozemkov považuje výmera alebo hodnota znížená o príspevok podľa prvej vety.

14. V projekte je vytvorených 7 projekčných blokov (PR-1 až PR-7), ktoré vznikli deľbou obvodu JPU sietí cestných komunikácií.

15. Každému vlastníckvi bude vytvorený nový pozemok, prípadne pozemky, vo výmere prislúchajúceho nároku po odpočte výmery potrebnej na spoločné zariadenia a opatrenia v zmysle schválených VZFUÚ. Ak vlastníck má viacero pôvodných pozemkov - nárokov v jednotlivých projekčných blokoch do 400 m² má nárok nový pozemok tam, kde má vlastníck väčšinovú výmeru. Pri jednotlivých nárokoch vlastníck nad 400 m² v jednotlivých projekčných blokoch je možné tieto zlúčiť do jedného až po uspokojení nárokov vlastníkov majúccich v danom projekčnom bloku pôvodný pozemok v celosti alebo väčšinovú výmeru.

16. Pri umiestnení nových pozemkov do jednotlivých projekčných blokov sa bude postupovať postupne podľa zásad:

- vlastníckvi majúccom v bloku pôvodný pozemok v celosti,
- v prípade, že pôvodný pozemok sa prelína s viacerými projekčnými blokmi tam, kde sa nachádza väčšia výmera,
- v prípade, že pôvodný pozemok (bez zasahovania do ochranných pásiem) sa prelína s viacerými projekčnými blokmi a je v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, jednotlivým vlastníckom sa umiestnia nové pozemky tak, aby každý vlastníck mal samostatný pozemok, ale jednotlivito budú v rôznych projekčných blokoch. Prvotne sa prihliada na dohody vlastníkov, potom na vlastníck s väčšou výmerou,
- ak pôvodný pozemok je vo vlastníctve viacerých vlastníkov a čiastočne zasahuje do ochranného pásma, pri umiestnení nových pozemkov z ktorých jeden alebo viacero nových pozemkov bude zasahovať do ochranného pásma sa prideli tento, alebo tieto pozemky podľa dohody spoluvlastníkov.

17. Ak nedôjde k dohode účastníkov podľa predchádzajúceho bodu alebo dôjde k sporom a nezhodám účastníkov, rozhodne o riešení "Predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav v kat. úz. Novot' spolu za prítomnosti účastníkov, zástupcu Okresného úradu Námestovo a spracovateľa projektu na svojom zasadnutí hlasovaním. V prípade potreby predstavenstvo rozhodne hlasovaním o žrebe. Ako posledná alternatíva je aj ponechanie časti pôvodného pozemku na pôvodnom mieste v podieloch pôvodných vlastníkov.

18. Pri umiestňovaní nových pozemkov je nutné prihliadať na už existujúce ochranné pásma v danej lokalite (elektrické vedenia, vodovody, kanalizácia) a zohľadniť túto skutočnosť tak, aby budúce stavby mohli byť umiestnené mimo tohto pásma. Ak sa pôvodný pozemok vlastníck nachádza v celosti alebo väčšinovou časťou v ochrannom pásme, tak aj nový pozemok bude v celosti, alebo časťou v danom ochrannom pásme, ak sa nedohodne inak.

19. Zásady podľa bodov 16 až 18 nemusia byť dodržané v prípade

- požiadaviek samotných vlastníkov, na umiestnenie v inom bloku, a ak je to v súlade so záujmami ostatných vlastníkov a cieľom pozemkových úprav,
- písomného súhlasu jednotlivých vlastníkov na vzájomnú zámenu nároku na umiestnenie nového pozemku v inom bloku
- umiestnenie nového pozemku v inom projekčnom bloku je potrebné na dosiahnutie cieľov JPU.

20. Vlastníci s malými nárokmi na vyrovnanie budú zlúčení do spoločných pozemkov formou spoluvlastníctva.

21. V prípade vlastníkov s malými nárokmi na vyrovnanie, ktorí zamýšľajú po ukončení JPÚ medzi sebou uzatvoriť zmluvy o prevode vlastníctva, budú vytvorené nové pozemky podľa ich vznesených požiadaviek, alebo sa vytvoria pozemky v spoluvlastníctve. Požiadavky na vytvorenie týchto pozemkov musia byť vznesené najneskôr do času prerokovania návrhu nového usporiadania pozemkov s dotknutými vlastníkmi.
22. Verejné zariadenia a opatrenia a spoločné zariadenia a opatrenia, ktoré slúžia vlastníkom pozemkov v obvode pozemkových úprav sú riešené vo VZFUÚ, kde je stanovený ich priebeh a parametre.
23. V priebehu spracovania nového usporiadania územia môže prísť k potrebe doplniť drobné prepojenia cestnej siete, bez potreby navýšenia príspevku vlastníkov na VZO určeného podľa bodu 13 týchto zásad ZUNP. Všetky zmeny cestnej siete oproti už schváleným dokumentom v rámci konania pozemkových úprav, budú prerokované na predstavenstve združenia účastníkov.

2.3 Obmedzenia

24. Obmedzenie vyplývajúce z osobitných predpisov (ochranné pásma elektrických vedení, vodovodov, kanalizácií) preberá na seba vlastník nového pozemku.

2.4 Zverejnenie, zasielanie a platnosť zásad (§ 11 ods. 23 zákona)

25. Návrh zásad sa zverejní verejnou vyhláškou a doručí sa známym vlastníkom do vlastných rúk.
26. Vlastníci môžu podávať pripomienky k návrhu zásad umiestnenia nových pozemkov v zákonom stanovenej lehote. Opodstatnenou pripomienkou je tá, ktorá je podaná v lehote, neodporuje zákonu a väčšinovým požiadavkám účastníkov.
27. Správny orgán spolu s predstavenstvom združenia účastníkov a spracovateľom vyhodnotí pripomienky. O vyhodnotení súhlasov s návrhom sa vypracuje protokol, v ktorom sa uvedú súhlasy a nesúhlasy, ich vzájomný pomer a ich váha podľa výmery pozemkov.
28. Zásady sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav. Za súhlas s návrhom zásad sa považuje aj to ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená.
29. Okresný úrad oznámi platnosť zásad a platné znenie zásad verejnou vyhláškou na obvyklom mieste v obci.

V Novoti dňa: 12.01.2024



Ing. Peter Nečas
zodpovedný projektant
JPÚ Podešťanská



Ing. Dušan Jendrašík
predseda predstavenstva
JPÚ Antušakovka1



Ing. Zuzana Kminiaková
vedúca projektu
Okresný úrad Námestovo,
pozemkový a lesný odbor

Projekt JPÚ Novoť Lokalita: Antušákovka 1

Zásady umiestnenia nových pozemkov

