

# 1. Zásady pre umiestnenie nových pozemkov v k.ú. Veľké Šarovce

## 1.1. Zásady vyplývajúce zo zákona č 330 / 1991 Zb. o pozemkových úpravách:

- 1) Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a spoluvlastníckych podielov na iných (nových) pozemkoch. Obvodný pozemkový úrad pri výbere nových pozemkov prihliada na prevádzkovo-ekonomické pomery všetkých účastníkov a na okolnosti, ktoré ovplyvňujú využívanie, zhodnocovanie a výnos z pozemkov. Prihliada sa najmä na:
  - prírodné podmienky,
  - vhodnú organizáciu pôdneho fondu jednotlivých poľnohospodárskych podnikov,
  - pomer jednotlivých druhov pozemkov v obvode pozemkových úprav,
  - vlastnosti a bonitu jednotlivých pozemkov,
  - záujmy ochrany životného prostredia (§ 11. ods. 2 zákona)
- 2) Vlastníkovi, resp. spoluvlastníkovi, pozemkov v obvode pozemkových úprav patrí za pozemky a trvalé porasty v obvode pozemkových úprav vyrovnanie, ktoré sa poskytuje v nových pozemkoch okrem prípadov, keď vlastník požiada o vyrovnanie v peniazoch. (§ 11. ods. 1 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)
- 4) Nové pozemky sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov nepresahuje **desať percent hodnoty pôvodných pozemkov**, vrátane pozemkov alebo ich častí potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. Na prekročenie tejto hranice v neprospech vlastníka je potrebný písomný súhlas vlastníka (účastníka) PÚ. (§ 11, ods. 4 zákona)
- 5) Nové pozemky sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných pozemkov a nových pozemkov nepresahuje **desať percent výmery pôvodných pozemkov**, vrátane **pozemkov** alebo ich častí potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. Na prekročenie tejto hranice v neprospech vlastníka je potrebný písomný súhlas vlastníka (účastníka) PÚ. (§ 11, ods. 5 zákona)
- 6) Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých budú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia, nadobudne obec za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme ich správy a údržby. Ak ide o špecifické spoločné zariadenie a opatrenie, obvodný pozemkový úrad určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav. (§ 11, ods. 19 zákona)
- 7) Minimálna výmera samostatného nového pozemku vo vlastníctve v podiele 1/1 na poľnohospodárskej pôde je 400 m<sup>2</sup> a na lesnej pôde 2000 m<sup>2</sup>.

- 8) Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré (po odpočítaní plochy pre spoločné zariadenia a opatrenia) nespĺňajú podmienku minimálnej výmery, ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka a za ktoré nebol uplatnený nárok na vyrovnanie v peniazoch, budú riešené formou spoluvlastníckeho podielu k novým pozemkom. (§ 11, ods. 15 zákona)
- 9) Na účel pozemkových úprav rozhodnutím OPÚ môžu vzniknúť alebo zaniknúť iné vecné práva k pozemkom, napr. záložné právo, predkupné právo, vecné bremeno. (§ 11, ods. 12 zákona)
- 10) Na účel pozemkových úprav rozhodnutím OPÚ možno zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku. (§ 11, ods. 14 zákona)
- 11) Ostatné ustanovenia zákona sa použijú primerane.

## **1.2. Zásady, ktoré nie sú dané zákonom č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách:**

### **1.2.1. Zásady definujúce umiestnenie pozemkov:**

- 12) Scel'ovať vlastníctvo je možné v rámci obvodu projektu pozemkových úprav
- 13) Pri umiestňovaní nových pozemkov sa bude prihliadať na to, či vlastník dá svoje pozemky do nájmu inej osobe, alebo bude na nich hospodáriť sám.
- 14) 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.
- 15) Ak to vyplynie z rôznej hodnoty pôvodných pozemkov, alebo ak to vyplynie z odlišných zámerov v spôsobe užívania, napr. keď časť vlastníctva chce vlastník užívať sám a druhú časť chce prenajať inému užívateľovi, bude vytvorených viac pozemkov.
- 16) Nové scelené pozemky budú spravidla umiestňované v lokalite (miestnom hone, resp. projektovom bloku), kde sa nachádza najväčšia časť výmery pôvodných pozemkov vlastníka. (Pozemky s malými výmerami bude možné premiestniť aj z iného bloku). Všetky pôvodné pozemky sa zlúčia do čo najmenšieho počtu nových pozemkov.
- 17) Pri umiestňovaní nových pozemkov v projektových blokoch sa prihliada na písomné dohody medzi vlastníkami o umiestnení nových pozemkov v konkrétnych projektových blokoch, pokiaľ takáto dohoda nie je v rozpore s platnou legislatívou, resp. s platnými ZUNP. V prípade, že sa vlastníci nedohodnú, rozhodne o umiestnení projektant. Pritom musí dodržať podmienky zákona o primeranosti v hodnote a vo výmere a platné ZUNP.

- 18) Ak to bude možné, pozemky budú umiestňované v susedstve s rodinnými príslušníkmi alebo s inými pre vlastníka dôležitými osobami. Na takéto usporiadanie je potrebná požiadavka vlastníka v písomnej forme.
- 19) Pozemky registra C-KN budú spravidla pridelené vlastníkovi v pôvodnej lokalite. Ak bolo osobne prerokované premiestnenie týchto pozemkov, je možné ich nové umiestnenie.
- 20) Na požiadavky účastníka, týkajúce sa iného vlastníctva sa bude prihliadať len v prípade doloženého písomného splnomocnenia.
- 21) 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.
- 22) Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k sporom a nezhodám medzi vlastníkmi, príp. pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, rozhodne o ich riešení predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav na svojom zasadnutí, za prítomnosti pracovníka obvodného pozemkového úradu.
- 23) Výklad zásad umiestnenia nových pozemkov vykonáva v prípade potreby predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav spolu s obvodným pozemkovým úradom.

#### **1.2.2. Zásady definujúce tvar pozemkov**

- 24) Tvar nových pozemkov môže byť upravený a prispôsobený optimálnemu umiestneniu v bloku. Pomer šírky pozemku k dĺžke by mal byť spravidla v rozmedzí 1:5 až 1:10.

#### **1.2.3. Zásady definujúce sprístupnenie pozemkov**

- 25) Nové pozemky musia byť navrhnuté tak, aby boli prístupné z existujúcich, alebo novo navrhovaných komunikácií, prípadne iným spôsobom (napr. právo prechodu). Cestná sieť navrhnutá vo všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia (VZFUÚ) môže byť podľa potreby doplnená tak, aby bola splnená táto požiadavka.

### **1.3. Zásady, definujúce riešenie nového stavu na lesnom pôdnom fonde:**

- 26) Pre vlastníkov sa určí podiel v lesných dielcoch podľa platného lesného hospodárskeho plánu (programu starostlivosti o les) na základe výmery v lesnom poraste.
- 27) Lesné pozemky jednotlivých vlastníkov budú ponechané prevažne na pôvodnom mieste, za predpokladu zachovania minimálnej výmery lesného pozemku

stanoveného zákonom (2000 m<sup>2</sup>). K ich presunom resp. scel'ovaniu dôjde len po vzájomnej dohode vlastníkov.

- 28) Pozemky, ktoré boli prehlásené za lesné pozemky v komisionálnom šetrení zmien medzi skutočným a evidovaným stavom (tzv. nové lesné pozemky) môžu prejsť do vlastníctva doterajších vlastníkov susedných lesných pozemkov alebo vlastníkov, ktorí pri prerokovaní rozdeľovacieho plánu prejavia o ich vlastníctvo záujem.

## **2. Stanovenie zásad vyrovnania v peniazoch**

- 29) Ak s tým vlastníkom súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely na pozemkoch, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu do výmery 400 m<sup>2</sup> sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi Slovenským pozemkovým fondom a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. (§ 11, ods.8 zákona)
- 30) Ak s tým vlastníkom súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely na lesných pozemkoch do výmery 2 000 m<sup>2</sup> a lesných porastoch na nich sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi Lesmi SR, š. p. a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. (§ 11, ods.9 zákona)
- 31) Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu, nemožno súhlas odvolať. Na návrh obvodného pozemkového úradu správa katastra vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami. Po doručení súhlasu na vyrovnanie v peniazoch nemožno tento súhlas odvolať. (§ 11, ods.11)
- 32) Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí sa vyrovnanie po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viažu, o čom sa vlastníkom upovedomí. (§ 11, ods.11)
- 33) Vlastníci pozemkov, ktorí spĺňajú kritéria podľa zásady 30 a 31 si svoj nárok na vyrovnanie v peniazoch môžu uplatniť písomne na adrese: Obvodný pozemkový úrad v Leviciach, Dopravná ul. 14, 934 01 Levica v termíne do 31. 10. 2012.

## **3. Zásady projektovania a riešenia vlastníctva k pozemkom so špecifickým využívaním**

### **3.1. Záhrady v projektovom bloku č. 16 „Záhrady“**

Poľnohospodárske pozemky v tomto projektovom bloku majú charakter záhrad, ktoré sú ich majiteľmi reálne využívané.

Väčšina vlastníkov vyslovila požiadavku, aby boli nové pozemky projektované na rovnakom mieste ako sú pozemky v súčasnosti. Podľa tejto požiadavky sa bude

navrhovať umiestnenie nových pozemkov – zostanú na pôvodných miestach, v pôvodnom vlastníctve, okrem prípadov, že vlastníak požiada o iné riešenie.

### **3.2. Nelesná drevinová vegetácia (NDV) pri futbalovom ihrisku, projektový blok č. 13 b, NDV pri Hrone, projekčný blok č. 21**

Za účelom zníženia príspevku zo štátnej pôdy na spoločné zariadenia a opatrenia na únosnú mieru neboli tieto plochy zaradené do spoločných zariadení a opatrení. Pre proces projektovania nového stavu to znamená že tieto plochy (napriek tomu, že boli zaradené medzi prvky miestneho územného systému ekologickej stability)), nebudú vo vlastníctve obce. V rámci možností budú nové pozemky v týchto lokalitách naprojektované tak, aby sa nachádzali v susedstve nových pozemkov daného vlastníka v priliehajúcich (susedných) projekčných blokoch, teda, aby bol rovnaký vlastníak na oboch stranách hranice medzi susednými projektovými blokmi.

### **3.3. Jazierko v blízkosti intravilánu obce projektový blok č. 14**

Slovenský vodohospodársky podnik, š.p. Banská Bystrica súhlasí s usporiadaním pozemku, na ktorom leží predmetné jazierko (parcela E-KN č. 738) tak, aby prešlo do vlastníctva obce. Svoj súhlas však podmieňuje uspokojením svojich majetkových nárokov, definovaných v liste č. CZ 423/2009-330 zo dňa 29.1. 2009.

### **3.4. Pozemky v projektovom bloku č.10 - farma, pri hlavnej ceste do Želiezoviec**

a) Ak vlastníci pôvodných pozemkov, ktoré sa nachádzajú v projektovom bloku č.10 a na ktorých sa nachádzajú poľnohospodárske stavby, dvor a iné zariadenia, prejavia záujem o pozemky v tejto lokalite, budú im v tomto bloku ponechané resp. naprojektované.

b) Ak v tomto projektovom bloku zostanú pozemky, o ktoré neprejavia doterajší vlastníci záujem, budú naprojektované vlastníkom poľnohospodárskych stavieb a zariadení nachádzajúcich sa v tomto bloku, ktorí prejavia záujem o tieto pozemky pri prerokovávaní rozdeľovacieho plánu. Podmienkou prejavienia záujmu bude vlastníctvo takých doterajších pozemkov, ktoré by bolo možné vymeniť za pozemky v projekčnom bloku 10 tak, aby bola zachovaná zásada primeranosti.

### **3.5. Pozemky na hranici intravilánu – projektové bloky č. 8 a 12**

Nové pozemky na hranici intravilánu obce v časti, ktorá je územným plánom obce vyčlenená na individuálnu bytovú výstavbu, budú navrhnuté tak, že na nich bude zachované vlastníctvo súčasných vlastníkov.

## **4. Zásady tvorby projektových blokov a projekčných celkov**

Pri tvorbe projektových blokov bolo potrebné vziať do úvahy nasledovné aspekty:

- usporiadanie pozemkov v minulosti - historický aspekt
- prirodzené vyčlenenie na základe prírodných podmienok
- druh pozemku
- hodnota súčasných pozemkov
- užívacie pomery v súčasnom období a v budúcnosti

Určenie hraníc medzi jednotlivými blokmi je podmienené vlastníckymi vzťahmi, viažucimi sa k jednotlivým pôvodným pozemkom, ktoré sú evidované na mapách pozemkového katastra tak, aby takto novourčené hranice vytvorili logické rozdelenie plochy PPU do blokov. Projekčné bloky pritom môžu byť zložené z jedného alebo viacerých projekčných celkov.

Na základe spomenutých aspektov sme pre potreby ZUNP a nasledujúcich etáp vytvorili 25 projektových blokov, ktorých polohu a tvar znázorňuje mapka, ktorá je prílohou ZUNP.

Rozdeľovací plán bude riešený na poľnohospodárskej aj na lesnej pôde. Vzhľadom na relatívne veľkú vzdialenosť a sťažený prístup v lokalitách na ľavej strane Hrona boli lesné porasty rozdelené do 4 samostatných projektových blokov.

Vzhľadom na veľkú priestorovú roztrieštenosť vlastníctva (vlastníctvo jedného vlastníka sa nachádza vo viacerých projektových blokoch, bola po rokovaniach s vlastníkmi prijatá zásada, že pri projektovaní pozemkov bude v záujme scelenia pozemkov možné presúvať vlastníctvo jednotlivých vlastníkov medzi jednotlivými projektovými blokmi.

Niektoré z projektových blokov sú rozdelené prirodzenými hranicami resp. navrhnutými spoločnými a verejnými zariadeniami a opatreniami na menšie časti – projekčné celky, ktoré predstavujú plochy určené na projektovanie nových pozemkov.

Príloha: Zásady umiestnenia nových pozemkov – grafická príloha

V Leviciach, dňa 30.07.2012

Vypracoval: Ing. Pavol Fulier, Geomer PÚ s.r.o. Bratislava, projektant  
Ing. Juraj Hancko, ObPÚ Levice, vedúci projektu  
Predstavenstvo ZUPU (Združenie účastníkov pozemkových úprav)

JUDr. Judita Trníková  
predseda predstavenstva ZUPU

Ing. Margita Štutiková  
riaditeľka ObPÚ Levice