

Zásady umiestnenia nových pozemkov

Zásady umiestnenia nových pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav Kameničná, dohodnuté s predstavenstvom združenia účastníkov pozemkových úprav.

Úvodné a štatistické údaje o pozemkových úpravách

Zásady umiestnenia nových pozemkov sú spracované v súlade so zákonom Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, so schválenými Všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia PPÚ Kameničná (ďalej len „VZFU“) a spracovaním návrhov vlastníkov ohľadom určenia nových pozemkov vyjadrených v doručených dotazníkoch. Uvedené paragrafové znenie v texte zásad umiestnenia nových pozemkov sa týkajú zákona č. 330/1991 Zb. Návrhy a požiadavky vlastníkov (§11 ods.18) boli s vlastními prerokované formou dotazníkov zasielaných súčasne s výpisom z registra pôvodného stavu, individuálnymi rokovaniami a verejným zhromaždením. Výmera obvodu projektu pozemkových úprav podľa aktuálnych údajov projektu je 1 081,25 ha. Z toho výmera lesných pozemkov predstavuje 148,36 ha, poľnohospodárskej pôdy 768,38 ha a ostatnej pôdy 164,51 ha. Predbežná výmera spoločných zariadení a opatrení je 90,4843 ha. Výmeru na krytie plôch spoločných zariadení a opatrení poskytuje štát.

Všeobecné podmienky scel'ovania pozemkov

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 (§ 11 ods.1).
2. Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom v nových pozemkoch (§ 11 ods.2) alebo v peniazoch , ak s tým vlastníkom písomne súhlasí a spĺňa zákonné kritéria podľa §11 ods.8 až 11
3. Nové pozemky majú byť svojim druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na prevádzkovo-ekonomické pomery všetkých účastníkov a na prírodné podmienky, vhodnú organizáciu pôdneho fondu poľnohospodárskych podnikov, pomer druhov pozemkov, vlastnosti a bonitu pozemkov, záujmy ochrany životného prostredia a na územnoplánovaciu dokumentáciu (§11 ods. 2,3).
4. Výmera nároku predstavuje výmeru pôvodných pozemkov po odpočítaní príspevku výmery vlastníka na spoločné zariadenia a opatrenia.
5. Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje 10% hodnoty pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich častí potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. Pri vzniku rozdielnej hodnoty pôvodných pozemkov si môžu vlastníci určiť rozdiel hodnoty pôvodných 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).
6. 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 (§ 11 ods. 5).
7. S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel výmery a hodnoty nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch (§11 ods.4 a 5).
8. Ak s tým vlastníkom súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní dodržané kritériá uvedené v bode 3 ((§ 11 ods. 6)
9. Na určenie hodnoty pozemkov bola vytvorená mapa hodnoty pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav (§ 9, ods. 3 až 8 a ods. 16).
10. Po právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom určeným v rozhodnutí (§14 ods.4), pôvodné pozemky v obvode projektu pozemkových úprav zaniknú. S nimi zaniknú užívacie vzťahy k pozemkom vrátane užívania podnájomných pozemkov vydaných v zmysle zákona č. 504/2003 Z. z.

11. Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania (§6 ods.4).

Nové pozemky vlastníkov

12. Minimálna výmera samostatného nového pozemku vlastníka na poľnohospodárskej pôde je 400 m² a na lesnom pozemku 2000 m².
13. Vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré nespĺňajú podmienku minimálnej výmery, ak s tým vlastník súhlasí, poskytne sa v peniazoch. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po vyjadrení vyrovnania 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.
14. Pozemky, alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu vo výmere nároku do 400m² , ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka a za ktoré nebol uplatnený nárok na vyrovnanie v peniazoch sa zlúčia do celku s ostatnými pozemkami alebo spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov do 400 m² a určí sa ich spoluvlastnícky podiel (§ 11 ods.15).
15. Pozemky, alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria lesné pozemky vo výmere nároku do 2000m² , 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 2000 m² a určí sa ich spoluvlastnícky podiel (§ 11 ods.16).
16. Uplatnenie užívacích práv a povinností vlastníkov a užívateľov na obhospodarovanie pozemkov v novom usporiadaní, ktoré budú tvoriť lesné pozemky upravuje zákon o lesoch č. 326/2005 Z. z. Orgán štátnej správy lesného hospodárstva zapisuje do evidencie lesných pozemkov odborných lesných hospodárov.
17. Za pozemky, na ktorých sa nachádzajú stavby vo vlastníctve štátu, obce alebo vyššieho územného celku, ako sú cestné komunikácie, železnice a vodné plochy vybudované do 24. júna 1991 SPF, alebo iný správca štátu poskytne vlastníkovi iný pozemok vo vlastníctve štátu. Určenie druhu pozemku sa vykoná podľa druhu pozemku v čase pred jeho zastavaním. (§11 ods. 24).
18. Za pozemky, na ktorých sa nachádzajú špecifické spoločné zariadenia a opatrenia (prírodná rezervácia Lohotský močiar a prírodná rezervácia Vrbina) vlastníkom poskytne štát iný pozemok z vlastníctva štátu.
19. Na pozemky v novom usporiadaní sa vzťahujú obmedzenia, ktoré vyplývajú z existencie chránených území a ich ochranného pásma, alebo z ochranného pásma prvkov technickej infraštruktúry.

Projektové bloky a pravidlá scel'ovania pozemkov a vlastníckych podielov k pozemkom

20. Obvod projektu pozemkových úprav Kameničná je rozdelený na tzv. projektové bloky v ktorých sa bude relatívne samostatne riešiť pôvodný a nový stav.
21. Predstavenstvom ZÚPÚ boli odsúhlasené projektové bloky (PB) číslo 1, 2, 3, 4, 5, 6. Grafická príloha s definovanými projektovými blokmi je nerozlučnou súčasťou týchto zásad umiestnenia nových pozemkov.
22. Projekčný celok je pôdny celok vymedzený druhom pozemku, veľkosťou a tvarom primeraný prírodným podmienkam a funkčnej spätosti prírodných procesov s rovnakým spôsobom obhospodarovania a približne rovnakým zhodnotením a výnosom z celej plochy.
23. Nové pozemky vlastníka, budú podľa možností umiestnené v projekčnom celku, v ktorom sa nachádzala najväčšia časť výmery z jeho pôvodných pozemkov, alebo z výmery spoluvlastníckych podielov k pozemkom.

Projekt pozemkových úprav Kameničná

24. Vlastníkovi bude v novom usporiadaní vyčlenený čo najmenší počet nových pozemkov za súčasného dodržania podmienok vyplývajúcich zo zákona a zásad umiestnenia nových pozemkov. Viac nových pozemkov sa vyčlení, ak to vyplynie z rôznych hodnôt pôvodných pozemkov, z ich veľkého roztrúsenia, alebo zo zámerov budúceho užívania.
25. V projektovom bloku číslo **1 (PB1)** sceľovanie vlastníckych podielov sa vykoná podľa bodu č.24 týchto zásad. Pre určenie nároku vlastníka v pozemkových úpravách budú parcely právneho stavu rozdelené hranicami reálnych druhov pozemkov, podľa schválených všeobecných zásad funkčného usporiadania územia, a sceľovať sa bude podľa jednotlivých druhov pozemkov so zreteľom na primeranosť v hodnote.
26. V projektovom bloku číslo **2 (PB2)** lokalita „Vörös“ sa budú vytvárať nové pozemky pre jedného vlastníka v čo najmenšom počte parciel, a iba sceľovaním (zlučovaním) pôvodných pozemkov vlastníkov, alebo spoluvlastníckych podielov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú v tomto projektovom bloku 2. Nebudú sa sem pripočítavať žiadne iné podiely z ostatných projektových blokov s výnimkou vlastníctva Obce Kameničná, ktorá poskytne svoju výmeru z PB1 na krytie výmery verejných zariadení a opatrení (miestne komunikácie) v PB2. Vlastníci, ktorí budú mať priamy, alebo nepriamy prístup k novým pozemkom z navrhovaných miestnych komunikácií v projektovom bloku 2 budú mať v tomto projektovom bloku úbytok výmery z pôvodného nároku v rovnakom pomere. Vyrovnanie v novom pozemku za tento úbytok poskytne vlastníkom Obec Kameničná zo svojej pôvodnej výmery v projektovom bloku č.1.
27. V projektovom bloku číslo **3 (PB3)** (PR-2 Vrbina patrí medzi spoločné zariadenia a opatrenia) vlastníkom podielov k pôvodným pozemkom sa výmera z tohto obvodu premiestni do nového pozemku na poľnohospodárskej pôde v projektovom bloku číslo 1. Vlastníkom nového pozemku v PB 3 bude štát v správe ŠOP SR- Štátna ochrana prírody SR.
28. V projektovom bloku číslo **4 (PB4)** (PR-3 Malý Ostrov, projekčný celok 217), nový pozemok pre vlastníka bude navrhnutý zlúčením podielov na pôvodných parcelách nachádzajúcich sa v tomto projektovom bloku. Presunúť podiel do projektového bloku č.1 bude možné iba na základe zámeny nových pozemkov(podieltov) podľa bodu číslo 38 týchto zásad.
29. V projektovom bloku číslo **5** (PR Lohotský močiar, patrí medzi spoločné zariadenia a opatrenia) vlastníkom podielov k pôvodným pozemkom sa táto výmera presunie do nových pozemkov na poľnohospodárskej pôde v projektovom bloku PB1. Vlastníkom nových pozemkov v PB 5 bude štát v správe ŠOP SR- Štátna ochrana prírody SR.
30. V projektovom bloku číslo **6 (PB6)** – v poľnohospodárskom dvore Vajaš budú umiestnené nové pozemky vlastníkov, ktorí v týchto celkoch vlastnia pôvodné pozemky a to prednostne pod stavby v ich vlastníctve. Vlastníkom, ktorí nemajú záujem o nové pozemky v tomto projektovom bloku sa výmera zahrnie do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde v projektovom bloku PB1 (potrebný súhlas podľa ust. §11 ods. 6 zákona).
31. Pozemky vlastníka alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom o výmere nároku menšej ako 400 m² môžu byť premiestnené v rámci projektového bloku do iného druhu pozemku.
32. Nároky vlastníkov na lesných pozemkoch budú umiestnené do spoluvlastníctva na novej parcele s ostatnými vlastníkmi v rámci príslušného lesného dielca. Lesný dielec bude podľa možností tvoriť hranicu novej parcely.
33. 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.
34. Prístup na nové pozemky v odôvodnených prípadoch je možné zabezpečiť formou tarchy – práva prechodu a prejazdu.
35. 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.
36. 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.

Zámena pozemkov medzi vlastníkami

37. Možnosťou zameniť nové pozemky medzi projektovými blokmi, alebo medzi projekčnými celkami je zámena pozemkov medzi vlastníkami.
38. Podmienkou pre zámenu pozemkov v novom usporiadaní medzi projektovými blokmi a projekčnými celkami je uzavretie písomnej dohody o zámene pozemkov alebo podielov medzi vlastníkami.
39. Oznámenie zámeru vykonať zámenu pozemkov medzi vlastníkami je možné predkladať na OÚ Komárno, pozemkový a lesný odbor do termínu 31.03.2023.

Vyrovnanie v peniazoch

40. Ak s tým vlastník 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).
41. Ak s tým vlastník 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).
42. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu OÚ Komárno, pozemkovému a lesnému úradu nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastník vyrovnanie v peniazoch podľa §11 ods.8 až 10 sa nesmú previesť ani zaťažiť (§11 ods.11).
43. Termín podania písomného súhlasu vlastníka s vyrovnaním v peniazoch je najneskôr do **30.11.2022**. Písomné podanie je potrebné doručiť OÚ Komárno, pozemkovému a lesnému odboru.
44. Za vlastníkov s nezisteným pobytom (TVL3) s výmerou do 400 m² na nelesnom pozemku SPF môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch v zmysle §11 ods.8 zákona. Tieto podiely pozemkov potom budú scelené samostatne do nových pozemkov v správe SPF. V prípade vyrovnania za pozemok pod stavbou, bude SR v správe SPF vlastníkom, resp. spoluvlastníkom vo dvore príslušnej stavby.
45. Za vlastníkov s nezisteným pobytom (TVL3) s výmerou do 2000 m² na lesnom pozemku Lesy SR súhlasia s vyrovnaním v peniazoch v zmysle §11 ods.9 zákona. Tieto podiely lesných pozemkov budú scelené samostatne do nových pozemkov v správe Lesy SR, š.p.
46. Ak, pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k rôznym „sporom“ a nezhodám medzi vlastníkami, prípadne pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, rozhodne o riešení predstavenstvo ZÚPÚ na svojom zasadnutí za prítomnosti správneho orgánu (OÚ-KN-PLO).
47. Výklad týchto ZUNP vykonáva v prípade potreby predstavenstvo ZÚPÚ spolu so správnym orgánom OÚ-KN-PLO.

Usporiadanie vlastníctva spoločných a verejných zariadení a opatrení

48. Vo vypracovaných všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia boli definované a navrhnuté spoločné zariadenia a opatrenia a verejné zariadenia a opatrenia. Výmera plôch navrhnutých spoločných zariadení a opatrení predstavuje 90,48 ha, výmera plôch navrhnutých verejných zariadení a opatrení je 69,51 ha.
49. Pozemky určené projektom pozemkových úprav pre spoločné zariadenia a opatrenia poskytuje štát a obec (§ 11 ods.7).

Projekt pozemkových úprav Kameničná

50. Štát prostredníctvom svojich správcov a Obec Kameničná poskytnú potrebnú výmeru pre spoločné zariadenia a opatrenia.
51. Pozemky určené projektom pozemkových úprav pre verejné zariadenia a opatrenia poskytuje ten, komu prejde do vlastníctva, alebo správy pozemok určený na verejné zariadenia a opatrenia (§ 12 ods.8).
52. Na pozemky, ktoré sú v schválených VZFU určené na šport a označené ako nVZO-45 (SPO) a rVZO-45 (SPO) budú umiestnené nové pozemky Obce Kameničná. Vlastníkom pôvodných pozemkov, sa táto výmera zahrnie do nových pozemkov na inej poľnohospodárskej pôde.
53. Na pozemky, ktoré sú v schválených VZFU určené na rekreáciu a označené ako nVZO-48a (REK) až nVZO-48f a nVZO-49 (REK) budú umiestnené nové pozemky Obce Kameničná. Vlastníkom pôvodných pozemkov, sa táto výmera zahrnie do nových pozemkov na inej poľnohospodárskej pôde.
54. Na pozemky, ktoré sú v schválených VZFU určené na rekreáciu a označené ako nVZO-50a (REK) až nVZO-50d (REK), budú umiestnené nové pozemky Obce Kameničná. Vlastníkom pôvodných pozemkov, sa táto výmera zahrnie do nových pozemkov na inej poľnohospodárskej pôde.
55. 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.
56. 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).
57. Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudziť ani zaťažit' (§ 11 ods. 20).

Vyhlasenie platnosti zásad umiestnenia nových pozemkov

58. 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).
59. 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 Kameničnej, dňa 23.01.2023

.....
Dezider Pataki
predseda predstavenstva
Združenia účastníkov pozemkových úprav Kameničná

.....
Ing. Edita Dorotovičová Felgerová
vedúca projektu
OÚ Komárno, pozemkový a lesný odbor