Európsky poľnohospodársky fond pre rozvoj vidieka:
Európa investuje do vidieckych oblastí

Program rozvoja vidieka SR 2014-2020

MINISTERSTVO PÔDOHOSPODÁRSTVA A ROZVOJA VIDIEKA SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Pozemkové úpravy v k.ú. Vrbová nad Váhom

Úvodná informácia na zhromaždenie ZÚPÚ na 3.9.2021

„Financované z prostriedkov EPFRV 2014 – 2020“

Prečo sa sceľujú pozemky?

Pozemky vlastníka sú spravidla malých výmer, sú zaťažené spoluvlastníckymi vzťahmi, nedostupné, alebo vlastníctvo k pozemkom je rozptýlené. Problém vznikol ešte za čias Rakúsko-Uhorska. Vlastníctvo sa delilo a dodnes delí medzi všetkých nasledovníkov. Tento stav bráni výkonu vlastníckych a užívacích práv k pozemkom, udržateľnému rozvoju územia a požiadavkám ochrany životného prostredia . Opatrením proti drobeniu vlastníctva je sceľovanie pozemkov, ktoré sa vykonávalo v minulosti ako komasácie, dnes ako pozemkové úpravy. Cieľ je rovnaký, odstrániť rozdrobenosť vlastníctva k pozemkom scelením vlastníckych podielov. Je to opravný mechanizmus pre obnovu výkonu vlastníckeho práva.

Čo znamená obnova výkonu vlastníckeho práva?

Rozhodovať o spôsobe využitia, alebo predaji spoločného pozemku môže vlastník len so súhlasom ostatných spoluvlastníkov. Ak chce rozhodovať len za seba, musí sa spoluvlastníctvo po dohode všetkých spoluvlastníkov rozdeliť. Ak sa spoluvlastníci nevedia dohodnúť, rozhodne o rozdelení pozemku na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Takéto riešenie prináša vlastníkovi okrem výhod nemalé finančné náklady a stratu času.

Pozemkovými úpravami spoluvlastníctvo k pôvodným pozemkom zaniká a vytvoria sa nové pozemky, bez spoluvlastníckych vzťahov. To neplatí pre pozemky malých výmer, alebo ak sa vlastníci chcú dobrovoľne združiť v spoločnom pozemku.

Vlastník prenajal pôdu na dlhšiu dobu, nechce na nej hospodáriť. Aký význam má sceľovať pozemky, o ktoré sa stará niekto iný?

Štát po roku 1948 povýšil užívacie vzťahy nad vlastnícke. Oddelil vlastníkov od správy svojho majetku. Umožnil užívateľovi pozemkov zmeniť spôsob využívania pozemkov, umožnil stavať stavby na cudzích pozemkoch bez súhlasu vlastníka a bez majetkovoprávneho usporiadania. Tieto stavby sú vo vlastníctve štátu, alebo ich štát previedol do majetku správcu, vyšších územných celkov a obcí prípadne počas privatizácie aj iným osobám. Ale pozemky pod stavbami ostali neusporiadané a pre vlastníka nedostupné.

Pôvodné pozemky sú spravidla združené v bloku pôdy a v nájme poľnohospodárskeho podniku. Ak vlastník chce vyčleniť svoj pozemok, prenajať ho inému subjektu alebo na ňom sám hospodáriť, je to problém. Pozemok väčšinou nevlastní v celosti, často nemá prístup a jeho sprístupnenie pravdepodobne sťaží obhospodarovanie ostatných pozemkov. V praxi sa takáto situácia riešila vydaním náhradného pozemku do dočasného užívania. Vlastník však nehospodári na vlastných, ale cudzích pozemkoch. Jeho investície do pôdy, trvalých porastov a poľnohospodárskych stavieb môžu byť zmarené. Scelením pozemkov sa odstránia nedostatky spôsobené princípom dedenia a pre vlastníka pozemku sa vytvára možnosť narábať s vlastníctvom podľa vlastného uváženia v súlade s podmienkami iných právnych predpisov, ktoré upravujú využitie pozemkov (iné súvisiace zákony).

Zasahovanie štátu do vlastníckych vzťahov spravidla prináša vlastníkom problémy. Prečo by to malo byť v pozemkových úpravách iné?

Zasahovanie štátu do práv vlastníkov je spravidla spojené s obmedzením vlastníckych práv. A s tým môže byť spojený pocit krivdy, najmä ak sa jedná o násilné obmedzenie /napríklad kolektivizácia/ alebo obmedzenie bez skutočnej náhrady za rozsah obmedzenia vlastníckych práv. Dôležité je že od roku 1989

sa štát pokúša o nápravu v zanedbanej evidencii vlastníckych vzťahov k pozemkom a nápravu stavu, ktorí vlastníci nezavinili. Je to proces vykonávaný vo verejnom záujme všetkých dotknutých účastníkov.

V pozemkových úpravách štát zveril rozhodovanie o novom usporiadaní pozemkov na základe demokratických princípov do rúk vlastníkom, ktorí sa do celého procesu majú aktívne zapojiť.

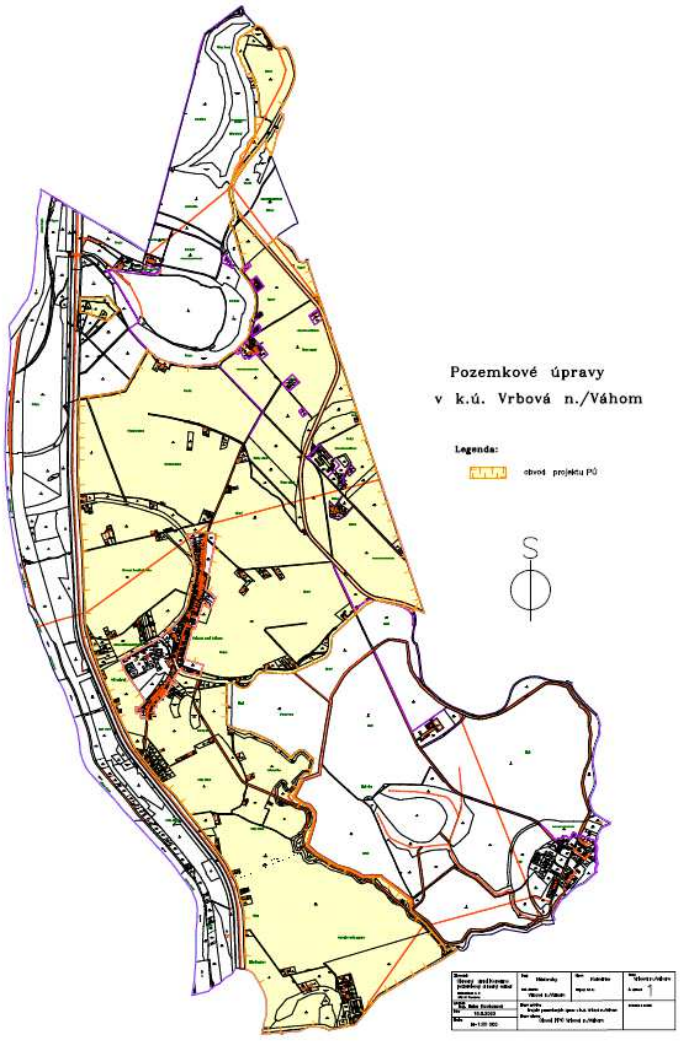
Projekt pozemkových úprav je zložitý proces

Takýto zásah do predmetu vlastníctva si vyžiadalo prísnu právnu úpravu a vykonáva sa v zmysle zákona 330/1991Zb. a procesne sa upravuje zákonom 71/1967 Zb.o správnom konaní.

Nariadenie pozemkových úprav

V prípravnom konaní, ktoré vykonal OÚ Komárno v r. 2015 bola preukázaná opodstatnenosť pozemkových úprav v stanovenom obvode projektu pozemkových úprav (PPÚ) v k.ú. Vrbová nad Váhom**.** Za vypracovanie projektu je zodpovedná poverená osoba s predpísaným vysokoškolským vzdelaním, praxou a osobitným oprávnením pre pozemkové úpravy – projektant pozemkových úprav v našom prípade je TEKDAN spol. s r.o. Björsonova 3, 81105 Bratislava, zodpovedný projektant Ing. Attila Czíria. Do obvodu projektu boli zahrnuté pozemky, na ktorých bola v prípravnom konaní preukázaná účelnosť vykonania PÚ.

Obvod PPÚ Vrbová nad Váhom (žltá plocha)



Združenie účastníkov pozemkových úprav

Účastníkmi konania PÚ sú tie fyzické a právnické osoby, ktoré sú vymedzené v § 6 zákona o PÚ.

Osobitné postavenie v konaní má Slovenský pozemkový fond a štátna organizácia lesného hospodárstva, ktoré vykonávajú zákonné zastupovanie časti účastníkov. Ide o prípady, ak vlastník pozemku alebo podielu spoločnej nehnuteľnosti (poľnohospodárskej aj lesnej) je neznámy, alebo miesto pobytu vlastníka nie je známe.

Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania a dať im príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladom rozhodnutí a uplatniť svoje návrh. Správny orgán im musí poskytovať pomoc a poučenie, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.

Pre účastníkov konania vyplývajú zo správneho konania rovnaké práva a povinnosti, a tieto sa realizujú priamo alebo prostredníctvom špeciálnych inštitútov upravených v zákone o PÚ a to združením účastníkov pozemkových úprav.

Účastníci pozemkových úprav utvárajú na zabezpečenie spoločných záležitostí združenie účastníkov pozemkových úprav (ďalej len „združenie účastníkov“).

Úlohou združenia je najmä:

- spolupracovať pri príprave a prerokúvaní úvodných podkladov, projektu pozemkových úprav a postupu jeho vykonania,
- zastupovať záujmy účastníkov konania o pozemkových úpravách, kontrolou, návrhmi a schvaľovaním ucelených častí projektu
- predkladať námietky správnemu orgánu k návrhom jednotlivých častí projektu
- prostredníctvom predstavenstva združenia zastupovať účastníkov konania pri doručovaní určených častí projektu a písomností.

Ustanovujúce zhromaždenie zvoláva správny orgán po dohode s obcou a spravidla už v rozhodnutí o nariadení alebo povolení pozemkových úprav určí termín tohto zhromaždenia.

Zhromaždenie je najvyšším orgánom združenia, ktoré na ustanovujúcom zhromaždení **schvaľuje stanovy a volí výkonný orgán**, ktorým je predstavenstvo. Ustanovujúce zhromaždenie a návrh na zloženie predstavenstva pripraví správny orgán spolu so samosprávou obce a so zástupcami všetkých skupín vlastníkov (**prípravný výbor**, ktorého základom sú vytypované autority a miestnych pomerov znalí ľudia). Zloženie predstavenstva musí zodpovedať zloženiu účastníkov, najvhodnejšie je minimálne 9-11 členov,

Môže sa vlastník nechať zastupovať?

Tak ako pri iných konaniach, aj pri pozemkových úpravách je možné zastupovanie na základe overenej plnej moci. Plná moc musí obsahovať presne vymedzený rozsah zastupovania, splnomocnená osoba musí v tomto rozsahu splnomocnenie prijať. Možnosť zastupovania sa spravidla využíva, ak vlastníci chcú účinne presadiť svoje spoločné zámery (napr. rodina).

Vlastníci nemajú skúsenosti s pozemkovými úpravami a rozhodovaním.

Pozemkové úpravy v obci riadi a organizuje okresný úrad Komárno, pozemkový a lesný odbor. Spracovateľ projektu pre vlastníkov vypracuje na základe metodických návodov podklady podľa ktorých vlastníci budú môcť podávať svoje návrhy a vyjadrenia k jednotlivým etapám projektu. Poverený pracovníci poskytnú pri každej prejednávanej etape vlastníkom v dohodnutom čase a mieste potrebné informácie a odbornú pomoc.

Úvodné podklady

V úvodných podkladoch projektu pozemkových úprav sa prešetruje reálny stav územia, prešetruje sa nárok účastníkov konania, stanovuje sa hodnota pozemkov a porastov. Výsledkom je tzv. Register pôvodného stavu, ktorý obsahuje súpis a hodnotu pozemkov, s ktorými účastník vstupuje do PÚ. Druhú časť podkladov tvoria všeobecné zásady funkčného usporiadania územia, ktoré obsahujú existujúce a navrhované spoločenské a hospodárske záujmy v území, s ohľadom na prírodné danosti územia a so zreteľom na trvalo udržateľný rozvoj a zlepšenie stavu životného prostredia v území.

Projekt pozemkových úprav

Projekt PÚ obsahuje zásady pre umiestnenie nových pozemkov, plán spoločných a verejných zariadení a opatrení a umiestňovací a vytyčovací plán nového rozdelenia pozemkov v území.

V zásadách umiestnenia nových pozemkov, sa dohodnú pravidlá, všeobecné princípy postupov pri umiestnení nových pozemkov, v súlade s požiadavkami účastníkov pozemkových úprav, a cieľom projektu pozemkových úprav.

Ako sa postupuje pri umiestnení nových pozemkov?

Začína sa nápravou stavu, ktorí vlastníci nezavinili a v minulosti nemohli ovplyvniť. Stavby ako sú napríklad štátne a regionálne cesty, vodohospodárske diela, odvodňovacie a zavlažovacie kanále. Sú vo vlastníctve štátu alebo správcu zariadenia, ale pozemky pod nimi im nepatria. Vlastníkom týchto pozemkov poskytne štát alebo správcu zariadenia iné pozemky, ktoré zodpovedajú stavu pred ich zastavaním. Zjednodušene povedané, štát alebo správca vráti vlastníkom neznehodnotenú pôdu za pozemky pod ich stavbami.

Podľa spoločenskej funkcie sa zariadenia rozdeľujú na verejné a spoločné zariadenia a opatrenia a ostatné, slúžiace na obsluhu súkromných zariadení.

Ako sa odlišujú spoločné zariadenia a opatrenia od verejných zariadení a opatrení?

Spoločné zariadenia a opatrenia sú najmä účelové poľné a lesné cesty, odvodňovacie a zavlažovacie kanále, vetrolamy a zariadenia na udržanie ekologickej stability územia. Tie slúžia všetkým osobám, ktoré vykonávajú nejakú činnosť v území, alebo vlastnia pozemky.

Verejné zariadenia a opatrenia sú pozemky, ktoré slúžia na verejnoprospešné účely všeobecne všetkým občanom (napr. na zber a triedenie odpadov, kompostovanie, ale aj plochy pre kultúrne využitie územia a rekreáciu, miestne komunikácie a pod.). Na verejné zariadenia a opatrenia poskytuje v týchto prípadoch potrebnú výmeru zo svojho vlastníctva obec alebo osoba, ktorá ich spravuje.

Čo znamená že štát a obec poskytnú nevyhnutnú výmeru pôdy?

Štát a obec sú vlastníkmi pozemkov tak, ako ktokoľvek iný. Zákon im však ukladá povinnosť poskytnúť zo svojho vlastníctva nevyhnutnú výmeru pozemkov na majetkovoprávne usporiadanie pozemkov pod svojimi stavbami, existujúcimi a navrhovanými spoločnými zariadeniami a opatreniami, ktoré slúžia záujmom spoločnosti a vlastníkom pozemkov. Zákon stanovuje aj poradie, v akom štát a obec poskytujú pôdu. Najskôr sa použijú neknihované pozemky, potom pozemky štátu a nakoniec pozemky obce, ak nie je dostatok takýchto pozemkov prispievajú vlastníci primerane k svojim pozemkom.

Kedy je nový pozemok primeraný pôvodným pozemkom?

Za pôvodné pozemky sa poskytuje náhrada **formou nových pozemkov**. Nový pozemok je úplne primeraný pôvodnému, ak sa jedná o ten istý pozemok vo výlučnom vlastníctve jednej osoby alebo manželov v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov. Ak je takýto pozemok dostatočne veľký a prístupný, mal by ostať na približne na pôvodnom mieste. Ak nie je dostatočne veľký, alebo je v spoluvlastníctve, bude potrebné ho sceliť s inými pozemkami vlastníka. To sa robí presunom výmery medzi projekčnými blokmi vytvorenými v zásadách.
Ak sa presúva výmera pôdy vlastníka medzi projekčnými blokmi, je potrebné posúdiť rozdiel hodnoty medzi presúvanou výmerou pôdy. Podľa rozdielu hodnoty pôdy sa výmera presunutej pôdy môže zväčšiť alebo zmenšiť, len max. o 5%.

V niektorých blokoch je potrebné, obmedziť presunu výmery. To je prípad napr. pozemkov určených v územným plánom obce na zastavanie alebo určené na nepoľnohospodárske účely. Čiastočne uzamknuté by mali ostať vinohrady a lesné pozemky.

Ako východisko pre sceľovanie pozemkov budú v projekčnom bloku umiestnený vlastníci, ktorí v ňom vlastnia najväčšiu časť zo svojej výmery. Takto sa čiastočne zaplnia projekčné bloky. Zvyšná časť výmery vlastníka bude umiestňovaná do nezaplnených častí projekčných blokov. **Znamená to, že každému vlastníkovi vznikne nárok najprv na jeden pozemok. A tento pozemok je umiestnený v projekčnom bloku v ktorom má vlastník najväčšiu časť svojej výmery.** Potom sa podľa veľkosti jeho nároku môžu umiestniť ďalšie pozemky na voľných častiach iných blokov, zohľadnením požiadavky vlastníka v rámci primeranosti k pôvodným pozemkom.

Čo znamená vyrovnanie v peniazoch?

Ak vlastník malej výmery nechce nové pozemky, môže požiadať o vyrovnanie v peniazoch v hodnote stanovenej podľa zákona. Úmyslom je ponúknuť vlastníkom pozemkov malých výmer možnosť zbaviť ich bremena vlastníctva. Samozrejme nik nemôže vlastníkov malých výmer nútiť k vyrovnaniu v peniazoch, preto musí mať súhlas písomnú formu, ktorú neskôr už nemožno odvolať.

Prečo sa stanovujú odchýlky vo výmere a hodnote pozemkov? Aké odchýlky sú prípustné?

Bez odchýlok vo výmere a hodnote pozemkov je prakticky nemožné sceliť pôdu rôznej výmery a kvality. Zákon stanovil 5% odchýlku vo výmere a 10% alebo v prípade dohody vlastníkov až 25 % v hodnote medzi pôvodnými a novými pozemkami vlastníka.
Ďalšie podmienky zámeny pôvodných pozemkov za nové pozemky sú na rozhodnutí vlastníkov a mali by zohľadniť okolnosti, ktoré ovplyvňujú využívanie, zhodnocovanie a výnos z pozemkov.

Budú aj nespokojný vlastníci?

Určite áno. Predstavy vlastníkov sú niekedy v rozpore s možnosťami, ktoré im zákon priznáva. Ak nespokojný vlastníci vlastnia menej ako jednu tretinu výmery pozemkov, musia rešpektovať vôľu väčšiny vlastníkov. Podľa platných zásad sa vyhotoví návrh umiestňovacieho plánu.

Umiestňovací a vytyčovací plán sa prerokuje s každým známym vlastníkom. Vlastníci majú právo namietať voči návrhu umiestňovaciemu plánu, a v konečnom dôsledku odvolať sa aj na súd. Po prerokovaní a rozhodnutí o námietkach sa projekt schváli.

Vykonanie projektu

V etape vykonania projektu pozemkových úprav sú činnosti spojené s aktualizáciou úvodných podkladov, umiestnenia nových pozemkov, už len na základe povolených zmien Katastra nehnuteľností.

Vypracuje sa plán prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní, stanoví sa rozsah vytýčenia nových pozemkov (kde vstupujú vlastníci do vlastného užívania a hraníc pôdnych celkov ktoré prenechajú vlastníci jednotlivým nájomcom). Vykoná sa ich vytýčenie v teréne a vlastníci vstupujú do užívania nových pozemkov väčšinou na začiatku hospodárskeho roka po schválení vykonania PPÚ .

Vlastníkmi nových pozemkov sa stanú už po schválení vykonania projektu. Na tieto účely sa zastavujú na 90 dní všetky zápisy do Katastra nehnuteľností.

Rozhodnutie o schválení vykonania projektu a rozdeľovací plánu sú listiny na základe ktorých sa vykonajú zmeny v Katastri nehnuteľností a založia nové listy vlastníctva.

Okresný úrad Komárno, pozemkový a lesný odbor

Ing. Erika Kovácsová
vedúca projektu

Preklad:

Kezdeti informácie

Miért tagosítjuk a földtulajdont?

A tulajdonosok földtulajdona általában több tagban, kis parcellákon helyezkednek el, résztulajdonokkal terheltek, létező utakról nem hozzáférhetők. Ezen állapot még a monarchia idején keletkezett. A Tulajdon az összes örökös között osztódott és osztódik a mai napig. A földtulajdon felaprózódását megszüntető tevékenység a múltban a földek tagosítása volt, ma pedig a földrendezési folyamat. A cél ugyanaz, megszüntetni a felaprózódást a tulajdonrészek összevonásával kevesebb tagba (parcellába). Javító mechanizmus, amely megújítja a tulajdonjog érvényesíthetőségét.

Mit jelent a tulajdonjog érvényesíthetősége?

A közös földtulajdon használati módjáról, vagy elidegenítéséről csak a többi tulajdonos beleegyezésével lehet. Amennyiben mindenki csak saját maga akar dönteni, a tulajdont jogilag szét kell osztani a tulajdonosok megegyezése szerint. Amennyiben nem tudnak megegyezni, bármely tulajdonos beadványa alapján csak bíróság dönthet. Ez a megoldás a tulajdonosnak nem kevés idejébe és anyagi ráfordításába kerül.

Földrendezéssel a résztulajdon megszűnik az eredeti parcellákhoz, és új parcellák kerülnek kialakításra tulajdonmegosztás nélkül. Kivételt képez, ha a tulajdonos nagyon kis területű tulajdonnal rendelkezik, vagy a tulajdonosok saját kérésre szeretnének közös tulajdonban maradni.

A tulajdonos hosszabb időre már bérbe adta a földjeit, nem akar gazdálkodni. Milyen értelme van tagosítani azokat a parcellákat, melyekről valaki más használ?

1948 után az állam a földhasználati jogot a földtulajdonjog fölé helyezte (szövetkezesítés). Elválasztotta a tulajdonosokat a tulajdonuk kezelésétől. Lehetővé tette a használóknak, a használati mód változtatását, építményeket létesíteni az idegen telkeken a tulajdonosok beleegyezése és tulajdonjog rendezése nélkül. Az építmények az állam, község, megye vagy a vagyonkezelő tulajdonában vannak, vagy privatizációval egyéb személyek tulajdonába kerültek. De az alattuk levő telkek tulajdonjogi rendezése nem történt meg, így a tulajdonosok számára nem hozzáférhetők.

Ma már az eredeti a földtagok össze vannak vonva nagy, mezőgazdasági üzemek, vagy vállalkozó használatában levő parcellákban. Amennyiben a tulajdonos szeretné használni a tulajdonát, vagy bérbe adni más vállalkozónak, problémát jelent. Parcelláján általában csak résztulajdonos, nem fér hozzá létező utakról, a kimérése az eredeti helyen ellehetetleníti a többiek gazdálkodását. Ezt oldotta az átmeneti pótföldek kimérésének mechanizmusa. A tulajdonos azonban így nem a saját földjein gazdálkodik, hanem idegen tulajdonon. A gazdálkodásba, építményekbe és állandó haszonnövényekbe fektetett beruházásai elveszhetnek. Tagosítással megszűnnek ezek az akadályok, és az új tulajdont az érvényes jogszabályok figyelembevételével saját legjobb belátása szerint hasznosíthatja.

Az állam beavatkozása a tulajdonjogokba általában problémát jelent a tulajdonosok számára. Miért lenne ez másképp a földrendezésben?

Az állam beavatkozása a tulajdonjogokba általában megkötéseket jelent a tulajdonos számára. És ezt igazságtalanságnak érezhetjük, főleg ha erőszakos megkötésről van szó (pl. a kollektivizáció), vagy kompenzáció nélküli tulajdonkorlátozásról van szó. Fontos azonban, hogy 1989 óta az állam próbálja helyrehozni az elhanyagolt tulajdonviszonyokat, és javítani a helyzeten amit nem a tulajdonosok okoztak.

Földrendezésben az állam, demokratikus elvek alapján a tulajdonosok kezébe helyezte az új telekelrendezésről való döntési jogot, és az egész folyamatban való aktív részvétellel.

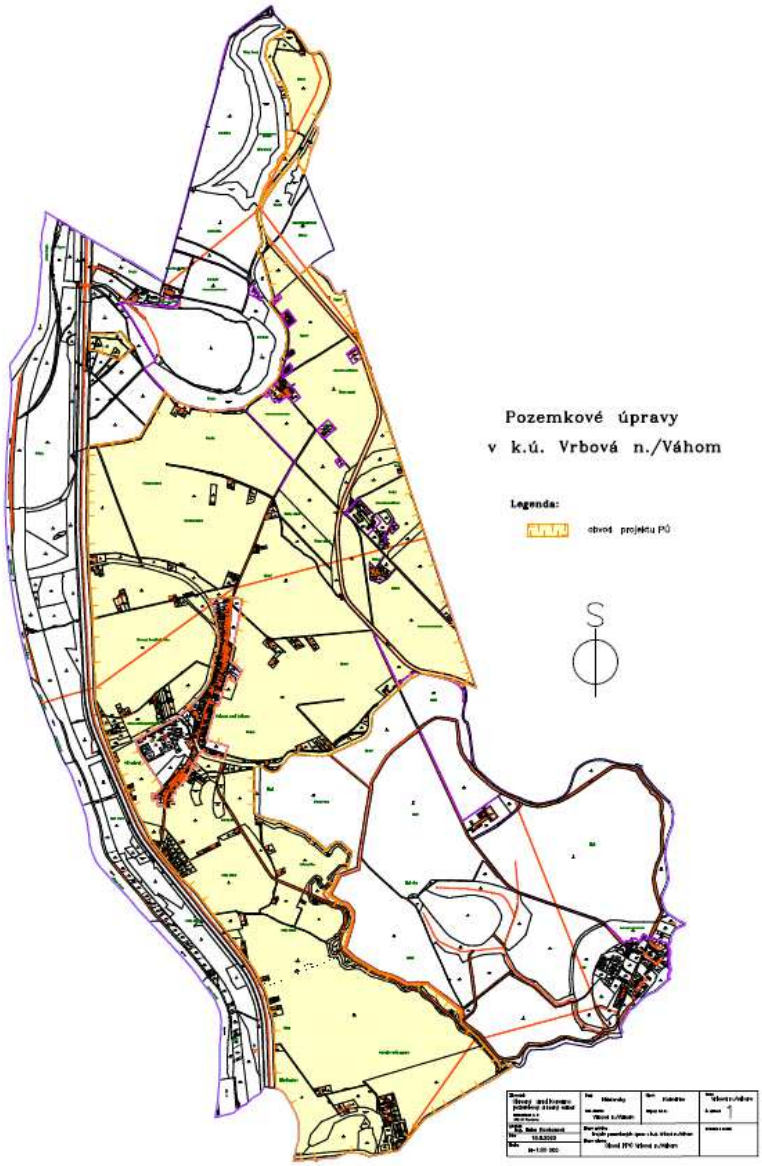
Földrendezés egy összetett folyamat.

A tulajdonjogba való beavatkozás szigorú jogi szabályozást követel, és a 33/1991 sz. földrendezésről szóló törvénnyel van szabályozva (továbbiakban csak „törvény“), az eljárás menetét pedig a 71/1967 sz. közigazgatási eljárás törvénye szabályozza.

Földrendezés elrendelése.

2015-ben a járási hivatal elvégezte az előkészítő eljárás keretén belül, hogy a meghatározott területen, a vágfüzesi kataszterben megalapozott a földrendezés elvégzése. A földrendezési terv kidolgozásáért, közbeszerzés által meghatározott, jogosultsággal rendelkező személy felelős. Jelen esetben ez a TEKDAN spol. s r.o. Björsonova 3, 81105 Bratislava jogi személy, felelős tervezője Ing. Attila Czíria.

Vágfüzesi földrendezési terv határai (sárga színnel):



A vágfüzesi földrendezésben érintett személyek társulása

A földrendezési eljárásban érintett személyeket a törvény 6§-a határozza meg.
Különleges helyzete van az eljárásban a Szlovák földalapnak és a Állami erdészetnek, amennyiben törvényes képviselői azon érintett személyeknek, akik nem ismertek, vagy ismeretlen a lakhelyük.

Az állami hivatalok, kötelesek szorosan együttműködni az eljárásban érintett személyekkel, lehetőséget adni, hogy az érdekeiket és jogaikat hatékonyan érvényesíthessék, főleg a végzés alapját szolgáló anyagokhoz hozzászólni, és javaslatokat tenni. Az eljáró közigazgatási szerv köteles az eljárásban érintett személyeknek segítséget és tájékoztatást nyújtani, hogy a törvény esetleges nem ismerete miatt ne szenvedjenek az eljárásban hátrányt.

Az összes eljárásban érintett személy számára egyforma jogok és kötelezettségek vonatkoznak, melyeket közvetlenül (személyesen), vagy a törvényben speciálisan szabályozott szervezet, az u.n. földrendezésben érintett személyek társulása által gyakorolnak.

A földrendezési eljárásban érintett személyek, közös érdekeik érvényesítése érdekében hozzák létre a földrendezésben érintett személyek társulását.

Feladata:

- együttműködni a földrendezés kiinduló adatainak előkészítésében, letárgyalásában, a földrendezési terv jóváhagyásában és végrehajtásában
- képviselni az érintett személyek érdekeit az eljárásban, a tervjavaslat egységet képező részeinek ellenőrzésével, javaslatok tételével és jóváhagyásával
- beterjeszti a tervjavaslat egységet képező részeit érintő ellenvetéseket
- felhatalmazott a rendezési terv egyes részeivel kapcsolatos iratok átvételére, kézbesítésére

Alapító taggyűlését az eljáró közigazgatási szerv a község együttműködésével hívja össze.
Legfelsőbb szerve a taggyűlés, mely az alapító taggyűlésén hagyja jóvá működési alapszabályát és megválassza végrehajtó szervét, az elnökséget. Alapító taggyűlés és az elnökség tagjaira való javaslat előkészítését a község és az előkészítő bizottság (melynek tagjai az ismert érdekcsoportokból lettek kiválasztva) biztosítják. Az elnökség összetételének meg kell felelni az eljárásban érintett személyek összetételével.

Képviseltetheti magát a tulajdonos más személlyel?

Úgy, mint minden más eljárásban, ebben az esetben is képviseltetheti magát a tulajdonos más személlyel, hitelesített meghatalmazás által. A meghatalmazásnak pontosan tartalmaznia kell azon jogosultságokat, amiben képviseli a tulajdonost, és a felhatalmazottnak aláírásával ezt el kell fogadni.
Felhatalmazás intézményével pl. jól tudják érvényesíteni közös érdekeiket a családtagok.

A Tulajdonosoknak nincsenek tapasztalataik a földrendezéssel és döntésmechanizmusával.

A földrendezés folyamatát a járási hivatal földügyi osztálya irányítja. Kidolgozója meghatározott előírások alapján készíti elő azokat a kilépő részdokumentumokat, melyekhez a tulajdonosok hozzászólásokat, javaslatokat adhatnak. A hivatal munkatársai, minden egységet képező rész letárgyalásánál írásban meghatározott időpontban, a tulajdonosoknak szakmai segítséget és megfelelő információkat nyújtanak.

Belépő alapadatok.

Teljes, valós területfelmérés után meghatározásra kerül az eljárásban érintett személyek rendezés alá eső földtulajdona, ennek eljárásban meghatározott értéke. Végeredménye az eredeti vagyonállapot jegyzéke, amely minden tulajdonosra lebontva tartalmazza a parcellái, tulajdonrésze és annak értékének

kivonatát is, mellyel belép a rendezésbe. Ezután kidolgozásra kerül a terület általános rendezési terve, amely tartalmazza a társadalmi és gazdasági érdekek összeegyeztetését a környezetvédelmi és fenntartható fejlődési szempontokkal a térségben.

Földrendezési terv

Tartalmazza a telkek újraelosztásának alapelvei, a közös és közérdekű létesítmények elhelyezésének tervét, végül az új telekelosztás tervét.

Az új telekelrendezés alapelveiben a tulajdonosok igényeinek megfelelően, és a terv célkitűzéseivel összhangban kerülnek meghatározásra azon szabályok, melyek alapján a tervező el fogja végezni az új telekelosztás tervét.

Milyen az új telkek elhelyezésének folyamata?

Kialakult, tulajdonosok által nem befolyásolt állapot helyretételével kezdődik, olyan építmények, mint az állami és regionális utak, kanálisok, vízgazdálkodási építmények alatti területek rendezése, mert az építmény a kezelők tulajdonában vannak, viszont az alattuk levő földterület nem. A tulajdonosoknak ezért az állam, vagy a kezelő, beépítés előtti állapotnak megfelelő másik területet biztosít. Más szóval, visszaadja a tulajdonosnak, értékvesztés nélküli földrészletben az általa beépített területet.

Ezen építmények, vagy létesítmények, társadalmi feladat ellátása szerint közös és közérdekű létesítményekre osztjuk.

Miben különböznek a közös és közérdekű létesítmények?

Közös létesítmények a földutak, kanálisok, mezővédő erdősávok és az ökológiai stabilitást biztosító létesítmények. Ezek minden tulajdonost, vagy a területen bármilyen tevékenységet végző személy érdekeit szolgálják.

Közérdekű létesítmények szélesebb körben szolgálják az állampolgárok érdekeit, közérdekű feladatokat látnak el (pl. szemétosztályozó - komposztáló telep, kulturális és szabadidős létesítmények, községi utak, temető stb.). Közérdekű létesítmények alatti területekre, a község vagy a kezelő biztosítja a szükséges területkompenzációt.

Mit jelent az, hogy az állam és a község biztosítja szükséges területet?

Az állam és a község, ugyanolyan tulajdonos, mint bárki más. A törvény azonban kötelezi őket arra, hogy a tulajdonukból biztosítsanak a létező és tervezett közös és közérdekű létesítmények tulajdonjogi rendezésére megfelelő területet. A törvény azt is szabályozza, ez milyen sorrendben történjen. Először a nem telekkönyvezett parcellák területe kerül felhasználásra, aztán az állami földterületek, majd a község földterületei, végül, ha nincs több ilyen terület a tulajdonosok járulnak hozzá a tulajdonuknak megfelelő arányban.

Mikor megfelelő az új- az eredeti földterületnek?

A tulajdonosok kompenzációja az eredeti földtulajdon helyett, a új földtulajdon kimérésében történik. Az új parcella akkor lenne teljesen megfelelő az eredeti tulajdonnak, ha ugyanazon parcellán ugyanaz a tulajdonos maradna. Amennyiben a parcella elég nagy és földútról hozzáférhető, kb. ugyanott kellene maradnia. De ha nem elég nagy, vagy résztulajdonban van, szükség van a többi parcellájával való tagosításra. Ez a telkek újraelosztásának alapelveiben jóváhagyott tervezési blokkok közötti áthelyezéssel történik.

Ha tulajdonterületek blokkok között kerülnek áthelyezésre, meg kell állapítani az áthelyezendő és az új terület értékét. Ezen érték alapján az új terület nagyságában max. 5% eltérés lehet.
Némely blokkban, a különleges használati mód miatt szükség lehet az áthelyezések megkötésére. Ilyenek pl. a beépítésre szánt területek, szőlőültetvények, erdő területek.
Általánosságban elmondható, hogy az egyes blokkokon belül először elhelyezésre kerülnek azok a tulajdonosok, akiknek legnagyobb tulajdonrészük helyezkedik itt el, a maradék területre helyezhető el a többi tulajdonos tulajdonrésze értékarányosan. Ez azt jelenti, hogy először mindenkinek jogos igénye egy van egy parcella elhelyezésre ott, ahol a legtöbb tulajdona helyezkedik el, aztán a tulajdon nagysága szerint a többi tulajdonrész, tulajdonos igényeit figyelembe véve más, szabad területekre helyezhető el.

Mit jelent a pénzbeli kiegyenlítés?

A törvény lehetővé teszi olyan kis tulajdonosok részére (kisebb mint 400 m2), akik nem jogosultak önálló parcella kialakítására, hogy pénzben kérjék a kiegyenlítést, a rendezésben megállapított érték szerint. Ezzel lehetőséget biztosít az állam, hogy megszabaduljanak a tulajdon terheitől. Természetesen senki sem kényszerítheti a tulajdonost erre a lépésre, ezért csak írásos beleegyezés után, melyet viszont már nem vonhat vissza, kerülhet sor a pénzbeli kiegyenlítésre.

Miért kell megállapítani milyen értékhatárok között tagosítható a tulajdon? Milyen eltérések megengedettek?

Eltérések nélkül lehetetlen tagosítani a különböző területű és értékű földrészleteket. Ez az eltérés a törvényben területileg 5%-ban, értékben 10%-ban esetleg, ha tulajdonosok megegyeznek egészen 25%-ban is eltérhet az eredeti tulajdontól.
A területcsere további feltételeit a tulajdonosok határozzák meg a lokalitás sajátosságai szerint, figyelembe véve a tulajdon használati, értékelési és hozami sajátosságait.

Lesznek elégedetlen tulajdonosok is?

Természetesen lesznek. A tulajdonosok elképzelései gyakran ellentétesek a törvényi lehetőségeikkel. A demokratikus elvek alapján, amennyiben a törvényi előírások betartása mellett, kevesebb mint a tulajdonos egy harmada elégedetlen marad, kénytelen elfogadni a többség akaratát és kidolgozásra kerül az új telekelosztás terve.
Az új telekelosztás terve minden egyes ismert tulajdonossal, személy szerint, le lesz tárgyalva. A tulajdonos itt ellenvetéseket tehet a tervjavaslathoz, és végül ha nem elégedett a megoldásával, bírósághoz fordulhat jogorvoslatért. Az ellenvetések megoldása, vagy jogosságának eldöntése után a terv egésze jóváhagyásra kerül.

Földrendezési terv végrehajtása.

Ebben a szakaszban már csak a jóváhagyott terv kerül aktualizációra az érvényes kataszteri adatok szerint. Kidolgozásra kerül az újtelek használatra való átmenet, melyben meghatározásra kerül az új használati határok kitűzésének mértéke (magángazdálkodás és a bérlők gazdálkodási határainak meghatározása). Megtörténik az új használati földrészletek kitűzése és tényleges használatba vétele-átadása.
Az új tulajdonjog csak a földrendezési terv végrehajtásának jóváhagyása után, kerül beírása a kataszterbe. A kataszterben ebből a célból 90 napra le lesznek állítva a beírások . Földrendezési terv végrehajtásának jóváhagyása és az új telekelosztás terve alapján kerülnek felfektetésre az új tulajdonlapok.