

7.11.2022

Projekt pozemkových úprav Rakša **Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov**

Úvod

Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov v projekte pozemkových úprav Rakša (ďalej len „ZUNP“) bol vypracovaný v súlade s § 11 ods. 18 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) a so schválenými Všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia PPÚ Rakša (ďalej len „VZFU“) a spracovaním vyjadrení vlastníkov podaných vo forme dotazníkov.

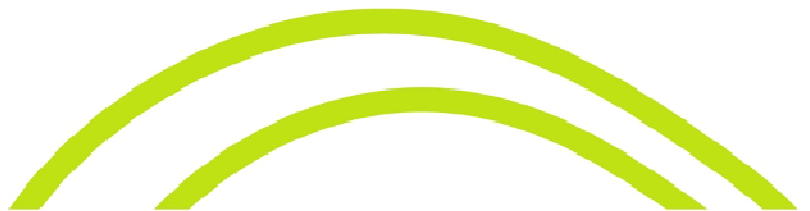
Návrh ZUNP bol pripravený zhotoviteľom projektu pozemkových úprav Rakša (ďalej len „PPÚ Rakša“) spoločnosťou SGS Holding a.s. Banská Bystrica. Neoddeliteľnou súčasťou týchto ZUNP je grafická príloha v mierke **1: 24 000** a písomná časť, ktorá obsahuje zásady vyplývajúce zo zákona o pozemkových úpravách a zásady dohodnuté s účastníkmi PPÚ Rakša.

A: Zásady vyplývajúce zo zákona o pozemkových úpravách

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 podľa § 12 ods. 8. Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len „nový pozemok“) (§11 ods. 1,2 zákona).
2. Ak tento zákon neustanovuje inak, nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami. Pri zmene druhu pozemku z dôvodov riešenia protierózných opatrení a iných opatrení navrhnutých vo všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia sa za pôvodný druh pozemku považuje navrhovaný stav. Nové určenie hodnoty takéhoto pozemku sa vykoná v rámci aktualizácie registra pôvodného stavu (§11 ods. 3 zákona).
3. Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje desať percent hodnoty pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich časti 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. Pri vzniku rozdielnej hodnoty pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav si môžu vlastníci určiť rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov 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 zákona).



4. 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 časti 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. Pri celkovej výmere do 200 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.
5. Ak s tým vlastník súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní dodržané kritériá uvedené v §11 odsek 3 zákona.
6. Minimálna výmera samostatného nového pozemku na poľnohospodárskej pôde a ostatnej pôde je 400 m². Minimálna výmera lesného pozemku je 2000 m² (§11 ods. 15,16 zákona). Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 400 m², ak ide o pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia alebo ak sa z celkovej výmery vlastníka vytvárajú samostatné susedné pozemky oddelené hranicou druhu pozemku, alebo ak nie je možné vytvoriť väčší pozemok z dôvodu členitosti terénu.
7. Vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré nespĺňajú podmienku minimálnej výmery, ak s tým vlastník súhlasí, sa poskytne v peniazoch. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme doručený Okresnému úradu Martin, pozemkovému a lesnému odboru OÚ-MT-PLO. Po doručení súhlasu s vyrovnaním v peniazoch nemožno žiadať zmenu vyrovnania. (§11 ods. 8-11 zákona). Vyrovnanie v peniazoch sa vyplatí vlastníkovi v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. Pozemky, za ktoré žiada vlastník vyrovnanie v peniazoch podľa §11 ods.8 až 10 sa nesmú previesť ani zaťažiť (§11 ods.11 zákona).
8. Na pozemky pre spoločné zariadenia a opatrenia budú poskytnuté, najprv pozemky vo vlastníctve štátu, obce a pozemky z príspevku vlastníkov (§ 11 ods.7 a § 12 ods. 8 zákona). Vlastníkom pôvodných pozemkov pod týmito zariadeniami sa táto výmera scelí do nových pozemkov.
9. Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat výsledky doterajšieho konania (§6 ods. 4 zákona).
10. Pozemky, ktoré patria do obvodu pozemkových úprav a tvoria spoločnú nehnuteľnosť, môžu sa rozdeliť, ak s tým súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery spoločnej nehnuteľnosti (§11 ods.13 zákona).
11. Okresný úrad (v zastúpení – zhotoviteľ projektu) prerokuje návrh nového usporiadania pozemkov s dotknutými vlastníkmi pozemkov a z prerokovania vyhotoví zápis. Ak sa vlastník opakovane bez ospravedlnenia rokovania nezúčastní, považuje sa návrh nového usporiadania pozemkov za prerokovaný (§ 12 ods. 6 zákona).
12. Ostatné ustanovenia zákona sa použijú primerane.



B: Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov dohodnuté účastníkmi PPÚ Rakša

13. Pre účely umiestňovania - scelovania (zlučovania) pôvodných pozemkov sme vytvorili 1 projektový blok, ktorý predstavuje obvod projektu pozemkových úprav.

Pre účely projektovania nových pozemkov sme vytvorili 4 skupiny projekčných celkov. 3 skupiny projekčných celkov (P, L, Z) boli vytvorené podľa druhov pozemkov a 1 skupina projekčných celkov (E) podľa budúceho využitia :

- poľnohospodárska pôda (P)
- lesné pozemky (L)
- zastavané a ostatné plochy (Z)
- ekologické spoločné zariadenia a opatrenia (E)

Projekčné celky sú označené poradovým číslom.

V prípade potreby sa projektové bloky a projekčné celky môžu ďalej rozčleniť.

14. Nové pozemky budú spravidla umiestňované v lokalite, kde sa nachádza prevažujúca časť výmery pôvodných pozemkov vlastníka.
15. Pri umiestňovaní nových pozemkov jednému vlastníkovi sa sceluje vlastníctvo do čo najmenšieho počtu parciel a pokiaľ možno optimálnej veľkosti a tvaru. Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré nespĺňajú podmienku minimálnej výmery nových pozemkov (400 m² poľnohospodárska a ostatná pôda, 2000 m² lesný pozemok), alebo ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka, budú riešené formou spoluvlastníckeho podielu v nových pozemkoch.
16. Do podielového spoluvlastníctva sa môžu zlúčiť aj poľnohospodárske a iné pozemky, alebo spoluvlastnícke podiely k týmto pozemkom aj vo výmere jednotlivého nároku väčšej ako 400 m², ak o to dotknutí vlastníci požiadajú, alebo to bude potrebné z dôvodu optimalizácie tvaru a rozmeru nových pozemkov vzhľadom na ich budúce využitie.
17. Lesné celky v obvode projektu sú tvorené lesnými pozemkami podľa komisionálne odsúhlasených druhov pozemkov (v grafickej prílohe sú uvedené v legende). V týchto celkoch budú projektované nové pozemky s ohľadom na lesné hospodárke celky.
18. Do podielového spoluvlastníctva sa môžu zlúčiť aj lesné pozemky, alebo spoluvlastnícke podiely k lesným pozemkom vo výmere nároku väčšej ako 2000 m², ak o to dotknutí vlastníci požiadajú, alebo to bude potrebné z dôvodu optimalizácie tvaru a rozmeru nových pozemkov vzhľadom na ich budúce využitie. Pôvodné lesné pozemky môžu ostať v spoluvlastníctve ako sú doteraz. Ak spoluvlastník, ktorého výmera spoluvlastníckeho podielu k pôvodnému pozemku na lesnej pôde bude minimálne 2000 m² a bude požadovať reálne vyčlenenie svojho podielu zo spoluvlastníctva od ostatných spoluvlastníkov, má nárok na vytvorenie nového lesného pozemku **v celosti**. Reálne vyčlenenie jeho podielu do samostatného pozemku je podmienené písomnou dohodou s ostatnými spoluvlastníkmi pôvodného pozemku. Táto spoločná dohoda sa zároveň považuje za súhlas vlastníkov podľa § 11 ods.

6 zákona, resp. podľa bodu 2 týchto ZÚNP. Túto požiadavku si vlastník musí uplatniť pri osobnom prerokovaní návrhu nového usporiadania pozemkov konaného podľa § 12 ods. 6 zákona.

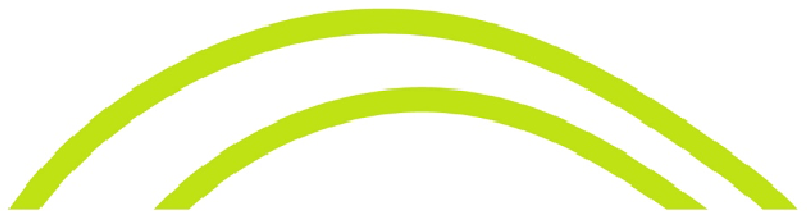
19. Na pozemkoch pod stavbami (plochy určené v budúcnosti pre iné využitie ako hospodárenie na pôde), prednostne zostane zachované pôvodné vlastníctvo. Ak užívatelia a vlastníci stavieb, ktorý nevlastnia v projekčnom celku, ktorom sa stavba nachádza pozemky alebo dostatočnú výmeru vlastníctva na pokrytie výmery pod stavbou, ktorú v tomto celku užívajú, môžu požiadať o umiestnenie nového pozemku v tomto celku len na základe písomnej dohody o vzájomnej zámene pozemkov s pôvodným vlastníkom z tohto projekčného celku. Doterajšiemu vlastníkovi pozemku pod stavbou, ktorý s výmenou súhlasí a má v tomto projekčnom celku výmeru vlastníctva menšiu ako 400 m², môže mu byť táto výmera scelená do nových pozemkov. Prednostne sa tieto nové pozemky vyčlenia v druhu pozemku príľahlého pozemku.

20. Pozemky na ktorých sú umiestnené stavby vo vlastníctve štátu: (vodné toky a vodné plochy) stavby vo vlastníctve VÚC Žilina : (regionálne cesty III. triedy), stavby vo vlastníctve Obce Rakša (miestne komunikácie), pozemky na ich vysporiadanie poskytne vlastník stavby ak má dostatočnú výmeru pozemkov. V prípade, že príslušný vlastník nemá dostatok pozemkov na pokrytie požadovanej výmery pozemkov, potrebnú výmeru pod tieto stavby poskytne prednostne štát. Pozemky pod takýmito stavbami budú spravidla projektované do vlastníctva :
 - štátu v správe SVP, a.s. vodné plochy
 - VÚC resp. Obce Rakša regionálne cesty III. triedy,
 - Obce Rakša prístupové komunikácie
 - štátu v správe ŠOPK ekologické spoločné zariadenia a opatreniaV prípade potreby správny orgán môže určiť vlastníctvo k týmto pozemkom inak. Vlastníkom pôvodných pozemkov pod týmito zariadeniami sa táto výmera scelí do nových pozemkov. Prednostne sa tieto nové pozemky vyčlenia v druhu pozemku príľahlého pozemku.

21. Ekologické spoločné zariadenia a opatrenie (E) budú projektované spravidla do vlastníctva štátu. V prípade potreby správny orgán môže určiť vlastníctvo k týmto pozemkom inak. Vlastníkom pôvodných pozemkov pod týmito zariadeniami sa táto výmera scelí do nových pozemkov. Prednostne sa tieto nové pozemky vyčlenia v druhu pozemku príľahlého pozemku.

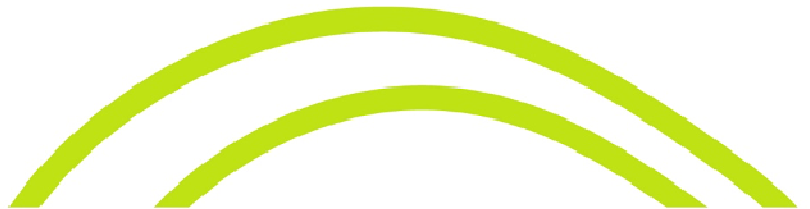
22. Na pozemky na verejné zariadenia pre rozvoj obce - verejné zariadenia a opatrenia na dodávku pitnej vody, cintorín a pozemok pod stavbou chaty Salaštek poskytne pozemky štát, resp. Obec Rakša, resp. Turvod a.s.. Vlastníkom pôvodných pozemkom pod týmito zariadeniami sa táto výmera scelí do nových pozemkov. Prednostne sa tieto nové pozemky vyčlenia v druhu pozemku príľahlého pozemku.

23. Výška **príspevku** vlastníka na spoločné zariadenia a opatrenia je **2.5 %** z jeho aktuálnej výmery parciel vyplývajúcej z registra pôvodného stavu.



24. Nové pozemky spoločných nehnuteľností (pokiaľ nedôjde k ich rozdeleniu) budú umiestnené na pôvodnom mieste s prípadnou vzájomnou úpravou hraníc susediacich pozemkov. Spoluvlastnícke podiely zostanú zachované.
25. Nové pozemky majú byť navrhnuté tak, aby boli prístupné z existujúcich, alebo novo navrhovaných komunikácií. 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 bez potreby zvýšenia percenta príspevku vlastníkov na spoločné zariadenia a opatrenia. Ak sa preukáže v priebehu projektovania potreba úpravy tvaru a výmery spoločných zariadení a opatrení, tieto úpravy bude možné vykonať ak nedôjde k zvýšeniu percenta príspevku vlastníkov na spoločné zariadenia a opatrenia.
26. Prístup na nové pozemky v odôvodnených prípadoch je možné zabezpečiť formou vecného bremena – práva prechodu a prejazdu.
27. Na obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem najmä prvkov technickej infraštruktúry, ktoré nie sú evidované v katastri nehnuteľností sa neprihliada.
28. V prípade, že známy vlastník pozemku požiada o zámenu medzi lesnou pôdou a poľnohospodárskou, resp. inou pôdou z dôvodu scelenia minimálnych výmer pozemkov a zámenu bude možné vykonať, na hodnotu porastu sa nebude prihliadať. V prípade zámeny medzi známym vlastníkom a nezisteným vlastníkom je potrebný súhlas správcu.
29. Pri umiestnení nových pozemkov pokiaľ je to možné a žiadúce, treba rešpektovať príbuzenské vzťahy, prípadne iné riadne potvrdené vzťahy či záujmy, ktoré vlastník požaduje v dotazníku - zápise z prerokovania návrhov a požiadaviek vlastníka na určenie nových pozemkov v súlade s §11 ods. 18 zákona.
30. V týchto zásadách pre umiestnenie nových pozemkov si vlastníci určujú prípustný rozdiel hodnoty pôvodných a nových pozemkov do výšky 25% v súlade s §11 ods. 4 zákona.
31. Ak je účastník zastúpený splnomocnencom, podpis splnomocniteľa na plnomocenstve musí byť osvedčený podľa osobitných predpisov – úradne overený podpis.
32. Termín podania písomného súhlasu vlastníka s vyrovnaním v peniazoch je do 30 dní odo dňa doručenia týchto zásad na adresu :

**Okresný úrad Martin
pozemkový a lesný odbor
Pavla Mudroňa 45
036 01 Martin**



33. Termín na doručenie písomného súhlasu vlastníkov nadpolovičnej výmery s rozdelením spoločnej nehnuteľnosti je do 60 dní odo dňa doručenia týchto zásad na adresu :

**Okresný úrad Martin
pozemkový a lesný odbor
Pavla Mudroňa 45
036 01 Martin.**

34. Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k nezhodám medzi vlastníkmi, prípadne pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, rozhodne o riešení predstavenstvo ZÚPÚ na svojom zasadaní za prítomnosti pozemkového a lesného odboru Okresného úradu Martin.

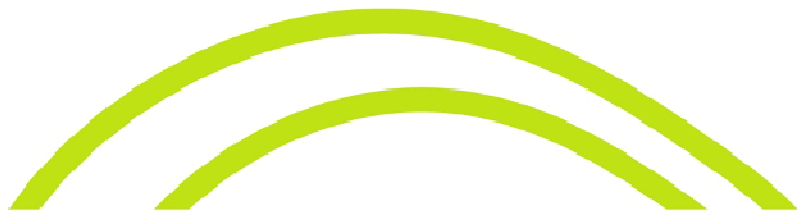
35. Pri uplatňovaní zásad umiestňovania nových pozemkov nie je možné požadovať neprimerané použitie jednej zásady pri použití (ignorovaní, potlačení) inej zásady.

36. Výklad týchto ZUNP v prípade potreby vykonáva predstavenstvo ZÚPÚ spolu s pozemkovým a lesným odborom Okresného úradu Martin.

C: Vyhlásenie platnosti zásad umiestnenia nových pozemkov

37. ZUNP sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov na ktorých sú nariadené pozemkové úpravy. ZUNP sa zverejnia verejnou vyhláškou a doručia známym vlastníkom do vlastných rúk (§11 ods.23 zákona).

38. 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 zákona).



Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov PPÚ Rakša
grafická časť

