

Projekt jednoduchých pozemkových úprav v k.ú. Rybky

Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov (ZUNP)

Úvod:

Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor, ako príslušný správny orgán v zmysle § 5 ods.4 zákona 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom фонде a pozemkových spoločenstvách v platnom znení (ďalej len *zákon*), v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 o správnom konaní v platnom znení Rozhodnutím č.j. OU-SE-PLO/2016/00181/P_JPÚ_R/Mar zo dňa 25.5.2016 povolil jednoduché pozemkové úpravy (ďalej len „JPÚ“) k nehnuteľnostiam v časti katastrálneho územia Rybky. Dôvodom JPÚ je usporiadanie pozemkov, ktoré sú podľa schváleného územného plánu obce navrhované ako rozvojové plochy s hlavným funkčným využitím „plochy rodinných domov“.

Zásady umiestnenia nových pozemkov (ZUNP) sú spracované v súlade so *zákonom*. Posledná novela *zákona* je upravená zákonom č. 153/2017 s účinnosťou od 1.9.2017. ZUNP stanovujú pravidlá, na základe ktorých budú navrhované a umiestňované nové pozemky v rozdeľovacom pláne v súlade so schválenými Všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia. Zohľadňujú väčšinové záujmy účastníkov pozemkových úprav, stanovujú podmienky a kritériá umiestnenia nových pozemkov tak, aby boli naplnené ciele pozemkových úprav.

Návrh ZUNP sa prerokuje s účastníkmi pozemkových úprav a predkladá sa na pripomienkovanie združeniu účastníkov pozemkových úprav a správneho orgánu. Prerokovaný a doplnený návrh sa následne zverejní verejnou vyhláškou a doručí známym vlastníkom do vlastných rúk. ZUNP sa stávajú platné - schválené, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastní najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené pozemkové úpravy. Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastní nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená. Zásady sú záväzné pre všetkých účastníkov pozemkových úprav, za predpokladu, že ich uplatnenie nemarí účel a ciele projektu pozemkových úprav.

Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov

Zásady vyplývajúce zo zákona podľa §11:

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 zákona č. 330/1991 Zb.
2. Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len "nový pozemok").
3. Nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami.
4. Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje 10 % 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 výmery nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch.
5. 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.
 6. Ak s tým vlastník súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, 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 žiadateľom o jednoduché pozemkové úpravy a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
 7. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu okresnému úradu nemožno súhlas odvolať.
 8. Na účel pozemkových úprav rozhodnutím okresného úradu možno zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku.
 9. Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu alebo ostatnú pôdu vo výmere do 400 m², 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 a určí sa ich spoluvlastnícky podiel. Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 400 m², ak ide o pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia alebo sa z celkovej výmery vlastníka vytvárajú samostatné susedné pozemky oddelené hranicou druhu pozemku alebo nie je možné vytvoriť väčší pozemok z dôvodu členitosti terénu.
 10. Ak ide o dôvody pozemkových úprav uvedené v § 2 ods. 1 písm. b), h), j) a k) rozhodnú o vlastníctve pozemkov tvoriacich spoločné zariadenie a opatrenie vlastníci, ktorí na tieto prispeli podľa veľkosti podielu.
 11. Zásady umiestnenia nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastníka najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené pozemkové úpravy. Návrh zásad sa zverejní verejnou vyhláškou a doručí sa známym vlastníkom do vlastných rúk. Za súhlas s návrhom zásad sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená. Okresný úrad oznámi platnosť zásad a platné znenie zásad verejnou vyhláškou na obvyklom mieste v obci; platné zásady doručí združeniu účastníkov.
 12. Potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia znášajú všetci účastníci okrem vlastníkov, ktorí súhlasili s vyrovnaním v peniazoch, a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode pozemkových úprav (§12 ods.8 zákona).
 13. Ten kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania JPU, nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania (§6 ods.4 zákona).
 14. Dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu JPU alebo neskorším dňom uvedeným v rozhodnutí zanikajú nájomné vzťahy k pôvodným nehnuteľnostiam v obvode JPU (§14 ods. 8 zákona).
 15. Ostatné ustanovenia zákona sa použijú primerane.

Špecifické zásady:

16. Obvod JPÚ Rybky je rozdelený predovšetkým v dvoch lokalitách: blok č.1 Rybník a blok č.2 Horné Konopnice. Komasaovať (sceľovať) sa môže vlastníctvo v rámci celého obvodu JPU Rybky.
17. Jednému vlastníkovi, pokiaľ to bude možné, bude vyčlenený jeden nový pozemok. Viac nových pozemkov môže byť vyčlenených vlastníkovi s jeho súhlasom alebo na jeho žiadosť, pokiaľ má dostatočnú výmeru a bude dodržaná minimálna výmera pozemku 400 m². Vlastník, ktorý nespĺňa podmienku minimálnej výmery (400 m²), bude spravidla umiestnený ako spoluvlastník.
18. Jednotlivé nové pozemky vlastníkov budú umiestňované podľa priloženej grafickej prílohy tak, aby mali prístup na pripravované miestne komunikácie. Nové pozemky budú mať spravidla tvar obdĺžnika s dlhšou stranou kolmou na os prislúchajúcej komunikácie. Poloha (šírka) pozemkov sa môže upravovať v závislosti od výmery jednotlivých vlastníkov, avšak iba tak, aby bol zachovaný princíp umiestňovania pozemkov podľa grafickej prílohy.
19. Všetky nové verejné zariadenia a opatrenia, t.j. novo navrhované miestne prístupové komunikácie, zostanú v súkromnom vlastníctve. Každý vlastník pokryje potrebu výmery na verejné zariadenia a opatrenia podľa umiestnenia svojho nového pozemku v príslušnej lokalite. Vlastník s novým pozemkom umiestneným v bloku č.1 – Rybník prispeje 16,9 %, vlastník s novým pozemkom umiestneným v bloku č.2 – Horné Konopnice prispeje 18,2 % zo svojej výmery pozemkov.
20. Každý vlastník pokryje potrebu výmery na spoločné zariadenia a opatrenia, t.j. okolie Paseckého potoka spolu s ochranným pásmom a ostatné zbytkové plochy, podľa umiestnenia svojho nového pozemku v príslušnej lokalite. Vlastník s novým pozemkom umiestneným v bloku č.1 – Rybník prispeje 17,8 %, vlastník s novým pozemkom umiestneným v bloku č.2 – Horné Konopnice prispeje 5,2 % zo svojej výmery pozemkov.
21. Vlastníci schválením ZUNP rozhodnú o tom, že vlastníctvo spoločných zariadení a opatrení nadobudne obec za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení.
22. Návrh nového usporiadania pozemkov bude s každým vlastníkom prerokovaný osobitne a z prerokovania sa vyhotoví zápis. Ak sa vlastník opakovane bez ospravedlnenia rokovania nezúčastní, považuje sa návrh nového usporiadania pozemkov za prerokovaný.
23. Pri umiestňovaní nových pozemkov, pokiaľ to bude možné, môžu byť v prípade záujmu vlastníkov rešpektované príbuzenské a partnerské vzťahy, prípadne iné dohody medzi vlastníkmi a nové pozemky umiestňované podľa ich požiadaviek.
24. Ak pri umiestňovaní nových pozemkov príde k stretu záujmov vlastníkov, uprednostnené budú záujmy vlastníka s väčšou výmerou na konkrétnom mieste. V prípade, že sa toto nedá jednoznačne preukázať, rozhodne sa o umiestnení nových pozemkov žrebom.

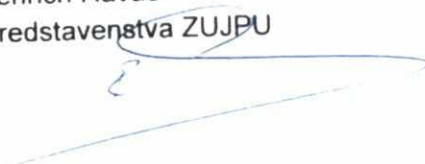
Tieto zásady boli prerokované s predstavenstvom združenia účastníkov dňa 25.1.2018.

O vyhodnotení súhlasov s návrhom ZUNP vypracuje Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor protokol, v ktorom sa uvedú súhasi aj nesúhasi, ich vzájomný pomer a ich váha podľa výmery pozemkov.

Ing. Ratislav Holič
zodpovedný projektant



Henrich Ravas
predseda predstavenstva ZUJPU



Ing. Pavol Hrnčiar

Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor,
vedúci odboru

OKRESNÝ ÚRAD SENICA
pozemkový a lesný odbor
Hollého 150
905 01 SENICA
-2-