

## **PROJEKT POZEMKOVÝCH ÚPRAV TISINEC**

### **ZÁSADY UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV**

#### **(PÍ SOMNÁ ČASŤ)**

#### **1. Úvod**

**Hlavným cieľom** zásad pre umiestnenie nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“) v obvode projektu pozemkových úprav (ďalej len „OPPÚ“) je stanoviť pravidlá pre umiestnenie nových pozemkov v súlade:

- s všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia (ďalej len „VZFUÚ“),
- s požiadavkami účastníkov pozemkových úprav (ak nie sú v rozpore so VZFUÚ, so zákonom č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v platnom znení (ďalej len „zákon“) a so záujmami ostatných účastníkov konania,
- s Metodickým listom (ML) č. PPÚ - 5/2022. Doporučený postup prác pri spracovaní, odovzdávaní a kontrole dokumentácie projektu pozemkových úprav: Zásady umiestnenia nových pozemkov,
- s dodržaním zákonných kritérií.

V rámci prerokovania návrhu ZUNP sa určili všeobecné princípy postupov pri umiestňovaní nových pozemkov, bez definovania konkrétneho riešenia. Určil sa spôsob vyrovnania, výška príspevkov na spoločné zariadenia a opatrenia (ďalej len „SZO“), využitie plôch na iné účely, vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú SZO, vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú štátne komunikácie, potoky a pod.

V návrhu ZUNP je použitých niekoľko pojmov, ktoré je potrebné vysvetliť, nakoľko sa v texte viackrát opakujú a ich nesprávne pochopenie by mohlo viesť k mylnej interpretácii navrhnutých ZUNP.

#### **1.1 Vybrané základné pojmy**

**Obvod projektu pozemkových úprav (OPPÚ)** - súhrn všetkých pozemkov určených pre vypracovanie a vykonanie projektu pozemkových úprav.

**Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia (VZFUÚ)** - navrhujú spôsob funkčného využívania územia v OPPÚ, ako aj infraštruktúru vidieckej krajiny formou technických, biologických, ekologických, ekonomických a právnych opatrení. Hlavným cieľom VZFUÚ v OPPÚ je poriadok v priestore.

**Združenie účastníkov pozemkových úprav** - je právnickou osobou, ktorá vzniká na prvom zhromaždení účastníkov pozemkových úprav.

**Predstavenstvo** - je výkonným orgánom združenia účastníkov, ktoré zastupuje združenie účastníkov v konaní o pozemkových úpravách.

**Pôvodný pozemok** - je pozemok alebo jeho časť, alebo spoluvlastnícky podiel, s ktorým vstupuje vlastník do konania o pozemkových úpravách a ktorý sa nachádza v OPPÚ a za ktorý bude v konaní o pozemkových úpravách vyčlenený nový pozemok alebo pozemky.

**Nový pozemok** - pozemok, ktorý sa na základe vyrovnaní v zmysle týchto ZUNP poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov a je zapísaný v rozdeľovacom pláne v registri nového stavu (ďalej len „RNS“).

**Hodnota pozemku** - je určená podľa druhu pozemku vedeného v katastri nehnuteľností spresneného na základe komisionálneho zistenia v rámci spresňovania druhov pozemkov v OPPÚ a podľa bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (ďalej len „BPEJ“). **Hodnota pozemku nie je trhovú cenu pozemku!**

**Register pôvodného stavu (ďalej len „RPS“)** - obsahuje geodetické a popisné údaje o pozemkoch alebo ich častiach a právnych vzťahoch k nim, vstupujúcich do pozemkových úprav, aktualizované ku dňu uvedenému v aktuálnej etape vypracovania projektu pozemkových úprav. Súčasťou RPS je aj ohodnotenie jednotlivých pozemkov a zoznam účastníkov pozemkových úprav.

**Spoločné zariadenia a opatrenia (SZO)** - slúžia vlastníkom pozemkov v OPPÚ (poľné a lesné cesty, biocentrá, sprievodná zeleň ciest, poldre a ďalšie zariadenia a opatrenia v zmysle zákona).

**Projektový blok** - OPPÚ je z technologického dôvodu vhodné rozdeliť do viacerých častí (projektových blokov). Ich veľkosť je určená v závislosti od miestnych pomerov vychádzajúc z konfigurácie terénu, druhov pozemkov alebo charakteru užívania, či hodnoty pozemkov a ďalších miestnych špecifík obvykle uznávaných v obci tak, aby vznikli vnútorne homogénne bloky. Projektový blok je zložený z jedného alebo viacerých projekčných celkov (lokalít).

**Projekčný celok (lokalita)** - plocha ohraničená nezrušiteľnými prírodnými alebo umelými zameranými prekážkami (rieka, potok, kanál, štátne cesty, existujúce poľné a lesné cesty, lesy, ...) a navrhnutými plochami spoločných a verejných zariadení a opatrení, ktorá vytvára homogénny plošný celok slúžiaci k vyrovnaní, t. j. vyčleňovaniu nových pozemkov náhradou za pôvodné pozemky v zmysle schválených ZUNP.

## 1. 2 Základné údaje o PPÚ Tisinec

Kraj	Prešovský
Okres	Stropkov
Katastrálne územie	Tisinec
Výmera OPPÚ Tisinec	314 ha
Výmera poľnohospodárskej pôdy v OPPÚ Tisinec	208 ha
Výmera lesných pozemkov v OPPÚ Tisinec	24 ha
Výmera iných plôch	82 ha

### 1.3 Stav RPS pred komasáciou

UKAZOVATEĽ	RPS
Počet parcel	587
- parcel registra CKN	57
- parcel určeného operátu (EKN)	530
- spoločných nehnuteľností	0
- "nesceľovaných" pozemkov	0
Počet vlastníkov	518
- známych vlastníkov so známym pobytom (TVL=0,1,2)	378
- známych vlastníkov so známym trvalým pobytom v obci (TVL=0,1,2)	78
- ostatných vlastníkov	139
- duplicitných vlastníkov	0
- známych vlastníkov so známym pobytom s vyrovnaním v peniazoch	0
- ostatných vlastníkov s vyrovnaním v peniazoch	0
Počet vlastníckych vzťahov	7133
Počet parcel s jedným vlastníkom v 1/1	106
Počet parcel v spoluvlastníctve	481
Priemerný počet spoluvlastníkov na parcelu v spoluvlastníctve	13,14
Maximálny počet spoluvlastníkov na parcelu	112
Priemerná výmera parcely [m <sup>2</sup> ]	5351,10
Priemerný počet spoluvlastníkov na 1 parcelu za obvod PPÚ	12,15
Priemerný počet parcel na 1 vlastníka	13,77
Priemerná výmera vlastníctva 1 vlastníka [m <sup>2</sup> ]	6075,62

### 1.4 Počet parcel jedného vlastníka (okrem SR, VÚC a Obce)

PARCIEL	RPS
1 parcela	128
2-5 parcel	174
6-10 parcel	58
11-25 parcel	69
26-50 parcel	50
51-100 parcel	32
101-200 parcel	1
viac ako 200 parcel	0
<b>Spolu:</b>	<b>512</b>

### 1. 5 Počet spoluvlastníkov na jednu parcelu (okrem SR, VÚC a Obce)

VLASTNÍKOV	RPS
1 vlastník	34
2-5 spoluvlastníkov	105
6-10 spoluvlastníkov	117
11-25 spoluvlastníkov	235
26-50 spoluvlastníkov	5
51-100 spoluvlastníkov	3
101-200 spoluvlastníkov	10
viac ako 200 spoluvlastníkov	0
<b>Spolu:</b>	<b>509</b>

### 1. 6 Výmera vlastníctva jedného vlastníka (okrem SR, VÚC a Obce)

VÝMERA	RPS
do 400 m <sup>2</sup>	195
401-5000 m <sup>2</sup>	206
5001-10000 m <sup>2</sup>	42
10001-50000 m <sup>2</sup>	65
50001-100000 m <sup>2</sup>	4
viac ako 10 ha	0
<b>Spolu:</b>	<b>512</b>

### 1. 7 Počet potencionálnych vlastníkov s nárokom na vyrovnanie v peniazoch

UKAZOVATEĽ	RPS
<b>Celková výmera poľnohospodárskej, nepoľnohospodárskej a nelesnej pôdy do 400 m<sup>2</sup></b>	
- známi vlastníci (Typ vlastníka = 0)	114
- neznámi vlastníci (Typ vlastníka = 3, 4)	72
<b>Spolu:</b>	<b>186</b>
<b>Celková výmera lesných pozemkov do 2 000 m<sup>2</sup></b>	
- známi vlastníci (Typ vlastníka = 0)	130
- neznámi vlastníci (Typ vlastníka = 3, 4)	2
<b>Spolu:</b>	<b>132</b>

### 1. 8 Projektové bloky a projekčné lokality

Obvod projektu pozemkových úprav Tisinec tvorí pre potreby pozemkových úprav **7 projektových blokov**, ktoré sú označené číslom a názvom projektového bloku. Každý projektový blok je rozdelený na projekčné lokality so svojím číslom a názvom projekčnej

lokality. Celkový počet **projekčných lokalít je 28**. Tie sú ohraničené prirodzenými hranicami, čiže existujúcimi alebo novonavrhovanými cestami, vodnými tokmi, hranicami lesných pozemkov a ostatnými prirodzenými terénnymi hranicami. Do projekčných lokalít budú projektované nové pozemky jednotlivých vlastníkov. Rozdelenie OPPÚ na projektové bloky a projekčné lokality vychádza z pokynov uvedených v ML č. PPÚ - 5/2022 a je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Projektový blok	Názov projektového bloku	Číslo projekčnej lokality	Projekčná lokalita	Názov projekčnej lokality
<b>1</b>	<b>Ondava</b>	1	1a	Tisinská stráň
		2	1b	Za vodou
		3	1c	Pod Čerlincom
		4	1d	Ondava
<b>2</b>	<b>Chotčianka</b>	5	2a	Chotčianka
		6	2b	Pri Chotčianke
		7	2c	Nad rybníkom
		8	2d	Vyšné lúky
<b>3</b>	<b>DP Tisinec</b>	9	3a	Dlhé role1
		10	3b	Dlhé role2
<b>4</b>	<b>Role</b>	11	4a	Nad popovou
		12	4b	Široké role
		13	4c	Cesta
		14	4d	Kopce
		15	4e	Osada
<b>5</b>	<b>Adamovo</b>	16	5a	Za potokom
		17	5b	Adamovo
		18	5c	Pod Adamovom
		19	5d	Nad osadou
<b>6</b>	<b>Židová</b>	20	6a	Nad dedinou
		21	6b	Židová
		22	6c	Židovský cintorín
		23	6d	Ku strži
		24	6e	Potok
		25	6f	Ortáš2
		26	6g	Ortáš1
<b>7</b>	<b>Družstvo</b>	27	7a	Družstvo1
		28	7b	Družstvo2

## 2. Stanovenie kritérií vyrovnania v pozemkoch

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 SZO.

Stanovené kritériá vyrovnania v pozemkoch musia byť realizované tak, aby nové pozemky boli svojím druhom, výmerou, hodnotou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom.

V procese vyrovnania je potrebné definovať okrem kritérií, ktoré sú definované v § 11 zákona, aj kritériá, ktorých potreba sa objavila vzhľadom na miestne vlastnícke a užívacie pomery v katastrálnom území Tisinec.

## 2. 1 Kritériá stanovené a aplikované podľa zákona

### 2. 1. 1 Kritérium podľa § 11, ods. 2 zákona.

Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len „nový pozemok“). Okresný 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:

- a) prírodné podmienky,
- b) vhodnú organizáciu pôdneho fondu jednotlivých poľnohospodárskych podnikov, lesných podnikov a hospodárskych subjektov,
- c) pomer jednotlivých druhov pozemkov (kultúr) v OPPÚ,
- d) vlastnosti a bonitu jednotlivých pozemkov,
- e) záujmy ochrany životného prostredia,
- f) územnoplánovaciu dokumentáciu.

### 2. 1. 2 Kritérium podľa § 11, ods. 3 a odst. 6 zákona.

Nové pozemky majú byť svojim druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami. Pri zmene druhu pozemkov z dôvodov riešenia protierózných opatrení a iných opatrení navrhnutých vo VZFUÚ sa za pôvodný druh pozemku považuje navrhovaný stav. Nové určenie hodnoty takého pozemku sa vykoná v rámci aktualizácie RPS.

Ak s tým vlastník súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní dodržané kritériá uvedené (§ 11, ods. 6 zákona).

### 2. 1. 3 Kritérium podľa § 11, ods. 4 zákona - odchýlka hodnoty nových pozemkov.

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 SZO. 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 OPPÚ si môžu vlastníci určiť rozdiel hodnoty pôvodných a nových pozemkov až do výšky

**25 %** v zásadách pre umiestnenie nových pozemkov. Pri celkovej výmere do 200 m<sup>2</sup> sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.

2. 1. 4 Kritérium podľa **§ 11, ods. 5 zákona** - odchýlky od výmery pri nových pozemkoch.

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 SZO. 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 m<sup>2</sup> sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.

2. 1. 5 Kritérium podľa **§ 11, ods. 7 zákona** - spoločné zariadenia a opatrenia.

Ak je potrebné pre SZO vyčleniť nevyhnutnú výmeru poľnohospodárskej pôdy, lesných pozemkov alebo inej pôdy, použijú sa najprv pozemky vo vlastníctve štátu alebo obce.

Ak nie je dostatok výmery pozemkov vo vlastníctve štátu a obce v uvedenom poradí, potrebu pozemkov na SZO znášajú všetci účastníci okrem vlastníkov, ktorí súhlasili s vyrovnaním v peniazoch, a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v OPPÚ.

2. 1. 6 Kritérium podľa **§ 11, ods. 8 zákona**.

Ak s tým vlastník súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, okrem lesných pozemkov, v celkovej výmere vlastníka **v OPPÚ do 400 m<sup>2</sup>** 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 projektu pozemkových úprav.

2. 1. 7 Kritérium podľa **§ 11, ods. 9 zákona**.

Ak s tým vlastník súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k lesným pozemkom **celkovej výmery vlastníka do 2 000 m<sup>2</sup>** vrátane lesných porastov na nich, sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi správcom a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav.

2. 1. 8 Kritérium podľa **§ 11, ods. 11 zákona**.

Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu okresnému úradu **nemožno súhlas odvolať**. Pozemky, za ktoré žiada vlastník vyrovnanie v peniazoch podľa odsekov 2. 1. 6 a 2. 1. 7, sa nesmú previesť ani zaťažiť. To neplatí, ak ich nadobudol Slovenský pozemkový fond alebo správca podľa odseku 2. 1. 13. Na návrh okresného úradu katastrálny odbor vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami okrem prípadov uvedených v odseku 2. 1. 13. Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb (ťarchy), ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí sa vyrovnanie vlastníkovi po

zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viaznu, **okrem prípadov ťarchy na vlastníka typu exekúcia alebo záložné právo**, o čom sa vlastník písomne upovedomí. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch.

2. 1. 9 Kritérium podľa § 11, ods. 12 zákona.

Okresný úrad môže na účely pozemkových úprav rozhodnutím podľa § 14 ods. 4 (§ 151a až 151n a § 602 Občianskeho zákonníka) zriadiť alebo zrušiť iné vecné bremeno k pozemku. Pri zriadení iného vecného práva okresný úrad určí mieru zohľadnenia ujmy v rozdeľovacom pláne.

2. 1. 10 Kritérium podľa § 11, ods. 13 zákona.

Pozemky, ktoré patria do OPPÚ a tvoria spoločnú nehnuteľnosť, môžu sa rozdeliť, ak s tým súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery spoločnej nehnuteľnosti.

2. 1. 11 Kritérium podľa § 11, ods. 14 zákona.

Okresný úrad môže na účely pozemkových úprav rozhodnutím podľa § 14 ods. 4 (§ 151a až 151n a § 602 Občianskeho zákonníka) zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku.

2. 1. 12 Kritérium podľa § 11, ods. 15 a ods. 16 zákona - umiestnenie vlastníkov s malými výmerami.

Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria **poľnohospodársku pôdu alebo ostatnú pôdu** vo výmere **do 400 m<sup>2</sup>**, 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. Pri určení druhu pozemku na novom pozemku sa vychádza z prevažujúceho druhu pozemku pôvodného pozemku, hodnota trvalého porastu sa pritom nezohľadňuje. Pri zlučovaní pozemkov do týchto celkov sa dbá na to, aby nedochádzalo k zlučovaniu spoluvlastníckych podielov známych vlastníkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, so spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond alebo správca. Pozemok môže mať **menšiu výmeru ako 400 m<sup>2</sup>**, ak ide o pozemky určené na SZO 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.

Ak ide o **lesné pozemky**, najmenšia výmera pozemkov na toto opatrenie je **2 000 m<sup>2</sup>**. Pozemok môže mať **menšiu výmeru ako 2 000 m<sup>2</sup>**, ak ide o pozemok určený na SZO alebo s ohľadom na rozmiestnenie ostatných lesných pozemkov.

2. 1. 13 Kritérium podľa § 11, ods. 17 zákona.

Štát prostredníctvom Slovenského pozemkového fondu alebo správcu na účel pozemkových úprav **môže kúpiť** pozemky alebo spoluvlastnícke



podieľu k pozemkom v OPPÚ uvedených v odsekoch 2. 1. 6 a 2. 1. 7 na účel vytvorenia väčších celkov alebo pre potreby štátu, ak ich vlastníci ponúknu na predaj alebo ak vlastníci súhlasia s predajom. Štát prostredníctvom Slovenského pozemkového fondu alebo správcu môže kupovať aj ďalšie pozemky, ak ich vlastníci ponúknu na odpredaj. Cena pozemku a trvalého porastu na ňom sa určí podľa osobitného predpisu (Vyhláška Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav).

**2. 1. 14 Kritérium podľa § 11, ods. 19 zákona.**

Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia opatrenia, okrem pozemkov uvedených v odseku 2.1.16, nadobudne obec, v ktorej obvode sa pozemky nachádzajú, za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby SZO. 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.

**2. 1. 15 Kritérium podľa § 11, ods. 20 zákona.**

Pozemky určené na SZO nemožno scudziť ani zaťažiť. Toto obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľnosti na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

Okresný úrad môže rozhodnutím obmedzenie zrušiť, ak je to potrebné pre rozvoj územia a v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou; podmienkou je zachovanie prístupu k pozemkom a zachovanie funkcií vodohospodárskych zariadení. Obmedzenie sa nevzťahuje na zaťaženie pozemkov, ak ide o budovanie inžinierskych sietí, pričom zaťaženie z tohto dôvodu nesmie obmedziť účel SZO.

**2. 1. 16 Kritérium podľa § 11, ods. 21 zákona.**

Pozemky určené projektom pozemkových úprav pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru, ako aj pozemky na vybudovanie SZO slúžiacich vodnému hospodárstvu, najmä malých vodných nádrží, úprav tokov, závlahových zariadení a odvodňovacích zariadení poskytuje štát. Vlastníkom týchto pozemkov je štát okrem prípadov, ak okresný úrad určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav a správu vykonáva organizácia poverená štátom alebo organizácia podľa osobitných predpisov.

Ak štát v obvode pozemkových úprav nevlastní pozemky v takom rozsahu, aby mohli byť pokryté aj požiadavky pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru, poskytne v rámci pozemkov určených projektom pozemkových úprav pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru najmä pozemky pre osobitne chránené časti prírody a krajiny; vlastníctvo k ostatným pozemkom určeným pre územný systém ekologickej stability regionálneho

a nadregionálneho charakteru zostane zachované podľa pôvodného stavu s tým, že sa môžu sceliť len v území tvoriacom systém ekologickej stability.

## 2. 1. 17 Kritérium podľa § 6, ods. 4 zákona.

Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania.

## 2. 2 Kritériá, ktoré nie sú stanovené podľa zákona

Kritériá navrhované na podklade zistených skutočností z prerokovania návrhov a požiadaviek vlastníkov a na podklade vyhodnotenia dotazníkovej ankety.

### 2. 2. 1 Umiestňovanie nových pozemkov

2. 2. 1. 1 Nové pozemky sa budú umiestňovať do novovytvorených **projektových blokov**. Každý projektový blok obsahuje niekoľko **projekčných lokalít (1a až 7b)**.
2. 2. 1. 2 Umiestnenie nových pozemkov bude prerokované s každým známym účastníkom so známym pobytom.
2. 2. 1. 3 Vlastnícke podiely pôvodných pozemkov budú v rámci OPPÚ zlučované do väčších celkov tak, aby sa celkový počet parciel zmenšil na minimum.
2. 2. 1. 4 Umiestňovanie nových pozemkov bude realizované v rámci jednotlivých projektových blokov. V odôvodnených prípadoch, ak to nebude brániť účelu pozemkových úprav, nevylučuje sa presúvanie pozemkov medzi projektovými blokmi. Hranice projektových blokov sú znázornené v grafickej prílohe týchto zásad.
2. 2. 1. 5 Ak to bude možné, budú sa pozemky tých vlastníkov, ktorí budú svoj pozemok prenajímať, umiestňovať na jednom mieste (v tom istom projektovom bloku), tak aby pri prenájme tvorili jeden súvislý celok. Umiestnenie týchto pozemkov môže byť konzultované aj s doterajším, alebo budúcim užívateľom.
2. 2. 1. 6 Ak nebude možné s vlastníkom dohodnúť umiestnenie nových pozemkov, budú sa nové pozemky umiestňovať prevažne do tých projektových blokov, kde mal pôvodný vlastník väčšinový výmeru.
2. 2. 1. 7 Nároky vlastníkov z projektového bloku č. 3 (DP Tisinec) - projekčná lokalita 3a Dlhé role1 a projekčná lokalita 3b Dlhé role2 sa spočítajú a vyrovnanie v pozemkoch za tieto vlastnícke nároky sa poskytne **len v rámci daného projektového bloku z dôvodu existencie chráneného ložiskového územia DP Tisinec**.
2. 2. 1. 8 V prípade bezpodielového spoluvlastníctva manželov ich forma vlastníctva po vyrovnaní v nových pozemkoch zostane zachovaná.
2. 2. 1. 9 Pri umiestňovaní nových pozemkov, pokiaľ to bude možné, môžu byť v prípade záujmu vlastníkov zohľadnené príbuzenské vzťahy, a nové pozemky môžu byť umiestňované vedľa seba. Na požiadanie môžu

byť vedľa seba umiestnené aj pozemky podnikateľských subjektov, ktorých majitelia sú v akomkoľvek príbuzenskom vzťahu.

2. 2. 1. 10 Pozemky, ktoré sa nachádzajú pod stavbami (rodinný dom, obydlie, hospodárska budova, vodojem, studňa, transformačná stanica, čerpacia stanica, iná stavba, oplotené plochy pozemkov presahujúce z územia mimo OPPÚ a pod.), budú mať výmeru určenú na základe zamerania v predchádzajúcich etapách projektu. V tomto prípade nebudú splnené kritériá stanovené zákonom, ktoré sa týkajú výmery nových pozemkov. Ak sa s pôvodnými vlastníkami pozemkov nedohodne iné umiestnenie nových pozemkov, vlastníctvo k týmto pozemkom budú mať doterajší vlastníci.
2. 2. 1. 11 Pri umiestňovaní nových pozemkov sa môže prihliadať aj na to, či vlastník dá svoje pozemky do nájmu inej osobe, bude na nich hospodáriť sám, alebo prejavil písomný súhlas s ich odpredajom.
2. 2. 1. 12 S ohľadom na odstavec 2. 1. 3, z dôvodu výrazných rozdielov jednotkových hodnôt pozemkov aj vnútri projektových blokov sa určuje maximálny rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov **až do výšky 25 % (§ 11, ods. 4 zákona).**
2. 2. 1. 13 Okresný úrad prerokuje podané námietky proti rozdeľovaciemu plánu (RP) do 90 dní odo dňa ich doručenia so združením účastníkov a účastníkmi. Ak sa námietky pri prerokovaní nevybavia, okresný úrad ich predloží na rozhodnutie okresnému úradu v sídle kraja, ktorý o nich rozhodne.
2. 2. 1. 14 Neznámych vlastníkov (NV, známy vlastník s neznámym pobytom) pri umiestňovaní nových pozemkov bude zastupovať Slovenský pozemkový fond alebo Lesy Slovenskej republiky, š. p. (**§ 17 zákona**).
2. 2. 1. 15 Každému NV bude navrhnutý nový pozemok za dodržania zákonných kritérií. Nové pozemky tohto typu vlastníkov budú umiestnené, pokiaľ to bude možné, vedľa seba tak aby tvorili súvislý blok parciel, ktorý bude možné prenajímať a riadne obhospodarovať. Takéto bloky parciel NV budú vo viacerých projekčných celkoch podľa množstva, výmery a hodnoty pozemkov týchto vlastníkov.
2. 2. 1. 16 V prípade, že sa medzi NV vyskytujú osoby s rovnakým alebo podobným menom a priezviskom, prípadne s ďalším rovnakým alebo podobným osobným údajom, nové pozemky takýchto vlastníkov budú umiestnené, pokiaľ to bude možné, vedľa seba.
2. 2. 1. 17 V odôvodnených prípadoch sa môžu pozemky tých vlastníkov, ktorí budú svoj pozemok prenajímať, umiestňovať na jednom mieste (v rovnakom projektovom bloku), tak aby pri prenájme tvorili jeden súvislý celok. Umiestnenie týchto pozemkov môže byť konzultované aj s doterajším, alebo budúcim užívateľom pozemkov.
2. 2. 1. 18 V projektovom bloku č. 1 (Ondava), projekčná lokalita 1d Ondava, pôdny celok 107, budú umiestnené prednostne pôvodní vlastníci pozemkov v OPPÚ, ktorí majú zároveň aj vlastníctvo k príľahlým

pozemkom v zastavanom území obce alebo tam v súčasnosti majú v užívaní pozemky.

## 2. 2. 2 Prístupnosť pozemkov

Nové pozemky sa budú navrhovať tak, aby boli prístupné z existujúcich, alebo novonavrhovaných komunikácií. Navrhnutá cestná sieť môže byť v prípade potreby zhustená bez potreby zvýšenia percenta príspevku vlastníkov na SZO.

## 2. 3 Kritériá na riešenie nového stavu na lesnom pôdnom fonde

2. 3. 1 Nové lesné pozemky budú vyčleňované v celosti a ich vlastníkom budú doterajší vlastníci s podielom, ktorý sa určí na základe ich výmery pod schválenými lesnými pozemkami.
2. 3. 2 Pri vyčleňovaní nových pozemkov sa uvažuje s ich pričlenením k súčasným lesným spoločnostiam.
2. 3. 3 Nové lesné pozemky je možné v prípade potreby rozdeľovať podľa hodnoty lesných dielcov.
2. 3. 4 Správa k jednotlivým novovytvoreným pozemkom bude určená na základe rokovania s doterajšími užívateľmi pozemkov.

## 3. Stanovenie kritérií vyrovnania v peniazoch

### 3. 1 Kritérium podľa § 11, ods. 8 zákona - vyrovnanie v peniazoch za pozemky do 400 m<sup>2</sup>.

Ak s tým vlastníkom súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, okrem lesných pozemkov, v celkovej výmere vlastníka v OPPÚ do 400 m<sup>2</sup> 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 projektu pozemkových úprav

### 3. 2 Kritérium podľa § 11, ods. 9 zákona - vyrovnanie v peniazoch za pozemky do 2 000 m<sup>2</sup>.

Ak s tým vlastníkom súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k lesným pozemkom celkovej výmery vlastníka do 2 000 m<sup>2</sup> vrátane lesných porastov na nich, sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi správcou a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav.

### 3. 3 Kritérium podľa § 11, ods. 11 zákona - podmienka vyrovnania v peniazoch.

Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu okresnému úradu **nemožno súhlas odvolať**. Pozemky, za ktoré žiada vlastníkom vyrovnanie v peniazoch podľa odsekov 2. 1. 6 a 2. 1. 7, sa nesmú previesť ani zaťažiť. To neplatí, ak ich nadobudol Slovenský pozemkový fond alebo správca podľa odseku 2. 1. 13. Na návrh okresného úradu, katastrálny odbor vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami okrem prípadov uvedených v odseku 2. 1. 13. Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb (ťarchy), ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí sa vyrovnanie vlastníkom po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viaznu, **okrem prípadov ťarchy na**

**vlastníka typu exekúcia alebo záložné právo**, o čom sa vlastník písomne upovedomí. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch.

### **3. 4 Vyjadrenie súhlasu na uplatnenie nároku na vyrovanie v peniazoch.**

Vlastníci pozemkov, ktorí spĺňajú kritériá podľa odstavca 3. 1 a 3. 2 si musia svoj nárok na vyrovanie v peniazoch uplatniť písomne na adresu: Okresný úrad Stropkov, pozemkový a lesný odbor, Športová 2, 090 01 Stropkov (ďalej aj ako „OÚ-PLO“) v termíne určenom vo výzve správneho orgánu. **Po tomto termíne bude považovaný návrh na vyrovanie v peniazoch za bezpredmetný a vlastníkov vzniká nárok na pozemok v spoluvlastníctve s inými vlastníkmi podľa odseku 2. 1. 12.**

## **4. Obmedzenia**

Obmedzenia vlastníkov v nakladaní s pozemkami možno rozdeliť na:

### **4. 1 Obmedzenia vyplývajúce zo schválených VZFUÚ.**

Podľa § 10, ods. 7 zákona, schválené VZFUÚ v OPPÚ podľa odseku 6 zákona nahrádzajú na účely výstavby SZO rozhodnutie o umiestnení stavby, ak ide o prípady uvedené v § 12 ods. 4 písm. a) až d), rozhodnutie o využívaní územia vypracované v súlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie, rozhodnutie o odňatí poľnohospodárskej pôdy a rozhodnutie o vyňatí lesného pozemku.

### **4. 2 Obmedzenia vyplývajúce z existencie technických prekážok v OPPÚ.**

Obmedzenia vyplývajúce z existencie technických prekážok (cesta I. triedy, cesta II. triedy, energetické vedenia, verejné vodovody a kanalizácie, plynárenské zariadenia a plynovody, telekomunikačné vedenia, vodné zdroje, vodojemy, transformačné stanice, čerpacia stanica, iné stavby, ochranné pásmo lesa, chránené ložiskové územie DP Tisinec, národná kultúrna pamiatka Židovský cintorín, územie európskeho významu SKUEV0939 Horný tok Ondavy) sú vymenované a definované v schválených VZFUÚ v časti 5. 4. Obmedzujúce faktory využívania poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov a ich ochranné pásma.

Obmedzenia uvedené v schválených VZFUÚ sú definované v zákone č. 251/2012 Z. z. o energetike v platnom znení, v zákone č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácií v sieťových odvetviach v platnom znení, v zákone č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení, v zákone č. 364/2004 Z. z. o vodách (vodný zákon) v platnom znení, vo vyhláske MŽP SR č. 29 z 21. 01. 2005, ktorou sa stanovujú podrobnosti o určovaní ochranných pásiem na ochranu vôd a v technických úpravách v ochranných pásmach vodných zdrojov v platnom znení, v zákone č. 326/2005 Z. z. o lesoch v platnom znení, v § 11 zákona NZ ČSSR č. 135/1961 Z. z. v platnom znení a v zákone NR SR č. 543/2022 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v platnom znení.

### **4. 3 Obmedzenia vyplývajúce zo zákona č. 330/1991 Z. z. o pozemkových úpravách**

OÚ-PLO v rozhodnutí o nariadení pozemkových úprav v k. ú. Tisinec v zmysle § 26 zákona obmedzil účastníkov pozemkových úprav v nasledovných činnostiach pri nakladaní s pozemkami: meniť spôsob využitia pozemku; zriaďovať, meniť alebo zrušiť

vodohospodárske zariadenia, stavby na dotknutých pozemkoch; prevádzať pozemky z poľnohospodárskeho pôdneho fondu do lesného pôdneho fondu, ako aj robiť podobné zásahy do usporiadania pôdneho fondu bez vedomia OÚ-PLO.

#### 4. 4 Prihliadnutie k zmenám vlastníckych vzťahov

Spracovateľ projektu pozemkových úprav vykoná aktualizáciu RPS ku dňu uvedenému v aktuálnej etape PPÚ podľa zákona. To znamená, že na prerokovanie umiestnenia nových pozemkov budú prizvaní len tí vlastníci (účastníci PPÚ), ktorí budú zapísaní na liste vlastníctva (ďalej aj „LV“) k tomuto dátumu. Vlastníci, ktorí budú zapísaní na LV po tomto termíne, budú zapracovaní do PPÚ v ďalších etapách v rámci aktualizácie RPS a v rámci aktualizácie rozdeľovacieho plánu a budú **povinní rešpektovať už schválený rozdeľovací plán**, t. j. nový vlastník bude povinný rešpektovať polohu, tvar a výmeru nového pozemku toho vlastníka, ktorého vlastníctvo nadobudol (§ 6, ods. 4 zákona).

#### 5. Úbytky plôch a výpočet príspevkov

Na základe schválených VZFUÚ územia boli vyčlenené plochy potrebné na SZO, ako aj verejné zariadenia a opatrenia (ďalej len „VZO“). Na základe toho dochádza k zmenám medzi jednotlivými druhmi pozemkov a následne k požiadavke pokryť potrebu pozemkov na SZO.

V technickej správe VZFUÚ v časti 16. Bilancie a výpočet príspevku na SZO boli uvedené bilancie plôch, z ktorých vyplýva, že vlastníci budú musieť na výmeru SZO prispievať zo svojho nároku uvedeného v RPS určitou výmerou.

##### **Príspevok na SZO je 3, 90 % z výmery nároku uvedeného v RPS.**

Tento príspevok bol vypočítaný na podklade Aktualizácie RPS pri etape Zásady umiestnenia nových pozemkov a schválených Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia.

#### 6. Vlastníctvo k pozemkom, kde sú alebo budú vybudované spoločné zariadenia a opatrenia a verejné zariadenia a opatrenia

6. 1 Podľa § 11 ods. 21 zákona, pozemky na vybudovanie SZO slúžiacich vodnému hospodárstvu (t. j. vodné toky), poskytuje štát. Vlastníkom týchto pozemkov je štát a správu vykonáva Slovenský vodohospodársky podnik, š. p..
6. 2 Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sa nachádza štátna cesta I. triedy, poskytuje štát. Vlastníkom týchto pozemkov je štát a správu vykonáva Slovenská správa ciest, a. s..
6. 3 Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sa nachádza štátna cesta II. triedy, poskytuje štát. Vlastníkom týchto pozemkov je štát a správu vykonáva Slovenská správa ciest, a. s. V súčasnosti tu prebieha majetkovoprávne vysporiadanie pre pripravovanú stavbu a cesta je predmetom kúpy medzi SSC, a. s. a Obcou Tisinec. Po realizácii stavby bude cesta II. triedy odovzdaná PSK (správcom bude Správa a údržba ciest PSK).
6. 4 Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sa nachádza územie európskeho významu SKUEV0939 Horný tok Ondavy, poskytuje štát. Vlastníkom týchto pozemkov je štát a správu vykonáva Slovenský vodohospodársky podnik, š. p..

6. 5 Podľa § 11 ods. 19 zákona, vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené SZO, okrem pozemkov uvedených v odseku 21 zákona, nadobudne obec za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby SZO.
6. 6 Podľa § 11 ods. 20 zákona, pozemky určené na SZO nemožno scudziť ani zaťažiť.
6. 7 Pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia poskytuje ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy nové pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia. Správcovia verejných zariadení a opatrení sú uvedení vo schválených Všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia.

## 7. Užívanie

Z výsledkov dotazníka vyplýva, že iba 5 vlastníci z oslovených 440 (známi vlastníci so známym pobytom) prejavilo záujem pozemky, resp. časť pozemkov aj užívať. Pri umiestňovaní nových pozemkov u vlastníkov, ktorí nemajú záujem vykonávať poľnohospodársku činnosť, môžu byť zohľadňované aj budúce nájomné vzťahy tak, aby bolo umožnené efektívne obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nájomcom, pričom musia byť dodržané všetky zákonné kritériá primeranosti nových pozemkov.

## 8. Postup schvaľovania

8. 1 Podľa § 11 ods. 23 zákona, **ZUNP sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov**, na ktorých sú povolené alebo nariadené pozemkové úpravy.
8. 2 Všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti v konaní o pozemkových úpravách.
8. 3 ZUNP sa zverejnia verejnou vyhláškou a doručia každému známemu vlastníkovi do vlastných rúk. Do kompletnej dokumentácie PPÚ Tisinec môžu účastníci konania nahliadnuť na OÚ-PLO.
8. 4 Za súhlas sa podľa zákona považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená.
8. 5 Správny orgán spolu s predstavenstvom združenia účastníkov a spracovateľom projektu prerokuje námietky proti zverejneným ZUNP, ak s nimi nebudú súhlasiť účastníci, ktorí vlastnia viac ako jednu tretinu výmery pozemkov v OPPÚ.
8. 6 Z vyhodnotenia súhlasu účastníkov bude vyhotovená zápisnica v zmysle pokynov uvedených v ML č. PPÚ - 5/2022.

Príloha: Zásady umiestnenia nových pozemkov - grafická príloha.

V Stropkove, dňa 18. 01. 2023

Za zhotoviteľa:

.....  
Ing. Martin Kubanka, ISPO spol. s r. o., inžinierske stavby, Prešov

Za Okresný úrad Stropkov, pozemkový a lesný odbor:

.....  
Mgr. Roman Kudič, vedúci odboru a vedúci PPÚ Tisinec

Za predstavenstvo Združenia účastníkov pozemkových úprav Tisinec:

.....  
Ing. Jozef Kačmár, starosta obce