



ArlandaGEO s.r.o.

Návrh zásad pre umiestnenie nových pozemkov v obvode jednoduchých pozemkových úprav (JPÚ) Habovka

Obsah „Zásad pre umiestňovanie nových pozemkov“ (ďalej len Zásady alebo ZUNP) v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav (ďalej JPÚ) nie je stanovený zákonom, ich tvorba však vychádza najmä z § 11 zákona č.330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v platnom znení (ďalej len zákon).

Hlavným cieľom zásad je stanoviť pravidlá pre umiestňovanie nových pozemkov v súlade:

- so zákonnými kritériami,
- so všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia (ďalej len VZFU),
- s požiadavkami účastníkov pozemkových úprav, ak nie sú v rozpore so zákonom a so záujmami ostatných účastníkov konania.

1. Stanovenie kritérií pre vyrovnanie v pozemkoch – vybrané zákonné kritériá :

§ 6, ods. 4 zákona : ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania.

§ 11, ods. 1 zákona : za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom 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.

§ 11, ods. 2 zákona : vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných, nových pozemkoch.

§ 11, ods. 3 zákona : nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami.

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

§ 11, ods. 4 zákona : nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje 10% hodnoty pôvodných pozemkov vrátane pozemkov 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 pre umiestnenie nových pozemkov. Pri celkovej výmere do 200 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.

§ 11, ods. 5 zákona : 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.

§ 11, ods. 6 zákona : Ak s tým vlastník súhlasí, nemusia byť dodržané kritériá uvedené v § 11, ods. 3 zákona.

§ 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 obvode projektu pozemkových úprav do 400 m² vrátane trvalých porastov na nich, **sa poskytne v peniazoch**. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

V prípade § 8d (jednoduché pozemkové úpravy) sa vyrovnanie v peniazoch vykoná **medzi vlastníkom a obcou**.

§ 11, ods. 13 zákona : Pozemky, ktoré patria do obvodu pozemkových úprav a tvoria spoločnú nehnuteľnosť, sa môžu rozdeliť, ak s tým súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery spoločnej nehnuteľnosti.

§ 11, ods. 15 zákona : pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom vo výmere do 400 m², ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka sa zlúčia do celku s ostatnými pozemkami alebo spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov do 400 m² a určí sa ich spoluvlastnícky podiel.

2. Príspevok na spoločné zariadenia a opatrenia.

Podľa § 11, ods. 7 zákona, ak je potrebné pre spoločné zariadenia a opatrenia (v prípade JPÚ Habovka sa jedná hlavne o komunikácie) vyčleniť nevyhnutnú výmeru, použijú sa najprv pozemky vo vlastníctve štátu v poradí pôvodné neknihované pozemky, ďalšie pozemky štátu a následne pozemky obce.



V zmysle § 12. ods.7 zákona, potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia znášajú všetci účastníci pozemkových úprav a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k hodnote všetkých pozemkov v obvode pozemkových úprav. Inými slovami : každý vlastník príspeje rovnakým percentom z výmery pôvodných pozemkov.

Podľa schváleného VZFU je pre spoločné zariadenia a opatrenia potrebná výmera **6 5925 m²**.

Použiteľná výmera vo vlastníctve Slovenskej republiky je **2 1127 m²** a obce **996 m²**.

Príspevok vlastníkov na spoločné zariadenia a opatrenia je teda **4 3802 m²**, čo je **9.9 %** z výmery pôvodných pozemkov účastníkov pozemkových úprav.

3. Rozdiel hodnôt pôvodných a nových pozemkov.

V zmysle § 11, ods. 4 zákona sa navrhuje maximálny prípustný rozdiel v hodnote pôvodných a nových pozemkov na **17 %**.

4. Umiestňovanie nových pozemkov.

4.1 Minimálna výmera nových pozemkov bude 500 m². Pri príspevku vlastníkov 9,9 % na spoločné zariadenia a opatrenia, je potrebné na nový pozemok **disponovať výmerou 549 m²**.

4.2 Pri umiestňovaní nových pozemkov sa bude prihliadať **na umiestnenie pôvodných pozemkov. Vlastníctvo sa bude scelovať prednostne v rámci projektových blokov.** Nová parcela bude vlastníčkovi vytvorená v tom projektovom bloku, v ktorom účastník disponuje väčšinou výmerou pri zohľadnení ostatných Zásad.

4.3 Presun výmer medzi blokmi bude možný len v prípade, ak sa bude presúvať menšinová výmera k väčšinej a to len medzi týmito blokmi :

1a a 1b (Zastudená) – ďalej aj ako blok 1,

2a a 2b (horné Lazy) – ďalej aj ako blok 2,

3a, 3b a 3c (dolné Lazy) – ďalej aj ako blok 3,

4a, 4b a 4c (dolné Lazy) – ďalej aj ako blok 4,

(za menšinovú výmeru v bloku sa spravidla nebude považovať taká výmera, ktorá je väčšia ako minimálna výmera pozemku uvedená v ods. 4.1).

4.4 Presun výmer z blokov 3 alebo 4 (dolné Lazy) do bloku 1 (Zastudená) bude možný až po umiestnení všetkých vlastníkov, ktorí majú v bloku 1 aspoň minimálnu výmeru v zmysle ods. 4.1 a to podľa **poradia pomeru výmer** medzi výmerou v bloku 1 k súčtu výmer z bloku 3 a 4 za predpokladu, že v súčte dosiahnu minimálnu výmeru stanovenú v bode 2.1 týchto Zásad. K väčšinej výmere v bloku 1 sa budú presúvať výmery z blokov 3 alebo 4 :

$$\text{Príklad 1 : } \frac{356 \text{ (výmera blok 1)}}{223 \text{ (súčet výmer blokov 3 a 4)}} = 1,60$$

$$\text{Príklad 2 : } \frac{311 \text{ (výmera blok 1)}}{229 \text{ (súčet výmer blokov 3 a 4)}} = 1,35$$

(Ani jeden z Príkladov nedisponuje v bloku 1 potrebnou výmerou. V súčte s blokmi 3 a 4 áno. Príklad 1 bude mať však vyššie poradie ako Príklad č.2.)

$$\text{Príklad 3 : } \frac{356 \text{ (výmera blok 1)}}{134 \text{ (súčet výmer blokov 3 a 4)}} = 2,66$$

(Príklad č.3 má síce vyšší pomer ako príklady č.1 alebo č.2, ale nebude s nimi zaradený do poradia lebo v súčte nedisponuje potrebnou minimálnou výmerou. Prípad takéhoto vlastníka bude riešený podľa čl. 6., čo znamená, že bude len spoluvlastníkom nového pozemku pravdepodobne v bloku 1)

4.5 Presun výmer z bloku 1 do blokov 3 alebo 4 sa bude riadiť podobnými pravidlami ako v bode 4.4 s tým, že poradie sa zostaví z pomerov výmery v blokoch 3 a 4 k výmere v bloku 1 za predpokladu, že v súčte dosiahnu minimálnu výmeru stanovenú v bode 4.1 týchto Zásad.

4.6 Iné presuny výmer medzi blokmi budú možné len na základe písomnej dohody vlastníkov.



- 4.7. Minimálna šírka pozemku musí byť 6 metrov, pomer šírky a dĺžky pozemku by nemal byť menší ako 1:20.
- 4.8 Pozemkov, ktoré sú v registri CKN zapísané v celosti na LV a je na nich legálna stavba alebo je vydané stavebné povolenie, sa nebude týkať príspevok na spoločné zariadenia a opatrenia.
- 4.9 Nové pozemky pre známych vlastníkov bez pobytu (typ vlastníka 3), ktorých zastupuje SPF, budú umiestňované podľa rovnakých pravidiel ako pre známych vlastníkov (typ vlastníka 0).
- 4.10 Všetky nové pozemky budú navrhnuté tak, aby bol k nim zabezpečený prístup po nových alebo existujúcich komunikáciách v zmysle schválených VZFU.
- 4.11 Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k rôznym nezhodám alebo sporom medzi vlastníkmi pri riešení ich individuálnych požiadaviek, rozhodne o riešení predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav na svojom zasadnutí za prítomnosti zástupcu správneho orgánu **hlasovaním alebo žrebom**.

5. Popis jednotlivých projektových blokov a ich špecifiká :

Blok č.1a (južná časť lokality Zastudená určená na zastavanie)

Blok č.1b (stredná časť lokality Zastudená určená na zastavanie)

Na hranici s Blokom č.11, pri dodržaní ostatných kritérií, prednostne umiestniť majiteľov nových pozemkov tak, aby nový pozemok nadväzoval na ich nový pozemok v Bloku 11.

Blok č. 11 (severná časť lokality Zastudená pri družstve, poľnohospodárska pôda)

Na hranici s Blokom č.1b, pri dodržaní ostatných kritérií, prednostne umiestniť majiteľov nových pozemkov tak, aby nový pozemok nadväzoval na ich nový pozemok v Bloku 1b.

Blok č. 2a (západná časť lokality Lazy, poľnohospodárska pôda)

Blok č. 2b (východná časť lokality Lazy, poľnohospodárska pôda)

Blok č. 3a (západná časť lokality Lazy určená na zastavanie)

Blok č. 3b (východná časť lokality Lazy určená na zastavanie)

Blok č.3c (južná časť lokality Lazy pri ceste III.tr. určená na zastavanie)

Blok č.4a (západná časť lokality Lazy pri ceste III.tr. - od Stodoliska určená na zastavanie)

Blok č.4b (južná časť lokality Lazy pri ceste III.tr. určená na zastavanie)

Nové pozemky budú umiestnené tak aby na južnej strane hraničili s cestou III. tr. cez Blatnú dolinu a na severnej siahali až na hranicu s Blokom č.3a.

Blok č.4c (východná časť lokality Lazy pri ceste III.tr.)

Nové pozemky budú umiestnené tak aby na južnej strane hraničili s cestou III. tr. cez Blatnú dolinu a na severnej siahali až na hranicu s Blokom č.3b.

Za pozemok spĺňajúci kritérium podľa ods. 4.1 je považovaný aj taký, ktorý je rozdelený na 2 parcely spoločným zariadením a opatrením.

6. Umiestňovanie vlastníkov, ktorí nedisponujú minimálnou výmerou na nový pozemok .

Vlastníci, ktorí nedisponujú minimálnymi výmerami podľa ods. 4.1 budú pri dodržaní tu uvedených zásad umiestňovaní formou spoluvlastníckych podielov k novým pozemkom s inými vlastníkmi.

V sporných prípadoch bude mať prednostné právo na umiestnenie svojho spoluvlastníckeho podielu v požadovanom bloku ten vlastník, ktorému bude vychádzať vyššie poradie podľa kľúča (pomer výmer v blokoch), ktorý je zadaný v ods. 4.4 alebo 4.5 až do zaplnenia daného bloku.

Ich spoluvlastnícky podiel bude určený na základe vzájomného pomeru ich výmer. V prípade, že títo vlastníci v dotazníku alebo iným spôsobom neoznámia s ktorým účastníkom chcú byť spoluvlastníkmi nového pozemku, bude im spoluvlastník vybraný pri zohľadnení ostatných tu uvedených zásad.

7. Obmedzenia .

Obmedzenie vyplývajúce z osobitných predpisov (ochranné pásma dopravných systémov, elektroenergetických a plynárenských zariadení, telekomunikácií a vodných stavieb) preberá na seba vlastník nového pozemku.

8. Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia .

Vlastníctvo k pozemkom podľa § 11, ods. 19 zákona, na ktorých sú a budú umiestnené spoločné zariadenia

a opatrenia **nadobudne obec za náhradu**. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby týchto zariadení.

9. Platnosť ZUNP.

V zmysle § 11, ods. 23 zákona sú „Zásady pre umiestnenie nových pozemkov“ platné , ak s nimi súhlasia účastníci , ktorí vlastnia dve tretiny pozemkov, na ktorých sú povolené jednoduché pozemkové úpravy.

Prehľadné mapky projekčných blokov v JPÚ Habovka :

