

PROJEKT JEDNODUCHÝCH POZEMKOVÝCH ÚPRAV V ČASTI KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA KRAJNÉ

ZÁSADY UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV-NÁVRH

Zásady umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“), ako dôležitá etapa spracovania jednoduchého projektu pozemkových úprav v časti k. ú. Krajné (ďalej len „JPÚ“), sú spracované podľa § 11 ods. 18 a ods. 23 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“).

ZUNP sú platné, pokiaľ s nimi súhlasia účastníci, ktorí v obvode JPÚ vlastní najmenej dve tretiny výmery pozemkov.

Návrh ZUNP bol vypracovaný zhotoviteľom JPÚ firmou PENTAS s.r.o., Kolískova 1 Bratislava v súlade so zákonom v spolupráci s Okresným úradom, Pozemkovým a lesným odborom v Novom Meste nad Váhom (ďalej len „OÚ“), následne bol prerokovaný s predstavenstvom združenia účastníkov pozemkových úprav (ďalej len „predstavenstvo“) a obcou Krajné dňa xx.xx.2023. V súlade s týmto rokovaním bol návrh doplnený a dopracovaný.

Následne bol návrh ZUNP prezentovaný na spoločnom prerokovaní návrhov a požiadaviek vlastníkov a účastníkov konania v dňoch xx.-xx.xx.2023. Konečné znenie ZUNP bolo dopracované a odsúhlasené predstavenstvom dňa xx.xx.2023.

Výsledkom tohto procesu sú ZUNP v nasledovnom znení, ktorých neoddeliteľnou súčasťou je grafická príloha v mierke 1 : 4000.

A. Zásady vyplývajúce zo zákona

- 1) Vlastníkovi respektíve spoluvlastníkovi pozemkov v obvode JPÚ patrí za pozemky a trvalé porasty vyrovnanie, ktoré sa poskytuje, okrem prípadov v bode 7) v nových pozemkoch.
- 2) Nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami.
- 3) Vlastníci sa v súlade s § 11 ods. 4 zákona dohodli, že nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje 25 % hodnoty pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich častí potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia (ďalej len „SZO“). S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel hodnoty nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch. Pri celkovej výmere do 200 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.
- 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 častí 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 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.
- 5) Na výmeru SZO (poľné a prístupové cesty, pásy zelene a pod.), ktoré boli navrhnuté v etape „Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia“ (ďalej len „VZFU“), prispievajú po použití výmery pôvodných neknihovaných pozemkov všetci vlastníci podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode pozemkových úprav. SZO prejdú podľa zákona do vlastníctva obce Krajné s povinnosťou správy a údržby týchto zariadení.
- 6) Minimálna výmera samostatného nového pozemku na poľnohospodárskej pôde je 400 m². Toto platí pokiaľ nie je v zákone a týchto zásadách uvedené inak. Minimálna výmera samostatného nového pozemku na lesnej pôde je 2000 m². Toto platí pokiaľ nie je v zákone a týchto zásadách uvedené inak.
- 7) Vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom v celkovej výmere vlastníka v obvode projektu pozemkových úprav a za porasty na nich, ktoré nespĺňajú podmienku minimálnej výmery, ak s tým vlastníč súhlasí, poskytne sa v peniazoch. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Vyrovnanie v peniazoch sa vyplatí vlastníkovi v lehote určenej

v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. Vyrovnanie poskytne objednávateľ JPÚ. Takéto pozemky alebo ich podiely sa stávajú vlastníctvom objednávateľa.

- 8) Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré nespĺňajú podmienku minimálnej výmery, a ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka, a za ktoré nebol uplatnený nárok na vyrovnanie v peniazoch, budú riešené formou spoluvlastníckeho podielu k novým pozemkom spĺňajúcim podmienku minimálnej výmery, pokiaľ nie je v zákone a v týchto zásadách uvedené inak.
- 9) Nový účastník JPÚ nemôže namietat' predchádzajúce konanie.

B. Zásady dohodnuté s účastníkmi JPÚ

- 10) Na základe právoplatných VZFU pre JPÚ je potrebný príspevok vlastníkov na spoločné zariadenia a opatrenia. Výška príspevku bude 1 %.
- 11) Obec Krajné bude v novom stave vlastníkom všetkých pozemkov, ktoré sú vyčlenené na SZO. Ostatné plochy sú týmito SZO rozdelené na 22 ucelených častí (blokov). V grafickej prílohe ZUNP sú označené ako 1_1, 1_2, 1_3, 2, 3_1, 3_2, 4, 5_1, 5_2, 5_3, 5_4, 6_1, 6_2, 7_1, 7_2, 8, 9_1, 9_2, 9_3, 9_4, 9_5, 9_6. Do týchto blokov budú umiestňované nové pozemky.
- 12) Komasať (scel'ovať) vlastníctvo v rámci celého obvodu JPÚ je možné iba v takom prípade, keď to nebude odporovať zákonu a ostatným bodom týchto zásad. Jednému vlastníkovi bude vyčlenený čo možno najnižší počet nových pozemkov. Ich počet vyplynie z rôznej bonity pôvodných pozemkov prípadne z iných dôvodov, ktoré už neumožnia počet nových pozemkov znížiť.
- 13) Vlastník nemôže požadovať umiestnenie nového pozemku v hone, v ktorom nemá žiadne vlastníctvo.
- 14) V prípade väčšieho /oprávneného/ záujmu o umiestnenie nových pozemkov v určitom bloku, časti, lokalite, mieste, ak nedôjde k dohode, rozdelí sa výmera medzi záujemcov pomerne podľa výmer, aké v danom hone vlastní.
- 15) S každým účastníkom, ktorý príde na prerokovanie umiestnenia nových pozemkov, budú dohodnuté bloky, do ktorých budú umiestnené nové pozemky, ale nie presná poloha týchto pozemkov, okrem blokov intravilánových častí a častí, ktoré sú určené na budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde (ďalej len „špeciálne lokality“), kde bude dohodnutá podľa možnosti presná poloha nového pozemku. V týchto prípadoch sa bude postupovať podľa bodov 16) až 20) týchto zásad. Špeciálne lokality sú v grafickej prílohe ZUNP označené L1 a L2.
- 16) V blokoch, ktoré sa nachádzajú v intravilánových častiach JPÚ a častiach, ktoré sú podľa územného plánu určené na individuálnu bytovú výstavbu, kde bol vypracovaný znalecký posudok, budú rešpektované požiadavky súčasných vlastníkov. Výmera vlastníctva vlastníka v takýchto lokalitách nebude navýšená, výnimka je možná zámenou vlastníctva medzi takýmito lokalitami, pokiaľ to umožní hodnota zamieňaných pozemkov.
- 17) V špeciálnych lokalitách budú rešpektované požiadavky súčasných vlastníkov. Výmera vlastníctva vlastníka v takýchto lokalitách nebude navýšená, výnimka je možná zámenou vlastníctva medzi takýmito lokalitami, pokiaľ to umožní hodnota zamieňaných pozemkov.
- 18) Jednotlivé pozemky (ich veľkosť, tvar a poloha) budú navrhnuté s ohľadom na jednotlivé výmery vlastníkov tak, aby jednotlivé špeciálne lokality boli rozdelené na pozemky, ktorých minimálna výmera bude spravidla 400 m² a tvarom vyhovujúcim geometrii danej lokality. Rozmery pozemku môžu byť pozmenené tak, aby bola zohľadnená geometria špeciálnej lokality a vyhovieť požiadavkám jednotlivých vlastníkov, prípadne obce.
- 19) Nové pozemky (veľkosť, tvar, umiestnenie, a. p.) a vlastníkov k nim navrhne spracovateľ JPÚ a tento predloží jednotlivým vlastníkom na jednanie. Prípustné zmeny v návrhu spracovateľa sú: výmena vlastníkov, zlúčenie prípadne rozdelenie pozemkov pre jedného vlastníka, zmena tvaru pozemku, všetko pri dodržaní ostatných bodov ZUNP a záujmov iných vlastníkov. Pokiaľ to bude možné, spracovateľ sa bude snažiť požiadavkám vlastníkov vyhovieť.

Spracovateľ bude pri návrhu nového stavu v špeciálnych lokalitách postupovať takto:

- 1) Každému vlastníkovi odpočíta 1 % jeho výmery na spoločné zariadenia a opatrenia (SZO).

- 2) Odpočíta pomerný podiel na spoločných budúcich prístupových pozemkoch v špeciálnej lokalite. Tieto pozemky budú v novom stave v podielovom vlastníctve všetkých vlastníkov špeciálnej lokality k výmere celej špeciálnej lokality. Ak sa takýto vlastník písomne vyjadrí, že sa vzdáva vlastníctva na spoločných prístupových pozemkoch, takéto jeho vlastníctvo bude v novom stave vedené bez výnimky v prospech obce. V takomto prípade bude celková výmera vlastníka o túto výmeru ponížená.
 - 3) Na základe výpočtu podľa obmedzujúcich kritérií určí počet nových pozemkov. Pri podielových vlastníkoch bude prihliadať na rodinné väzby.
 - 4) Pozemky s vlastními budú v predmetnej špeciálnej lokalite umiestňovať postupne, pričom bude postupovať od vlastníka s najväčšou výmerou po vlastníka s najmenšou výmerou. Spravidla v takomto poradí budú vlastníci na prerokovanie pozývaní.
 - 5) Znami vlastníci z neznámym pobytom v zastúpení Slovenského pozemkového fondu (ďalej len „SPF“) budú umiestnení prednostne do severnej časti špeciálnej lokality L2 bloku 3_2 postupne od najväčšej výmery po najmenšiu, prípadne v spoluvlastníctve. SPF sa podľa možnosti bude snažiť prihliadnuť na záujem obce o jej rozvoj.
 - 6) Prednosť v umiestnení vlastníctva na požadované miesto má väčšia výmera vlastníctva a pôvodná poloha pozemku vlastníka v obvode JPÚ v tomto poradí.
 - 7) Ak sa v špeciálnych lokalitách uvoľní výmera a nebude súčasťou dohody medzi vlastními špeciálnych lokalít o zámene výmer, bude na takéto miesto prednostne umiestnená výmera obce.
 - 8) Noví vlastníci v špeciálnej lokalite L1 a L2 sa predbežne zaväzujú, že v prípade keď bude viac ako 50% vlastníkov výmery v tejto špeciálnej lokalite súhlasiť s vlastníctvom spoločných prístupových pozemkov podľa bodu 19) ods. 2) pre obec, vzdajú sa vlastníctva v týchto prístupových pozemkoch v prospech obce. Súhlas po písomnej výzve OU doručia OU v lehote 15 dní od prevzatia.
 - 9) Ak budú požiadavky na umiestnenie nových pozemkov rovnocenné, rozhodne o umiestnení dohoda vlastníkov prípadne sa postupuje podľa bodu 26).
- 20) Zmeny vo vlastníctve k pôvodným pozemkom, ktoré môžu mať vplyv na umiestňovanie nových pozemkov v špeciálnych lokalitách budú v novom stave rešpektované do dátumu a času kedy dôjde k prerokovaniu umiestnenia nových pozemkov s prvým účastníkom JPÚ v týchto lokalitách.
 - 21) Spracovateľ môže zmeniť dohodu s vlastníkom /1/ o umiestnení nových pozemkov, ak sa ukáže, že iný vlastník /2/, ktorý prišiel na prerokovanie neskôr, má opodstatnený nárok na umiestnenie nového pozemku na danom mieste. Vlastník /1/ bude na túto skutočnosť upozornený. Ak sú požiadavky rovnocenné a nedôjde k dohode zúčastnených, nasleduje postup podľa zásady č. 26).
 - 22) Všetci účastníci pozemkových úprav sú si vedomí, že v prípade vzájomne si odporujúcich požiadaviek účastníkov je spracovateľ oprávnený navrhnúť usporiadanie pozemkov v danom mieste po dohode s OÚ a predstavenstvom v súlade s týmito zásadami a toto riešenie predložiť dotknutým vlastníkom. Uvedené vyplýva hlavne zo skutočnosti, že účastníci sa budú zúčastňovať prerokovania umiestnenia nových pozemkov postupne.
 - 23) Pri umiestňovaní nových pozemkov, pokiaľ to bude možné, môžu byť v prípade záujmu vlastníkov rešpektované príbuzenské resp. partnerské vzťahy a nové pozemky umiestňované podľa ich požiadaviek.
 - 24) Vlastníci sa zaväzujú, že po schválení týchto ZUNP budú akúkoľvek požiadavku na zmenu umiestnenia svojho vlastníctva v obvode JPÚ konzultovať so spracovateľom a pokúsia sa rešpektovať jeho odporúčania.
 - 25) Písomný súhlas vlastníka s vyrovnaním v peniazoch podľa bodu 7) týchto zásad je potrebné doručiť na OÚ do xx.xx.2023. Podpis nemusí byť úradne overený.
 - 26) Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k rôznym nezhodám (sporom) medzi vlastními, prípadne pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, odporučí riešenie predstavenstvo na svojom zasadnutí za prítomnosti a dohľadu OÚ hlasovaním.

- 27) Obec si je vedomá svojich záväzkov vyplývajúcich zo znenia bodu 19) odseky 2), 7) a 8), v súvislosti s vlastníctvom v týchto lokalitách.
- 28) Výklad týchto ZUNP vykonáva v prípade potreby predstavenstvo spolu s OÚ, prípadne obcou.

V Krajnom dňa xx.xx.2023