

Návrh

Zásad umiestnenia nových pozemkov pre projekt jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Okružná

1. VYROVNANIE V POZEMKOCH

Podľa zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách (ďalej iba „zákon“) za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov vyrovnanie zodpovedajúce hodnote ich pozemkov a trvalých porastov, ktoré sa na nich nachádzajú. Vyrovnanie patrí podľa § 11, ods. 1 zákona aj vlastníkom spoluvlastníckych podielov. Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len „nový pozemok“), pričom sa prihliada podľa § 11, ods. 2 zákona najmä na:

- prírodné podmienky,
- vhodnú organizáciu pôdneho fondu jednotlivých poľnohospodárskych podnikov a hospodárskych subjektov,
- pomer jednotlivých druhov pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav,
- vlastnosti a bonitu jednotlivých pozemkov,
- záujmy ochrany životného prostredia,
- územnoplánovaciu dokumentáciu.

Vzhľadom na hore uvedené, boli navrhnuté nasledujúce **kritéria** resp. **zásady pre umiestňovanie nových pozemkov**, ktoré boli spoločne prerokované správnym orgánom a projektantom, zohľadňujúc vyjadrenia známych účastníkov konania na základe **prerokovania** návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov v obvode projektu:

- 1.1. Nové pozemky budú svojim druhom, výmerou, bonitou polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom.** Vyrovnanie sa vykoná podľa vypočítanej ceny tak, aby nové pozemky boli druhom pozemku upresnenom podľa komisionálneho zistenia v obvode pozemkových úprav, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami. Táto zásada vyplýva priamo z § 11, ods. 3 zákona.
- 1.2. Hodnota nových pozemkov je primeraná, ak nie je v porovnaní s hodnotou pôvodného pozemku vyššia alebo nižšia o viac ako 10 %.** Táto zásada je v súlade s § 11, ods. 4 zákona. Cieľom spracovania bude zachovanie pôvodnej hodnoty pozemku resp. pozemkov a odchýlka bude použitá iba v nutných prípadoch.
- 1.3. Nové pozemky sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných a nových pozemkov nepresahuje 5 % výmery pôvodných pozemkov po odpočítaní podielu pozemkov potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia.** Zásada je v súlade s § 11, ods. 4 a 5 zákona, pričom platí, že uvedené hodnoty a výmery (uvedené v odsekoch 1.2. a 1.3.) sú platné vrátane príspevku na spoločné zariadenia a opatrenia.

Ak s tým vlastníkom súhlasí, nemusia byť podľa § 11, ods. 6 zákona pri vyrovnaní v pozemkoch dodržané zásady uvedené v bodoch 1.2. a 1.3.

- 1.4. Ak bude potrebné pre spoločné zariadenia a opatrenia vyčleniť nevyhnutnú výmeru poľnohospodárskej pôdy, použijú sa najprv pôvodné neknihované pozemky. Ak nie je dostatok výmery pozemkov vo vlastníctve štátu a obce v uvedenom poradí, postupuje sa podľa § 12 ods.8. Ak sú pozemkové úpravy povolené, štát a obec prispievajú v rozsahu neknihovaných pozemkov 7a) a následne sa postupuje podľa § 12 ods. 8. Zásada je aplikovaná na základe § 11, ods. 7 zákona**
- 1.5. Na účel pozemkových úprav rozhodnutím správneho orgánu môžu sa zriadiť alebo zaniknúť iné vecné práva k pozemku (záložné práva a vecné bremená podľa Občianskeho zákonníka). Táto zásada je v súlade s § 11, ods. 11 zákona.**
- 1.6. Podielové spoluvlastníctvo k pozemkom sa môže rozhodnutím správneho orgánu zriadiť alebo zrušiť. Táto zásada je v súlade s § 11, ods. 14 zákona.**
- 1.7. V záujme plynulého prechodu hospodárenia v novom usporiadaní môže správny orgán na žiadosť vlastníka schváliť umiestnenie nových pozemkov a začatie hospodárenia na nich už po dohodnutí zásad umiestnenia nových pozemkov, ak ide o vlastníka, ktorého nárok na vyrovnanie je nesporný alebo v jeho nespornej časti. Schválenie sa oznamuje verejnou vyhláškou. Táto zásada je v súlade s § 14, ods. 7 zákona.**

2. VYROVNANIE V PENIAZOCH

- 2.1. Ak s tým vlastníkom súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu do výmery 400 m², poskytne sa v peniazoch. Táto zásada je v súlade s § 11, ods. 8 zákona. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi Obcou Okružná a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu nemožno súhlas odvolať. Na návrh Okresného úradu katastrálny odbor vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami. Po vyplatení vyrovnania v peniazoch nemožno žiadať zmenu vyrovnania.**
- 2.2. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom alebo s vlastníkom s neznámym pobytom, Slovenský pozemkový fond môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch medzi Obcou Okružná a takýmto vlastníkom. Táto zásada je v súlade s § 11, ods. 11 zákona.**

3. VLASTNÍCTVO K POZEMKOM

- 3.1. Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú, resp. budú umiestnené spoločné a verejné zariadenia a opatrenia, nadobudne Obec Okružná za náhradu. Táto zásada je v súlade s § 11, ods. 19 zákona. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných a verejných zariadení a opatrení.**

- 3.2. Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudziť ani zat'aziť. Možno ich použiť len na účely podľa § 108 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon).** Táto zásada je v súlade s § 11, ods. 20 zákona.
- 3.3. Obmedzenie vyplývajúce z osobitných predpisov (napr. zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu, zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny) preberá na seba vlastník nového pozemku.** Táto zásada je v súlade s § 11, ods. 22 zákona.

4. DOPLŇUJÚCE ZÁSADY PRE UMIESTNENIE NOVÝCH POZEMKOV

Na základe **prerokovania** návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav v katastrálnom území **Okružná**, s jednotlivými známymi vlastníckmi pôvodných pozemkov, podľa § 11, ods. 18 zákona, navrhujeme nasledovné **doplňujúce zásady**:

- 4.1.** Vlastníci súhlasia s odčlenením pozemkov v prospech spoločných a verejných zariadení a opatrení do výšky maximálne **14 %** z výmery svojich pôvodných pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav v prípade, ak to bude nevyhnutné. Na spoločné a verejné zariadenia účastníci prispievajú postupom uvedeným v zákone.
- 4.2.** V prípade bezpodielového spoluvlastníctva manželov ich forma vlastníctva po vyrovnaní v nových pozemkoch zostane zachovaná.
- 4.3.** Výmery jednotlivých nových pozemkov budú navrhnuté podľa požiadaviek vlastníkov, v súlade s výmerami ich pôvodných pozemkov a po odpočítaní príspevkov na spoločné a verejné zariadenia a opatrenia.
- 4.4.** Nevysporiadané pozemky v zastavanej časti obce, dlhodobo užívané známym vlastníkom, budú prednostne vysporiadané v jeho prospech, ak sa pôvodní spoluvlastníci nedohodnú inak.
- 4.5.** Vlastníctvo k novým pozemkom, ktoré sú vyčlenené na vybudovanie prístupových komunikácií k novým pozemkom vlastníkov nadobudne do výlučného vlastníctva Obec Okružná.
- 4.6.** Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sa nachádzajú ihriská a rezerva na rozšírenie cintorína, nadobudne do výlučného vlastníctva Obec Okružná. Tieto pozemky sa stávajú verejným zariadením.
- 4.7.** Nové pozemky vlastníkov s neznámym pobytom a tých, ktorí neprejavili záujem o pozemkové úpravy, budú v jednotlivých projektových blokoch umiestnené na okraji ako uzavreté celky, aby v prípade, že nebudú užívané a udržiavané, nespôsobili problémy susedným známym vlastníkom.

- 4.8. Vlastníctvo vlastníkov s neznámym pobytom a tých, ktorí neprejavili záujem o pozemkové úpravy, bude ponechané v spoluvlastníckych podieloch, podľa možnosti v pôvodných vlastníckych skupinách.
- 4.9. Na základe požiadavky Obce Okružná budú prístupové komunikácie navrhnuté podľa platných Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia.
- 4.10. Obvod projektu pozemkových úprav predstavuje päť projektových blokov. Keďže podľa znaleckého posudku číslo 137/2016 bola rovnaká jednotková cena stanovená v celom obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav, tak sa nové pozemky umiestnené v rámci ľubovoľného projektového bloku považujú za pozemky umiestnené na pôvodnom mieste.
- 4.11. Počet nových pozemkov pre každého vlastníka bude závisieť od požiadavky vznesenej na prerokovaní.
- 4.12. Nové pozemky na poľnohospodárskom pôdnom fonde, okrem spoločných a verejných zariadení a opatrení, budú ponechané v poľnohospodárskom pôdnom fonde.
- 4.13. Umiestnenie nového pozemku do ochranného pásma cintorína, ktorého výmera presahuje veľkosť výmery podľa pôvodného stavu v tomto ochrannom pásme, je možná len so súhlasom vlastníka.
- 4.14. Nové pozemky známych vlastníkov budú mať, v súlade s platným územným plánom obce, kód príslušnosti k zastavanému územiu obce s hodnotou 1, deklarujúci príslušnosť pozemku k zastavanému územiu obce.
- 4.15. Vecné bremena a záložné práva bánk a iných subjektov v obvode projektu pozemkových úprav budú prevedené na novovytvorené parcely s nezmenenými popisnými informáciami, uvedenými v katastri nehnuteľností.

V Prešove dňa 22.09.2017

Vypracoval: Ing. Peter Repáň
Progres CAD Engineering, s.r.o., Prešov