

PROJEKT JEDNODUCHÝCH POZEMKOVÝCH ÚPRAV V K.Ú. LUŽIANKY
Lokalita Diely I.
ZÁSADY UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV (ZUNP)

Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov v obvode JPÚ má za úlohu stanoviť pravidlá a kritériá pre umiestnenie nových pozemkov v súlade so Zákonom 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 o PÚ“), v súlade s požiadavkami a záujmami účastníkov pozemkových úprav, schválenými všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia v obvode jednoduchých pozemkových úprav (JPÚ) a v súlade s účelom a cieľom projektu.

1. Stanovenie kritérií vyrovnania

V procese vyrovnania (v pozemkoch, resp. v peniazoch) je potrebné určiť okrem kritérií, ktoré sú definované priamo v §11 zákona o PÚ, aj kritériá, ktoré sú špecifické pre daný konkrétny projekt pozemkových úprav, ktorých potreba vyvstala z miestnych vlastníckych a užívacích pomerov a budúceho funkčného využitia pozemkov v obvode JPÚ a vyplývajú z pripomienok a požiadaviek účastníkov projektu.

1.1. Kritéria stanovené podľa § 11 zákona o PÚ

1.1.1. Kritérium podľa § 11, ods.1 zákona.

Za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom, resp. spoluvlastníkom pozemkov vyrovnanie zodpovedajúce hodnote ich pozemkov a trvalých porastov, ktoré sa na nich nachádzajú.

1.1.2. Kritérium podľa § 11, ods.2 zákona.

Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len „nový pozemok“). Okresný úrad Nitra, pozemkový a lesný odbor ako správny orgán (ďalej len „OU-NR-PLO“) pri výbere nových pozemkov prihliada na prevádzkovo-ekonomické pomery všetkých účastníkov a na okolnosti, ktoré ovplyvňujú využívanie, zhodnocovanie a výnos z pozemkov. Prihliada sa tiež na územnoplánovaciu dokumentáciu.

1.1.3. Kritérium podľa § 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.

1.1.4. Kritérium podľa § 11, ods.4 zákona – odchýlka od hodnoty pri nových pozemkoch.

Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje desať percent hodnoty pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich častí 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 celkovej výmere do 200 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.

1-1-5. 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 častí 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.

1.1.6. Kritérium podľa § 11, ods.8 zákona – vyrovnanie v peniazoch do výmery 400 m².

Ak s tým vlastníkom súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu v celkovej výmere do 400 m², poskytne sa v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi Obcou Lužianky a vlastníkom pozemku v lehote určenej v záverečnom rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

1.1.7. Kritérium podľa § 11, ods.11 zákona.

Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastník vyrovnanie v peniazoch podľa ods.1.1.6., nesmú sa previesť ani zaťažiť. Na návrh OU-NR-PLO Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami. Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí sa vyrovnanie po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viaznu, o čom sa vlastník upovedomí.

1.1.8. Kritérium podľa § 11, ods.14 zákona

Na účel pozemkových úprav rozhodnutím OU-NR-PLO možno zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku.

1.2. Špecifické kritériá, ktoré nie sú stanovené podľa zákona

Kritériá navrhované na podklade výsledkov doterajších etáp projektu jednoduchých pozemkových úprav a na podklade pripomienok a požiadaviek účastníkov projektu vyhodnotením dotazníkovej ankety.

1.2.1. Pre potreby racionálneho umiestnenia nových pozemkov a zohľadnenia ich budúceho funkčného využitia je obvod projektu JPÚ Lužianky, lokalita Diely I. definovaný ako jeden projektový blok. Mapa vychádza so schválenej etapy Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia a požiadaviek vlastníkov k tvorbe ZUNP a je znázornená v grafickej prílohe.

1.2.2. Umiestňovanie nových pozemkov

- a) **Umiestnenie nových pozemkov bude prerokované s každým dotknutým vlastníkom.** OU-NR-PLO zabezpečí prerokovanie návrhu nového usporiadania pozemkov s dotknutými vlastníkami pozemkov a z prerokovania vyhotoví zápis. Ak sa vlastník opakovane bez ospravedlnenia rokovania nezúčastní, považuje sa návrh nového usporiadania pozemkov za prerokovaný §12 ods.6 „zákona o PU“.
- b) Vlastník sa na rokovaní ohľadom nového pozemku preukazuje okresnému úradu a zhotoviteľovi projektu prostredníctvom dokladu totožnosti. Pokiaľ sa vlastník nemôže zúčastniť plánovaného stretnutia môže si dohodnúť nový termín alebo splnomocniť inú osobu. Splnomocnenie musí byť úradne overené. Predloha splnomocnenia bude zverejnená na internetovej stránke obce a správneho orgánu.
- c) Pri umiestňovaní nových pozemkov sa bude prihliadať na polohu pôvodného pozemku, resp. prevažnej časti pôvodných pozemkov v projektovom bloku, resp. lokalite.
- d) Pokiaľ sa tým nezmarí účel pozemkových úprav a zabezpečenie prístupu k novým pozemkom v lokalite a vlastník s tým súhlasí, nové pozemky účastníka projektu, ktorý zároveň vlastní aj nadväzujúce pozemky mimo projekt JPÚ (napr. RD, dvor a záhrada) sa pridelujú prednostne za tieto jeho nehnuteľnosti uvedené v tomto bode. Toto pravidlo platí aj vtedy, ak sa jedná o nadväzujúce pozemky ich rodinných príslušníkov.
- e) Pokiaľ sa tým nezmarí účel pozemkových úprav a zabezpečenie prístupu k iným novým pozemkom v lokalite, a ak s tým vlastníkom, alebo spoluvlastníkmi súhlasia, môže vzniknúť ich nový pozemok aj bez zabezpečenia prístupu, ktorý ale bude priamo nadväzovať na pozemok mimo projekt JPÚ (napr.rodinný dom,

- dvor a záhrada vlastníka, alebo jeho rodinného príslušníka). V takomto prípade je možné vytvoriť aj nový pozemok o veľkosti menej ako 400 m².
- f) Nové pozemky budú projektované do projekčných celkov (lokality znázornené v grafickej prílohe), ktoré vznikli po naprojektovaní spoločných zariadení a opatrení a schválení Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia.
 - g) Pokiaľ sa pri jednaní s vlastníkmi o nových pozemkoch preukáže potreba zmeny, zrušenia alebo vytvorenia projekčného celku, alebo nejakej časti prístupovej komunikácie, zhotoviteľ projektu je oprávnený túto skutočnosť premietnuť a zapracovať do projektu. Zhotoviteľ projektu takto môže urobiť iba vtedy, ak pri projektovaní nových komunikácií nepresiahne maximálnu % výšku príspevku vlastníka na spoločné zariadenia a opatrenia uvedenú v bode 3. týchto zásad.
 - h) Ak nebude možné vlastníkovi naprojektovať samostatný pozemok o výmere minimálne 400 m², bude výmera jeho nároku zlúčená do spoluvlastníctva s inými podobnými vlastníkmi, pričom sa bude prihliadať na konkrétne požiadavky vlastníkov, týkajúce sa výberu spoluvlastníkov tak, aby vznikol stavebný pozemok zodpovedajúci požadovaným výmerovým a tvarovým kritériám.
 - i) Pri vlastníkoch s neznámym pobytom (zastupuje ich Slovenský pozemkový fond), ktorí nedosahujú celkovú výmeru 400 m², sa budú vlastnícke podiely zlučovať do väčších celkov podľa vybraných spoločných znakov (listov vlastníctva, príbuzenských vzťahov, titulov nadobudnutia a pod.). Pozemky takýchto vlastníkov sa budú umiestňovať pri seba.
 - j) Nové pozemky vlastníka nemusia byť umiestnené vo všetkých projekčných celkoch (lokality), v ktorých sa nachádzajú jeho doterajšie pôvodné pozemky.
 - k) Ak sa nebudú vedieť vlastníci dohodnúť inak, budú sa nové pozemky umiestňovať prevažne do tých projekčných celkov (lokality), kde mal pôvodný vlastník väčšinovú výmeru.
 - l) Ak nedôjde k dohode vlastníkov o umiestnení nových pozemkov, poradie pozemkov v danom projekčnom celku sa dohodne na zasadnutí predstavenstva združenia účastníkov pozemkových úprav, okresného úradu, zhotoviteľa projektu a dotknutých vlastníkov. Ak sa ani na tomto stretnutí dotknutí vlastníci nedohodnú, umiestnenie sa určí žrebovom.
 - m) Spoluvlastnícky podiel neznámeho vlastníka, ktorého zastupuje Slovenský pozemkový fond je možné spájať do nového pozemku so spolupodielmi známeho vlastníka, pokiaľ známy vlastník preukáže, že do 31.05.2021 podal na súd návrh na prejednanie novoobjaveného majetku po takomto vlastníkovi
 - n) Pri umiestnení nového pozemku po zomrelom vlastníkovi, ktorý mal v katastri evidované osobné údaje a ešte po ňom neprebehlo dedičské konanie, komunikuje správny orgán a zhotoviteľ projektu s právnymi nástupcami takéhoto vlastníka.
 - o) Vlastník, ktorí disponuje výmerou spoluvlastníckych podielov do 400 m² a v dotazníku k tvorbe týchto zásad označil, že má záujem byť umiestnený na novom pozemku s konkrétnym vlastníkom, tak aby disponovali spoločnou výmerou nad 400 m² zodpovedá za skutočnosť, že je s týmto vlastníkom dohodnutý na tomto spoločnom postupe a že takýto vlastník s ním pôjde do spolupodielu na novom pozemku. Dotknutí vlastníci sa budú volať na stretnutie za účelom dohodnutia nového pozemku na spoločný termín. Ak takýto spoluvlastníci nedosahujú výmeru nad 400 m², budú do nového pozemku umiestnení ďalší účastníci projektu tak, aby nový pozemok spĺňal túto podmienku.

1.2.3. Tvarové a výmerové kritériá

Pozemky budú mať, až na racionálne zdôvodniteľné prípady uvedené v bode 1.2.2 e) a v bode 4. týchto zásad výmeru nad 400 m². Tvary pozemkov budú v rámci možnosti prednostne navrhnuté ako obdĺžniky resp. štvoruholníky.

1.2.4. Prístupnosť pozemkov

Nové pozemky musia byť navrhnuté tak, aby boli prístupné z existujúcich, alebo novonavrhovaných miestnych komunikácií a situované spravidla kolmo na ne z hľadiska optimálneho využitia, okrem prípadov uvedených v bode 1.2.2 e).

1.2.5. Uplatnenie nároku na vyrovnanie v peniazoch za pozemky do 400 m².

Vlastníci pozemkov, ktorí spĺňajú kritériá podľa ods.1.1.6 a 1.1.7 si v prípade záujmu svoj nárok na vyrovnanie v peniazoch uplatnia písomne na OU-NR-PLO najneskôr na osobnom stretnutí pri prerokovaní návrhu nového usporiadania pozemkov podľa § 12 ods. 6 zákona o PÚ, ak tak doteraz neurobili.

2. Obmedzenia

Obmedzenia vlastníkov v nakladaní s pozemkami možno rozdeliť na:

- 2.1. **Obmedzenia vyplývajúce zo zákona 330/1991 Zb. OU-NR-PLO**, v rozhodnutí o povolení pozemkových úprav v k.ú. Lužianky, lokalita Diely I. v zmysle § 26 „zákonu o PU“ obmedzil účastníkov pozemkových úprav v nasledovných činnostiach pri nakladaní s pozemkami: meniť spôsob využitia pozemkov, zriaďovať, meniť alebo rušiť vodohospodárske zariadenia, vysádzať alebo likvidovať trvalé porasty a vykonávať zmeny z poľnohospodárskej pôdy do lesného pôdneho fondu.
- 2.2. **Obmedzenia vyplývajúce zo schválených Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia.** Podľa §10, ods. 8 „zákonu o PU“ schválené VZFÚ nahrádzajú na účely výstavby spoločných zariadení a opatrení rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využívaní územia.
- 2.3. **Obmedzenia vyplývajúce z existencie energetických vedení** v obvode PPÚ (ochranné pásma inžinierskych sietí podľa Zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a Zákona č. 610/2003 Z.z. o elektronických komunikáciách). V obvode projektu JPÚ sa nachádzajú vzdušné 22 kV VN vedenie a vzdušné 1 kV NN vedenie. Obmedzenia vyplývajúce z ich existencie budú minimalizované ich plánovanou prekládkou.
- 2.4. Zmeny vo vlastníctve (napr. v prípade dedenia, kúpy, darovania atď.) je potrebné, aby boli zaznamenané v katastrí nehnuteľností ku dňu 30.06.2021. Po tomto termíne sa začne s plánovanými osobnými stretnutiami a projektovaním nových pozemkov podľa platných údajov katastra nehnuteľnosti ku dňu 30.06.2021.
- 2.5. S poukazom na bod 2.4. ak vlastník, ktorý disponuje listinou, ktorá nadobudla právoplatnosť ku dňu 30.06.2021, ale ešte nestihla byť zapísaná do katastra nehnuteľností, tak bezodkladne upovedomí o tejto skutočnosti Okresný úrad, pričom mu predloží originál, alebo overenú fotokópiu tejto listiny
- 2.6. Podľa § 6 ods. 4 zákona o PÚ ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania.

3. Plochy určené na spoločné zariadenia a opatrenia

V zmysle schválených Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia, po návrhu spoločných zariadení a opatrení nedochádza len k zmenám medzi jednotlivými druhmi pozemkov, ale i k požiadavke pokryť potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia.

Podľa §11, ods.7 „zákona o PU“, ak sú pozemkové úpravy povolené, štát a obec prispievajú v rozsahu neknihovaných pozemkov (bývalé cesty) a následne sa postupuje podľa § 12 ods. 8 „zákona o PU“ t.j. 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 vyrovanie k výmere všetkých pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav.

Zo schválených Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia vyplýva, že výmera pozemkov potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia bude pokrytá z neknihovanej pôdy obce (parcely reg. „E“ č. 274/1 – bývalá cesta) a zčasti z príspevkov jednotlivých vlastníkov v maximálnej výške **10, 71 % každého vlastníka, okrem tých ktorí požiadali o vyrovanie v peniazoch.**

4. Vlastníctvo k pozemkom kde sú, alebo budú vybudované spoločné zariadenia a opatrenia

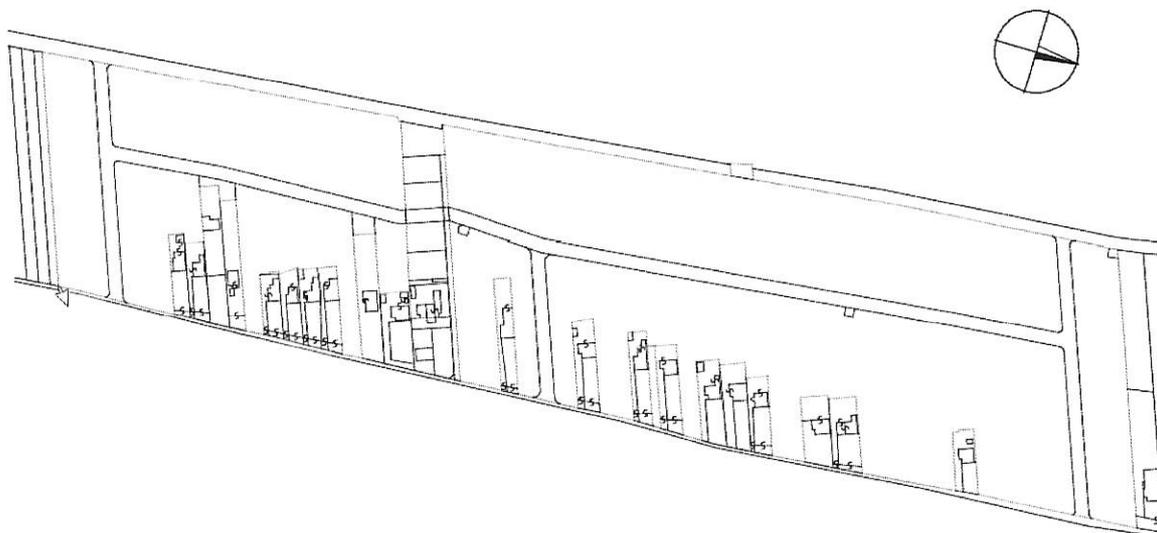
Podľa § 11 ods.19 zákona, vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia nadobudne obec za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení.

Nové pozemky obce určené na spoločné zariadenia a opatrenia ako aj na cesty, chodníky, ekologické a protierózne prvky a tiež plochy pre technickú infraštruktúru môžu mať výmeru aj menšiu ako 400 m².

5. Postup schvaľovania

- 5.1.** Podľa § 11 ods.23 zákona prvej vety: Zásady umiestnenia nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastníajú najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené alebo nariadené pozemkové úpravy.
- 5.2.** Podľa § 11 ods.23 zákona druhej vety: Zásady sa zverejnia verejnou vyhláškou a doručia každému známemu účastníkovi pozemkových úprav.
- 5.3.** Podľa § 11 ods.23 zákona tretej vety: Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastníak nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená.
- 5.4.** Správny orgán spolu s predstavenstvom združenia účastníkov a spracovateľom vyhodnotí námietky.
- 5.5.** Opodstatnenou námietkou je tá, ktorá je podaná v lehote (t.j.15 dní od doručenia zásad účastníkovi), neodporuje zákonu a týmto zásadám umiestnenia nových pozemkov.
- 5.6.** O vyhodnotení súhlasov s návrhom sa vypracuje protokol, v ktorom sa uvedú súhlasy a nesúhlasy, ich vzájomný pomer a ich váha podľa výmery pozemkov.

6. Grafická príloha: znázornenie projekčných celkov (lokalít) v obvode projektu JPÚ.



V Nitre 16.04.2021

Vypracoval: Ing. Vladimír Kartusek, zodpovedný projektant JPÚ Lužianky, lokalita Diely I.

Ing. Jozef Benčo, projektant

Ing. Jozef Lušňák, PhD. „OU-NR-PLO“, vedúci projektu

Prerokované s predstavenstvom ZÚPÚ (združenie účastníkov pozemkových úprav)

V Lužiankach dňa **29.04.2021**

Predseda predstavenstva Združenia účastníkov pozemkových úprav

Jozef Bojda,

Členovia predstavenstva Združenia účastníkov pozemkových úprav

Ing. Katarína Farkašová, zástupkyňa SPF RO Nitra, na základe poverenia zo dňa 12.02.2021

Mária Čurgaliová

Ing. Marián Vrabec

Jozef Oravský

Jozef Bajtala