

Projekt pozemkových úprav Vrbová nad Váhom

Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov

Úvod

Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“) v projekte pozemkových úprav Vrbová nad Váhom (ďalej len „PPÚ Vrbová nad Váhom“) bol vypracovaný podľa § 11 ods. 18 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“), so schválenými Všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia PPÚ Vrbová nad Váhom (ďalej len „VZFUÚ“) a na základe prerokovaných požiadaviek vlastníkov podľa 11 os.18 zákona.

Návrh ZUNP bol pripravený zhotoviteľom PPÚ Vrbová nad Váhom, „Združenie spoločností PPU“ Zastúpené obchodnou spoločnosťou TEK DAN, spol. s r.o., zodpovedný projektant Ing Attila Czírja. Neoddeliteľnou súčasťou týchto ZUNP je grafická príloha v mierke 1: 20 000 a písomná časť, ktorá obsahuje zásady vyplývajúce zo zákona o pozemkových úpravách a zásady dohodnuté s účastníkmi PPÚ Vrbová nad Váhom.

A: Zásady vyplývajúce zo zákona o pozemkových úpravách

1. Za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov vyrovnanie zodpovedajúce hodnote ich pozemkov a trvalých porastov, ktoré sa na nich nachádzajú. Vyrovnanie sa poskytuje v nových pozemkoch (okrem prípadov v bode 7) po zohľadnení úbytkov pre spoločné zariadenia a opatrenia (§11 ods. 1,2), pričom sa prihliada na prevádzkovo-ekonomické pomery všetkých účastníkov a na okolnosti ktoré ovplyvňujú využívanie, zhodnocovanie a výnos z pozemkov.
2. Nové pozemky majú byť svojim druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na prevádzkovo-ekonomické pomery všetkých účastníkov a na prírodné podmienky, vhodnú organizáciu pôdneho fondu poľnohospodárskych podnikov, pomer druhov pozemkov, vlastnosti a bonitu pozemkov, záujmy ochrany životného prostredia a na územnoplánovaciu dokumentáciu (§11 ods. 2,3).
3. Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty nových pozemkov vlastníka k pôvodným pozemkom nie je väčší alebo menší ako 10%, vrátane pozemkov potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. Z dôvodu veľkých rozdielov v hodnotách pozemkov si týmito ZUNP vlastníci odsúhlasili možný rozdiel hodnoty pozemkov až do +- 25%. S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel hodnoty nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch (§11 ods. 4).
4. Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel výmery nových pozemkov vlastníka k pôvodným pozemkom nie je väčší alebo menší ako 5 % vrátane 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 (§11 ods. 5).

5. S písomným súhlasom vlastníka pozemkov o celkovej výmere do 200 m² sa primeranosť podľa bodu 3 a 4 nemusí dodržať (§11 ods.4 a 5).
6. Ak s tým vlastník súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní dodržané kritériá uvedené v odseku 2 (§11 ods. 6)
7. Minimálna výmera samostatného nového pozemku na lesnom pôdnom fonde je 2000 m², na poľnohospodárskej pôde je 400 m² (§11 ods. 15 a 16).
8. Vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré nespĺňajú podmienku minimálnej výmery, ak s tým vlastník súhlasí, poskytne sa v peniazoch. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po vyjadrení vyrovnania v peniazoch nemožno žiadať zmenu vyrovnania. (§11 ods. 8-11). Vyrovnanie v peniazoch sa poskytne vlastníkovi v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav pravdepodobne v roku 2024.
9. 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 (§11 ods. 15), pričom sa dbá na to, aby nedochádzalo k zlučovaniu známych vlastníkov s vlastníkmi, ktorými nakladá SPF alebo správca.
10. Za pozemky, na ktorých sa nachádzajú stavby vo vlastníctve štátu, obce alebo vyššieho územného celku, môže SPF, alebo správca poskytnúť iný pozemok, alebo vyrovnanie v peniazoch vo výške hodnoty pôvodného pozemku (cestné komunikácie, verejnoprospešné stavby a zariadenia) (§11 ods. 24). Vlastníctvo k týmto pozemkom nadobudne vlastník stavby.
11. Pozemky zariadení slúžiacich vodnému hospodárstvu poskytne štát. Pozemky pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru poskytne taktiež štát (§11 ods. 21), okrem prípadov ak vyčlenenie takéhoto pozemku vlastník sám žiada. V prípade ak štát nemá dostatok pozemkov na krytie potrebnej výmery, zostáva pôvodné vlastníctvo zachované s tým, že scelovať je možné pozemky len v rámci týchto zariadení. V prípade zachovania vlastníctva, obmedzenia vyplývajúce z osobitných predpisov preberá na seba tento vlastník (§11 ods.22).
12. Na nevyhnutnú výmeru potrebnú pre ostatné spoločné zariadenia a opatrenia (okrem pozemkov v bode 11) sa použijú najprv pozemky vo vlastníctve štátu a potom pozemky obce (§ 11 ods. 7) podľa bilancie schválenej vo VZFUÚ. Vlastníctvo k týmto pozemkom nadobudne obec za náhradu vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení. Na tieto zariadenia je dostatok pozemkov podľa §11 ods.7, a vlastníci neprispievajú percentom zo svojho vlastníctva podľa § 12 ods. 8 zákona.
13. Pozemky určené na ostatné verejné zariadenia a opatrenia, podľa bilancie schválenej vo VZFUÚ poskytuje ten komu prejdú do vlastníctva (§12 ods. 8).
14. Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat výsledky doterajšieho konania (§6 ods.4).
15. Ostatné ustanovenia zákona sa použijú primerane.

B: Návrh zásad pre umiestnenie nových pozemkov dohodnuté účastníkmi PPÚ Vrbová nad Váhom

16. Pre účely projektovania nového stavu scel'ovať (zlučovať) pozemky alebo spoluvlastnícke podiely je možné v rámci celého obvodu PPÚ Vrbová nad Váhom, v zmysle nasledujúcich zásad.
17. Pri umiestňovaní nových pozemkov jednému vlastníkovi sa scel'uje vlastníctvo do čo najmenšieho počtu parciel a pokiaľ možno optimálnej veľkosti a tvaru, za dodržania zákonných kritérií a týchto ZUNP.
18. Vlastníkovi poľnohospodárskych pozemkov do 2 ha, pokiaľ to je možné, bude vyčlenený jeden pozemok. Viac nových pozemkov sa vyčlení, ak to vyplynie z rôznych bonít pôvodných pozemkov, z ich veľkého roztrúsenia alebo zo zámerov budúceho užívania (napr. keď časť vlastníctva chce užívať sám – ovocný sad, záhrada a druhú časť chce prenajať, alebo prenajať pozemky viacerým užívateľom).
19. Pri umiestnení nových pozemkov v projekčných celkoch „Usadlosti“ (č.bl.4, 5, 9, 10, 11, 13, 15, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 31, 34, 35, 36, 41, 48, 58, 59, 62, 63, 69, 70, 72, 76, 77, 78, 80, 82, 86, 88, 90, 91, 94, 95, 96, 98, 100, 111, 113, 116, 117, 119, 120, 121, 124, 125, 127, 128, 134, 136, 139, 155 sa pozemky pôvodne vlastnícky vedené v registri C-KN zachovávajú v druhu a výmere, upravuje sa len tvar pozemku, prípadne ich posun podľa skutočného stavu.
20. V usadlostiach, ktoré nie sú majetkovo právne usporiadané sa v prípade ak budú žiadať, sa ponechajú pôvodní vlastníci. Ak nebudú žiadať pozemky v týchto lokalitách poskytne sa náhrada v ornej pôde, a umiestnia sa sem pozemky vlastníka stavieb s príslušenstvom. Ak vlastník stavieb s príslušenstvom v „Usadlosti“ nevlastní pozemky v obvode PPÚ Vrbová nad Váhom, budú na jeho nevyhnutne užívanú výmeru umiestnené pozemky obce, prípadne pozemky vlastníka s ktorým sa vlastník stavieb písomne dohodne.
21. V projekčných celkoch 65, 73, 104, sa budú prednostne umiestňovať pozemky v poradí: pozemky pôvodných vlastníkov v nadväznosti na zastavané pozemky v intraviláne, pôvodné pozemky vlastníkov, ktorý budú žiadať vyčlenenie v týchto lokalitách, potom vlastníkov, ktorý užívajú tieto pozemky.
22. V projekčných celkoch č. 64, 66, 67, 97, 99 „nZMÚ“ (podľa ÚPN obce určené na zmiešané využitie) budú prednostne umiestnené nové pozemky vlastníkov, ktorí v celkoch vlastnia pôvodné pozemky a žiadajú vyčleniť pozemok určený na zastavanie. Vlastníkom, ktorí nemajú záujem o nové pozemky v týchto celkoch sa na základe ich súhlasu výmera zahrnie do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde v iných celkoch. Na zostatok výmery celku sa umiestnia pozemky obce. Výmera samostatne vyčleneného pozemku v týchto lokalitách je 600-1000 m² (a ich násobky).
23. V projekčných celkoch č.20 „nREK1“ a 145 „nREK2“ (podľa ÚPN obce určené na rekreáciu) budú prednostne umiestnené nové pozemky známych vlastníkov, ktorý v týchto celkoch vlastnia pôvodné pozemky a chcú ich v budúcnosti užívať. Na pozemky v týchto lokalitách o ktoré nebude mať záujem žiadny známy vlastník, sa umiestnia pozemky obce. Výmera samostatne vyčleneného pozemku v týchto lokalitách je 600-1000 m² (a ich násobky).
24. V projekčných celkoch 45, 140 „HD“ (hospodárske dvory družstva) budú pod budovami v ich vlastníctve prednostne umiestnené pozemky Roľníckeho družstva Vrbová nad Váhom

a KOMTRADE s.r.o.. Na ostatnej časti hospodárskeho dvora budú umiestnené nové pozemky vlastníkov, ktorí v tomto celku vlastní pôvodné pozemky a budú mať záujem zostať v tomto celku. Vlastníkom, ktorí nemajú záujem o nové pozemky v týchto celkoch sa na základe ich súhlasu výmera zahrnie do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde v iných celkoch. Na zostatok výmery celku sa umiestnia pozemky Roľníckeho družstva Vrbová nad Váhom.

25. V projekčných celkoch 1, 123, 130, 131, 132 „ePol“ (družstvo prevádza ekologické hospodárstvie) budú prednostne umiestnené nové pozemky Roľníckeho družstva Vrbová nad Váhom a vlastníkov, s ktorými má uzavreté dlhodobé nájomné zmluvy.
26. V ostatných lokalitách so zvýšeným záujmom budú, pokiaľ to bude možné, prednostne umiestňované nové pozemky vlastníkov, ktorých vlastníctvo v týchto lokalitách spĺňa podmienku optimálnej výmery pozemku s prihliadnutím na prevádzkové pomery a prístupnosť.
27. Pri umiestnení nových pozemkov pokiaľ je to možné a žiaduce, treba rešpektovať príbuzenské vzťahy, prípadne iné riadne potvrdené vzťahy či záujmy.
28. Písomný súhlas vlastníka s vyrovnaním v peniazoch, ktorý vlastní pozemky do 400m² poľnohospodárskej pôdy a do 2000 m² lesnej pôdy je potrebné doručiť na Okresný úrad Komárno, pozemkový a lesný odbor do 30.11.2022.
29. Potvrdenia o začatí dedičného konania po poručiťoch a kúpno-predajné, prípadne zámenné a darovacie zmluvy je možné predložiť a uplatniť taktiež do 30.11.2022. Po tomto termíne ten, kto sa stane vlastníkom pozemku už nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania v zmysle bodu 12.
30. Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k rôznym nezhodám a „sporom“ medzi vlastníkami, prípadne pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, rozhodne o riešení predstavenstvo združenia účastníkov PÚ Vrbová nad Váhom na svojom zasadnutí za prítomnosti a dohľadu Okresného úradu Komárno hlasovaním alebo v prípade potreby žrebovom.

Návrh ZUNP bol prerokovaný na zasadnutí predstavenstva ZÚPÚ PPÚ Vrbová nad Váhom dňa 20.9.2022.

.....
Peter Ilčík, predseda predstavenstva