

NÁVRH ZÁSAD UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV

v obvode projektu pozemkových úprav v katastrálnom území Lipany

A. Zásady vyplývajúce zo zákona č.330/1991 Zb. v znení n. p. :

Vyrovnanie

1. Za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov 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 (§ 11 ods.1 zákona)**.
2. Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len „nový pozemok“). Okresný úrad pri výbere nových pozemkov prihliada na prevádzkovo-ekonomické pomery všetkých účastníkov a na okolnosti, ktoré ovplyvňujú využívanie, zhodnocovanie a výnos z pozemkov. Prihliada sa najmä na:
 - prírodné podmienky,
 - vhodnú organizáciu pôdneho fondu jednotlivých poľnohospodárskych podnikov, lesných podnikov a hospodárskych subjektov,
 - pomer jednotlivých druhov pozemkov (kultúr) v obvode pozemkových úprav,
 - vlastnosti a bonitu jednotlivých pozemkov,
 - záujmy ochrany životného prostredia, územnoplánovaciú dokumentáciu (**§ 11 ods. 2 zákona**).

Primeranosť pozemkov

3. Ak zákon neustanovuje inak, nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami. Pri zmene druhu pozemku z dôvodov riešenia protierózných opatrení a iných opatrení navrhnutých vo všeobecných zásadách funkčného usporiadania sa za pôvodný druh pozemku považuje navrhovaný stav. Nové určenie hodnoty takéhoto pozemku sa vykoná v rámci aktualizácie registra pôvodného stavu (**§ 11 ods. 3 zákona**). Ak s tým vlastník súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní tieto kritéria dodržané (**§ 11 ods. 6 zákona**).
4. Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje 10 % hodnoty pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich časti 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 umiestnenia nových pozemkov.

Pri celkovej výmere do 200 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka (**§ 11 ods. 4 zákona**).
5. 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. 5 zákona**).

Pozemky pre spoločné a verejné zariadenia a opatrenia

6. Ak je potrebné pre spoločné zariadenia a opatrenia (ďalej len „SZO“) vyčleniť nevyhnutnú výmeru poľnohospodárskej pôdy, lesných pozemkov alebo inej pôdy, použijú sa najprv pozemky vo vlastníctve štátu a potom pozemky obce (**§ 11 ods. 7 zákona**). Ak nie je dostatok pozemkov vo vlastníctve štátu a obce v uvedenom poradí, postupuje sa podľa § 12 ods. 8 zákona.
Potrebu pozemkov na SZO znášajú všetci účastníci, okrem vlastníkov, ktorí súhlasili s vyrovnaním v peniazoch a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode PPÚ. Pozemky na verejné zariadenia a opatrenia (ďalej len „VZO“) poskytuje ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy nové pozemky určené na VZO (**§ 12 ods. 8 zákona**).
7. Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené SZO, okrem pozemkov určených projektom pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru, ako aj pozemkov určených na vybudovanie spoločných zariadení a opatrení slúžiacich vodnému hospodárstvu (**§ 11 ods. 21 zákona**) nadobudne obec, v ktorej obvode sa pozemky nachádzajú, za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení. Ak ide o špecifické spoločné zariadenia a opatrenia, okresný úrad určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav (**§ 11 ods. 19 zákona**).
8. Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudziť ani zaťažiť. Možno ich použiť len na účely upravené osobitným predpisom (zákon č. 50/1976 Zb. Stavebný zákon, § 108). Toto obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav (**§ 11 ods. 20 zákona**).

Vyrovnanie v peniazoch, ďalší odpredaj

9. Ak s tým vlastníkom 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 medzi Slovenským pozemkovým fondom a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav (**§ 11 ods. 8 zákona**).
10. Ak s tým vlastníkom súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k lesným pozemkom celkovej výmery vlastníka do 2 000 m² vrátane lesných porastov na nich sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi správcom a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav (**§ 11 ods. 9 zákona**).
11. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu okresnému úradu nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastníkom vyrovnanie v peniazoch podľa odsekov 8 a 9, sa nesmú previesť ani zaťažiť. To neplatí, ak ich nadobudol Slovenský pozemkový fond alebo správca podľa odseku 17. Na návrh okresného úradu správa katastra vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami okrem prípadov uvedených v odseku 17. Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí sa vyrovnanie vlastníkovi po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viaznu, o čom sa vlastníkom písomne upovedomí. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch (**§ 11 ods. 11 zákona**).
12. Štát prostredníctvom Slovenského pozemkového fondu alebo správcu na účel pozemkových úprav môže kúpiť (§ 19 zákona 180/1995 Z. z.) pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom v obvode pozemkových úprav (podľa bodu A.9 a A.10) na účel vytvorenia väčších celkov alebo pre potreby štátu, ak ich vlastníci ponúknu na predaj alebo ak vlastníci súhlasia s predajom.

13. Štát prostredníctvom Slovenského pozemkového fondu alebo správcu môže kupovať aj ďalšie pozemky, ak ich vlastníci ponúknu na odpredaj. Cena pozemku a trvalého porastu na ňom sa určí podľa Vyhlášky MPSR č. 38/2005 Z. z. (§ 11 ods. 17 zákona).

Rozhodnutia podľa § 14 ods. 4 zákona

14. Okresný úrad môže na účely pozemkových úprav rozhodnutím podľa § 14 ods.4 zriadiť alebo zrušiť iné vecné právo k pozemku. Pri zriadení iného vecného práva okresný úrad určí mieru zohľadnenia ujmy v rozdeľovacom pláne (§ 11 ods. 12 zákona).
15. Okresný úrad môže na účely pozemkových úprav rozhodnutím podľa § 14 ods.4 zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku (§ 11 ods. 14).

Sceľovanie pozemkov malých výmer

16. Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu alebo ostatnú pôdu vo výmere do 400 m², ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka a za ktoré nebol uplatnený nárok na vyrovnanie v peniazoch, zlúčia sa do celku s ostatnými pozemkami alebo spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov a určí sa ich spoluvlastnícky podiel. Pri zlučovaní pozemkov do týchto celkov sa dbá na to, aby nedochádzalo k zlučovaniu spoluvlastníckych podielov známych vlastníkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, so spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond alebo správca. Pri určení druhu pozemku na novom pozemku sa vychádza z prevažujúceho druhu pozemku pôvodného pozemku, hodnota trvalého porastu sa pritom nezohľadňuje. Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 400 m², ak ide o pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia alebo ak sa z celkovej výmery vlastníka vytvárajú samostatné susedné pozemky oddelené hranicou druhu pozemku, alebo ak nie je možné vytvoriť väčší pozemok z dôvodu členitosti terénu (§ 11 ods. 15 zákona).
17. Ak ide o lesné pozemky, najmenšia výmera pozemkov na opatrenia podľa ods. 15 je 2 000 m². Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 2 000 m², ak ide o pozemok určený na spoločné zariadenia a opatrenia alebo s ohľadom na rozmiestnenie ostatných lesných pozemkov (§ 11 ods. 16 zákona).

Pozemky pod stavbami vo vlastníctve štátu, obce, VÚC

18. Ak sú pozemky v obvode pozemkových úprav, ktoré by mohli byť vyňaté z obvodu pozemkových úprav podľa § 4 ods. 2 a na ktorých sa nachádzajú stavby vo vlastníctve štátu alebo obce, alebo vyššieho územného celku, ako sú cestné komunikácie, železnice a vodné plochy vybudované do 24. júna 1991, môže Slovenský pozemkový fond alebo správca poskytnúť vlastníkovi iný pozemok vo vlastníctve štátu alebo vyrovnanie v peniazoch podľa Vyhlášky MPSR č. 38/2005 Z. z. . Určenie druhu pozemku sa vykoná podľa stavu v čase pred jeho zastavaním v hodnote platnej v čase nariadenia alebo povolenia pozemkových úprav (§ 11 ods. 24 zákona).

Zánik nájomných vzťahov

19. Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom uvedeným v tomto rozhodnutí zanikajú nájomné vzťahy k pôvodným nehnuteľnostiam. Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy o nájme pôvodných nehnuteľností, má právo na uzavretie zmluvy o nájme nových pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku za podmienok, ktoré sú dohodnuté pri nájme pôvodných nehnuteľností, a to na výmeru nových pozemkov zodpovedajúcu výmere pôvodných prenajatých nehnuteľností, upravenú podľa § 13 ods. 1 (§ 14 ods. 4 zákona).

Obhospodarovanie lesných pozemkov

20. Doterajší obhospodarovateľ lesa, ktorý hospodáril na lesných pozemkoch v poraste pred pozemkovými úpravami podľa osobitného predpisu (Zákon č. 330/1991 Zb.), sa po pozemkových úpravách považuje za obhospodarovateľa lesa v tom istom dieľci; medzi obhospodarovateľom lesa a vlastníkom lesného pozemku v poraste vzniká nájomný vzťah na neurčitú dobu, ak ods. 2 neustanovuje inak (**§ 51c, ods. 1 a ods. 2 zákona NR SR č. 326/2005 Z. z. o lesoch**).
21. Ak vlastník zabezpečí po pozemkových úpravách hospodárenie na lesných pozemkoch v poraste sám alebo inou osobou na základe nájomného vzťahu podľa § 51a, postup podľa ods. 1 sa nepoužije (**§ 51 c, ods. 2 zákona NR SR č. 326/2005 Z. z. - Zákon o lesoch**).

Práva účastníkov pozemkových úprav

22. Ak pri zostavovaní registra pôvodného stavu okresný úrad zistí pozemky, ktorých vlastník nie je známy alebo ktorého miesto pobytu nie je známe, vykonáva práva vlastníka k týmto pozemkom v konaní o pozemkových úpravách Slovenský pozemkový fond alebo správca (**§ 17 zákona**).
23. Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania (**§ 6 ods. 4 zákona**).

B. Špecifické zásady (vyplývajúce z miestnych podmienok):

Projektové bloky

1. Pre potreby ZUNP a nasledujúcich etáp je obvod PPÚ rozdelený na 21 projektových blokov (viď. grafická príloha). Jednotlivé projektové bloky sú oddelené prirodzenými hranicami (napr. štátnou cestou, plotom, rozhraním poľnohospodárskej a lesnej pôdy, vodným tokom, miestnou komunikáciou ako aj hranicou z územného plánu alebo hranicou zastavaného územia obce). Každý projektový blok je rozdelený na projekčné celky ohraničené nezrušiteľnými prírodnými alebo umelými prekážkami a navrhovanými plochami spoločných a verejných zariadení a opatrení.
 - Projektový blok 1 s názvom Balážka,
 - Projektový blok 2 s názvom Špárová,
 - Projektový blok 3 s názvom Šperovec,
 - Projektový blok 4 s názvom Lúčka,
 - Projektový blok 5 s názvom Pod Lúčkou,
 - Projektový blok 6 s názvom Doly,
 - Projektový blok 7 s názvom Lány,
 - Projektový blok 8 s názvom Lány-Vrt,
 - Projektový blok 9 s názvom Aquapark,
 - Projektový blok 10 s názvom Pri družstve,
 - Projektový blok 11 s názvom Dragolina,
 - Projektový blok 12 s názvom Nad Dubinami,
 - Projektový blok 13 s názvom Roveň,
 - Projektový blok 14 s názvom Roveň-IBV,
 - Projektový blok 15 s názvom Lipjanské Lány,
 - Projektový blok 16 s názvom Šejba 1,
 - Projektový blok 17 s názvom Šejba 2,
 - Projektový blok 18 s názvom Gľace,
 - Projektový blok 19 s názvom Vyšné Lány,
 - Projektový blok 20 s názvom Stredné pole,
 - Projektový blok 21 s názvom Rondo.

Zásady scelovania

2. Nové pozemky vlastníka budú umiestňované v tom projektovom bloku, v ktorom sa nachádzali jeho pôvodné pozemky. Vlastníkovi bude vyčlenený čo najmenší počet pozemkov podľa druhu pozemku, resp. podľa prevažujúceho druhu pozemku za súčasného dodržania podmienok vyplývajúcich zo zákona a ZUNP.
Pozemky vlastníka alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom (okrem lesných pozemkov) o výmere menšej ako 400 m² a u lesných pozemkoch o výmere menšej ako 2000 m² môžu byť premiestnené do iných projektových blokov za súčasného dodržania podmienok vyplývajúcich zo zákona a ZUNP.
Pozemok (okrem lesného pozemku) môže mať aj menšiu výmeru ako 400 m², ak ide o pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia alebo sa z celkovej výmery vlastníka vytvárajú samostatné susedné pozemky oddelené hranicou druhu pozemku alebo nie je možné vytvoriť väčší pozemok z dôvodu členitosti terénu. Aj lesný pozemok môže mať menšiu výmeru ako 2000 m², ak ide o pozemok určený na spoločné zariadenia a opatrenia alebo s ohľadom na rozmiestnenie ostatných lesných pozemkov.
3. Na žiadosť vlastníka môžu byť spojené vlastnícke podiely z rôznych projektových blokov do jednej parcely v rámci poľnohospodárskej a ostatnej pôdy a do jednej parcely v rámci lesnej pôdy, spravidla v projektovom bloku, kde je vlastnícky podiel vlastníka najväčší a to za súčasného dodržania podmienok vyplývajúcich zo zákona a ZUNP.
4. Lesné pozemky budú scelované a umiestňované na lesnej pôde, kde charakter projekčného celku spĺňa lesný dielec.
5. Nové pozemky budú mať určený taký druh pozemku, aký bol schválený vo Všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia. Ak nový pozemok bude prechádzať dvomi, príp. viacerými druhmi pozemkov bude mu pridelený prevažujúci druh pozemku.
6. Na plochách podľa územného plánu obce navrhnutých na IBV (individuálnu bytovú výstavbu), BV (bytovú výstavbu), PTV (plochy technickej vybavenosti), RK (rekreačnú zónu) a tiež na plochách výhľadovo navrhnutých na IBV, BV a PTV, t. j. plochy v projektových blokoch 5, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 17, 18 a 21 nebudú pozemky vlastníkov bez ich súhlasu premiestňované do iných blokov.
7. Pozemky registra C KN vedené na LV môžu byť ponechané vlastníkom na pôvodnom mieste. Tvar pozemku sa upraví, ak to bude možné, podľa skutočného zameraného stavu.
Nevylučuje sa však možnosť scelovania takých pozemkov v rámci projektového bloku. Pozemky registra C KN vedené na LV bude možné riešiť aj spoluvlastníckymi podielmi (ak je podiel nároku menší ako 400 m²) v územiach s navrhovanou IBV aj výhľadovo plánovanou IBV.
8. Všetky nové pozemky budú navrhnuté tak, aby bol na nich zabezpečený prístup po existujúcich a navrhovaných komunikáciách. Výnimkou môžu byť pozemky nachádzajúce sa na plochách navrhnutých na IBV podľa územného plánu obce a tiež výhľadovo navrhnutých na IBV.
9. Pokiaľ sa preukáže v priebehu projektovania nevyhnutná potreba ďalších spoločných zariadení a opatrení najmä z dôvodu zabezpečenia prístupu k pozemkom, budú navrhnuté nové spoločné zariadenia a opatrenia s vyčlenením nevyhnutnej výmery.
10. Pri umiestňovaní nových pozemkov, ak to bude možné, budú zohľadňované aj príbuzenské vzťahy, prípadne iné riadne potvrdené vzťahy alebo záujmy (ak to vlastník uviedol v dotazníku) za súčasného dodržania podmienok vyplývajúcich zo zákona a ZUNP.
11. Z dôvodu možnosti výrazných rozdielov jednotlivých hodnôt pozemkov aj vnútri projektových blokov sa v zmysle § 11 ods. 4 zákona (viď zásada A.4) určuje maximálny rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a hodnoty nových pozemkov s písomným súhlasom vlastníka až do výšky 25 % .

Záměna nových pozemkov medzi vlastníky

12. Zamenit' nové pozemky medzi projektovými blokmi je možné na základe písomnej dohody medzi vlastníky. Dohoda o zámene nových pozemkov musí okrem iného obsahovať hodnotu zamieňaných pozemkov a overený súhlas vlastníka v prípade, že dôjde k prekročeniu stanovenej odchýlky vo výmere a hodnote zamieňaných pozemkov v jeho neprospech.
Oznámenie zámeru vykonať záměnu pozemkov medzi vlastníky je možné predkladať najneskôr do ukončenia prerokovania návrhu nového usporiadania pozemkov a doručiť ich na správny orgán (Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor).

Závěrečné ustanovenia

13. Pri uplatňovaní ZUNP nie je možné požadovať neprimerané použitie jednej zásady pri porušení druhej.
14. Na pozemky v novom usporiadaní sa vzťahujú obmedzenia, ktoré vyplývajú z ochranných pásiem prvkov technickej infraštruktúry, lesa, vodných tokov, dopravných sietí a chránených území.
15. Termín podania žiadostí o vyrovnanie v peniazoch je **do 30 dní** od doručenia návrhu zásad. Žiadosti sa podávajú v písomnej forme na Okresný úrad v Prešove, Pozemkový a lesný odbor. Podpis žiadateľa musí byť overený.
16. Termín podávania žiadostí na odpredaj pôdy SPF alebo správcovi je **do 30 dní** od doručenia návrhu zásad. Žiadosti sa podávajú v písomnej forme na Okresný úrad v Prešove, Pozemkový a lesný odbor s overeným podpisom žiadateľa.
17. Ak pri umiestňovaní pozemkov dôjde k rôznym nezhodám alebo „sporom“ medzi vlastníky alebo pri potrebe riešenia individuálneho riešenia rôznych situácií, rozhodne o riešení predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav na svojom zasadnutí za prítomnosti správneho orgánu.

Príspevok na spoločné zariadenia a opatrenia

18. Predstavenstvo Združenia účastníkov pozemkových úprav v k. ú. Lipany odsúhlasilo v obvode PPÚ Lipany príspevok na spoločné zariadenia a opatrenia do výšky maximálne 2 % výmery pôvodných pozemkov všetkých vlastníkov, okrem vlastníkov, ktorí súhlasili s vyrovnaním v peniazoch (v zmysle zásady A.6).

1 grafická príloha - Projektové bloky