

# Zásady umiestnenia nových pozemkov

## v obvode projektu pozemkových úprav Veľká Trňa (skratka PPÚ Veľká Trňa)

Obsah Zásad umiestnenia nových pozemkov (ďalej aj „Zásady“ alebo „ZUNP“) nie je priamo stanovený zákonom, jeho tvorba však vychádza z § 11 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v platnom znení (ďalej aj „zákon“).

Hlavným cieľom Zásad je stanoviť pravidlá pre umiestnenie nových pozemkov v súlade:

- so Všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia (ďalej aj „VZFUÚ“),
- s požiadavkami účastníkov pozemkových úprav (ak nie sú v rozpore so VZFUÚ),
- so zákonom a
- so záujmami ostatných účastníkov konania.

### 1. Všeobecný popis

#### 1.1. Dôvody vypracovania zásad

Zásady určujú spôsob vyrovnania s ohľadom na špecifické podmienky danej lokality a požiadavky vlastníkov, pričom dohodnuté Zásady nesmú byť v rozpore so Zákomom o pozemkových úpravách a inými zákonmi, ktorých sa dotkne konanie o pozemkových úpravách.

V rámci prerokovania Zásad sa určujú všeobecné princípy postupov pri umiestňovaní nových pozemkov bez definovania konkrétneho riešenia. Určí sa spôsob vyrovnania, uvedú sa špecifické požiadavky vlastníkov, ktoré bude možné zapracovať, len ak nebudú v rozpore so Zákomom a s väčšinovými záujmami ostatných účastníkov (vlastníci, ktorí vlastní najmenej 2/3 výmery pozemkov obvodu PPÚ).

#### 1.2. Základné údaje, vysvetlenie pojmov

Výmera obvodu PPÚ Veľká Trňa (ha)	1343
Počet parcel vstupujúcich do RPS	1563
- z toho parcely C-KN (majetkoprávne vysporiadané)	307
- z toho parcely UO	1256
Počet vlastníkov	1154
- známych vlastníkov so známym pobytom (TVL=0, 1, 2)	369
- ostatných vlastníkov	785
- duplicitných vlastníkov	0
Počet vlastníckych vzťahov	8260
Počet parcel s jedným vlastníkom v 1/1	602
Počet parcel v spoluvlastníctve	961
Priemerný počet spoluvlastníkov na parcelu v spoluvlastníctve	7.97
Maximálny počet spoluvlastníkov na parcelu	526
Priemerná výmera parcely (m <sup>2</sup> )	8594
Priemerný počet spoluvlastníkov na 1 parcelu za obvod PPÚ	5,28
Priemerný počet parcel na 1 vlastníka	1,35
Priemerná výmera vlastníctva 1 vlastníka (m <sup>2</sup> )	11640

Obvod PPÚ Veľká Trňa tvoria pre potreby pozemkových úprav štyri projektové bloky, ktoré sú rozdelené nasledovne:

Blok	Číslo lokality	Názov lokality	Projekčný celok
1	1	Hečka	1a
1	2	Trombuľky	1b
1	3	Prostredné	1c
1	4	Povrazy	1d
1	5	Berecky	1e
1	6	Pod lesom	1f
2	1	Kratiny	2a
2	2	Čierna hora-les	2b
2	3	Les	2c
3	1	Suchý potok	3a
3	2	Čierna hora III	3b
3	3	Čierna hora I	3c
3	4	Ostrožovič	3d
3	5	Pri ceste	3e
4	1	Keska	4a
4	2	Fazekaš	4b
4	3	Šándor	4c

Každý projektový blok je rozdelený na projekčné celky so svojim číslom a názvom lokality. Tie sú ohraničené prirodzenými hranicami, čiže existujúcimi alebo novo navrhovanými cestami, železnicami, vodnými tokmi, kanálmi a ostatnými prirodzenými terénnymi hranicami. Do projekčných celkov budú projektované nové pozemky jednotlivých vlastníkov.

## **2. Použité podklady**

- Operát katastra nehnuteľností (písomné a grafické údaje)
- Výsledný operát obvodu pozemkových úprav
- Schválené Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia
- Schválený Register pôvodného stavu (ďalej aj „RPS“)
- Vyhodnotenie dotazníkovej ankety (podľa § 11, ods. 18, zákona) ohľadne návrhov a požiadaviek vlastníkov, ktorá bola realizovaná v rámci doručovania výpisov z RPS
- Prerokovanie návrhov a požiadaviek (podľa § 11, ods. 18, zákona) Tokajského združenia Tokaj Regnum zo dňa 11.10.2021
- Prerokovanie návrhov a požiadaviek (podľa § 11, ods. 18, zákona) Tokajského združenia Tokaj Regnum a ÚKSUP zo dňa 04. 11. 2021
- Prerokovanie návrhov a požiadaviek s predstavenstvom Združenia účastníkov pozemkových úprav Veľká Trňa, ktoré sa uskutočnilo na 27.12.2021
- Zákon SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, obvodných pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov

### 3. Vyrovnanie v pozemkoch

#### Záväznosť zásad pre vlastníkov

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. Stanovené kritériá vyrovnania v pozemkoch musia byť realizované tak, aby **nové pozemky** boli svojím druhom, výmerou, hodnotou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom. V procese vyrovnania je potrebné definovať okrem kritérií, ktoré sú definované v § 11 zákona, aj kritériá, ktorých potreba vyplynula z miestnych vlastníckych a užívacích pomerov v katastrálnom území Veľká Tŕňa. Preto sú stanovené tieto kritériá:

- Kritériá sú stanovené podľa zákona – záväzné kritériá
- Kritériá nie sú stanovené podľa zákona – odporúčané kritériá

#### 3.1. Kritériá sú stanovené podľa zákona – záväzné kritériá

**3.1.1. Kritérium podľa § 11, ods. 2 zákona:** Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na nových pozemkoch. 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

- a) prírodné podmienky,
- b) vhodnú organizáciu pôdneho fondu jednotlivých poľnohospodárskych podnikov, lesných podnikov a hospodárskych subjektov,
- c) pomer jednotlivých druhov pozemkov (kultúr) v obvode pozemkových úprav,
- d) vlastností a bonitu jednotlivých pozemkov,
- e) záujmy ochrany životného prostredia,
- f) územnoplánovaciu dokumentáciu.

**3.1.2. Kritérium podľa § 11, ods. 3 a ods. 6 zákona:** Ak tento 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 protieróznych opatrení a iných opatrení navrhnutých vo všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia sa za pôvodný druh pozemku považuje navrhovaný stav. Nové určenie hodnoty takéhoto pozemku sa vykoná v rámci aktualizácie registra pôvodného stavu. Ak s tým vlastník súhlasí, nemusia byť tieto kritériá pri vyrovaní dodržané (§11, ods. 6 zákona).

**3.1.3. Kritérium podľa § 11, ods. 4 zákona:** Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak **rozdiel hodnoty** pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje **10 % 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 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 m<sup>2</sup> sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.

**3.1.4. Kritérium podľa § 11, ods. 5 zákona:** 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 m<sup>2</sup> sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.

**3.1.5. Kritérium podľa § 11, ods. 7 a § 12, ods. 8 zákona:** Ak je potrebné pre spoločné zariadenia a opatrenia (ďalej aj „SZO“) vyčleniť nevyhnutnú výmeru poľnohospodárskej pôdy, lesných pozemkov alebo inej pôdy, použijú sa najprv pozemky vo vlastníctve štátu a potom pozemky obce. Ak nie je dostatok výmery pozemkov vo vlastníctve štátu a obce v uvedenom poradí, **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 určené na verejné zariadenia a opatrenia (ďalej aj „VZO“) poskytuje ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy nové pozemky určené na VZO.

**3.1.6. Kritérium podľa §11, ods.14 zákona:** Okresný úrad môže na účely pozemkových úprav rozhodnutím podľa § 14 ods. 4 zákona zriadiť alebo zrušiť **podielové spoluvlastníctvo k pozemku**.

**3.1.7. Kritérium podľa § 11, ods. 15 zákona:** Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria **poľnohospodársku pôdu alebo ostatnú pôdu** vo výmere **do 400 m<sup>2</sup>**, 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 komisionálne odsúhlaseného a schváleného druhu pôvodného pozemku; hodnota trvalého porastu sa pritom nezohľadňuje. Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 400 m<sup>2</sup> 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.

**3.1.8. Kritérium podľa § 11, ods. 16 zákona:** Ak ide o **lesné pozemky**, najmenšia výmera pozemkov na opatrenia podľa odseku 3.1.9. je **2000 m<sup>2</sup>**. Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 2000 m<sup>2</sup> ak ide o pozemok určený na spoločné zariadenia a opatrenia alebo s ohľadom na rozmiestnenie ostatných lesných pozemkov (§ 3 ods. 1 písm. c) a e) zákona NR SR č. 326/2005 Z. z. o lesoch).

**3.1.9. Kritérium podľa § 11, ods. 20 zákona:** Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudziť ani zaťažiť. Toto obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

**3.1.10. Kritérium podľa § 11, ods. 24 zákona:** Ak sú pozemky v obvode pozemkových úprav, ktoré by mohli byť vyňaté z obvodu pozemkových úprav podľa § 4 ods. 2 zákona 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 alebo iné stavby podľa osobitného predpisu** (Zákon NR SR č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky), môže Slovenský pozemkový fond alebo správca poskytnúť vlastníkovi iný pozemok vo vlastníctve štátu alebo vyrovnanie v peniazoch podľa osobitného predpisu (Vyhláška Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav). Určenie druhu pozemku sa vykoná podľa druhu pozemku v čase pred jeho zastavaním.

**3.1.11. Kritérium podľa § 14, ods. 8 zákona:** Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom uvedeným v tomto rozhodnutí zanikajú nájomné vzťahy k pôvodným nehnuteľnostiam a registrácia vinohradov podľa osobitného predpisu (§ 2 písm. l zákona NR SR č. 313/2009 Z. z. o vinohradníctve a vinárstve v znení neskorších predpisov). 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 zákona.

**3.1.12. Kritérium podľa § 51c, ods. 1 zákona NR SR č. 326/2005 Z. z. (Zákon o lesoch):** Doterajší obhospodarovateľ lesa, ktorý hospodáril na lesných pozemkoch v poraste pred pozemkovými úpravami podľa osobitného predpisu, 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 odsek 2 neustanovuje inak.

**3.1.13. Kritérium podľa § 51c, ods. 2 zákona NR SR č. 326/2005 Z. z. (Zákon o lesoch):** Ak vlastník zabezpečí po pozemkových úpravách hospodárenie na lesných pozemkoch v poraste sám alebo inou osobou na základe nájomného vzťahu podľa § 51a, postup podľa odseku 1 sa nepoužije.

## **3.2. Kritériá nie sú stanovené podľa zákona – odporúčané kritériá**

Kritériá navrhované na podklade zistených skutočností z prerokovania návrhov a požiadaviek vlastníkov na podklade vyhodnotenia dotazníkovej ankety, z prerokovania s Tokajským združením Tokaj Regnum 10.11.2021 a so Združením účastníkov pozemkových úprav Veľká Tŕňa 22.11.2021:

### **Kritérium tvaru**

**3.2.1. Kritérium a jeho aplikovanie nie je stanovené zákonom.** Nové pozemky budú navrhnuté podľa požiadaviek vlastníkov tak, aby pôda bola účelne a ekonomicky využívaná. Napriek tomu navrhujeme zachovanie týchto parametrov **pre poľnohospodársku pôdu bez trvalých porastov** v čo najväčšej miere:

- pomer strán pozemku pre poľnohospodársku pôdu (šírka : dĺžka) 1:5, max. 1:10,
- maximálna dĺžka nového poľnohospodárskeho pozemku 800 m,
- maximálna šírka nového poľnohospodárskeho pozemku: 80 až 160 m.

**3.2.2. Pomer strán pozemkov pre vinice, ovocné sady a lesné pozemky nie je stanovený a bude prispôsobený** jestvujúcej alebo budúcej výsadbe viníc, ovocných sadov a lesných pozemkov.

### **Kritérium veľkosti**

**3.2.3. Najmenšia výmera nového pozemku, ktorý tvorí poľnohospodárske pozemky bez trvalých porastov, je stanovená na 400 m<sup>2</sup>, pre lesné pozemky 2000 m<sup>2</sup>.** Nové pozemky budú určené do výlučného vlastníctva účastníka (v podiele 1/1) za predpokladu, že jeho úhrnný nárok na vyrovnanie v obvode pozemkových úprav je väčší ako 400 m<sup>2</sup> poľnohospodárskych pozemkov a 2000 m<sup>2</sup> lesných pozemkov.

**3.2.4. Najmenšia výmera nového pozemku, ktorý tvorí vinice a ovocné sady, môže byť menšia ako 400 m<sup>2</sup>.** Nové pozemky jestvujúcich alebo v budúcnosti vysadených viníc a ovocných sadov budú navrhnuté tak, aby bolo možné ich účelne a hospodárne využívanie.

### **Prístupnosť pozemkov**

**3.2.5. Nové pozemky musia byť navrhnuté tak, aby boli prístupné z existujúcich, alebo novo navrhovaných komunikácií.** Navrhnutá cestná sieť môže byť podľa potreby zhustená bez potreby zvýšenia percenta príspevku vlastníkov na spoločné zariadenia a opatrenia (komunikačné, protierózne a ekologické opatrenia).

### **Umiestňovanie nových pozemkov**

**3.2.6. Pri umiestňovaní nových pozemkov sa bude prihliadať na to, či vlastník dá svoje pozemky do nájmu inej osobe, bude na nich hospodáriť sám, alebo prejavil písomný súhlas s ich odpredajom.**

**3.2.7.** Nové pozemky budú v zásade umiestnené v tom projektovom bloku, v ktorom sa nachádzali pôvodné pozemky. **Výnimkou môže byť presun vlastníctva pozemkov medzi projektovými blokmi so súhlasom vlastníka alebo správcu,** ako aj presun vlastníctva tých pozemkov medzi projektovými blokmi, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond alebo Lesy Slovenskej republiky, š. p., podľa § 34, ods. 3 zákona (vlastník, ktorého miesto trvalého pobytu nie je známe, vlastník, ktorý si svoje práva k nehnuteľnosti neuplatnil).

**3.2.8.** Každý projektový blok obsahuje niekoľko **projekčných celkov.** Nové pozemky sa budú umiestňovať do projekčných celkov (**PC1 – PC17**).

**3.2.9.** Nové pozemky budú v zásade umiestnené v tom projekčnom celku, kde mal vlastník väčšinovú výmeru pôvodných pozemkov. Na žiadosť vlastníka a v záujme scelenia môžu byť nové pozemky umiestnené aj v inom projekčnom celku toho istého projektového bloku, výnimočne aj v inom projektovom bloku, s podmienkou dodržania všetkých zákonných kritérií a kritérií podľa týchto Zásad.

**3.2.10.** S ohľadom na § 11, ods. 4, z dôvodu výrazných rozdielov jednotkových hodnôt pozemkov aj vnútri projektových blokov sa určuje maximálny rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov **až do výšky 25 %.**

**3.2.11.** Na základe dotazníkového zisťovania môžu byť vedľa seba umiestnené nové pozemky vlastníkov v akomkoľvek príbuzenskom vzťahu, ak o to požiadajú. Na požiadanie môžu byť vedľa seba umiestnené aj pozemky podnikateľských subjektov, ktorých majitelia sú v akomkoľvek príbuzenskom vzťahu.

**3.2.12.** Umiestnenie nových pozemkov bude prerokované s každým známym účastníkom, ktorý sa na pozvanie projektanta alebo správneho orgánu zúčastní prerokovania, alebo s jeho splnomocneným zástupcom. **Plnomocenstvo nemusia doručovať vlastníci, ktorí ho už doručili na obecný úrad alebo správne orgánu pri zaslaní výpisu z RPS.** Plnomocenstvo musí obsahovať:

- osobné údaje splnomocniteľa (vlastníka pozemkov),
- osobné údaje splnomocnenca (napr.: užívateľ, rodinný príslušník, podielový spoluvlastník a pod.),
- text, k čomu je splnomocnenec splnomocnený, napr.: “Dolu podpísaný XX týmto splnomocňujem YY na prejednanie a definitívne schválenie umiestnenia mojich nových pozemkov” (poprípade aj na všetky právne úkony spojené s PPÚ a na doručovanie),
- úradne overený podpis splnomocniteľa (vlastníka).

**3.2.13.** Neznámych vlastníkov (NV, známy vlastník s neznámym pobytom) pri umiestňovaní nových pozemkov bude zastupovať Slovenský pozemkový fond alebo Lesy Slovenskej republiky, š. p.

**3.2.14.** Každému NV bude navrhnutý nový pozemok za dodržania zákonných kritérií. Nové pozemky tohto typu vlastníkov budú umiestnené vedľa seba tak aby tvorili súvislý blok parciel, ktorý bude možné prenajímať a riadne obhospodarovať. Takéto bloky parciel NV budú vo viacerých projekčných celkoch podľa množstva, výmery a hodnoty pozemkov týchto vlastníkov.

**3.2.15.** V prípade, že sa medzi NV vyskytujú osoby s rovnakým alebo podobným menom a priezviskom, prípadne s ďalším rovnakým alebo podobným osobným údajom, nové pozemky takýchto vlastníkov budú umiestnené vedľa seba.

**3.2.16.** Ak to bude možné, budú sa pozemky tých vlastníkov, ktorí budú svoj pozemok prenajímať, umiestňovať na jednom mieste (v rovnakom projekčnom celku), tak aby pri prenájme tvorili jeden súvislý celok. Umiestnenie týchto pozemkov môže byť konzultované aj s doterajším, alebo budúcim užívateľom.

**3.2.17.** Poradie vlastníkov v konkrétnych projekčných celkoch navrhne zhotoviteľ. V projekčných celkoch s trvalým porastom bude toto poradie závislé v prvom rade od polohy vlastníctva riadne obhospodarovaného a udržiavaného trvalého porastu s druhom pozemku vinica, ovocný sad, alebo lesný pozemok, v druhom rade od polohy vlastníctva pôvodného pozemku a v treťom rade od dohody vlastníkov.

**3.2.18.** Pozemky registra C KN zapísané na LV zostanú v pôvodnom umiestnení s pôvodnou výmerou a s pôvodnými vlastníckymi vzťahmi len v prípade, ak ich poloha, tvar a výmera súhlasia (v rámci 3. triedy presnosti merania) so skutočne zameraným stavom v teréne.

**3.2.19.** Za pozemky, ktoré pôvodne boli celé poľnohospodársky využívané, ale dnes zasahujú svojou časťou do vodných plôch, zastavaných plôch, lesných pozemkov, prípadne do iných nepoľnohospodárskych pozemkov, sa prednostne poskytnú nové pozemky na poľnohospodárskej pôde. Nový pozemok na nepoľnohospodárskej pôde sa v tejto lokalite poskytne len ak to bude potrebné z hľadiska primeranosti hodnoty pozemku.

## **4. Vyrovnanie v peniazoch**

**4.1. Kritérium podľa § 11, ods. 8 zákona:** 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 m<sup>2</sup>** vrátane trvalých porastov na nich, sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi Slovenským pozemkovým fondom (ďalej aj „SPF“) a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

**4.2. Kritérium podľa § 11, ods. 9 zákona:** Ak s tým vlastníkom súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k lesným pozemkom celkovej výmery vlastníka **do 2 000 m<sup>2</sup>** 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.

**4.3. Kritérium podľa § 11, ods. 11 zákona:** 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 4.1. a 4.2., sa nesmú previesť ani zaťažiť. To neplatí, ak ich nadobudol Slovenský pozemkový fond alebo správca podľa § 11, ods. 17 zákona. Na návrh okresného úradu katastrálny odbor vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami okrem prípadov uvedených v § 11, ods. 17 zákona. Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb (ťarchy), ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí sa vyrovnanie vlastníkom po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viaznu, **okrem prípadov ťarchy na vlastníka typu exekúcia, alebo záložné právo**. O tom sa vlastníkom písomne upovedomí. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch.

**4.4. Za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom do 400 m<sup>2</sup> vrátane trvalých porastov na nich,** ktoré odkupuje SPF, pri pozemkoch do 400 m<sup>2</sup> ponúkne SPF odkúpenie za cenu podľa **Vyhľadávky MP SR č. 38/2005 Z. z.** o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich pre účely pozemkových úprav.

**4.5. Pre pozemky do 400 m<sup>2</sup>, na ktoré nebol uplatnený nárok na vyrovnanie v peniazoch,** platí § 11, ods. 15 zákona, t. j. pozemky sa zlúčia do celku s ostatnými pozemkami s výmerou do 400 m<sup>2</sup> a určí sa ich spoluvlastnícky podiel.

**4.6. Za lesné pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom do 2000 m<sup>2</sup> vrátane trvalých porastov na nich, ktoré odkupuje správca, pri pozemkoch do 2000 m<sup>2</sup> ponúknu Lesy SR, š. p., odkúpenie za cenu podľa Vyhlášky MP SR č. 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich pre účely pozemkových úprav.**

**4.7. Pre lesné pozemky do 2000 m<sup>2</sup>, na ktoré nebol uplatnený nárok na vyrovnanie v peniazoch, platí § 11, ods. 15 zákona, t. j. pozemky sa zlúčia do celku s ostatnými pozemkami s výmerou do 2000 m<sup>2</sup> a určí sa ich spoluvlastnícky podiel.**

Vlastníci pozemkov, ktorí spĺňajú kritériá podľa ods. 4.1. a 4.2. si musia svoj nárok na vyrovnanie v peniazoch uplatniť písomne na adresu: Okresný úrad Trebišov, pozemkový a lesný odbor, Námestie Mieru 1, Trebišov, 075 01 (ďalej aj ako „OÚ TV PLO“) v termíne do **15 dní** od doručenia týchto Zásad. **Po tomto termíne bude považovaný návrh na vyrovnanie v peniazoch za bezpredmetný a vlastníkovi vzniká nárok na pozemok v spoluvlastníctve s inými vlastníkmi podľa bodu 4.4.**

## **5. Využitie plôch na iné účely**

V obvode PPÚ Veľká Trňa sa nachádzajú plochy využívané, alebo v budúcnosti plánované na špecifické využitie t. j. **vinica, sad, chmeľnica** a pod. Jedná sa najmä o kvalifikované tokajské hony **Fazekaš, Šándor, Čierna hora I, Čierna hora III, Keska, Berecký**. Hranice týchto honov boli upravené podľa skutočne zameraných prírodných hraníc v teréne, odsúhlasené a schválené Rozhodnutím o schválení VZFUÚ č. **OÚ-TV-PLO- 2021/006601**, zo dňa 30.11.2021.

V juhozápadnej časti obvodu PPÚ sa nachádzajú ovocné sady, ktoré prechádzajú obnovou, resp. staré porasty sú postupne likvidované, pôda istý čas užívaná ako orná pôda a následne je tam realizovaná nová výsadba.

Pre pozemky, ktoré sú vo VZFUÚ zadané ako **druh pozemku vinica a ovocný sad**, platia tieto špecifické kritériá a zásady:

**5.1.** Na poľnohospodárskej pôde, vo viniciach a v sadoch platí, že § 15 zákona bol zrušený a rozhodnutia o pridelení tzv. náhradných pozemkov platia iba do doby pozemkových úprav. **Ak bol náhradný pozemok pridelený vo vinici alebo ovocnom sade, je možné umiestniť tam aj nový pozemok náhradnému užívateľovi v prípade, že vie preukázať vlastníctvo trvalého porastu.** Takéto porasty musia byť riadne obhospodarované a udržiavané.

**5.2.** K pozemkom na poľnohospodárskej pôde s trvalými porastami a s druhom pozemku vinica alebo ovocný sad, vrátane ich manipulačných plôch a vnútorných ciest, **vlastník porastu musí preukázať vlastníctvo trvalého porastu. Takéto porasty musia byť riadne obhospodarované a udržiavané.** Funkčné využitie pozemkov schválené vo Všeobecných zásadách funkčného využitia územia (VZFUÚ) zostáva nezmenené a nie je možné ho ani v budúcnosti zmeniť.

**5.3.** Ak vlastník obhospodarovaného a udržiavaného trvalého porastu (vinica, ovocný sad), ktorý sa nachádza v obvode projektu pozemkových úprav, **vlastní v obvode projektu pozemkových úprav pozemky, má prednostný nárok na umiestnenie nových pozemkov pod takýmto trvalým porastom.**

**5.4.** Ak vlastník obhospodarovaného a udržiavaného trvalého porastu (vinica, ovocný sad), ktorý sa nachádza v obvode projektu pozemkových úprav, **nevlastní v obvode projektu pozemkových úprav pozemky, resp. nevlastní dostatok výmery pozemkov, pod trvalý porast v jeho vlastníctve sa prednostne umiestnia pozemky vlastníkov, s ktorými má dohodnuté budúce nájmy alebo ktoré spravuje či s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond podľa § 34, ods. 3 zákona.**



5.5. S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel hodnoty nových pozemkov pri presune pozemkov z jedného projektové bloku do druhého bez nároku na vyrovnanie v peniazoch.

5.6. S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho prospech prekročiť prípustný rozdiel hodnoty nových pozemkov pri prechode z jedného projektové bloku do druhého až do výšky 25%.

5.7. Ak má vlastník trvalého porastu (vinica, ovocný sad) pod ním vysporiadané pozemky (C KN na LV) ale ich hranice nezodpovedajú priebehu vysadených viníc prípadne iných objektov (napr. drobné stavby) vo vinici, budú tieto hranice upravené presne podľa zameraných radov s dodržaním zákonných kritérií.

## **6. Úbytky plôch**

Podľa § 11, ods .7 zákona, ak je potrebné pre spoločné zariadenia a opatrenia vyčleniť nevyhnutnú výmeru poľnohospodárskej pôdy, lesných pozemkov alebo inej pôdy, použijú sa najprv pozemky vo vlastníctve štátu v poradí pôvodné neknihované pozemky, ďalšie pozemky štátu a pozemky obce. Ak nie je dostatok výmery pozemkov vo vlastníctve štátu a obce v uvedenom poradí, postupuje sa podľa § 12 ods. 8, t. j. potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia (poľné cesty, vetrolamy, vsakovacie pásy, biokoridory, biocentrá, sprievodná zeleň a pod.) 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 pozemkových úprav. Inými slovami: každý vlastník rovnakým percentom z výmery všetkých svojich pozemkov v obvode PPÚ. V zmysle už schválených všeobecných zásad funkčného usporiadania územia (VZFUÚ) je potreba pozemkov na vykrytie jestvujúcich a navrhnutých opatrení nasledovná:

6.1 Pre jestvujúce a navrhované spoločné zariadenia a opatrenia je potrebná výmera 10,6952 ha, čo predstavuje 0,80 % z celkovej výmery obvodu PPÚ. Na ich vykrytie bude použitých 4,1377 ha neknihovaných pozemkov a 1,0952 ha pozemkov vo vlastníctve Slovenskej republiky, 2,5854 ha pozemkov obce Veľká Trňa.

6.2. Zvyšná výmera SZO 2,8769 ha bude vykrytá príspevkom každého vlastníka pozemkov okrem vlastníkov, ktorí prejavili záujem o vyrovnanie v peniazoch.

6.3. Po zohľadnení výmer z bodu 6.2., po zohľadnení výmer vlastníkov prihlásených na vyrovnanie v peniazoch, po započítaní rezervy na vyrovnanie medzi písomnou a grafickou výmerou obvodu PPÚ a na niekoľko ďalších ciest na nové pozemky, je výška príspevku každého vlastníka 2,50 %.

6.4. Pre jestvujúce a navrhované verejné zariadenia a opatrenia (VZO) je potrebná výmera 16,3218 ha, čo predstavuje 1,21 % z celkovej výmery obvodu PPÚ. Na jej vykrytie budú použité pozemky SPF (0,7732), SVP, š. p. (0,0358 ha), VÚC (1,4733), Obce Veľká Trňa (2,1829 ha).

6.5. Na vykrytie zvyšnej výmery VZO 11,8566 ha budú použité pozemky jednotlivých vlastníkov pozemkov okrem vlastníkov, ktorí prejavili záujem o vyrovnanie v peniazoch.

Na jestvujúce a novo navrhované spoločné a verejné zariadenia a opatrenia je celkovo potrebná výmera 27,0170 ha.

Celkový príspevok Obce Veľká Trňa na SZO a VZO bude 4,7683 ha.  
Po PPÚ by Obec Veľká Trňa by mala vlastniť 12,5560 ha.

Celkový príspevok Slovenskej republiky na SZO a VZO bude 5,8969 ha.  
Po PPÚ by Slovenská republika mala vlastniť 10,9387 ha bez lesných pozemkov.  
Celkový príspevok VÚC na VZO bude 1,4733 ha.  
Po PPÚ by mal VÚC vlastniť 3,5223 ha.

### **Príspevok na spoločné zariadenia a opatrenia činí 2.50 %**

Tento príspevok bol vypočítaný na podklade Registra pôvodného stavu a opatrení navrhnutých vo schválených Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia. Výška tohto príspevku sa považuje za maximálnu. Podľa znenia zákona bude potrebné použiť pre účely SZO okrem neknihovaných pozemkov a obecných pozemkov aj ďalšie pozemky vo vlastníctve štátu. Nakoľko táto výmera je premenlivá, celkový príspevok zo strany štátu na SZO bude spresnený pred začatím projektovania nových pozemkov na základe aktualizácie Registra pôvodného stavu a jednaní so SPF. Po vyčerpaní neknihovaných pozemkov, ďalších pozemkov štátu a pozemkov vo vlastníctve obce sa pristúpi k stanoveniu skutočného príspevku jednotlivých vlastníkov. Ten nesmie byť väčší ako schválených **2,50 %**.

## **7. Vlastníctvo k pozemkom**

**7.1.** Podľa § 11, ods. 19 zákona, vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené SZO okrem pozemkov uvedených v bode 7.2, nadobudne obec za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení. Ak ide o špecifické spoločné zariadenie a opatrenie, OÚ TV PLO určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav.

**7.2.** Podľa § 11, ods. 21 zákona, pozemky určené projektom PÚ pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru poskytuje štát. Vlastníkom týchto pozemkov je štát.

## **8. Užívanie pozemkov**

V katastrálnom území Veľká Trňa boli vyčlenené pozemky podľa § 15 zákona do tzv. náhradného užívania. Časť týchto pozemkov je dodnes užívaná vlastníckmi a časť je prenajímaná.

V obvode PPÚ pôsobí viacero poľnohospodárskych subjektov, ktoré užívajú zväčša pôdu prenajatú. Predpokladá sa, že aj po pozemkových úpravách budú tieto nájomné vzťahy medzi vlastníckmi a užívateľmi pokračovať. Preto bol urobený predbežný prieskum vo forme dotazníka, ktorý bol zaslaný každému vlastníckvi spolu s výpisom z RPS. Všetky výsledky z vyhodnotených vyplnených dotazníkov budú použité pri spracovaní RNS.

## **9. Obmedzenia**

**9.1. Obmedzenia vyplývajúce zo zákona.** OÚ TV PLO v rozhodnutí o nariadení pozemkových úprav v k. ú. Veľká Trňa, v zmysle § 26 zákona, obmedzil účastníkov pozemkových úprav v nasledovných činnostiach pri nakladaní s pozemkami. Bez súhlasu OÚ TV PLO nie je možné v obvode pozemkových úprav meniť spôsob využitia pozemku, zriaďovať, meniť alebo rušiť vodohospodárske zariadenia, stavby na dotknutých pozemkoch, vysádzať alebo rušiť trvalé porasty - vinice, ovocné sady, stromovú zeleň v krajine, prevádzať pozemky z poľnohospodárskej do lesnej pôdy, zriaďovať alebo rušiť zemné terasy.

**9.2. Obmedzenia vyplývajúce z prítomnosti elektrických rozvodov a vedení; ochranné pásma sú stanovené podľa § 43 zákona NR SR č. 251/2012 Z. z. o energetike v platnom znení.** Ochranné pásmo pri vonkajších vedeniach VVN do 35 kV je stanovené od krajného vodiča na 10 m na obe strany. Ochranné pásmo pri vonkajších vedeniach VVN od 35 kV do 110 kV je stanovené od krajného vodiča na 15 m na obe strany. Ochranné pásmo pri vonkajších vedeniach VVN od 110 kV do 220 kV je stanovené od krajného vodiča na 20 m na obe strany.

**9.3. Obmedzenia vyplývajúce z prítomnosti rozvodov a vedení plynu; ochranné pásma sú stanovené podľa § 79 zákona NR SR č. 251/2012 Z. z. o energetike v platnom znení.** Ochranné pásmo pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200mm je 4m od osí plynovodu na každú stranu.

**9.4. Obmedzenia vyplývajúce z prítomnosti rozvodov verejného vodovodu; ochranné pásma sú stanovené podľa § 19 zákona NR SR č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v platnom znení.** Pásma ochrany sú vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného potrubia alebo kanalizačného potrubia na obidve strany

- a) 1,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,
- b) 2,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.

**9.5. Obmedzenia vyplývajúce z prítomnosti rozvodov elektronických komunikačných sietí; ochranné pásmo je stanovené podľa § 68 zákona NR SR č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.** Ochranné pásmo vedenia je široké 0,5 m od osi jeho trasy po oboch stranách a prebieha po celej dĺžke jeho trasy. Hĺbka a výška ochranného pásma je 2 m od úrovne zeme, ak ide o podzemné vedenie a v okruhu 2 m, ak ide o nadzemné vedenie.

**9.6. Ochranné pásmo pri štátnych železniciach; ochranné pásmo je stanovené podľa § 3 a § 5 zákona NR SR č. 513/2009 Z. z. o dráhach v platnom znení.** Je stanovené na 60 m na obe strany od osí vedenia.

**9.7. Ochranné pásmo pri cestných komunikáciách; ochranné pásmo je stanovené podľa § 11 zákona NZ ČSSR č. 135/1961 Z. z. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v platnom znení.** Ochranné pásmo pri cestných komunikáciách II. triedy je stanovené na 25 m, III. triedy na 20 m, pri miestnych komunikáciách na 15 m, na obe strany od osí cesty.

**9.8. Ochranné pásmo pri hospodárskych dvoroch; pásmo hygienickej ochrany** poľnohospodárskych dvorov vyhlasujú regionálne úrady verejného zdravotníctva podľa osobitých predpisov.

**9.9. Obmedzenia vyplývajúce z prítomnosti vôd; oprávnenia pri správe vodných tokov sú stanovené v § 49 zákona NR SR č. 364/2004 Z. z. o vodách v platnom znení.** Pri výkone správy vodného toku môže správca vodného toku užívať pobrežné pozemky. Pobrežnými pozemkami pri vodohospodársky významných tokoch sú pozemky do 10,0 m od brehovej čiary, pri ostatných do 5,0 m. Manipulačné pásy odvodňovacích kanálov sú 3,0 m na obidve strany od ich brehových čiar (podľa vyjadrenia SVP š.p. zo dňa 04.12.2020).

**9.10. Obmedzenia vyplývajúce z ochrany lesa podľa § 10 zákona NR SR 326/2005 Z. z. o lesoch.** Ochranné pásmo lesa tvoria pozemky do vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku.

**9.11. Obmedzenia vyplývajúce z prítomnosti chránených území** Obmedzenia v nakladaní s pôvodným pozemkom, ktoré vyplývajú zo zákona NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, prechádzajú na vlastníka nového pozemku.

**9.12. Kompenzácia za vecné bremená.** Vlastník môže pri výpočte nároku vo výmere nového pozemku žiadať zohľadniť vybudované stavby vzdušných vedení (najmä stožiare), ktorých plocha presahuje 10 m<sup>2</sup> vrátane znehodnoteného pozemku v tesnej blízkosti takýchto prekážok. Plocha bude vypočítaná podľa zameraného stavu polohopisu. Ako kompenzácia mu môže byť vypočítaná plocha pripočítaná k výmere nového pozemku. Týmto sa predíde dodatočnému nesúhlasu a problémom pri samotnom vytyčovaní nových pozemkov v teréne. Vecné bremená zapísané v katastri vo forme ťarchy na pôvodnú parcelu prechádzajú na vlastníka novej parcely - „in rem“ (Občiansky zákonník, § 151n, ods. 2: Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa).

**9.13. Prihliadanie k zmenám vlastníckych vzťahov.** Spracovateľ projektu vykoná poslednú aktualizáciu RPS ku dňu 04.10.2021. To znamená, že na prejednanie umiestnenia nových pozemkov budú prizvaní len tí vlastníci (účastníci PPÚ), ktorí budú zapísaní na liste vlastníctva (ďalej aj „LV“) k tomuto dátumu. Vlastníci, ktorí budú zapísaní na LV po tomto termíne, budú zapracovaní do PPÚ v ďalších etapách v rámci aktualizácie RPS a v rámci aktualizácie rozdeľovacieho plánu a budú povinní rešpektovať už schválený rozdeľovací plán.

Od 01.12.2021 bude postupne s každým vlastníkom prejednané umiestnenie jeho nových pozemkov. Tieto práce budú ukončené do 31.08.2022. Po tomto termíne bude potrebné vyhotoviť rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu, ktorý je potrebné ukončiť a odovzdať do 15.09.2022. V tomto čase nebude zastavený zápis listín do katastra (kúpa, predaj, darovanie, dedenie, ...), preto je potrebné stanoviť termín, po uplynutí ktorého nebude možné nové pozemky meniť, premiestňovať alebo upravovať. Všetky zmeny vlastníckych vzťahov na parcelách ležiacich v obvode PPÚ Veľká Trňa, ktoré budú do katastra zapísané po 30.06.2022, budú zapracované do rozdeľovacieho plánu len v rámci už navrhnutých a prejednaných nových pozemkov. Ak dôjde k zmene vlastníka pôvodného pozemku po tomto termíne, nový vlastník bude rešpektovať polohu, tvar a výmeru nového pozemku toho vlastníka, ktorého vlastníctvo práve nadobudol.

## **10. Postup schvaľovania**

**10.1.** Podľa § 11, ods. 23 zákona, **Zásady pre umiestnenie nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené alebo nariadené pozemkové úpravy.**

**10.2.** Všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti v konaní o pozemkových úpravách.

**10.3.** Zásady sa zverejnia verejnou vyhláškou a doručia každému známemu účastníkovi pozemkových úprav.

**10.4.** Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená.

**10.5.** Správny orgán spolu s predstavenstvom združenia účastníkov a spracovateľom vyhodnotí námietky.

**10.6.** Opodstatnenou námietkou je tá, ktorá je podaná v lehote (t. j. **15 dní** od doručenia Zásad účastníkovi), neodporuje zákonu a väčšinovým požiadavkám účastníkov.

**10.7.** V sporoch a nezhodách medzi vlastníckmi, ktoré vzniknú pri umiestňovaní nových pozemkov, alebo sa týkajú uplatňovania Zásad na umiestnenie nových pozemkov, rozhodne o riešení predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav na svojom zasadnutí za prítomnosti zástupcu Okresného úradu Trebišov, pozemkového a lesného odboru, v prípade viníc aj zástupcu ÚKSUP (Ústredný kontrolný a skúšobný ústav poľnohospodársky).

10.8. O vyhodnotení súhlasov so ZUNP sa vypracuje protokol, v ktorom sa uvedú súhlasy a nesúhlasy, ich vzájomný pomer a ich váha podľa výmery pozemkov.

V Trebišove, dňa 08.03.2022

Za zhotoviteľa:

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

Za Okresný úrad Trebišov, pozemkový a lesný odbor:

Ing. Ľubomír Gajdoš, vedúci projektu.....

Ing. Štefan Hlebaško, vedúci odboru.....

Za predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav Veľká Trňa

Helena Kavčáková, starostka obce .....