

## NÁVRH ZÁSAD UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV

Cieľom zásad umiestnenia nových pozemkov je stanoviť jednoznačné pravidlá pre vykonávanie zmien v usporiadaní vlastníckych vzťahov tak, aby boli vytvorené predpoklady pre racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v obvode projektu pozemkových úprav v súlade s požiadavkami ochrany životného prostredia a tvorby územného systému ekologickej stability, funkciami poľnohospodárskej krajiny a prevádzkovo-ekonomickými hľadiskami moderného poľnohospodárstva a lesného hospodárstva.

Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov bol vypracovaný v súlade s §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 v obvode pozemkových úprav a s prerokovanými návrhmi a požiadavkami na určenie nových pozemkov.

### **Základné údaje o území:**

- Ø výmera v obvode projektu pozemkových úprav – 5 014 132m<sup>2</sup> (501.41ha)
- Ø počet vlastníckych parciel vstupujúcich do obvodu projektu pozemkových úprav podľa Registra pôvodného stavu – 1736
- Ø počet vlastníkov vstupujúcich do obvodu projektu pozemkových úprav podľa Registra pôvodného stavu – 593 vlastníkov, z toho
  - typ účastníka 0 - vlastník, ktorého miesto trvalého pobytu alebo sídlo je známe - 324
  - typ účastníka 1 - správa majetku štátu, kde je vlastníkom Slovenská republika - 3
  - typ účastníka 2 - správa majetku obce, kde vlastníkom je obec v SR - 1
  - typ účastníka 3 - známy vlastník, ktorého miesto trvalého pobytu nie je známe - 264
  - typ účastníka 8 - zaniknutá právnická osoba bez právneho nástupcu - 1
- Ø počet vlastníckych vzťahov v obvode projektu pozemkových úprav podľa Registra pôvodného stavu – 9634
- Ø priemerná výmera parcely v obvode projektu pozemkových úprav - 0.29ha
- Ø priemerný počet spoluvlastníkov k parcele v obvode projektu pozemkových úprav - 5.55
- Ø priemerný počet parciel na jedného vlastníka v obvode projektu pozemkových úprav - 16.25

## Projekt pozemkových úprav LOPAŠOV, okres SKALICA

1. Nové pozemky majú byť svojim druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom (podľa registra pôvodného stavu), pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami (§11 ods.3 zákona)
2. Minimálna výmera nového pozemku na poľnohospodárskej pôde je 400m<sup>2</sup>. Vlastníci vstupujúci do pozemkových úprav s výmerou menšou ako 400m<sup>2</sup> budú združení do celku a určí sa ich spoluvlastnícky podiel k novovytvoreným pozemkom (§11 ods.15 zákona)
3. Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 400m<sup>2</sup>, ak ide o pozemok určený na spoločné zariadenia a opatrenia, nie je možné vytvoriť väčší pozemok z dôvodu členitosti terénu, rozhrania druhov pozemkov a užívacích pomerov alebo ide o nescelovaný pozemok (nie je zahrnutý do zlučovania, nemení sa vlastníctvo, poloha a tvar - §4 ods.4 zákona).
4. Minimálna výmera nového pozemku na lesnej pôde je 2000m<sup>2</sup>. Vlastníci nových pozemkov na lesnej pôde s výmerou menšou ako 2000m<sup>2</sup> budú združení do celku a určí sa ich spoluvlastnícky podiel k novovytvoreným pozemkom (§11 ods.16 zákona).
5. Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 2000m<sup>2</sup>, ak ide o pozemok určený na spoločné zariadenia a opatrenia, s ohľadom na rozmiestnenie ostatných lesných pozemkov alebo ide o nescelovaný pozemok.
6. Pri zlučovaní pozemkov do celkov sa bude prihliadať na to, aby nedochádzalo k zlučovaniu spoluvlastníckych podielov známych vlastníkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, so spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov, s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond (SPF) alebo správca (§11 ods.15 zákona).
7. Zlučovanie spoluvlastníckych podielov známych vlastníkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, so spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov, s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond alebo správca je možné len v prípadoch, kde už prebieha dedičské konanie, resp. sa prihlásili domnelí dedičia a predložia doklady o podaní dedičstva najneskôr do 31.12.2022.
8. Ak s tým vlastník súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu do výmery 400m<sup>2</sup>, alebo ktoré predstavujú lesnú pôdu do výmery 2000m<sup>2</sup> vrátane trvalých porastov na nich sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch je možné vykonať medzi vlastníkom a Slovenským pozemkovým fondom alebo správcom v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
9. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme doručený na Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor najneskôr do 31.12.2022. Po tomto dátume už nie je možné žiadať zmenu, alebo ho odvolať. Následne na návrh Okresného úradu Senica, pozemkový a lesný odbor katastrálny odbor vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať

s týmito pozemkami do doby vydania rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

10. Slovenský pozemkový fond alebo správca **môže** za vlastníkov, ktorých miesto trvalého pobytu nie je známe (nezistení vlastníci) a ktorých pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom tvoria poľnohospodársku pôdu do výmery 400m<sup>2</sup>, alebo ktoré predstavujú lesnú pôdu do výmery 2000m<sup>2</sup> súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch.
11. Vlastníkov, ktorých miesto trvalého pobytu nie je známe zastupujú na lesnej pôde Lesy SR s výnimkou spoločných nehnuteľností pozemkového spoločenstva, kde týchto vlastníkov zastupuje Slovenský pozemkový fond. Na poľnohospodárskej pôde je zástupcom týchto vlastníkov Slovenský pozemkový fond (SPF).
12. Nové pozemky vlastníkov zastupovaných SPF a Lesmi SR budú vyčlenené v ucelených častiach so zachovaním primeranosti.
13. Vlastnícke podiely budú prednostne scel'ované do miest s najväčším zastúpením výmery pôvodných parciel. Počet nových pozemkov bude závisieť od počtu a rozmiestnenia pôvodných parciel.
14. Pri umiestnení nových pozemkov budú zohľadnené existujúce prvky polohopisu a výškopisu (terénne stupne, hrany, medze, občasné vodné toky a pod.).
15. Pri určovaní druhu pozemku v registri nového stavu sa bude vychádzať z reálnych druhov pozemkov zistených zameraním a komisionálnym prešetrením reálneho stavu v prírode a z riešenia opatrení vo všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia a v pláne verejných a spoločných zariadení a opatrení.
16. Rozdiel medzi vstupujúcou hodnotou pôvodných pozemkov vlastníka (podľa registra pôvodného stavu) a hodnotou nových pozemkov (podľa registra nového stavu) nepresiahne 25% v zmysle § 11 ods.4 zákona vrátane príspevku na spoločné zariadenia a opatrenia. Pri celkovej výmere do 200m<sup>2</sup> sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.
17. Rozdiel medzi vstupujúcou výmerou pôvodných pozemkov vlastníka (podľa registra pôvodného stavu) a výmerou nových pozemkov (podľa registra nového stavu) nepresiahne 5% v zmysle § 11 ods.5 zákona po odpočítaní podielu pozemkov potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. Pri celkovej výmere do 200m<sup>2</sup> sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.
18. So súhlasom vlastníka bude možné prekročiť prípustný rozdiel výmery a hodnoty nových pozemkov v neprospech vlastníka bez nároku na vyrovnanie v peniazoch a ak s tým bude vlastník písomne súhlasiť, nemusia byť dodržané kritériá uvedené v bode 1 (§11 ods.6 zákona).

- 19. Vlastník resp. splnomocnený zástupca vlastníka bude písomne vyzvaný, aby sa zúčastnil prerokovania a písomného odsúhlasenia návrhu nového usporiadania pozemkov. V prípade, ak sa vlastník opakovane bez ospravedlnenia rokovania nezúčastní, považuje sa návrh nového usporiadania pozemkov za prerokovaný (v zmysle § 12 ods. 6 zákona).**
20. Vlastníka môže v konaní o pozemkových úpravách a teda aj pri prerokovaní a odsúhlasení návrhu nového usporiadania pozemkov zastupovať splnomocnený zástupca na základe doloženia plnomocenstva. Podpis splnomocniteľa na plnomocenstve musí byť osvedčený.
21. Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v obvode projektu pozemkových úprav v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky etáp doterajšieho konania, o ktorých bolo právoplatne rozhodnuté, alebo vstúpili do platnosti, pretože boli splnené zákonné podmienky ich platnosti (§6 ods.4 zákona).
22. V prípade záujmu vlastníkov pozemkov a pri dodržaní kritérií v bode 1 môžu byť pri umiestňovaní nových pozemkov zohľadnené príbuzenské alebo iné vzťahy, dohody a záujmy vlastníkov pozemkov predložené najneskôr do 31.12.2022.
23. Obvod projektu pozemkových úprav sa rozdelil na menšie ucelené projekčné bloky 1 až 13.
24. Projekčný blok 6A, ktorý je v bezprostrednej blízkosti zastavaného územia obce bude riešený v prospech pôvodných vlastníkov. Presun pozemkov a spoluvlastníckych podielov z tohto bloku do iných projekčných blokov bude možný len s písomným súhlasom vlastníka.
25. Projekčný blok 8A, ktorý je v súkromnom užívaní bude riešený prednostne v prospech pôvodných vlastníkov s cieľom v čo najväčšej miere zosúladiť vlastníctvo s užívacím stavom. Presun pozemkov a spoluvlastníckych podielov z tohto bloku do iných projekčných blokov bude možný nad 200m<sup>2</sup> len s písomným súhlasom vlastníka, alebo správcu. Pri výmere spoluvlastníckeho podielu do 200m<sup>2</sup> môže byť scelený do iných projekčných blokov, ak vlastník, alebo správca netrvá na jeho zachovaní.
26. Z dôvodu, aby sa v čo najväčšej miere zosúladiť vlastníctvo s užívacím stavom, bude v prípade potreby a záujmu vlastníkov/užívateľov možnosť spresniť hranice umiestnenia nových pozemkov priamo v teréne.
27. Sčelovanie (zlučovanie) pozemkov alebo spoluvlastníckych podielov v rámci ostatných projekčných blokov bude možné kombinovať pri dodržaní kritérií uvedených v bode 1 a to samostatne v rámci poľnohospodárskych pozemkov a samostatne v rámci lesných pozemkov.
28. Pri umiestnení nových pozemkov na lesnej pôde (projekčný blok 12 a 13) budú zohľadnené ucelené lesné časti a prirodzené hranice. Pod týmito časťami rozumieme jednotky priestorového rozdelenia lesa (lesné dielce, porasty a i.) a podkladom je lesný hospodársky plán (program starostlivosti o lesy). Tento určuje spôsob lesného hospodárenia tak, aby nedošlo k narušeniu

racionálneho hospodárenia alebo k narušeniu trvalej udržateľnosti lesných pozemkov ako prírodného zdroja.

29. Vlastníctvo na lesnej pôde bude riešené na reálne rozhraničenie lesnej a poľnohospodárskej pôdy a to prednostne v prospech pôvodných vlastníkov so zohľadnením bodu **28** týchto zásad.
30. Ak ide o pôvodný nelesný pozemok, ktorý zasahuje do lesa len malou časťou (do 200m<sup>2</sup>), môže byť táto výmera vlastníkovi scelená do jeho nových pozemkov na poľnohospodárskej pôde pri dodržaní bodov **16 a 17**.
31. Do obvodu projektu pozemkových úprav vstupujú aj spoločné nehnuteľnosti:
  - vlastníctvo podielnikov pozemkového spoločenstva BUKOVINA LOPAŠOV pozemkové spoločenstvo (spoločný les na LV 535)
  - vlastníctvo podielnikov pasienkového urbáru (LV 689), ktoré v súčasnosti neexistuje, nie je konštituované
32. Na základe výsledkov prerokovania návrhov a požiadaviek vlastníkov na určenie nových pozemkov (§11 ods.18. zákona), bude pozemok tvoriaci spoločnú nehnuteľnosť pozemkového spoločenstva BUKOVINA LOPAŠOV pozemkové spoločenstvo (LV 535) zachovaný ako spoločná nehnuteľnosť. Vlastníctvo sa nebude kombinovať s vlastníctvom mimo túto spoločnú nehnuteľnosť, bude riešené na pôvodnej lokalite - projekčný blok 12 ako lesný pozemok.
33. Na základe výsledkov prerokovania návrhov a požiadaviek vlastníkov na určenie nových pozemkov (§11 ods.18. zákona), budú pozemky tvoriace spoločnú nehnuteľnosť pasienkový urbár (LV 689) rozdelené (§11 ods.13 zákona) a riešené ako individuálne vlastníctvo, ktoré bude možné kombinovať s iným vlastníctvom mimo spoločné nehnuteľnosti. Riešené bude prednostne na pôvodných lokalitách - projekčné bloky 8B, 9A, 11A, 11B a 11C.
34. Dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav, alebo neskorším dňom uvedeným v rozhodnutí, zanikajú nájomné vzťahy k pôvodným nehnuteľnostiam v obvode projektu pozemkových úprav. Doterajší nájomca má právo na uzavretie zmluvy o nájme nových pozemkov za podmienok, ktoré boli dohodnuté pri nájme pôvodných nehnuteľností (§14 ods.8 zákona) s výnimkou uvedenou v §14 ods.9 zákona.
35. Verejné zariadenia a opatrenia, ktoré slúžia obyvateľom riešeného územia a spoločné zariadenia a opatrenia (komunikačné, vodohospodárske, ekologické a protierózne), ktoré slúžia vlastníkom pozemkov v obvode pozemkových úprav sú riešené vo Všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia a v Pláne spoločných a verejných zariadení a opatrení, kde je stanovený ich priebeh a parametre.
36. Schválené všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav nahrádzajú na účely výstavby spoločných zariadení a opatrení rozhodnutie o umiestnení stavby,

rozhodnutie o využívaní územia, rozhodnutie o odňatí poľnohospodárskej pôdy a rozhodnutie o vyňatí lesného pozemku (§10 ods.7 zákona).

37. Pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia poskytuje ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy.
38. Pozemky pod štátnou cestou I.triedy I/51 budú vyčlenené do vlastníctva správcu tejto komunikácie a to Slovenská správa ciest.
39. Pozemky pod regionálnou cestou III.triedy č.1126 budú vyčlenené do vlastníctva správcu tejto komunikácie a to Trnavský samosprávny kraj.
40. Pozemky pod miestnymi komunikáciami (MK) budú vyčlenené do vlastníctva Obce Lopašov.
41. Pozemky pod verejné zariadenia kultúrno-historických objektov a na rekreáciu (REK) - kríž a oddychová plocha budú riešené do vlastníctva Obce Lopašov.
42. Verejné zariadenia na dodávku pitnej vody (VO) - šachty budú vyčlenené do vlastníctva Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.
43. Verejné zariadenia pre ostatné verejnoprospešné stavby - regulačná stanica plynu (RS) bude vyčlenená do vlastníctva SPP - distribúcia, a.s.
44. Pozemky pod vodnými tokmi (VT) Chvojnica, Raková a Mazinský potok, ktoré sú súčasťou ekologických opatrení budú vyčlenené do vlastníctva správcu vodných tokov a to Slovenská republika, správa Slovenský vodohospodársky podnik, š.p s využitím pozemkov štátu a obce.
45. Pozemky pod hrádzou vodohospodárskej stavby Polder Oreské (HR) - hrádza a materiálová jama budú vyčlenené do vlastníctva správcu a to Slovenská republika, správa Slovenský vodohospodársky podnik, š.p s využitím pozemkov štátu. Záver hrádze zasahuje aj do katastrálneho územia Oreské.
46. Pozemky pod lesnou cestou (LC) v projekčnom bloku 13 budú riešené v prospech vlastníka okolitých pozemkov, na ktoré zabezpečuje prístup.
47. Na pozemky pre ekologické zariadenia a opatrenia (e) budú umiestnení prednostne pôvodní vlastníci.
48. Na pozemky pre ostatné spoločné zariadenia a opatrenia – komunikačné (C) a ostatné ekologické (E) opatrenia sa použijú pozemky vo vlastníctve štátu a potom pozemky obce (§11 ods.7 zákona). Postupovať sa bude v poradí pôvodné neknižované pozemky a ďalšie pozemky. Príspevok jednotlivých účastníkov na tieto opatrenia nie je potrebný.
49. Vlastníctvo týchto spoločných zariadení a opatrení nadobudne Obec Lopašov za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení (§11 ods.19 zákona).

50. Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudziť, zaťažiť a ani zmeniť účel využitia a toto obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
51. Pôvodným vlastníkom pozemkov a spoluvlastníckych podielov pod riešenými opatreniami bude poskytnutá náhrada vo forme okolitých poľnohospodárskych, prípadne lesných pozemkov.
52. V rámci nového stavu sa v opodstatnených prípadoch a so súhlasom dotknutých vlastníkov môže zriadiť vecné bremeno – právo prechodu v prospech vlastníkov okolitých pozemkov, na ktoré nebude v obvode projektu pozemkových úprav vytvorená prístupová komunikácia. Právo prechodu bude vyznačené v mapách nového stavu.
53. V priebehu spracovania nového usporiadania územia môže prísť k potrebe doplniť, prípadne upraviť navrhovanú kostru cestnej siete. Všetky zmeny cestnej siete oproti už schváleným dokumentom v rámci konania pozemkových úprav, budú prerokované na predstavenstve združenia účastníkov.
- 54. Zásady umiestnenia nových pozemkov platia, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktoré sú nariadené pozemkové úpravy. Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo je námietka neopodstatnená (§11 ods. 23 zákona).**