

POSTUP PRECHODU NA HOSPODÁRENIE V NOVOM USPORIADANÍ

v obvode projektu pozemkových úprav LOPAŠOV

PÍ SOMNÁ ČASŤ POSTUPU PRECHODU NA HOSPODÁRENIE V NOVOM USPORIADANÍ

1. ÚVOD
2. POSTUP PRECHODU NA HOSPODÁRENIE V NOVOM USPORIADANÍ
 - 2.1 Kritériá pre postup prechodu na pozemkoch na ornej pôde
 - 2.2 Kritériá pre postup prechodu na pozemkoch pri trvalých trávnych porastoch
 - 2.3 Kritériá pre postup prechodu na pozemkoch s trvalými porastmi (chmeľnice, vinice, záhrady a ovocné sady)
 - 2.4 Postup prechodu na lesných pozemkoch
 - 2.5 Postup prechodu na iných pozemkoch
3. POSTUP PRECHODU NA POZEMKOCH SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ A OPATRENÍ A ČASOVÝ PLÁN REALIZÁCIE SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ A OPATRENÍ
4. ČASOVÝ HARMONOGRAM PRECHODU NA HOSPODÁRENIE V NOVOM USPORIADANÍ
5. ČASOVÝ HARMONOGRAM VYTÝČENIA A OZNAČENIA LOMOVÝCH BODOV HRANÍC NOVÝCH POZEMKOV V TERÉNE

GRAFICKÁ ČASŤ POSTUPU PRECHODU NA HOSPODÁRENIE V NOVOM USPORIADANÍ

1. ÚVOD

Postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní má zabezpečiť koordinované, plynulé a nadväzujúce zmeny v hospodárení na pôde pri ukončení projektu, aby nebolo narušené obhospodarovanie pozemkov. Vyhotovuje sa skôr, ako nastanú zmeny vo vlastníckych a tým aj v užívacích vzťahoch po schválení vykonania projektu.

Podľa §14 ods.8 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) 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 pozemkov, a to na výmeru nových pozemkov zodpovedajúcu výmere pôvodných prenajatých nehnuteľností, upravenú podľa §13 ods.1.

Zo zákona teda zanikajú všetky, teda akékoľvek nájomné vzťahy, ako aj podnájomné vzťahy a preto je potrebné na nové nehnuteľnosti uzatvoriť nové nájomné zmluvy.

2. POSTUP PRECHODU NA HOSPODÁRENIE V NOVOM USPORIADANÍ

Obvod projektu pozemkových úprav - riešené územie predstavuje výmera 501,41ha. Územie je možné považovať za prevažne poľnohospodársku krajinu využívanú hlavne ako orná pôda (51.93% - 260,39ha) a trvalý trávny porast (25.42% - 127,45ha). Územím preteká meandrujúci prirodzený vodný tok Chvojnica s relatívne bohatým brehovým porastom, na ktorom je vybudovaný v časti od susedného k.ú. Oreské polder "Polder Oreské". Územie rozčleňujú aj cesty I. triedy I/51 a III. triedy č.1126 Lopašov - Oreské. Sieť poľných ciest je relatívne chudobná vzhľadom na veľkoblokové obhospodarovanie, trvalý charakter má cesta do doliny potoka Chvojnica, ktorá zabezpečuje prístup do tejto lokality. Riešeným územím Lopašov prechádzajú inžinierske siete - elektrické vedenie, plynové potrubie, telekomunikačný kábel a optický telekomunikačný kábel, vodovodné potrubie, ropovod a produktovod.

V doline potoka Chvojnica boli v minulosti vybudované mlyny, v súčasnosti sú tam usadlosti s hospodárskymi budovami. Na východnom okraji obce je cintorín s domom smútku. Najmä v okolí zastavaného územia obce sú lokality súkromne obhospodarované ako záhrady, políčka, ovocné stromy a miestami aj vinice. Zvyšok územia je prevažne veľkoblokovo obhospodarovaný.

Nelesná stromovito-krovinatá zeleň je v území lokalizovaná najmä v doline potoka Chvojnica viazaná na samotný vodný tok ako brehový porast, alebo na svahy a medze. Miestami sú primiešané aj ovocné stromy. Lesné porasty sú vo východnej a severovýchodnej časti riešeného územia a predstavujú 10.70% - 53,64ha.

Hlavným obhospodarovateľom poľnohospodárskej pôdy je Poľnohospodárske družstvo Radošovce, ktoré sa zameriava na pestovanie pšenice, jačmeňa, kukurice a mladšej krmoviny. Okrem toho lokálne na menších plochách hospodária súkromne hospodáriaci roľníci a fyzické osoby. Podľa zdroju ZBGIS - agrovrstvy: Severne od zastavaného územia obce užíva ornú

pôdu spoločnosť AGRO-Mak s.r.o. a pri potoku Chvojnica severovýchodne od obce je to Ranč Mariana. Súkromné užívanie je aj na časti bloku 3A a v bloku 7B.

V blízkosti zastavaného územia obce obhospodarujú svoje pozemky ich vlastníci. Ide hlavne o plochy v blokoch 6A a 11A, ktoré predstavujú tzv. záhumienky. V bloku 8A ide o striedajúce sa pásové políčka, záhrady, drobné vinice a trávnaté porasty s ovocnými stromami. Vlastníci pozemkov ďalej obhospodarujú aj časť bloku 9A a blok 11C, kde ide o trávnaté svahy s ovocnými stromami. Ďalej sa v doline potoka Chvojnica nachádzajú ďalšie súkromne užívané plochy, ktoré sa viažu na bývalý mlyn a jeho okolie, prípotočné lúčky a pod.

V území sa nachádzajú aj poľnohospodársky nevyužívané plochy, ktoré nie sú zahrnuté do agrovrstvy a ide prevažne o ostatné plochy s nelesnou drevinovou zeleňou na svahoch, hranách a medziach.

Lesné pozemky sa nachádzajú vo východnej časti katastrálneho územia v lokalite Chrapač a Bukovina. Podľa Programu starostlivosti o les patria lesy do lesného celku LC Holíč a ide o hospodárske lesy, pričom lokalita Bukovina je v SKUEV0901 Havran. Obhospodaruje ich AGROMA s.r.o. – lokalita Chrapač a BUKOVINA LOPAŠOV pozemkové spoločenstvo – lokalita Bukovina.

2.1 Kritériá pre postup prechodu na pozemkoch na ornej pôde

Orná pôda sa využíva najmä na pestovanie jednoročných porastov plodín a nepredpokladá sa, že dôjde k významnejším zmenám užívateľov. V hospodárení budú pokračovať najmä doterajší užívatelia pozemkov.

Nájomné vzťahy k pôvodným pozemkom v obvode pozemkových úprav zaniknú k 31.10.2026. Nové nájomné vzťahy na nové pozemky môžu vzniknúť od 1.11.2026 pričom zmluvy o nájme na nové pozemky môžu byť uzatvorené už v predstihu.

Noví užívatelia môžu začať užívať pozemky po ich uvoľnení alebo odovzdaní najneskôr 1.11.2026. Na základe dohody s doterajšími užívateľmi je možné skoršie odovzdanie do užívania. Na pozemkoch, kde dôjde k zmene užívateľa, je potrebné zasiať takú plodinu, ktorá umožní bezproblémový zber v takom čase, aby nebol ohrozený termín odovzdania najneskôr k 1.11.2026. Pozemky by mali byť odovzdané do užívania v primeranom stave po zbere úrody a pozberovej úprave pôdy.

2.2 Kritériá pre postup prechodu na pozemkoch pri trvalých trávnych porastoch

Pri trvalých trávnych porastoch sa nepredpokladá, že dôjde k významnejším zmenám v užívaní. V hospodárení budú pokračovať najmä doterajší užívatelia pozemkov.

Nájomné vzťahy k pôvodným pozemkom v obvode pozemkových úprav zaniknú k 31.10.2026. Nové nájomné vzťahy na nové pozemky môžu vzniknúť od 1.11.2026 pričom zmluvy o nájme na nové pozemky môžu byť uzatvorené už v predstihu.

Noví užívatelia môžu začať užívať pozemky po ich uvoľnení alebo odovzdaní najneskôr od 1.11.2026. Na základe dohody s doterajšími užívateľmi je možné skoršie odovzdanie do užívania.

2.3 Kritériá pre postup prechodu na pozemkoch s trvalými porastmi (chmelnice, vinice, záhrady a ovocné sady)

Záhrady a drobné vinice majú v území len nepatrné zastúpenie a sú v užívaní samotných vlastníkov pozemkov. Nepredpokladá sa preto, že dôjde k zmenám užívateľov a v hospodárení budú pokračovať doterajší užívatelia pozemkov.

2.4 Postup prechodu na lesných pozemkoch

Predpokladá sa, že na lesnej pôde, nedôjde k zmenám užívateľov a v hospodárení budú pokračovať súčasní užívatelia (AGROMA s.r.o. a Pozemkové spoločenstvo BUKOVINA LOPAŠOV).

Podľa zákona 326/2005 Z.z. (Zákon o lesoch) v znení neskorších predpisov platí:

§51c ods.1: 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 dielci; medzi obhospodarovateľom lesa a vlastníkom lesného pozemku v poraste vzniká nájomný vzťah na neurčitú dobu, ak odsek 2 neustanovuje inak.

§51c ods.2: 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.

§51c ods.3: Vlastník, ktorý postupuje podľa odseku 2, je povinný túto skutočnosť preukázateľným spôsobom oznámiť doterajšiemu obhospodarovateľovi lesa a orgánu štátnej správy lesného hospodárstva (§ 4b ods. 5) v lehote odo dňa nariadenia vykonania projektu pozemkových úprav do dňa nadobudnutia vlastníctva k novým pozemkom.

2.5 Postup prechodu na iných pozemkoch

Vodný tok potok Chvojnica s brehovým porastom, Mazinský potok a potok Raková je v správe SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik vrátane hrádze stavby "Polder Oreské" a ďalších prislúchajúcich pozemkov. Regionálna cesta III. triedy č.1126 Lopašov - Oreské je v správe Správy a údržby ciest Trnavského samosprávneho kraja a štátna cesta I.triedy I/50 je v správe Slovenskej správy ciest. Okrem toho sú v území pozemky vo vlastníctve a užívaní SPP - distribúcie, a.s. a Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.. Ďalšie zastavané a ostatné plochy sú sústredené popri potoku Chvojnica (blok 9B, 10C, 11C) a v susedstve zastavaného územia obce (blok 8A), ktoré užívajú vlastníci pozemkov.

3. POSTUP PRECHODU NA POZEMKOVÝCH SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ A OPATRENÍ A ČASOVÝ PLÁN REALIZÁCIE SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ A OPATRENÍ

Pozemky spoločných zariadení a opatrení prejdú po zápise projektu do katastra nehnuteľností do vlastníctva Obce Lopašov, ktorá je povinná ich spravovať a udržiavať.

Na pozemkoch existujúcich spoločných zariadení a opatrení sa spravidla nehospodári, ale slúžia vlastníkom a užívateľom pozemkov podľa ich určenia. Na pozemkoch, kde boli navrhnuté nové spoločné zariadenia a opatrenia sa bude až do ich realizácie hospodáriť tak, ako na príľahlých (susediacich) pozemkoch, dokým nedôjde k ich realizácií, alebo k potrebe ich vyčlenenia.

V rámci plánu spoločných a verejných zariadení a opatrení sa stanovil harmonogram naliehavosti výstavby spoločných zariadení a opatrení v závislosti na potrebách a na prechode na hospodárenie v novom usporiadaní a ochrane územia.

Prioritou realizácie - výstavby je:

- Ø hlavná poľná cesta rP-28 vrátane sprievodného porastu nIpl-10_1
- Ø hlavná poľná cesta rP-36
- Ø hlavná poľná cesta rP-30 (obchvat obce)

4. ČASOVÝ HARMONOGRAM PRECHODU NA HOSPODÁRENIE V NOVOM USPORIADANÍ

Plán prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní bol dohodnutý a prerokovaný dňa 10.6.2025 na zasadnutí predstavenstva Združenia účastníkov PPÚ Lopašov, ktorého členmi sú aj zástupcovia hlavných užívateľov. Prijaté boli nasledovné závery:

- Výzva Okresnému úradu Skalica, katastrálny odbor na pozastavenie zápisov do katastra nehnuteľností - **jún 2025**
- Pozastavenie zápisov do katastra nehnuteľností - **od 1.8.2025**
- Vytýčenie a označenie vybraných lomových bodov hraníc nových pozemkov v teréne - **do 31.08.2025**
- Zánik doterajších užívacích pomerov - **31.10.2026**
- Vznik nových nájomných vzťahov - **1.11.2026**
- Predpokladaný termín predloženia projektu na úradné overenie na katastrálny odbor Okresného úradu Skalica - **do 15.09.2025**
- Predpokladaný termín zápisu projektu do katastra nehnuteľností - **november/december 2025**

5. ČASOVÝ HARMONOGRAM VYTÝČENIA A OZNAČENIA LOMOVÝCH BODOV HRANÍC NOVÝCH POZEMKOV V TERÉNE

Podkladom pre vytýčenie lomových bodov hraníc nových pozemkov je Rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu a rozsah vytýčenia určuje správny orgán na základe skutočného spôsobu užívania nových pozemkov, stavu riešeného územia a na základe zmluvne odporúčaného rozsahu vytyčovania.

Vybrané lomové body hranice nových pozemkov vlastníkov, ktorí svoje pozemky dajú do nájmu užívateľovi (obhospodarovateľovi) poľnohospodárskych alebo lesných pozemkov sa nevytyčujú (prípadne len vybrané lomové body vonkajšej hranice väčších užívacích celkov, alebo len vybrané lomové body hranice spoločných a verejných zariadení a opatrení).

Vytýčené lomové body hraníc pozemkov sa v teréne označia dočasnou stabilizáciou (drevené kolíky) a v pozvánke na prevzatie vytýčených lomových bodov nových pozemkov správny orgán upozorní účastníkov o povinnosti trvalého označenia lomových bodov hraníc svojich pozemkov podľa §19 zákona č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vlastník alebo iná oprávnená osoba na základe pozvánky vytýčené lomové body v teréne prevezme, o čom sa vyhotoví protokol o vytýčení hraníc nových pozemkov. V prípade neúčasti vlastníka, podpíše protokol o vytýčení hraníc nových pozemkov zástupca správneho orgánu, prípadne zástupca združenia účastníkov. Vytýčenie vybraných lomových bodov hraníc nových pozemkov bude zrealizované do 31.8.2025.

V Lopašove, dňa 10.6.2025
Spracoval: TEK DAN spol. s r.o.