

NÁVRH ZÁSAD UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV V KATASTRÁLNO M ÚZEMÍ VEĽKÉ ORVIŠTE, LOKALITA ZÁHUMNIE

Hlavným cieľom návrhu zásad pre umiestnenie nových pozemkov (ďalej „ZUNP“) v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav (ďalej „PJPÚ“) je stanoviť pravidlá a kritériá pre umiestnenie nových pozemkov v súlade s § 11 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej „ZÁKON“), s cieľom PJPÚ, s požiadavkami účastníkov PJPÚ a všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia (ďalej „VZFUÚ“).

ZUNP možno rozdeliť na dve časti. Sú to jednak ZUNP vyplývajúce priamo zo ZÁKONA – časť „A.“ a potom špecifické ZUNP – časť „B.“, ktoré vyplývajú z nutnosti naplnenia cieľa spracovávaného PJPÚ a z pripomienok a požiadaviek účastníkov PJPÚ.

ZUNP v obvode PJPÚ v časti katastrálneho územia Veľké Orvište, v lokalite Záhumnie, boli zostavené na základe prerokovania návrhov a požiadaviek vlastníkov a dohodnuté so Združením účastníkov PJPÚ (ďalej len „ZÚ PJPÚ“) podľa § 11 ods. 18 zákona.

ZUNP sú podľa § 11 odst. 23 zákona platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastní najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené pozemkové úpravy.

Neoddeliteľnou súčasťou týchto ZUNP je grafická príloha v mierke 1 : 1 300.

A. Zásady umiestnenie nových pozemkov vyplývajúce zo ZÁKONA.

1. Vlastníkovi, resp. spoluvlastníkovi pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav patrí za pozemky a trvalé porasty v obvode pozemkových úprav vyrovnanie, ktoré sa poskytuje v nových pozemkoch podľa § 11 ods.1 a ods. 2 ZÁKONA (okrem prípadov uvedených v bode 8). Záväzným druhom pozemku je druh pozemku uvedený v účelovej mape polohopisu a výškopisu.
2. Nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami (§ 11 ods.3 ZÁKONA).
3. 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 pôvodných a 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.4 ZÁKONA).
4. 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. Pri celkovej výmere pôvodných pozemkov alebo spoluvlastníckych podielov vlastníka v obvode projektu pozemkových úprav do 100 m² sú nové pozemky vlastníka primerané, ak rozdiel podľa prvej vety nepresahuje 5 m². S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel výmery pôvodných a nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch. (§ 11 ods. 5 ZÁKONA).

5. S písomným súhlasom vlastníka nemusia byť pri nových pozemkoch dodržané kritériá uvedené v bode 2 (§ 11 ods.6 ZÁKONA).
6. Na výmeru spoločných zariadení a opatrení, ktoré boli navrhnuté vo VZFUÚ sa najprv použijú pozemky vo vlastníctve štátu a potom obce (v rozsahu pôvodných neknihovaných pozemkov) . Ak nie je dostatok výmery pozemkov vo vlastníctve štátu a obce prispievajú všetci vlastníci rovnakým podielom zo svojho vlastníctva.
7. Minimálna výmera samostatného nového pozemku na poľnohospodárskej pôde a na ostatných druhoch pozemkov je 400 m².
8. Vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré nespĺňajú podmienku minimálnej výmery podľa bodu 7, **ak s tým vlastník súhlasí**, sa poskytne v peniazoch. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
9. Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré nespĺňajú podmienku minimálnej výmery nového pozemku, 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 podľa bodu 7.
10. Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudzit' ani zaťažiť. Toto obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. Obmedzenie sa nevzťahuje na zaťaženie pozemkov vybudovaním inžinierskych sietí, pričom zaťaženie z tohto dôvodu nesmie obmedziť účel spoločného zariadenia a opatrenia.

B. Navrhnuté zásady umiestnenie nových pozemkov

11. Na základe schválených VZFUÚ je príspevok vlastníkov na spoločné zariadenia a opatrenia pre PJPÚ schválený vo výške 0 %. Na výmeru spoločných zariadení a opatrení prispeje štát a obec a na výmeru verejných zariadení a opatrení prispeje obec.
12. Vlastníkom pozemkov spoločných zariadení a opatrení, označených v grafickej prílohe ako SZO 2, SZO 3, SZO 4 a SZO 5, teda pozemkov určených projektom pozemkových úprav pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru, je štát. Správu týchto pozemkov vykonáva organizácia poverená štátom, a to Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky.
13. Vlastníkom pozemkov verejných a spoločných zariadení a opatrení v novom stave označených v grafickej prílohe, ako VZO-1, nVZO-2, nVZO-3, SZO-1, nSZO-6, nSZO-7 bude Obec Veľké Orvište.
14. Pôvodné pozemky resp. spoluvlastnícke podiely vo vlastníctve štátu budú scelené a vyčlenené ako jeden nový pozemok v bloku „A3“ a pôvodné pozemky resp. spoluvlastnícke podiely vo vlastníctve obce budú scelené a vyčlenené v blokoch „A1“, „A2“, „A3“, „A4“.
15. Pôvodné pozemky resp. spoluvlastnícke podiely v pozemkoch vlastníkov budú scelené a vyčlenené ako jeden nový pozemok, pri projektovaní nových pozemkov sa bude brať do úvahy zaťaženie pozemkov v pôvodnom stave ťarchou „elektrické vedenie vzdušné od 1kV do 35 kV a VTL DN 200“.

16. Pri umiestňovaní nových pozemkov je možné na požiadanie vlastníkov rešpektovať príbuzenské vzťahy resp. partnerské vzťahy a nové pozemky pre nich umiestniť vedľa seba alebo do spoluvlastníctva.
17. V prípadoch, ak je výmera pôvodných pozemkov resp. spoluvlastníckych podielov známeho vlastníka menšia ako 400 m² je možné si vlastníkom zvoliť spoluvlastníka resp. spoluvlastníkov nového pozemku (je potrebný vzájomný súhlas).
18. Tvar, poloha a veľkosť umiestnených nových pozemkov v projekčných blokoch bude v súlade so spracovanou urbanistickou štúdiou obytnej zóny.
19. Pri prejednávaní umiestnenia nových pozemkov sa bude postupovať od vlastníkov s najväčšou výmerou po vlastníkov s najmenšou výmerou. V tomto poradí budú vlastníci aj pozývaní na prerokovanie.
20. Ak budú nároky na umiestnenie nových pozemkov rovnocenné, rozhodne o umiestnení nových pozemkov dohoda vlastníkov resp. sa bude postupovať podľa bodu 22.
21. Ak sa preukáže v priebehu prerokovania umiestnenia nových pozemkov, že nárok ďalšieho prerokovávaného vlastníka, ktorý je prerokovaný neskôr, je opodstatnený na umiestnenie nového pozemku v danom projekčnom bloku, môže spracovateľ z tohto dôvodu zmeniť dohodu s predchádzajúcim prerokovaným vlastníkom o umiestnení jeho nového pozemku v predmetnom projekčnom bloku, pričom tento musí byť s touto skutočnosťou oboznámený.
22. V sporných prípadoch o návrhu nového umiestnenia pozemkov môže v medziach zákona rozhodnúť predstavenstvo ZU PJPÚ na svojom zasadnutí za prítomnosti Okresného úradu Piešťany, pozemkový a lesný odbor (ďalej „OÚ-PN-PLO“). Bude sa postupovať tak, aby práva vlastníkov a účastníkov ako i zákonné ustanovenia neboli porušené.
23. Po zverejnení rozdeľovacieho plánu PJPÚ môžu vlastníci na základe vzájomnej dohody navrhnúť zmenu svojich budúcich nových pozemkov aj s prípadným vzájomným vyrovnaním. Dohoda musí byť v písomnej forme s podpismi osvedčenými podľa osobitných predpisov a podlieha schváleniu predstavenstva ZÚ PJPÚ a OÚ-PN-PLO.
24. Písomný súhlas vlastníka s vyrovnaním v peniazoch podľa bodu 8. týchto ZUNP je potrebné doručiť na adresu: OÚ Piešťany, pozemkový a lesný odbor, Krajinská cesta 5053/13, 921 01 Piešťan, najneskôr do termínu osobného prerokovania umiestnenia nového pozemku resp. pozemkov s vlastníkom.
25. V prípade splnomocnenia inej osoby na zastupovanie vlastníka pri prerokovaní umiestnenia nových pozemkov, ako aj pri ďalších úkonoch spracovania PJPÚ musí byť podpis na splnomocnení osvedčený podľa osobitných predpisov.
26. Po schválení ZUNP sa vlastníci zaväzujú oznámiť akúkoľvek zmenu svojho vlastníctva v obvode PJPÚ spracovateľovi, prípadne s ním svoje kroky konzultovať.
27. Prípadné zmeny vo vlastníctve k pôvodným pozemkom budú pri prejednávaní umiestnenia nových pozemkov rešpektované do nasledujúceho dňa po dni platnosti ZUNP vyznačenej OÚ-PN-PLO (k uvedenému termínu bude na základe databázy katastra nehnuteľností vykonaná aktualizácia registra pôvodného stavu).
28. V prípade zmeny vlastníctva k pôvodným pozemkom, nemôže nový vlastník namietat výsledky prejednávania umiestnenia nových pozemkov svojho právneho predchodcu.

29. Návrh rozdeľovacieho plánu t. j. umiestnenie nových pozemkov sa bude vyhotovovať v úzkej spolupráci s jednotlivými vlastníkami, pričom vzájomný kompromis a dohody medzi účastníkmi sú nevyhnutné pre dosiahnutie optimálneho výsledku PJPÚ.
30. Výklad týchto ZUNP vykonáva v prípade potreby predstavenstvo ZÚ PJPÚ spolu s OÚ Piešťany, PLO.
31. V prípade, že vlastník bude požadovať umiestnenie do spoluvlastníctva s nezisteným vlastníkom alebo požadovať prerokovať umiestnenie nezisteného vlastníka (typ účastníka 3 – vlastník s nezisteným pobytom a typ účastníka 7 - poručiteľ, po ktorom sa neprihlásil domnelý dedič), je potrebné vydokladovať zmenu na typ účastníka 6 (poručiteľ, po ktorom sa prihlásil domnelý dedič) predložením potvrdenia o začatí dedičského konania alebo iného dokladu na OÚ-PN-PLO, najneskôr do 14 dní odo dňa podania svojej požiadavky na naprojektovanie pozemku vo vlastníctve nezisteného vlastníka.

ZUNP pre PJPÚ v katastrálnom území Veľké Orvište, lokalita Záhumnie boli vyhotovené v zmysle zákona spracovateľom spoločnosťou Geo-HaJ, s.r.o., Vajanského ul. 1976/14, 921 01 Piešťany, v spolupráci s Okresným úradom Piešťany, pozemkovým a lesným odborom.

V Piešťanoch 13.04.2026

Ing. Peter Jančíček, zástupca zhotoviteľa