

Zásady umiestnenia nových pozemkov

Zásady umiestnenia nových pozemkov (ZUNP) v obvode projektu pozemkových úprav Krátke Kesy, dohodnuté s predstavenstvom združenia účastníkov pozemkových úprav.

Úvodné a štatistické údaje o pozemkových úpravách

Zásady umiestnenia nových pozemkov sú spracované v súlade so zákonom Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, so schválenými Všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia PPÚ Krátke Kesy (ďalej len „VZFU“) a spracovaním návrhov a požiadaviek vlastníkov ohľadom určenia nových pozemkov. Návrhy a požiadavky vlastníkov (§11 ods.18) boli s vlastními prerokované formou dotazníkov zasielaných súčasne s výpisom z registra pôvodného stavu, individuálnymi rokovaniami a verejným zhromaždením. Výmera obvodu projektu pozemkových úprav podľa aktuálnych údajov projektu je 1 511,9 ha. Z toho výmera lesných pozemkov predstavuje 85,6ha, poľnohospodárskej pôdy 1276,1 ha a ostatnej pôdy 150.2 ha. Predbežná výmera spoločných zariadení a opatrení je 138,8 ha. **Výmeru na krytie plôch spoločných zariadení a opatrení poskytuje štát a obec.**

Všeobecné podmienky sceľovania pozemkov vyplývajúce zo zákona o pozemkových úpravách

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 (§ 11 ods.1).
2. Okresný úrad pri výbere nových pozemkov prihliada na prevádzkovo-ekonomické pomery všetkých účastníkov a na okolnosti, ktoré ovplyvňujú využívanie, zhodnocovanie a výnos z pozemkov, pričom sa prihliada na prírodné podmienky, vhodnú organizáciu pôdneho fondu jednotlivých poľnohospodárskych a lesných podnikov, pomer jednotlivých druhov pozemkov, vlastnosti a bonitu pozemkov, záujmy ochrany životného prostredia a na územnoplánovaciu dokumentáciu. (§11 ods. 2).
3. 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 územia sa za pôvodný druh pozemku považuje navrhovaný stav. Nové určenie hodnoty takéhoto pozemku sa vykoná v rámci aktualizácie registra pôvodného stavu. (§11 ods. 3)
4. 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 pôvodných pozemkov si môžu vlastníci určiť rozdiel hodnoty pôvodných 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)
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 častí potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. Pri výmere pôvodných pozemkov do 100 m² sú nové pozemky primerané, ak rozdiel nepresahuje 5 m². S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel výmery nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch. (§ 11 ods. 5)
6. Ak s tým vlastník súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní dodržané kritériá uvedené v bode 3. Ak vlastník v obvode projektu pozemkových úprav vlastní výmeru do 50 m², súhlas nie je potrebný.(§ 11 ods. 6)
7. 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 a potom pozemky obce. Ak nie je dostatok výmery pozemkov vo vlastníctve štátu a obce v uvedenom poradí, potom potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia 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 projektu pozemkových úprav. Obdobne sa postupuje pri prírastku, alebo úbytku výmery pozemkov v dôsledku nového merania. (§ 11 ods. 7 a § 12 ods. 8).

8. 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, 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)
9. 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)
10. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Súhlas vlastníka obsahuje zoznam jeho pozemkov a spoluvlastníckych podielov s ich výmerou a hodnotou z registra pôvodného stavu, a celkovú výmeru a celkovú hodnotu, na ktoré sa súhlas vzťahuje. Po doručení tohto súhlasu okresnému úradu nemožno súhlas odvolať. Okresný úrad súhlas odmietne, ak neobsahuje potrebné údaje, alebo je pozemok, alebo spoluvlastnícky podiel zaťažený právami tretích osôb, ktoré pozemkovými úpravami nezanikajú. Pozemky a spoluvlastnícke podiely, za ktoré vlastníkom súhlasí s vyrovnaním v peniazoch nemožno scudiť ani zaťažiť. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond, alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch, pričom pri celkovej výmere pozemkov, alebo spoluvlastníckych podielov k pozemkom nezisteného vlastníka v obvode projektu do 200 m² Slovenský pozemkový fond, alebo do 1 000 m² správca lesného pozemku vždy súhlasí s vyrovnaním v peniazoch. (§11 ods. 11)
11. Na určenie hodnoty pozemkov bola vytvorená mapa hodnoty pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav (§ 9, ods. 3 až 8 a ods. 16).
12. Pozemky, ktoré patria do obvodu pozemkových úprav a tvoria spoločnú nehnuteľnosť, možno rozdeliť, ak s tým súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery spoločnej nehnuteľnosti. Spoluvlastník spoločnej nehnuteľnosti (okrem lesných pozemkov) môže požiadať o oddelenie časti spoločnej nehnuteľnosti s výmerou zodpovedajúcou jeho spoluvlastníckemu podielu a jej scelenie s iným pozemkom, alebo spoluvlastníckym podielom, ktoré vlastní v obvode projektu pozemkových úprav. (§ 11 ods. 13)
13. Dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav, alebo neskorším dňom určeným v rozhodnutí (§14 ods.5), pôvodné pozemky v obvode projektu pozemkových úprav zaniknú. S nimi zaniknú užívacie vzťahy k pozemkom vrátane užívania podnájomných pozemkov vydaných v zmysle zákona č. 504/2003 Z. z.
14. Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania. (§6 ods.4)

Nové pozemky vlastníkov

15. Minimálna výmera samostatného nového pozemku vlastníka na poľnohospodárskej pôde je 400 m² a na lesnom pozemku 2000 m². V odôvodnených prípadoch môže byť výmera nového pozemku nižšia v zmysle zákona (§ 11 ods.15).
16. Pozemky, alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu vo výmere nároku do 400m², ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka a za ktoré nebol uplatnený nárok na vyrovnanie v peniazoch sa zlúčia do celku s ostatnými pozemkami alebo spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov do 400 m² a určí sa ich spoluvlastnícky podiel (§ 11 ods.15).
17. Pozemky, alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria lesné pozemky vo výmere nároku do 2000m², ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka a za ktoré nebol uplatnený nárok na vyrovnanie v

peniazoch, zlučia sa do celku s ostatnými pozemkami alebo spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov do 2000 m² a určí sa ich spoluvlastnícky podiel (§ 11 ods.16).

18. Uplatnenie užívacích práv a povinností vlastníkov a užívateľov na obhospodarovanie pozemkov v novom usporiadaní, ktoré budú tvoriť lesné pozemky upravuje zákon o lesoch č. 326/2005 Z. z. Orgán štátnej správy lesného hospodárstva zapisuje do evidencie lesných pozemkov odborných lesných hospodárov.
19. Za pozemky, na ktorých sa nachádzajú stavby vo vlastníctve štátu, obce alebo vyššieho územného celku, ako sú cestné komunikácie, železnice a vodné plochy, alebo iné stavby vybudované do 24. júna 1991 Slovenský pozemkový fond, alebo iný správca štátu poskytne vlastníkovi iný pozemok vo vlastníctve štátu. Určenie druhu pozemku sa vykoná podľa druhu pozemku v čase pred jeho zastavaním. (§11 ods. 24).
20. Na pozemky v novom usporiadaní sa vzťahujú obmedzenia, ktoré vyplývajú z existencie chránených území a ich ochranného pásma, alebo z ochranného pásma prvkov technickej infraštruktúry.

Zásady navrhované účastníkmi PPÚ Krátke Kesy - projektové bloky (PB), projekčné celky (PC) a pravidlá sceľovania pozemkov a vlastníckych podielov k pozemkom

21. Pri projektovaní nového stavu sa budú sceľovať (zlučovať) pozemky, alebo spoluvlastnícke podiely v rámci celého obvodu PPÚ Krátke Kesy. Teda obvod PPÚ tvorí jeden projektový blok, ktorý je rozdelený na projekčné celky označené číslom (viď grafická príloha).
22. Projekčný celok je pôdny celok vymedzený druhom pozemku, veľkosťou a tvarom primeraný prírodným podmienkam a funkčnej spätosti prírodných procesov s rovnakým spôsobom obhospodarovania a približne rovnakým zhodnotením a výnosom z celej plochy.
23. Vlastníkovi bude v novom usporiadaní vyčlenený čo najmenší počet nových pozemkov za súčasného dodržania primeraností vyplývajúcich zo zákona a zásad umiestnenia nových pozemkov. Viac nových pozemkov sa vyčlení, ak to vyplynie z rôznych hodnôt pôvodných pozemkov, alebo zo zámerov budúceho užívania.
24. V lokalitách, kde sa nachádzajú stavby, fyzických a právnických osôb, v grafickej prílohe označené **S.D.** (projekčné celky č.83, 87, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 144, 145, 146, 191, 247, 253, 254, 255, 256, 257, 259, 260, 261, 262, 266) budú umiestnené nové pozemky vlastníkov, ktorí v týchto celkoch vlastní pôvodné pozemky a to prednostne pod stavby v ich vlastníctve. Nová parcela bude umiestnená podľa reálneho zamerania jednotlivých stavieb v súlade so schválenými všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia.
25. V obvode poľnohospodárskej výroby firmy VITA-ZEL & company, s.r.o., územie označené v grafickej prílohe **PV1** (projekčné celky číslo 148, 149, 150 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 165, 166, 167, 168, 169 a 209) budú pod stavbami, a na okolitej ploche s druhom pozemku ostatná plocha prednostne umiestnené nové pozemky vlastníkov stavieb. Ostatným vlastníkom bude výmera nároku z územia **PV1** umiestnená k ostatným pozemkom vlastníka na poľnohospodárskej pôde. Pokiaľ bude táto výmera nároku vlastníka na území **PV1** väčšia ako 100 m², vlastník môže požiadať pri osobnom prerokovaní návrhu umiestnenia nových pozemkov o umiestnenie tohto podielu do ostatnej plochy v areáli **PV1**.
26. V obvode poľnohospodárskej výroby firmy ANZEL s.r.o., územie označené v grafickej prílohe **PV2** (projekčné celky číslo 164, 170, 270 a 488) budú pod stavbami, dvorom, a na okolitej ploche s druhom pozemku ostatná plocha prednostne umiestnené nové pozemky vlastníka stavby. Ostatným vlastníkom bude výmera nároku z územia **PV2** umiestnená k ostatným pozemkom vlastníka na poľnohospodárskej pôde. Pokiaľ bude táto výmera nároku vlastníka na území **PV2** väčšia ako 100 m², vlastník môže požiadať pri osobnom prerokovaní návrhu umiestnenia nových pozemkov o umiestnenie tohto podielu do ostatnej plochy areálu **PV2**.
27. V obvode poľnohospodárskej výroby firiem VITA-ZEL & company, s.r.o., a SUPRO Marcelová, a.s., územie označené v grafickej prílohe **PV3** (projekčné celky číslo 95, 96, 97, 98, 99, 100, 250, 346, 347) budú pod stavbami, a na okolitej ploche s druhom pozemku ostatná plocha prednostne umiestnené nové pozemky vlastníkov stavieb. Ostatným vlastníkom bude výmera nároku z územia **PV3** umiestnená k ostatným pozemkom vlastníka

na poľnohospodárskej pôde. Pokiaľ bude táto výmera nároku vlastníka na území **PV3** väčšia ako 100 m², vlastník môže požiadať pri osobnom prerokovaní návrhu umiestnenia nových pozemkov o umiestnenie tohto podielu do ostatnej plochy v areáli **PV3**.

28. V lokalitách za hranicou zastaveného územia obce, v projekčných celkoch č. 378, 463, 466 (kde si vlastníci prihradili drobnú časť pozemkov) označené v grafickej prílohe písmenom **P1, P2, P3**, bude doplnené vlastníctvo pozemkov samotného užívateľa, respektíve takého vlastníka, od ktorého môže súčasný užívateľ vlastníctvo podľa dohody nadobudnúť. Takýto zámer užívateľa a vlastníka predloží vlastník správnomu orgánu do **30 dní odo dňa doručenia týchto zásad**. V opačnom prípade tu budú umiestnené pozemky Obce Marcelová, s ktorou si vlastníci susedných pozemkov v zastavanom území obce môžu následne riešiť odkúpenie nimi užívaných, vlastnícky nevysporiadaných menších častí pozemkov.
29. Na pozemky pod celkami vinice v obvode projektu tvorené pozemkami podľa komisionálne odsúhlasených druhov pozemkov (označené v grafickej prílohe **Vi**), budú v týchto celkoch projektované prednostne nové pozemky vlastníkom porastov – MARVIN Marcelová s.r.o. Vlastníkom podielov k pôvodným pozemkom pod týmito celkami sa táto výmera scelí do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde. Pokiaľ bude výmera nároku vlastníka na území vinogradov **Vi** väčšia ako 400 m², vlastník môže požiadať pri osobnom prerokovaní návrhu umiestnenia nových pozemkov o umiestnenie tohto podielu do areálu viníc do projekčných celkov číslo 308 a 310.
30. Nároky vlastníkov na lesných pozemkoch (v grafickej prílohe označené písmenom **L**) budú umiestnené do spoluvlastníctva na novej parcele s ostatnými vlastníkmi v rámci príslušného lesného dielca. Lesný dielec bude podľa možností tvoriť hranicu novej parcely.
31. V prípade, že známy vlastník pozemku požiada o zámenu z lesného pozemku do poľnohospodárskej pôdy z dôvodu scelenia minimálnych výmer pozemkov, bude mu vyhovieť, ak to bude možné a to do veľkosti 50 m², pričom na hodnotu porastu sa neprihliada.
32. **Pri umiestňovaní nových pozemkov, pokiaľ bude požiadané, a pokiaľ to bude možné sa zohľadnia príbuzenské vzťahy, prípadne iné riadne potvrdené vzťahy či záujmy. Takéto zámery vlastník musí písomne doručiť okresnému úradu Komárno, pozemkový a lesný odbor do termínu 1.4.2025.**
33. Pozemky, ktoré tvoria spoločnú nehnuteľnosť (list vlastníctva č. 2481), budú rozdelené, nakoľko s rozdelením súhlasili vlastníci nadpolovičnej výmery spoločnej nehnuteľnosti. (§11 ods.13 zákona). Vlastníkov podiel z výmery spoločnej nehnuteľnosti bude pričlenený k jeho ostatným pozemkom.
34. Prístup na nové pozemky v odôvodnených prípadoch je možné zabezpečiť formou ťarchy – práva prechodu a prejazdu.
35. **Prevody vlastníckeho práva (kúpa, dedenia, predaj nehnuteľností) uskutočnené v obvode projektu Krátke Kesy v termíne do 01.05.2025 budú zohľadnené vzhľadom na projektovanie nového stavu a zostavenie rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu.**
36. **Zmeny vlastníctva v evidencii katastra (predaj, dedenie, darovanie a pod.) po zverejnení rozdeľovacieho plánu budú v pozemkových úpravách spočívať predovšetkým v zmene vlastníctva už navrhnutých a zverejnených nových pozemkov.**
37. V týchto zásadách umiestnenia nových pozemkov si vlastníci určujú prípustný rozdiel hodnoty pôvodných a nových pozemkov do výšky 25% v súlade s §11 ods. 4 zákona z dôvodu rozdielnej hodnoty pôvodných pozemkov.
38. Termín podania písomného súhlasu vlastníka s vyrovnaním v peniazoch je pre známych vlastníkov najneskôr do **30 dní odo dňa doručenia týchto zásad, alebo pre správcov najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia zoznamu vlastníkov s nárokom na vyrovnanie v peniazoch**. Písomné podanie je potrebné doručiť na Okresný úrad Komárno, pozemkovému a lesnému odboru.

39. Ak, pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k rôznym „sporom“ a nezhodám medzi vlastníckmi, prípadne pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, rozhodne o riešení predstavenstvo Združenia účastníkov pozemkových úprav Krátke Kesy na svojom zasadaní za prítomnosti Okresného úradu Komárno, pozemkový a lesný odbor.
40. Výklad týchto zásad vykonáva v prípade potreby predstavenstvo Združenia účastníkov pozemkových úprav Krátke Kesy spolu so správnym orgánom, ktorým je Okresný úrad Komárno, pozemkový a lesný odbor.

Usporiadanie vlastníctva spoločných a verejných zariadení a opatrení

41. Vo vypracovaných všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia boli definované a navrhnuté spoločné zariadenia a opatrenia a verejné zariadenia a opatrenia. Výmera plôch navrhnutých spoločných zariadení a opatrení predstavuje 138,8 ha, výmera plôch navrhnutých verejných zariadení a opatrení je 17.1 ha.
42. Pozemky určené projektom pozemkových úprav pre spoločné zariadenia a opatrenia poskytuje štát a obec (§ 11 ods.7).
43. Pozemky určené projektom pozemkových úprav pre verejné zariadenia a opatrenia poskytuje ten, komu prejde do vlastníctva, alebo správy pozemok určený na verejné zariadenia a opatrenia (§ 12 ods.8).
44. Pokiaľ sa preukáže v priebehu projektovania nevyhnutná potreba návrhu ďalších spoločných zariadení a opatrení, najmä z dôvodu zabezpečenia prístupu k pozemkom, budú navrhnuté nové spoločné zariadenia a opatrenia s vyčlenením nevyhnutnej výmery.
45. Vlastníctvo k pozemkom určených projektom pozemkových úprav na spoločné zariadenia a opatrenia nadobudne obec za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby. Ak ide o špecifické spoločné zariadenie a opatrenie, okresný úrad určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav (§ 11 ods.19).
46. Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudziť ani zaťažiť (§ 11 ods. 20).

Vyhlasenie platnosti zásad umiestnenia nových pozemkov

47. Zásady umiestnenia nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov na ktorých sú nariadené pozemkové úpravy. Zásady umiestnenia nových pozemkov sa zverejnia verejnou vyhláškou a doručia známym vlastníkom do vlastných rúk (§11 ods.23).
48. Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku. Námietka bude považovaná za neopodstatnenú, ak nesúvisí so zásadami umiestnenia nových pozemkov, alebo je v rozpore so zákonom (§ 11 ods.23).

V obci Marcelová, dňa 26.05.2025

.....
Ervin Varga
predseda predstavenstva
Združenia účastníkov pozemkových úprav Krátke Kesy

.....
Ing. Edita Dorotovičová Felgerová
vedúca projektu
Okresný úrad Komárno, pozemkový
a lesný odbor