Zásady umiestnenia nových pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav LIPOVNÍK okres Rožňava (skratka PPÚ LIPOVNÍK)

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

V rámci prerokovania návrhu Zásad sa určia 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 Zákonom a s väčšinovými záujmami ostatných účastníkov (vlastníci, ktorí vlastnia najmenej 2/3 výmery pozemkov obvodu PPÚ).

1.2. Základné údaje, vysvetlenie pojmov

Výmera obvodu **PPÚ LIPOVNÍK (ha)**	501
Počet parciel vstupujúcich do RPS	2105
- z toho parcely C-KN (majetkoprávne vysporiadané)	92
- z toho parcely UO	2013
Počet vlastníkov	680
- známych vlastníkov so známym pobytom (TVL=0, 1, 2)	222
- ostatných vlastníkov	458
- duplicitných vlastníkov	0
Počet vlastníckych vzťahov	61004
Počet parciel s jedným vlastníkom v 1/1	533
Počet parciel v spoluvlastníctve	1572
Priemerný počet spoluvlastníkov na parcelu v spoluvlastníctve	28,95
Maximálny počet spoluvlastníkov na parcelu	420
Priemerná výmera parcely (m^2)	2377,78
Priemerný počet spoluvlastníkov na 1 parcelu za obvod PPÚ	28,98
Priemerný počet parciel na 1 vlastníka	89,71
Priemerná výmera vlastníctva 1 vlastníka (m^2)	7360,65

Obvod PPÚ Lipovník tvorí pre potreby pozemkových úprav do 5 projektových blokov, v závislosti od miestnych pomerov vychádzajúc z konfigurácie terénu, druhov pozemkov, charakteru užívania, či bonity pozemkov za účelom vytvorenia homogénnych blokov, v ktorých sa bude relatívne samostatne riešiť nový stav usporiadania pozemkov.

V obvode PPÚ je navrhnutých celkovo 5 projektových blokov, číslované od PB 1 až PB 5 v zmysle grafickej prílohy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou týchto ZUNP:

Blok	Označenie lokality	Názov Lokality
1	A	Bacso
	B	Alsóbacsó
	C	Bulgárkert
2	A	Demárka
3	A	Királyháza
4	A	Kőbánya
5	A	Rakatyás

Projektový blok č.1 (PB1) - tvoria poľnohospodárske pozemky prevažne druhu pozemku orná pôda vyššej hodnoty podľa BPEJ v západnej časti katastrálneho územia pozdĺž cesty III.triedy Drnava-Kr. Dlhá Lúka a vodného toku Čremošná.
Projektový blok č.2 (PB2) - tvoria trvalé trávne porasty (TTP) severne od cesty I. triedy Košice – Rožňava.
Projektový blok č.3 (PB3) - tvoria prevažne poľnohospodárske pozemky druhu pozemku TTP nižšej hodnoty BPEJ a plochy nelesnej drevinovej vegetácie. PB3 sa nachádza juhovýchodne od intravilánu obce vo svahovitom teréne až po chatovú oblasť v západnej časti katastrálneho územia.
Projektový blok č.4 (PB4) – tvoria prevažne TTP nižšej hodnoty BPEJ v lokalite *Jablonovské sedlo,* oddelené plochami lesných porastov, od súvislých časti obvodu projektu.
Projektový blok č.5 (PB5) – tvoria pozemky s lesným porastom, druhu pozemku Lesný pozemok na východ od intravilánu obce.

Obvod PPÚ je rozdelený na päť prirodzene odlišných lokalít. V jednotlivých blokov sa nachádzajú pozemky približne rovnakej hodnoty. Dôvodom uvedeného rozdelenia je snaha o vysokú mieru scelenia pozemkov pri dodržaní zákonných a odporúčaných kritérií podľa ZUNP.

Každý projektový blok (1 až 5) obsahuje viacero projekčných celkov, (PC1 až PC321).
Tie sú ohraničené prirodzenými hranicami, čiže existujúcimi alebo novo navrhovanými cestami, vodným tokom, odvodňovacími 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 vlastníkov pozemkom na hromadnom rokovaní s vlastníkmi dňa 21.6.2022 a individuálnom prerokovaní s vlastníkmi, konaného v dňoch 22.6.2022 a 23.6.2022
- Prerokovanie návrhov a požiadaviek s predstavenstvom Združenia účastníkov pozemkových úprav LIPOVNÍK, ktoré sa uskutočnilo dňa 18.07.2022
- 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 LIPOVNÍK. 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) vlastnosti 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 vyrovnaní 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 časti 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^2 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 časti 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^2 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^2**, 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 m2 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^2**. Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 2000 m^2 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. 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 dielci; 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 a so Združením účastníkov pozemkových úprav Lipovník 18.07.2022:

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 a to pre druh pozemku orná pôda** 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 **TTP, ostatná plocha, zastavaná plocha, vodná plocha a lesné pozemky** nie je stanovený.

Kritérium veľkosti

3.2.3. Najmenšia výmera nového pozemku, ktorý tvorí **poľnohospodárske pozemky**, je stanovená na **400 m², pre lesné pozemky 2000 m²**. 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 m² poľnohospodárskych pozemkov a 2000 m² lesných pozemkov.

Najmenšia výmera nového pozemku, v prípade keď to bude v súlade s platným územným plánom obce môže byť menšia ako 400 m². Takéto nové pozemky budú navrhnuté tak, aby bolo možné ich účelné a hospodárne využívanie.

Prístupnosť pozemkov

3.2.4. 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

3.2.5. 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. Vlastníctvo pozemkov na nepoľnohospodárskej a nelesnej pôde je možné zamieňať za iné pozemky iba so súhlasom pôvodného vlastníka.

3.2.6. 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).

3.2.7. Každý projektový blok obsahuje niekoľko **projekčných celkov**. Nové pozemky sa budú umiestňovať do projekčných celkov.

3.2.8. 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**.

3.2.9 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.

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 správnemu 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 uvedených v § 11 ods. 2,3,4,5 zákona. 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. 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.

3.2.16. Poradie umiestnenia 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 lesný pozemok, v druhom rade od polohy vlastníctva pôvodného pozemku a v tretom rade od dohody vlastníkov.

3.2.17. 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.

3.2.18. 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 vlastník 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 (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 vlastník 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.

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 vlastník 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 vlastníkovi po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viaznu, **okrem prípadov ťarchy na vlastníka typu exekúcia, alebo záložné právo.** O tom sa vlastník 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 m² vrátane trvalých porastov na nich, ktoré odkupuje SPF, pri pozemkoch do 400 m² ponúkne SPF odkúpenie za cenu podľa **Vyhlášky MP SR č. 38/2005 Z. z.** o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich pre účely pozemkových úprav.

4.5. Pre pozemky do 400 m², 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 m² a určí sa ich spoluvlastnícky podiel.

4.6. Za lesné pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom do 2000 m² vrátane trvalých porastov na nich, ktoré odkupuje správca, pri pozemkoch do 2000 m² 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 m², 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 m² a určí sa ich spoluvlastnícky podiel.

4.8 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 Rožňava, pozemkový a lesný odbor, Ernesta Rótha 531/30, 048 01 Rožňava (ďalej aj ako „OÚ RVPLO") 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.**

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 existujúce a navrhované spoločné zariadenia a opatrenia (**SZO**) je potrebná výmera 56,0566 ha, čo predstavuje 11,2 % z celkovej výmery obvodu PPÚ. Na ich vykrytie bude použitých 6,0414 ha neknihovaných pozemkov, 25,3423 ha pozemkov vo vlastníctve Slovenskej republiky, 9,9373 ha pozemkov obce Lipovník.

6.2. Zvyšná výmera **SZO** 14,7356 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 je **výška príspevku každého vlastníka 3,50%.**

6.4. Pre jestvujúce a navrhované verejné zariadenia a opatrenia (**VZO**) je potrebná výmera 22,1503ha, čo predstavuje 4,42 % z celkovej výmery obvodu PPÚ. Na jej vykrytie budú použité pozemky SPF 17,0530 ha, SSC 0,5573 ha, Obce Lipovník 4,5400 ha.
V celkovej výmere VZO nie sú zahrnuté plochy Individuálnej bytovej výstavby nVZO-32,nVZO-33, plochy občianskej vybavenosti nVZO-34 a nVZO-35 a nVZO-9 hospodársky dvor

6.5 Na krytie nVZO-32, nVZO-33 nVZO-34 a nVZO-35 vo výmere 4,6531 ha budú prednostne použité pozemky jednotlivých vlastníkov pozemkov v uvedených lokalitách.

6.6 Výška príspevku vlastníkov bola vypočítaná na podklade Registra pôvodného stavu a opatrení navrhnutých vo schválených Všeobecných zásadách 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 jednania 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 schválené **3,50 %.**

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 RV 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. Správa k novým pozemkom vo vlastníctve štátu, ktoré sú určené projektom pre územný systém regionálneho a nadregionálneho významu bude individuálne prerokovaná so zákonným správcom a správnym orgánom

8. Užívanie pozemkov

V obvode PPÚ pôsobí viacero poľnohospodárskych subjektov, ktoré užívajú zväčša prenajatú pôdu. Predpokladá sa, že aj po pozemkových úpravách budú tieto nájomné vzťahy medzi vlastníkmi a užívateľmi pokračovať. Preto bol urobený predbežný prieskum vo forme dotazníka, ktorý bol zaslaný každému vlastníkovi 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 RV PLO v rozhodnutí o nariadení pozemkových úprav v k. ú. Lipovník, v zmysle § 26 zákona, obmedzil účastníkov pozemkových úprav v nasledovných činnostiach pri nakladaní s pozemkami. Bez súhlasu OÚ RV 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- 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 osi 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) 1,8 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,
b) 3,0 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 osi 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 I. triedy e stanovené na 50 m II. triedy je stanovené na 25 m, III. triedy na 20 m, pri miestnych komunikáciách na 15 m, na obe strany od osi 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. V rámci obvodu pozemkových úprav je časť pozemkov súčasťou Národného parku Slovenský kras, kde platí tretí stupeň ochrany v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, a časť je súčasťou ochranného pásma NP Slovenský kras (druhý stupeň ochrany v zmysle zákona o ochrane prírody). Do obvodu pozemkových úprav zároveň zasahuje Biosférická rezervácia Slovenský kras a územie európskeho významu Chránené vtáčie územie Slovenský kras (SKCHVU027 Slovenský kras), vyhlásené Vyhláškou MŽP SR č. 192/2010 Z.z. zo dňa 16.4.2010.

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^2 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 30.04.2023. 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 01.11.2022 bude postupne s každým vlastníkom prejednané umiestnenie jeho nových pozemkov. Tieto práce budú ukončené do 30.05.2023. Po tomto termíne bude potrebné vyhotoviť rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu, ktorý je potrebné ukončiť a odovzdať do 30.06.2023 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 Lipovník, ktoré budú do katastra zapísané po 30.03.2023, 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 vlastníkmi, 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 Rožňava, pozemkového a lesného odboru.

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

V Rožňave, dňa 18.07.2022

Za zhotoviteľa:

Ing. Gergely Szabó, EuroGeo-CADaster s.r.o. .....

Za Okresný úrad Rožňava, pozemkový a lesný odbor:

Ing. Mária Saxová, vedúca projektu .....

Za predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav Lipovník

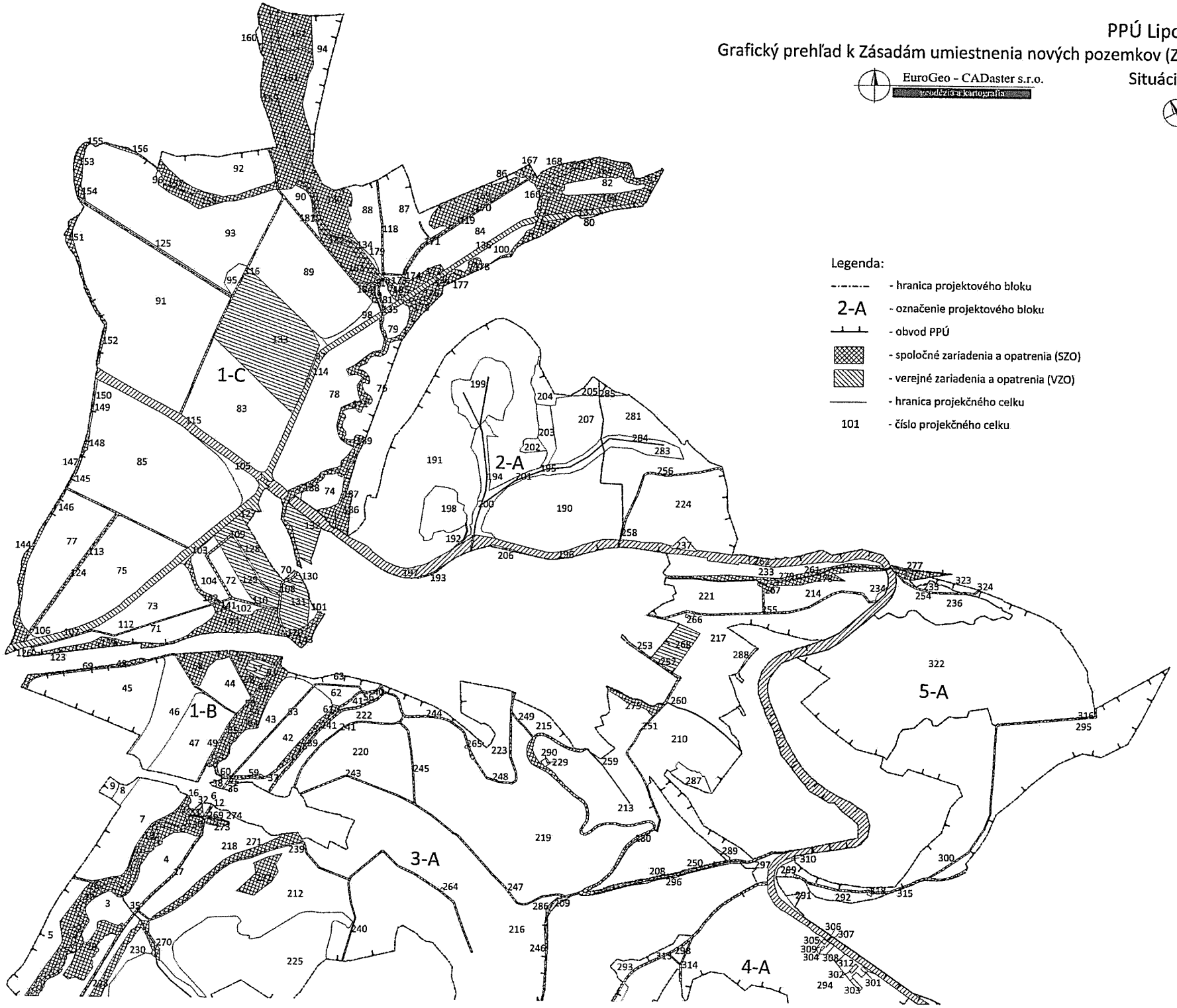
Robert Emödi, predseda predstavenstva, starosta obce .....

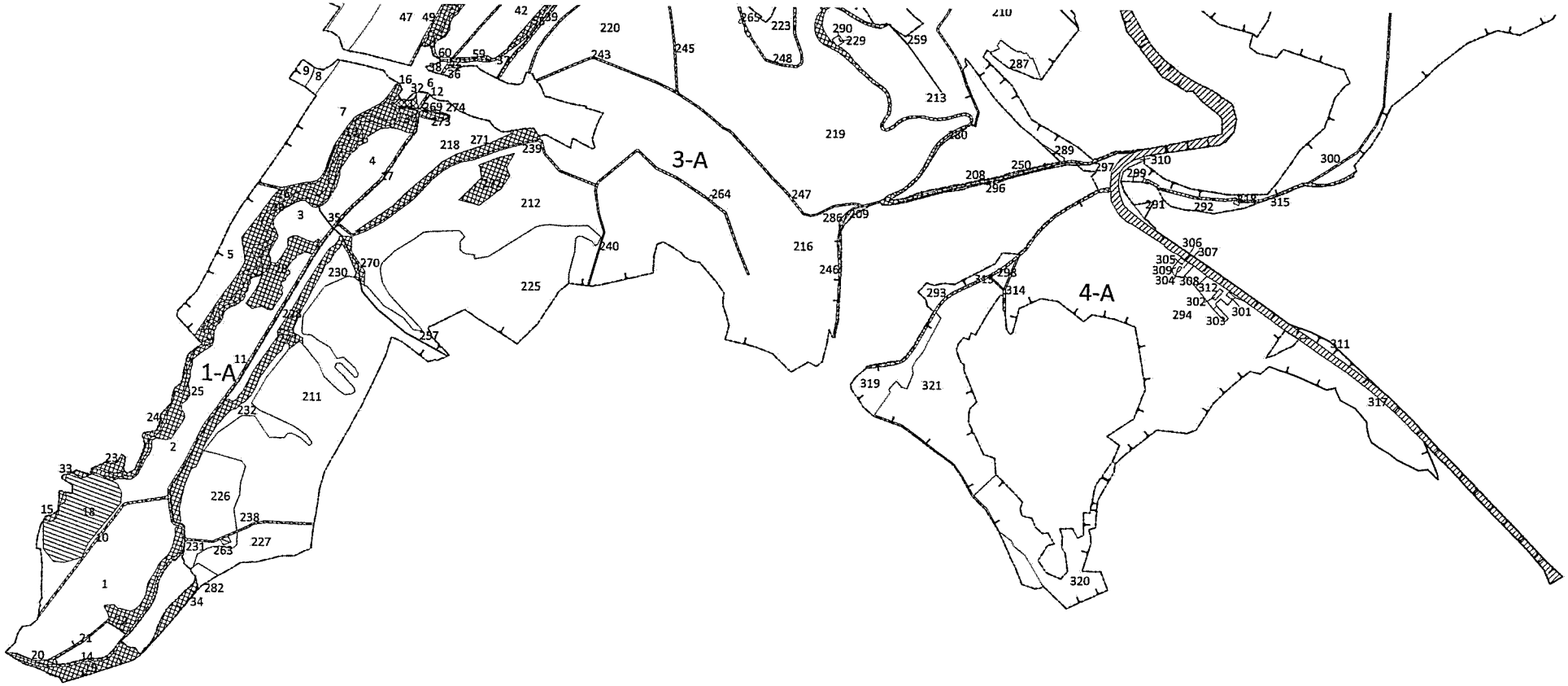
PPÚ Lipovník

Grafický prehľad k Zásadám umiestnenia nových pozemkov (ZUNP)

EuroGeo - CADaster s.r.o.

Situácia č.1





Legenda:

- hranica projektového bloku
1-A - označenie projektového bloku
- obvod PPÚ
- spoločné zariadenia a opatrenia (SZO)
- verejné zariadenia a opatrenia (VZO)
- hranica projekčného celku
101 - číslo projekčného celku

PPÚ Lipovník

Grafický prehľad k Zásadám umiestnenia nových pozemkov (ZUNP)

Situácia č.2

EuroGeo - CADaster s.r.o.

geodézia a kartografia