



## ZÁSADY UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV

Hlavným poslaním Zásad umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“) v obvode projektu pozemkových úprav Jelšavská Teplica (ďalej len „PPÚ Jelšavská Teplica“) je stanoviť pravidlá pre umiestnenie nových pozemkov v súlade so zákonom Slovenskej národnej rady 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 o pozemkových úpravách“), s požiadavkami účastníkov pozemkových úprav, Všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia (ďalej len „VZFÚ“), s miestnymi podmienkami a cieľom projektu PPÚ Jelšavská Teplica.

Zmyslom ZUNP je zapojiť do tvorby PPÚ aj účastníkov pozemkových úprav a stanoviť pravidlá, ktorými sa bude riadiť postup pri tvorbe nového usporiadania územia. Schválené ZUNP stanovujú základné pravidlá, podľa ktorých sa budú umiestňovať nové pozemky v súlade s požiadavkami účastníkov projektu PPÚ. ZUNP sú záväzné pre všetkých účastníkov pozemkových úprav za predpokladu, že ich uplatnenie nemarí účel a ciele projektu pozemkových úprav a nie sú v rozpore ani s inými zákonmi, ktorých sa konanie o pozemkových úpravách dotkne.

1. Vlastníkovi, resp. spoluvlastníkovi pozemkov podliehajúcim pozemkovým úpravám patrí za pozemky a trvalé porasty v obvode projektu PPÚ vyrovnanie, ktoré sa poskytuje vo forme nových pozemkov. Záväzným druhom pozemku je skutočný druh pozemku uvedený v účelovej polohopisnej mape.
2. Nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami. So súhlasom vlastníka nemusia byť pri vyrovnaní tieto kritériá dodržané.
3. 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. **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<sup>2</sup> sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.
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, maximálne však len do výšky 25 % hodnoty. Pri celkovej výmere do 200 m<sup>2</sup> sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.
5. Najmenšia výmera samostatného nového pozemku na poľnohospodárskej pôde je stanovená na 400 m<sup>2</sup>. Samostatný nový pozemok môže mať menšiu výmeru ako 400 m<sup>2</sup> v nasledovných prípadoch:
  - ak ide o pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia,
  - ak sa z celkovej výmery vlastníka vytvárajú samostatné susedné pozemky oddelené hranicou druhu pozemku,







- ak sa vytvára pozemok, ktorý priamo nadväzuje na pozemky umiestnené mimo obvodu projektu PPÚ.
- 6. Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu alebo ostatnú pôdu vo výmere do 400 m<sup>2</sup>, 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.  
Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria lesné pozemky vo výmere do 2000 m<sup>2</sup>, 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 druhu pozemku pôvodného pozemku; hodnota trvalého porastu sa pritom nezohľadňuje. Pri určovaní spoluvlastníctva pri takýchto pozemkoch sa bude prednostne vychádzať zo zápisníc, ktoré boli s vlastníkami spísané pri prekovávaní návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov.
- 7. 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 m<sup>2</sup> vrátane trvalých porastov na nich, 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.
- 8. Ak s tým vlastníkom súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k lesným pozemkom celkovej výmery vlastníka do 2 000 m<sup>2</sup> vrátane lesných porastov na nich sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi správcou a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
- 9. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Každý vlastníkom, ktorého sa vyrovnanie týka bude o tejto skutočnosti písomne vyrozumieť Okresným úradom Rimavská Sobota. Súhlas s vyrovnaním v peniazoch je potrebné doručiť, alebo zaslať **Okresnému úradu v Rimavskej Sobote, pozemkový a lesný odbor, pracovisko Revúca, Komenského 40, 050 01 Revúca** do 15 dní odo dňa doručenia. Po doručení súhlasu s vyrovnaním v peniazoch pozemkovému a lesnému odboru nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastníkom vyrovnanie v peniazoch podľa odsekov 8 a 9 zákona o pozemkových úpravách sa nesmú previesť ani zaťažiť. To neplatí, ak ich nadobudol Slovenský pozemkový fond alebo správca podľa § 11 odseku 17 zákona o pozemkových úpravách. Na návrh okresného úradu správa katastra vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami okrem prípadov uvedených v odseku 17 zákona o pozemkových úpravách. Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí sa vyrovnanie vlastníkovi po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viažu, o čom sa vlastníkom písomne upovedomí. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch.
- 10. 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.

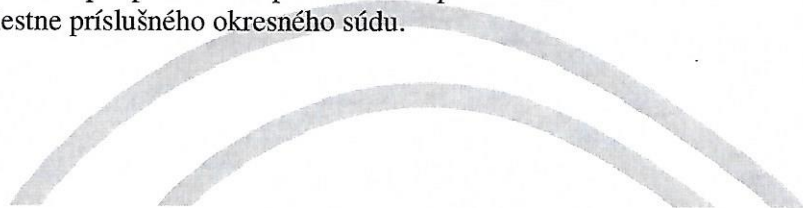






Ak nie je dostatok výmery pozemkov vo vlastníctve štátu a obce v uvedenom poradí, postupuje sa podľa § 12 ods. 8 zákona o pozemkových úpravách.

11. Pre spoločné zariadenia a opatrenia sa vyčleňuje nevyhnutná výmera poľnohospodárskej pôdy a inej pôdy. Podľa §11 ods. 7 zákona o pozemkových úpravách pri vyčleňovaní sa použijú najskôr pozemky vo vlastníctve štátu a obce. Ak nie je dostatok výmery pozemkov vo vlastníctve štátu a obce, potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia znášajú všetci účastníci a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode pozemkových úprav.
12. Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia nadobudne obec Gemerské Teplice a Slovenská republika v správe príslušných organizácií za náhradu v zmysle VZFU Jelšavská Teplica. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení. Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudziť ani zaťažiť. Vlastníkom pôvodných pozemkov bude pridelený nový pozemok podľa týchto zásad.
13. Na účel pozemkových úprav môže Okresný úrad Rimavská Sobota rozhodnutím zriadiť alebo zrušiť vecné práva k pozemku.
14. Na účel pozemkových úprav môže Okresný úrad Rimavská Sobota rozhodnutím zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku.
15. Obvod PPÚ Jelšavská Teplica je rozdelený na jeden projekčný blok, zložený z dvoch samostatných lokalít. Vlastníctvo sa môže sceľovať v rámci celého obvodu PPÚ, pričom pozemky jednotlivých vlastníkov, ak to bude možné, budú zlučované do jedného nového pozemku alebo do minimálneho počtu pozemkov v zmysle týchto zásad.
16. Pri umiestňovaní nových pozemkov, ak to bude možné, môžu byť v prípade záujmu známych vlastníkov rešpektované príbuzenské resp. partnerské vzťahy alebo iné zámery a nové pozemky môžu byť umiestňované vedľa seba, ak toto umiestnenie bude zároveň spĺňať kritériá primeranosti nových pozemkov. Oznamenie takýchto požiadaviek je možné podať najneskôr pri osobnom prerokovaní návrhu nového usporiadania územia.
17. Nové pozemky vlastníkov, ktorí majú záujem tieto pozemky po pozemkových úpravách prenajať rovnakému nájomcovi, ak to bude možné, môžu byť umiestňované vedľa seba, resp. v blízkosti pozemkov nájomcu tak, aby bolo nájomcovi umožnené bezproblémové a efektívne hospodárenie na nových pozemkoch.
18. Ak to bude možné a ak vlastníci požiadajú o vytvorenie spoluvlastníctva k novým pozemkom, je možné zlučovať nároky viacerých vlastníkov do jedného pozemku v podielovom spoluvlastníctve.
19. V prípade, že známy vlastník zistil vlastníctvo po svojich predkoch, ktoré zatiaľ nebolo predmetom dedenia, môžu byť nové pozemky predchodcov umiestnené vedľa vlastníctva známeho vlastníka, resp. vyčlenené v spoluvlastníctve so známym vlastníkom len po predložení potvrdenia o podaní žiadosti na dodatočné prejednanie novoobjaveného majetku z miestne príslušného okresného súdu.





20. Pre pozemky, ku ktorým je v katastri nehnuteľností evidované duplicitné vlastníctvo, bude platiť osobitný režim, pri ktorom budú dodržané zákonné kritéria o výmere a hodnote pozemku - duplicitné vlastníctvo bude pre nové pozemky zachované, upraví sa ich poloha a tvar.
21. V prípade bezpodielového spoluvlastníctva manželov ich forma vlastníctva po vyrovaní v nových pozemkoch zostane zachovaná.
22. Všetky nové pozemky budú navrhnuté tak, aby bol na ne zabezpečený prístup po existujúcich alebo novo navrhovaných komunikáciách. Navrhovaná cestná sieť môže byť podľa potreby zahustená vytvorením prístupového koridoru z vlastníctva vlastníkov, ktorých nové pozemky budú sprístupnené. Prioritne bude vlastníctvo prístupového koridoru riešené formou spoluvlastníctva. Prístup k pozemkom môže byť riešený aj ťarchou – právom prechodu a prejazdu.
23. 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
24. Nie je možné požadovať neprimerané uplatňovanie jednej zásady pri súčasnom porušení inej zásady.
25. Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k rôznym nezhodám alebo sporom medzi vlastníkmi pri riešení ich individuálnych požiadaviek, rozhodne o riešení predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav na svojom zasadnutí za prítomnosti zástupcu správneho orgánu a dotknutých vlastníkov.
26. Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov sa zverejní verejnou vyhláškou a známym vlastníkom sa doručí do vlastných rúk.  
Zásady umiestnenia nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci konania, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú nariadené pozemkové úpravy. **Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka nie je opodstatnená.**
27. Ten, kto sa stane vlastníkom pozemkov v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat výsledky doterajšieho konania.
28. Zásady umiestnenia nových pozemkov odsúhlasené vlastníkmi sú záväzné aj pre ich právnych nástupcov.

