

Zásady pre umiestnenie nových pozemkov (ďalej aj ako „zásady“) v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav Čelejka Bara v katastrálnom území Veľká Bara (ďalej aj ako „JPÚ“).

Kraj: Košický

Okres: Trebišov

Obec: Bara

Katastrálne územie: Veľká Bara

1. Všeobecný popis

1.1. Dôvody vypracovania zásad

Hlavným cieľom Zásad pre umiestnenie nových pozemkov v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav je stanoviť pravidlá pre umiestnenie nových pozemkov v súlade so zákonom 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“), s požiadavkami účastníkov pozemkových úprav, všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia a cieľom projektu pozemkových úprav.

Zmyslom zásad je zapojiť do tvorby nového stavu územia účastníkov pozemkových úprav a stanoviť pravidlá, ktorými sa bude riadiť postup tvorby nového usporiadania územia.

Dohodnuté zásady nesmú byť v rozpore s inými zákonmi, ktorých sa konanie o pozemkových úpravách dotkne.

Obsah zásad nie je priamo zákonom stanovený, avšak spôsob jeho návrhu vychádza z ustanovení §11 zákona.

1.2. Základné údaje o území

- výmera pozemkov v obvode JPÚ – 4,2089 ha
- počet riešených parciel nároku - 34 parciel
- priemerná výmera parcely - 0,12 ha
- priemerný počet spoluvlastníkov na jednu parcelu – 3,97
- počet listov vlastníctva vstupujúcich do PÚ - 15 LV
- počet vlastníkov vstupujúcich do PÚ - 50 vlastníkov
- počet známych vlastníkov - 32 vlastníkov
- počet nezistených vlastníkov – 18 vlastníkov
- počet vlastníkov s výmerou 1-5 ha – 2
- počet vlastníkov s výmerou 0,5–1 ha – 1
- počet vlastníkov s výmerou 0,04–0,5 ha – 4
- počet vlastníkov s výmerou 0,0-0,04ha – 43
- počet vlastníkov, ktorí požiadali o vyrovnanie v peniazoch – 4 vlastníci
- výmera vlastníkov, ktorí požiadali o vyrovnanie v peniazoch – 435 m²

2. Použité podklady

- Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia
- Register pôvodného stavu
- Mapa hodnoty pozemkov pre účely JPÚ
- Operát obvodu projektu pozemkových úprav

3. Stanovenie kritérií vyrovnania v pozemkoch

Za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov vyrovnanie zodpovedajúce hodnote ich pozemkov, vyrovnanie patrí aj vlastníkom spoluvlastníckych podielov, pričom okresný úrad musí zohľadniť úbytky pre spoločné zariadenia a opatrenia.

3.1. Odchýlky od výmery a hodnoty pri nových pozemkoch

Kritérium je ustanovené a aplikované podľa zákona- záväzné kritérium

Vyrovnanie sa poskytuje na nových pozemkoch. Nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami.

Nové pozemky sú primerané, ak rozdiel **výmery** pôvodných pozemkov a nových pozemkov nepresahuje 5% výmery pôvodných pozemkov po odpočítaní podielu pozemkov alebo ich častí potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. **Aplikovanie kritéria podľa zákona (§ 11, ods.5 zákona).**

Rozdiel medzi vstupujúcou hodnotou pôvodných pozemkov vlastníka (podľa registra pôvodného stavu) a hodnotou nových pozemkov (podľa registra nového stavu) nepresiahne 10 % v zmysle § 11 ods.4 zákona vrátane príspevku na spoločné zariadenia a opatrenia. Aplikovanie kritéria podľa **zákona (§ 11, ods.4 zákona).**

Na prekročenie týchto kritérií vo výmere a hodnote pozemkov je potrebný súhlas vlastníka bez nároku na vyrovnanie v peniazoch. Uvedené výmery sú platné po odpočítaní príspevku na spoločné zariadenia a opatrenia, čo v praxi znamená, že výmera pôvodného pozemku sa najprv zmenší o plochu príspevku vlastníka na spoločné zariadenia a opatrenia a takto upravená plocha vstupuje do vyrovnania.

Pri uvedených odchýlkach sa jedná o prípady, ak sa majú vlastníci umiestniť na určitom projekčnom celku a výmera nepostačuje. Pridelením zvyšnej časti inom bloku by výmery boli malé (napr. pod 400 m²) a účel pozemkových úprav by sa degradoval.

3.2. Umiestňovanie malých vlastníkov (pod 400 m²)

Aplikovanie kritéria podľa zákona (§ 11, ods.8, ods.15 zákona).

Ak s tým vlastníci súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu do výmery 400 m², poskytne sa v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi žiadateľom o JPÚ, t.j. firmou Chateau GRAND BARI, s.r.o. a vlastníkom pozemku v zmysle § 8c ods. 4 zákona v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav (§ 14, ods.4 zákona). Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Súhlas s vyrovnaním v peniazoch vyjadrili štyria vlastníci o celkovej výmere 435 m².

Vlastníci, ktorí neuplatnili 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 (spoluvlastníctvo). Pri zlučovaní pozemkov do týchto celkov sa bude dbať 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. 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.

3.3. Tvarové a veľkostné kritéria nových pozemkov

Minimálna šírka pozemku môže byť 5 metrov a dĺžka by nemala presahovať 150 m. Pozemky by mali byť z hľadiska efektívneho využitia poľnohospodárskej techniky v tvare rovnobežníkov a im podobným tvarom.

3.4. Umiestňovanie nových pozemkov

Celá riešená plocha obvodu JPÚ má 4,2089 ha a je spojená v jednom projekčnom bloku. Na základe schválených všeobecných zásad funkčného usporiadania územia, ktorými boli vyznačené plochy pre spoločné zariadenia a opatrenia, t.j. prístupové poľné cesty vrátane odvodňovacích priekop vznikli v obvode projektu JPÚ homogénne plošné celky, slúžiace k vyrovnaniam. Tieto projekčné celky budú slúžiť k vyčleňovaniu nových pozemkov náhradou za pôvodné pozemky v zmysle zásad. Zmyslom týchto jednoduchých pozemkových úprav o ktoré požiadala firma Chateau GRAND BARI, s.r.o. a ktorá ich aj financuje, je usporiadať pozemky za účelom racionálneho využívania a obhospodarovania. V súčasnosti sú tieto pozemky nevyužívané a spustené, pôvodné pozemky sú nevhodného tvaru a vlastníctvo je rozdrobené.

Na základe týchto skutočností sú stanovené nasledovné kritériá vyrovnania v pozemkoch :

- 3.4.1 Pri umiestňovaní nových pozemkov sa bude prihliadať na to, či vlastníci dá svoje pozemky do nájmu inej osobe, bude na nich hospodáriť sám, alebo ich chce odpredať.
- 3.4.2 Umiestnenie nových pozemkov bude prerokované s každým dotknutým vlastníkom. Okresný úrad prerokuje návrh nového usporiadania pozemkov s dotknutými vlastníkami pozemkov a z prerokovania vyhotoví zápis. Ak sa vlastníci opakovane bez ospravedlnenia rokovania nezúčastnia, považuje sa návrh nového usporiadania pozemkov za prerokovaný (§ 12, ods.6 zákona).

- 3.4.3 Nové pozemky budú umiestňované do projekčných celkov č. 01-04, ktoré sú zobrazené aj v grafickom prehľade k zásadám s týmito špecifikami:
- 3.4.3.1 Do proj. celku č. 01, ktorý tvoria terasy o výmere cca 10050 m², sa umiestnia nové pozemky, resp. nový pozemok žiadateľa o JPÚ a taktiež do proj. celku č. 03.
 - 3.4.3.2 V projekčnom celku č. 04 bude umiestnený nový pozemok vlastníka vstupného portálu pivnice na parcele CKN č. 350/4.
- 3.4.4 Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v obvode projektu pozemkových úprav v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky etáp doterajšieho konania, o ktorých bolo právoplatne rozhodnuté, alebo vstúpili do platnosti, pretože boli splnené zákonné podmienky ich platnosti (§6 ods.4 zákona).
- 3.4.5 Nové pozemky musia byť navrhnuté tak, aby boli prístupné z existujúcich alebo novo navrhovaných prístupových poľných ciest. Navrhnutá cestná sieť môže byť podľa potreby zmenená.

4. Obmedzenia

Podľa § 26 zákona po nariadení prípravného konania až do schválenia projektu pozemkových úprav možno rozhodnúť o obmedzení účastníkov pozemkových úprav, najmä meniť spôsob využitia pozemku, zriaďovať, meniť alebo zrušiť vodohospodárske zariadenia, stavby na dotknutých pozemkoch, vinice, chmeľnice, ovocné sady, stromovú zeleň v krajine, prevádzať pozemky z poľnohospodárskej do lesnej pôdy a robiť podobné zásahy do usporiadania pôdy len so súhlasom Okresného úradu Trebišov, pozemkový a lesný odbor.

Ak to vyplynie z nového usporiadania pozemkov, môže sa zriadiť vecné bremeno (právo prechodu) za účelom sprístupnenia nových pozemkov vlastníkov.

Ďalšie obmedzenia nie sú známe.

5. Úbytky plôch

Zákon č. 330/1991 Zb. v § 12 ods. 3 a 4 vymedzuje verejné zariadenia a opatrenia a spoločné zariadenia a opatrenia.

Verejné zariadenia a opatrenia nie sú v obvode JPÚ navrhované.

Za účelom sprístupnenia nových pozemkov slúžia **spoločné zariadenia a opatrenia**. Medzi ne v obvode projektu JPÚ patria cestné komunikácie (poľné cesty) slúžiace na sprístupnenie nových pozemkov a súvisiace stavby (priepusty a pod.) a odvodňovacie priekopy.

Zákon č. 330/1991 Zb. v § 12 ods. 8 určuje, že 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. Príspevok na spoločné komunikačné opatrenia - prístupy na pozemky znášajú všetci účastníci, a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode pozemkových úprav (§12 ods.8 zákona) a jeho výška **nepresiahne 0,8%**. O túto hodnotu budú zmenšené výmery všetkých pozemkov a podielov v pôvodných nehnuteľnostiach, s ktorými vstupujú vlastníci do vyrovnania.

V zmysle § 11, ods. 7 zákona NR SR č. 330/1991 Zb. sa na spoločné zariadenia a opatrenia – poľné cesty použije pôvodne neknihovaná parcela registra KN-E p. č. 348/2, druh pozemku – ostatná plocha o výmere v obvode JPÚ 1657 m² vo vlastníctve štátu (SR), ktorá v minulosti slúžila ako prístupová cesta k viniciam.

Ostatné nároky vo vlastníctve štátu (SR) a takisto nároky nezn. vlastníkov (ak to bude možné) budú umiestňované v susedstve nových pozemkov žiadateľa o jednoduché pozemkové úpravy za účelom budúceho efektívneho využívania územia.

6. Vlastníctvo k pozemkom, kde sú alebo budú spoločné zariadenia a opatrenia.

Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú a budú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia nadobudne obec Bara za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení v zmysle § 11 ods. 19 zákona.

V zmysle § 11 ods. 20 zákona pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudzit' ani zaťažiť.

7. Postup schvaľovania

Návrh zásad bol predložený predstavenstvu združenia účastníkov jednoduchých pozemkových úprav a správneho orgánu – Okresný úrad Trebišov, pozemkový a lesný odbor a následne boli s nimi prejednané dňa 04.02.2020.

Zásady pre umiestnenie nových pozemkov sa zverejnia verejnou vyhláškou na úradnej tabuli Okresného úradu Trebišov a na úradnej tabuli Obce Bara na 15 dní a doručia sa známym vlastníkom do vlastných rúk spolu s návratkou.

Správny orgán po uplynutí lehoty zverejnenia zásad vyhodnotí podané pripomienky, vypracuje protokol, kde budú uvedené výsledky zverejnenia zásad, oznámi platnosť zásad a platné znenie zásad verejnou vyhláškou na obvyklom mieste v obci – úradnej tabuli.

Zásady na umiestnenie nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sa vykonávajú pozemkové úpravy (§ 11 ods. 20 zákona). Neschvaľujú sa teda rozhodnutím správneho orgánu. Budú platné a záväzné pre ďalšie konanie po ich kladnom prijatí účastníkmi ihneď po vyhodnotení.

Predkladateľ:

GEODÉZIA Trebišov, s.r.o.

V Trebišove, dňa 08.01.2020

Prerokované:

Okresný úrad Trebišov, pozemkový a lesný odbor

Združenie účastníkov pozemkových úprav JPÚ Čelejka Bara