

Zásady umiestnenia nových pozemkov

Projekt JPÚ Rajecká Lesná

Vypracované podľa §11 zákona č. 330/1991 Zb.

Návrh, ktorý sa predkladá vlastníkom na schválenie

Vypracovanie zásad umiestnenia nových pozemkov (ďalej len ZUNP) určuje ustanovenie § 11 ods. 18 zákona SNR 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“).

Na základe výsledkov rokovaní s vlastníkami v dňoch 26. 6. 2017 až 19. 7. 2017 na Obecnom úrade v Rajeckej Lesnej a na Okresnom úrade Žilina – pozemkovom a lesnom odbore a schválených všeobecných zásad funkčného usporiadania územia bol vypracovaný návrh ZUNP spracovateľom projektu JPÚ Rajecká Lesná GEODÉZIA LMPD, s.r.o. a 18. 10. 2017 bol prerokovaný s predstavenstvom Združenia účastníkov jednoduchých pozemkových úprav Rajecká Lesná – Vyše dediny.

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 sa zohľadňujú úbytky plôch pre spoločné zariadenia a opatrenia.
2. Na pokrytie potrieb pozemkov **pre spoločné zariadenia a opatrenia sa vymedzuje plocha o výmere 7722 m², čo je 8,94 %** z celkovej výmery všetkých pozemkov podliehajúcich pozemkovým úpravám.
3. Pre spoločné zariadenia a opatrenia sa vyčleňuje nevyhnutná výmera poľnohospodárskej pôdy a inej pôdy. Pri vyčleňovaní sa použijú najskôr neknihované pozemky vo vlastníctve štátu a obce. Ak nie je dostatok výmery neknihovaných 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. V rámci projektu jednoduchých pozemkových úprav Rajecká Lesná podľa §11 ods. 7 zákona, **budú výmery spoločných zariadení a opatrení pokryté okrem výmery neknihovaných pozemkov štátu aj z výmer pozemkov všetkých vlastníkov vo výške 6,81 %**.
4. Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na nových pozemkoch. Pri výbere nových pozemkov sa prihliada na prevádzkovo-ekonomické pomery všetkých účastníkov a na okolnosti, ktoré ovplyvňujú využívanie, zhodnocovanie a výnos 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 v obvode pozemkových úprav,
 - d) vlastnosti a bonitu jednotlivých pozemkov,
 - e) záujmy ochrany životného prostredia,
 - f) územnoplánovaciu dokumentáciu.

5. 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 dodržané tieto kritériá. 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. V tomto projekte sa nepočíta so zmenami vo väčšom rozsahu a vlastníci touto skutočnosťou nebudú ovplyvnení.
6. 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.
7. Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných a nových pozemkov 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.
8. Najmenšia výmera nového pozemku, ktorý tvorí poľnohospodársku pôdu alebo ostatnú pôdu je stanovená na 400 m². V prípade, že vlastník má menšiu výmeru ako 400 m², bude mu navrhnutý nový pozemok v podielovom spoluvlastníctve podľa požiadaviek uplatnených pri osobných rokovaniach v zmysle bodu 12.
9. Ak s tým vlastník súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu alebo ostatnú pôdu do výmery 400 m² vrátane trvalých porastov na nich, sa poskytne v peniazoch. Keďže jednoduché pozemkové úpravy v k. ú. Rajecká Lesná sa vykonávajú z dôvodu budúceho použitia pozemkov na iné účely ako je hospodárenie na pôde, podľa § 8d ods. 5 zákona sa vyrovnanie v peniazoch vykoná medzi žiadateľom a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
10. 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 sa podľa § 11 ods. 11 zákona nesmú previesť ani zaťažiť.
11. Na účel pozemkových úprav rozhodnutím okresného úradu môžu sa zriadiť alebo zaniknúť iné vecné práva k pozemkom. Na účel pozemkových úprav rozhodnutím okresného úradu možno zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku.
12. Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu alebo ostatnú pôdu vo výmere do 400 m², zlúčia sa do nových pozemkov s prihliadnutím na typ vlastníctva, resp. príbuzenské vzťahy a určí sa ich spoluvlastnícky podiel. Pri určovaní spoluvlastníctva pri takýchto pozemkoch sa bude prednostne vychádzať zo zápisníc, ktoré boli s vlastníkmi spísané pri prekovávaní návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov. Pre lepšie budúce nakladanie s pozemkami,

bude sa oddeľovať vlastníctvo známych vlastníkov od vlastníctva vlastníkov s neznámym pobytom, pokiaľ si to známy vlastník nebude podľa zápisnice žiadať inak.

13. V prípade bezpodielového spoluvlastníctva manželov ich forma vlastníctva po vyrovnaní v nových pozemkoch zostane zachovaná.
14. Budú využívané všetky možnosti, aby boli tvorené optimálne tvary pozemkov, a to:
 - pravidelné obdĺžniky a štvorce
 - pravidelné rovnobežníky
 - iné pravidelné geometrické tvary
 - min. šírka pozemku spravidla 10 m
 - pomer šírky k dĺžke max. 1 : 6
15. Všetky pozemky budú navrhnuté tak, aby bol zabezpečený prístup po existujúcich alebo novo navrhovaných komunikáciách.
16. Novým pozemkom budú určené také druhy pozemkov, aké boli schválené vo všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia.
17. Pokiaľ nebudú požiadavky zo strany vlastníkov o zachovanie umiestnenia do záhrad za intravilánom (ktoré už dnes nie sú užívané) alebo do najvýchodnejšej časti obvodu projektu, budú sa na tieto miesta umiestňovať prednostne pozemky vlastníkov s neznámym pobytom a to takých, ktorých vlastníctvo nebolo v evidencii katastra nehnuteľností aktualizované viac ako 50 rokov alebo takých, o vlastníctvo ktorých nikto zo známych vlastníkov neprejavil záujem ako domnelý dedič.
18. Pozemky sa budú navrhovať tak, aby pokiaľ to bude možné, vzhľadom na výmeru nových pozemkov, boli oddelené nové pozemky známych vlastníkov a vlastníkov s neznámym pobytom, prípadne neznámych vlastníkov a to aj v tom prípade, že tieto pozemky spolu susedia.
19. Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia nadobudne Obec Rajecká Lesná za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení.
20. Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudziť ani zaťažiť.
21. Zásady umiestnenia nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené pozemkové úpravy. Návrh zásad sa zverejní verejnou vyhláškou a doručí sa známym vlastníkom do vlastných rúk. Za súhlas s návrhom zásad sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená. Okresný úrad oznámi platnosť zásad a platné znenie zásad verejnou vyhláškou na obvyklom mieste v obci; platné zásady doručí združeniu účastníkov.