



NÁVRH ZÁSAD UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV V KATASTRÁLnom ÚZEMÍ BREZNIČKA (ďalej aj ako „ZUNP“)

Účelom zásad umiestnenia nových pozemkov (ZUNP) je stanoviť základné pravidlá a kritériá podľa ktorých sa bude uskutočňovať nové usporiadanie pozemkov. Zákonom určené kritériá sú definované najmä v § 11 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadani pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení účinnom do 31. augusta 2022 (ďalej len „zákon o pozemkových úpravách č. 330/1991 Zb.“) a týkajú sa predovšetkým podmienok zabezpečenia primeranosti nových pozemkov a pravidiel pre umiestnenie nových pozemkov. Základné zásady vyplývajúce zo zákona o pozemkových úpravách sú definované v časti 1 Zásady vyplývajúce zo zákona o pozemkových úpravách č. 330/1991 Zb.

Pre proces tvorby nového rozdeľovacieho plánu (umiestnenia nových pozemkov) je potrebné definovať okrem zákonom stanovených pravidiel aj kritériá, ktorých potreba vyplýnula z miestnych vlastníckych a užívacích pomerov v danom katastrálnom území. Tieto zásady sú definované v časti 2 Špecifické zásady, ktoré vyplývajú z miestnych podmienok a užívacích pomerov.

1 Zásady vyplývajúce zo zákona o pozemkových úpravách č. 330 / 1991 Zb.

- 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 spoluúvlastníckych podielov, pričom okresný úrad musí zohľadniť úbytky pre spoločné zariadenia a opatrenia podľa § 12 ods. 8 zákona o pozemkových úpravách č. 330/1991 Zb.
- 2) Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluúvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len „nový pozemok“). Okresný úrad pri výbere nových pozemkov prihliada na prevádzkovo-ekonomicke 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 § 7 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z.) (kultúr) v obvode pozemkových úprav,
 - d) vlastnosti a bonitu jednotlivých pozemkov,
 - e) záujmy ochrany životného prostredia,
 - f) územnoplánovaciu dokumentáciu.
- 3) Ak zákon o pozemkových úpravách č. 330/1991 Zb. 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.
- 4) Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje desať percent hodnoty pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich časti potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný

„Financované z prostriedkov EPFRV 2014-2020“



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 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.

- 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 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 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka.
- 6) Ak s tým vlastník súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní dodržané kritériá uvedené v odseku 3 tohto článku.
- 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, postupuje sa podľa § 12 ods. 8 zákona o pozemkových úpravách č. 330/1991 Zb.
- 8) Ak s tým vlastník súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluľastnícke podiely k pozemkom, okrem lesných pozemkov, v celkovej výmere vlastníka v obvode projektu pozemkových úprav do 400 m² 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.
- 9) Ak s tým vlastník súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluľastnícke 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.
- 10) Ak sa pozemok nachádza za hranicami zastavaného územia obce v územiach s tretím, štvrtým alebo piatym stupňom ochrany a nie je vo vlastníctve štátu a vlastník požiada o vyrovnanie v peniazoch, postupuje sa podľa osobitného predpisu; § 53 zákona č. 543/2002 Z. z.) tento postup sa vzťahuje len na prípady uvedené v odsekoch 8 a 9 tohto článku.
- 11) 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 8 až 10 tohto článku, sa nesmú previesť ani zatažiť. To neplatí, ak ich nadobudol Slovenský pozemkový fond alebo správca podľa odseku § 11 ods. 17 zákona o pozemkových úpravách č. 330/1991 Zb. Na návrh okresného úradu správa katastra vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami okrem prípadov uvedených v § 11 ods. 17 zákona o pozemkových úpravách č. 330/1991 Zb. Ak je pozemok zatažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatiť sa vyrovnanie vlastníkovi po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viaznu, o čom sa vlastník písomne upovedomí. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch.
- 12) Pozemky, ktoré patria do obvodu pozemkových úprav a tvoria spoločnú nehnuteľnosť, môžu sa rozdeliť, ak s tým súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery spoločnej nehnuteľnosti. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách)

„Financované z prostriedkov EPFRV 2014-2020“



PROJEKTY
POZEMKOVÝCH
ÚPRAV

SGS Holding a.s.
M. Hodžu 1072/9
974 01 Banská Bystrica

ppu@sgs-holding.com
ppu.sgs-holding.com



- 13) Pozemky alebo spoluľastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu alebo ostatnú pôdu vo výmere do 400 m², ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka a za ktoré neboli uplatnený nárok na vyrovnanie v peniazoch, zlúčia sa do celku s ostatnými pozemkami alebo spoluľastníckymi podielmi vlastníkov a určí sa ich spoluľastnícky podiel; pri zlučovaní pozemkov do týchto celkov sa dbá na to, aby nedochádzalo k zlučovaniu spoluľastníckych podielov známych vlastníkov, ktorých miesto pobytu alebo sídla je známe, so spoluľastníckymi 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. Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 400 m², ak ide o pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia alebo ak sa z celovej výmery vlastníka vytvárajú samostatné susedné pozemky oddelené hranicou druhu pozemku, alebo ak nie je možné vytvoriť väčší pozemok z dôvodu členitosti terénu.
- 14) Ak ide o lesné pozemky, najmenšia výmera pozemkov na opatrenia podľa odseku 13 tohto článku je 2 000 m². Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 2 000 m², 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 č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení zákona č. 360/2007 Z. z.)
- 15) Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia, okrem pozemkov uvedených v odseku 16 tohto článku, nadobudne obec, v ktorej obvode sa pozemky nachádzajú, 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, okresný úrad určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
- 16) Pozemky určené projektom pozemkových úprav pre územný systém ekologickej stability (§ 2 ods. 2 písm. a) zákona č. 543/2002 Z. z.) regionálneho a nadregionálneho charakteru, ako aj pozemky na vybudovanie spoločných zariadení a opatrení slúžiacich vodnému hospodárstvu, najmä malých vodných nádrží, úprav tokov, závlahových zariadení a odvodňovacích zariadení poskytuje štát. Vlastníkom týchto pozemkov je štát okrem prípadov, ak okresný úrad určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav a správu vykonáva organizácia poverená štátom alebo organizácia podľa osobitných predpisov. (Napríklad zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov.) Ak štát v obvode pozemkových úprav nevlastní pozemky v takom rozsahu, aby mohli byť pokryté aj požiadavky pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru, poskytne v rámci pozemkov určených projektom pozemkových úprav pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru najmä pozemky pre osobitne chránené časti prírody a krajiny; vlastníctvo k ostatným pozemkom určeným pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru zostane zachované podľa pôvodného stavu s tým, že sa môžu sceliť len v území tvoriacom systém ekologickej stability.
- 17) § 6 ods. 4 zákona o pozemkových úpravách č. 330/1991 Zb. – ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravach, nemôže namietať výsledky doterajšieho konania.
- 18) Ostatné ustanovenia zákona sa použijú primerane.



„Financované z prostriedkov EPFRV 2014-2020“



PROJEKTY
POZEMKOVÝCH
ÚPRAV

SGS Holding a.s.
M. Hodžu 1072/9
974 01 Banská Bystrica

ppu@sgs-holding.com
ppu.sgs-holding.com



2 Špecifické zásady, ktoré vyplývajú z miestnych podmienok a užívacích pomerov (zásady, ktoré nie sú definované zákonom)

- 19) Obvod Projektu pozemkových úprav v k. ú. Breznička je rozdelený na tzv. projektové bloky 1 až 7. Projektové bloky sú vytvorené podľa miestnych pomerov a podmienok. Projektové bloky sú graficky znázornené v prílohe týchto zásad (ZUNP).
- 20) Pri tvorbe nového rozdeľovacieho plánu (nové usporiadanie pozemkov) bude vytvorený čo najmenší počet nových parciel pripadajúcich na vlastníka, s ohľadom na podmienky zákona o pozemkových úpravách č. 330/1991 Zb.
- 21) Vzhľadom na veľkú priestorovú rozdrobenosť vlastníctva (vlastníctvo jedného vlastníka sa nachádza vo viacerých projektových blokoch, bola po rokovaniach s vlastníkmi prijatá zásada, že pri projektovaní pozemkov je v záujme scelenia pozemkov možné presúvať vlastníctvo jednotlivých vlastníkov medzi jednotlivými projektovými blokmi).
- 22) Vlastníci pôvodných pozemkov v projektovom bloku č. 2 - lokality plánovanej individuálnej bytovej výstavby (IBV) budú v tomto bloku aj ponechaní. V prípade malých výmer budú umiestňovaní do spolu vlastníckych podielov s ostatnými vlastníkmi v projektovom bloku. Vlastníci môžu požiadať o presun výmery do iného projektového bloku a zlúčenie s vlastníctvom v ostatných projektových blokoch. Uvoľnená výmera v projektovom bloku č. 2 bude navýšená všetkým pôvodným vlastníkom v tomto bloku rovnakým dielom.
- 23) Pri umiestňovaní nových pozemkov sa bude prihliadať na záujem vlastníka dať svoje pozemky do nájmu inej osobe, alebo bude na nich hospodáriť sám.
- 24) V prípadne vlastníctva podielov na parcelách situovaných pri intraviláne, sa bude prihliadať na usporiadanie nových pozemkov v zmysle, aby bolo vlastníctvo čo najviac scelené a teda ak sa v blízkosti riešených parciel no mimo obvodu PPÚ nachádza ich pôvodná parcela, bude snaha o umiestnenie nových parciel v jej blízkosti, za účelom racionálneho usporiadania vlastníctva nachádzajúceho sa v obvode a mimo obvodu PPÚ.
- 25) Všetky novo navrhované pozemky budú navrhované tak, aby boli prístupné z existujúcich, alebo novo navrhovaných komunikácií, prípadne iným spôsobom (napr. právo prechodu, prístupom cez svoj doterajší pozemok nachádzajúci sa mimo obvodu PPÚ, prístupom cez iný pozemok tohto istého vlastníka, prístupom zo susedného katastrálneho územia resp. zo zastavaného územia obce atď.). Cestná sieť navrhnutá vo všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia (ďalej len „VZFU“) môže byť podľa potreby doplnená tak, aby bola splnená táto požiadavka.
- 26) Pri návrhu nových pozemkov budú zachované kritériá primeranosti, v súlade so zákonom o pozemkových úpravách č. 330/1991 Zb. Z dôvodu vzniku rozdielnych hodnôt pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav si vlastníci určili za primeraný pozemok taký, kde rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje 25 % z hodnoty pôvodných pozemkov. S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel hodnoty nových pozemkov.
- 27) Pri pozemkoch vlastníkov s veľkosťou nároku do 400 m² poľnohospodárskej pôdy a do 2000 m² lesných pozemkov v rámci celého obvodu je možné vyrovnanie v peniazoch podľa „vyhlášky č. 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav“. Vyrovnanie v peniazoch je možné ak si vlastník uplatní nárok písomnou formou na adresu: Okresný úrad Lučenec, Pozemkový a lesný odbor, Námestie Republiky 315/26, 984 01 Lučenec do 15. 12. 2022. Po doručení písomnej žiadosti o vyrovnanie v peniazoch už nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastník vyrovnanie v peniazoch sa nesmú previesť ani zaťažiť. Na návrh okresného úradu katastrálny odbor vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito

„Financované z prostriedkov EPFRV 2014-2020“



PROJEKTY
POZEMKOVÝCH
ÚPRAV

SGS Holding a.s.
M. Hodžu 1072/9
974 01 Banská Bystrica

ppu@sgs-holding.com
ppu.sgs-holding.com



pozemkami. Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí sa vyrovnanie vlastníkovi po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viaznu, o čom sa vlastník písomne upovedomí.

- 28) Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k sporom a nezhodám medzi vlastníkmi, príp. pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, rozhodne o ich riešení predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav na svojom zasadnutí, za prítomnosti pracovníka Okresného úradu, pozemkového a lesného odboru.
- 29) Pri uplatňovaní zásad umiestňovania nových pozemkov nie je možné požadovať neprimerané použitie jednej zásady pri použití (ignorovaní, potlačenie) inej zásady.
- 30) Okresný úrad (za účasti zhotoviteľa projektu) prerokuje návrh nového usporiadania pozemkov s dotknutými vlastníkmi pozemkov a z prerokovania vyhotoví zápis. Prípadné následné ďalšie predkladanie zmien k návrhom nového usporiadania pozemkov vlastníka nemusia byť zohľadnené.
- 31) Pri návrhu nových pozemkov sa v bloku bude vždy po uplatnení nároku vlastníka uprednostňovať vlastník pôvodných pozemkov alebo spoluľastníckych podielov a to minimálne vo výmere príslušnej časti pôvodného pozemku resp. výmery pozemkov a ich časťach nachádzajúcich sa v predmetnom bloku.
- 32) Užívané pozemky môžu byť vyčlenené vlastníkovi ako nové pozemky po uplatnení jeho nároku, ak si neuplatní nárok týchto pozemkov ich pôvodný vlastník.
- 33) Pri pozemkoch pôvodne vedených v registri C-KN na liste vlastníctva sa môže pri návrhu nového pozemku upraviť hranica týchto pozemkov podľa hraníc skutočného užívania.
- 34) Pri umiestňovaní nových pozemkov, pokiaľ je to možné, sa zohľadnia príbuzenské vzťahy, prípadne iné riadne potvrdené vzťahy či záujmy a nové pozemky sa môžu umiestňovať vedľa seba resp. do spoluľastníckeho podielu.
- 35) Pri návrhu nových pozemkov spoločných nehnuteľností t.j. Spoločné nehnuteľnosti pozemkového spoločenstva s právnou subjektivitou: Pozemkové spoločenstvo CICVÁR Breznička, IČO 42313252, so sídlom Breznička 288, 985 02 Breznička, dochádza k rozdeleniu časti spoločných nehnuteľností: Urbár, Cicvár, Hrabina na základe preukázaného súhlasu vlastníkov nadpolovičnej výmery spoločnej nehnuteľnosti (preukázaný súhlas: Urbár – 63,71%, Cicvár – 53,73%, Hrabina – 50,68%).
- 36) Pri návrhu nových pozemkov sa bude prihliadať po uplatnení nároku vlastníka na možnosť umiestnenia pozemkov zaťažených a nezaťažených právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú. Pozemky zaťažené a nezaťažené právami tretích osôb toho istého vlastníka nebudú zlučované do jedného pozemku, ak spĺňajú podmienku podľa odseku 13 a 14 s výnimkou tých pozemkov, kde vlastník požiada o ich zlúčenie do spoločného pozemku s určením spoluľastníckych podielov zaťaženej a nezaťaženej časti pozemku.
- 37) Zmeny vlastníctva (kúpne zmluvy, darovacie zmluvy, zámenné zmluvy, dedičské rozhodnutia atď.) budú pri návrhu nových pozemkov zohľadnené len, ak budú zapísané v operáte katastra nehnuteľností do 28. 02. 2023.

„Financované z prostriedkov EPFRV 2014-2020“



PROJEKTY
POZEMKOVÝCH
ÚPRAV

SGS Holding a.s.
M. Hodžu 1072/9
974 01 Banská Bystrica

ppu@sgs-holding.com
ppu.sgs-holding.com

Projekt pozemkových úprav
v k. ú. Breznička



ppu.sgs-holding.com

Príloha: Grafická časť ZUNP

V Bratislave dňa 29.09.2022

Vypracoval: Ing. Jaroslav Kolárik, Ing. Juraj Nemec, SGS Holding a.s.



PROJEKTY
POZEMKOVÝCH
ÚPRAV

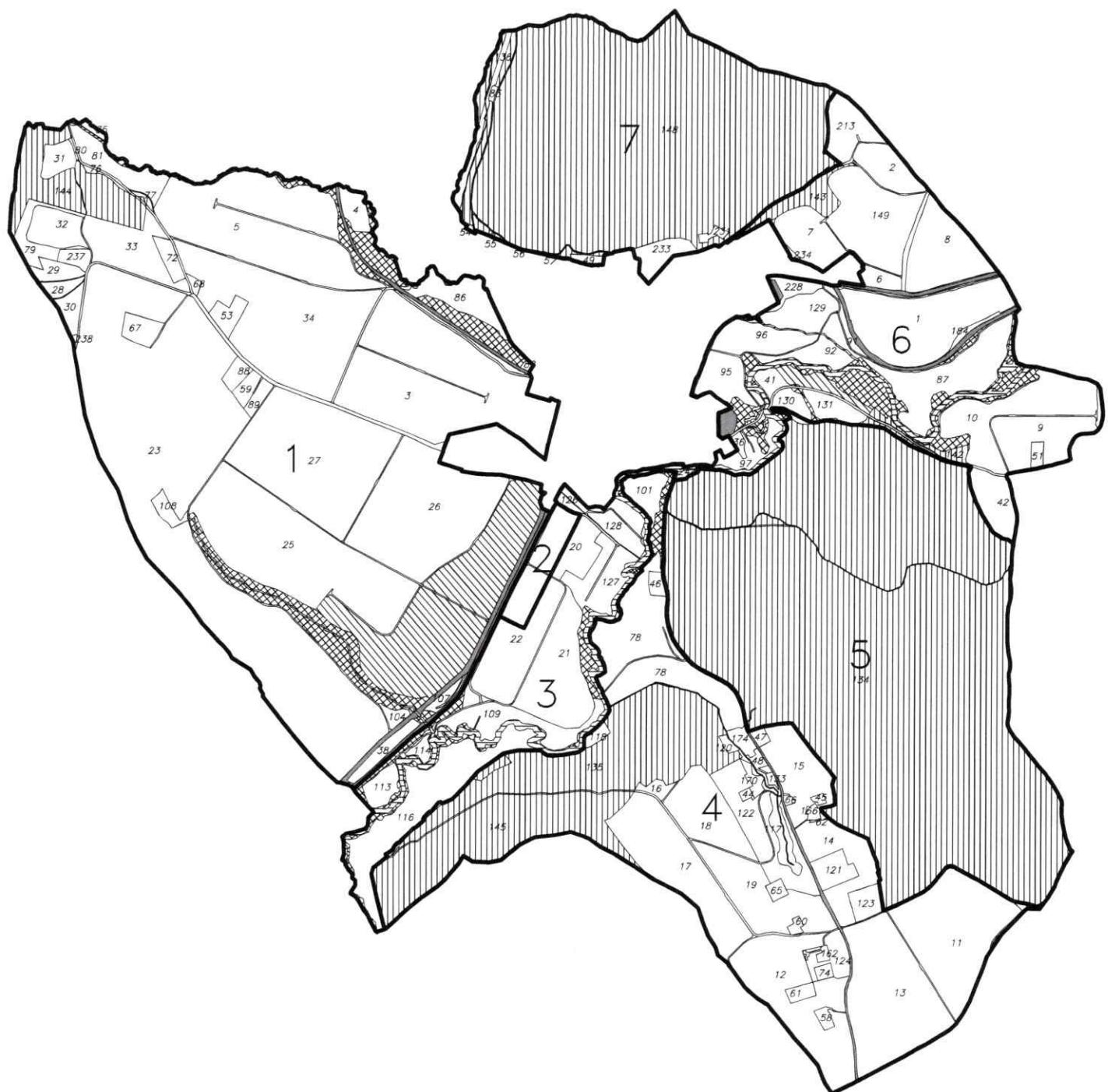
Slovenská republika

„Financované z prostriedkov EPFRV 2014-2020“

SGS Holding a.s.
M. Hodžu 1072/9
974 01 Banská Bystrica

ppu@sgs-holding.com
ppu.sgs-holding.com

Grafická časť zásad umiestnenia nových pozemkov
 Projekt pozemkových úprav v k.ú. Breznička

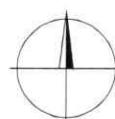


LEGENDA:

- Hranice projektových blokov
- Hranice projekčných celkov
- SZO-ekologicke
- SZO-protierózne
- SZO-komunikačné
- SZO-vodohospodárske
- Lesné pozemky
- Verejné zariadenia a opatrenia

Vysvetlivka: SZO – spoločné zariadenia a opatrenia

Vyhľadaj: SGS Holding a.s.



Mierka = 1:20 000

"Financované z prostriedkov EPFRV 2014–2020"