

# Projekt pozemkových úprav Ducové

## Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov

### Úvod

Zásady umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZÁSADY“) sú spracované podľa § 11 odseku 18 zákona 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“), schválených Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia a podľa návrhov a požiadaviek účastníkov pozemkových úprav v katastrálnom území Ducové.

Návrh ZÁSAD vypracoval zhotoviteľ projektu pozemkových úprav Ducové: Ing. Róbert Sadloň, GeodetS s.r.o., Bratislavská 42, Modra, v súlade so zákonom, v spolupráci s Okresným úradom Piešťany, pozemkovým a lesným odborom.

Podľa výsledkov prerokovania návrhov a požiadaviek účastníkov a podľa schválených Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia a miestnych pomerov sa s predstavenstvom združenia účastníkov pozemkových úprav v k.ú. Ducové dohodol návrh ZÁSAD. Návrh ZÁSAD sa zverejní verejnou vyhláškou a doručí známym vlastníkom pozemkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, do vlastných rúk. ZÁSADY sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú pozemkové úpravy nariadené.

Po nadobudnutí platnosti ZÁSAD, sa bude podľa týchto ZÁSAD s každým účastníkom individuálne prerokúvať umiestnenie nových pozemkov (v zmysle § 12 ods. 1 zákona).

### A. Zásady vyplývajúce zo zákona o pozemkových úpravách:

- 1) Zhotoviteľ projektu pozemkových úprav prerokuje návrh nového usporiadania (umiestnenie nových pozemkov) s každým vlastníkom na osobnom rokovaní, ak sa nedohodne inak. Z rokovania sa vyhotoví zápis. Na prerokovanie umiestnenia nových pozemkov sa každý vlastník, ktorého miesto pobytu je známe, pozve písomnou pozvánkou. Ak sa vlastník opakovane bez ospravedlnenia rokovania nezúčastní, považuje sa návrh nového usporiadania za prerokovaný (v zmysle § 12 ods. 6 zákona).
- 2) Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania (v zmysle § 6 ods. 4 zákona).
- 3) Slovenský pozemkový fond zastupuje neznámych vlastníkov pozemkov alebo vlastníkov pozemkov, ktorých miesto pobytu nie je známe (v zmysle § 6 ods. 5 zákona).
- 4) Vlastníka môže pri konaní o pozemkových úpravách a teda pri prerokovaní a odsúhlasení návrhu nového usporiadania pozemkov zastupovať splnomocnený zástupca. Ak je účastník zastúpený splnomocnencom, podpis splnomocniteľa na plnomocenstve musí byť osvedčený podľa osobitných predpisov (v zmysle § 6 ods. 6 zákona).
- 5) Za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov k pozemkom vyrovnanie zodpovedajúce hodnote ich pozemkov a trvalých porastov, ktoré sa na nich nachádzajú. Vyrovnanie sa poskytne vlastníkom na nových pozemkoch (v zmysle § 11 ods. 1, 2 zákona).
- 6) Nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami (v zmysle § 11 ods. 3 zákona).
- 7) 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. Pri celkovej výmere do 200 m<sup>2</sup> sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka (v zmysle § 11 ods. 5 zákona).

- 8) So súhlasom vlastníka bude možné prekročiť prípustný rozdiel výmery a hodnoty nových pozemkov v neprospech vlastníka bez nároku na vyrovnanie v peniazoch a ak s tým bude vlastník písomne súhlasiť, nemusia byť dodržané kritériá uvedené v bode 6 (v zmysle § 11 ods. 6 zákona).
- 9) Pozemky, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia, nadobudne do vlastníctva Obec Ducové za náhradu. 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 (v zmysle §11 ods.19, 20 zákona).
- 10) Minimálna výmera nového pozemku na poľnohospodárskej pôde je 400 m<sup>2</sup>. Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 400 m<sup>2</sup>, 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 (v zmysle §11 ods. 15 zákona).
- 11) Vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré nespĺňajú podmienku minimálnej výmery, ak o to vlastník požiada, poskytne sa 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 (v zmysle § 11 ods. 8 zákona).
- 12) Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme doručený na Okresný úrad Piešťany, pozemkový a lesný odbor najneskôr do **31.08.2023**. Po tomto dátume už nie je možné žiadať zmenu, alebo súhlas s vyrovnaním v peniazoch odvolať. Následne na návrh Okresného úradu Piešťany, pozemkového a lesného odboru katastrálny odbor vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami do doby vydania rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav (v zmysle §11 ods. 11 zákona).
- 13) Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré nespĺňajú podmienku minimálnej výmery a ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka a za ktoré nebol uplatnený nárok na vyrovnanie v peniazoch, budú riešené formou spoluvlastníckeho podielu k novým pozemkom, spĺňajúcim podmienku minimálnej výmery (v zmysle §11 ods. 15, 16 zákona).
- 14) Pri zlučovaní pozemkov sa dbá na to, aby nedochádzalo k umiestneniu spoluvlastníckych podielov známych vlastníkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, so spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond do jedného nového pozemku (v zmysle § 11 ods. 15 zákona).
- 15) Nové pozemky vlastníkov zastupovaných Slovenským pozemkovým fondom budú vyčlenené v ucelených častiach so zachovaním primeranosti (v zmysle §11 ods. 15 zákona).
- 16) Schválené všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav nahrádzajú na účely výstavby spoločných zariadení a opatrení rozhodnutie o umiestnení stavby, rozhodnutie o využívaní územia, rozhodnutie o odňatí poľnohospodárskej pôdy a rozhodnutie o vyňatí lesného pozemku (v zmysle §10 ods.7 zákona).

## **B. Zásady stanovené pre projekt pozemkových úprav Ducové**

- 17) Pre účely projektovania nového stavu sa budú scel'ovať pozemky alebo spoluvlastnícke podiely v rámci celého obvodu PPÚ Ducové – jeden projektový blok, ktorý je rozdelený na projekčné celky označené číslom (viť grafickú prílohu).
- 18) Na výmeru spoločných zariadení a opatrení (komunikačné, protierózne, vodohospodárske, ekologické) sa najskôr použijú pozemky vo vlastníctve štátu v poradí: pôvodné neknihované pozemky, ďalšie pozemky štátu a pozemky obce (v zmysle § 11 ods.7 zákona). Keďže v obvode projektu pozemkových úprav nie je dostatok výmery pozemkov vo vlastníctve štátu a obce na spoločné zariadenia a opatrenia tak zvýšnú potrebu pozemkov 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. Percentuálny príspevok jednotlivých účastníkov na tieto opatrenia predstavuje 5,5 % (v zmysle § 12 ods. 8 zákona).

- 19) V obvode projektu pozemkových úprav sú výrazne rozdielne hodnoty pozemkov, preto si vlastníci určili, že nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje 25 % hodnoty pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich časti potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. Pri celkovej výmere do 200 m<sup>2</sup> sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka (v zmysle § 11 ods. 4 zákona).
- 20) Pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia poskytuje ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy.
- 21) Pozemky, na ktorých sú umiestnené stavby vo vlastníctve Trnavského samosprávneho kraja v správe – Správa a údržba ciest TTSK, cesta II. triedy, C II (označené v grafickej prílohe **VZO - 1**, **VZO - 2**) budú vyčlenené do vlastníctva vlastníka uvedenej komunikácie - Trnavský samosprávny kraj. Na reálne zameranú potrebnú výmeru pod cestou II. triedy, C II prispieva Trnavský samosprávny kraj a Slovenský pozemkový fond. Vlastníkom pôvodných pozemkov alebo častí pozemkov, pod týmito zariadeniami, sa táto úbytková výmera pripočíta do nových pozemkov na poľnohospodárskej pôde (v zmysle § 11 ods. 24 zákona).
- 22) Pozemky pod ochrannou hrádzou Váhu (označené v grafickej prílohe **VZO - 3**) prejdú do vlastníctva Slovenskej republiky – v správe Slovenský vodohospodársky podnik, štátna podnik, na potrebnú výmeru prispieva Slovenský pozemkový fond. Vlastníkom pôvodných pozemkov alebo častí pozemkov, pod týmito zariadeniami, sa táto úbytková výmera pripočíta do nových pozemkov na poľnohospodárskej pôde.
- 23) Zlučovanie pozemkov:  
a/ pôvodné pozemky sa budú zlučovať v rámci obvodu projektu do minimálneho počtu nových pozemkov tak, aby bola dodržaná hodnota a druh pozemkov, a pokiaľ možno optimálnej veľkosti a tvaru.  
b/ nové pozemky vlastníka budú umiestnené spravidla v oblasti, kde sa nachádza prevažná väčšina pôvodných pozemkov alebo spoluvlastníckych podielov.
- 24) Z hľadiska primeranosti výmery a hodnoty je hlavným kritériom pridelenia nového pozemku zachovanie výmery nároku vlastníka, ale musí spĺňať zásadu č. 19.
- 25) V prípade požiadavky viacerých vlastníkov na umiestnenie nového pozemku na rovnaké miesto, bude prednostne umiestnený nový pozemok vlastníka, ktorý na tomto mieste vlastní väčšiu výmeru z pôvodných pozemkov.
- 26) Vlastníkom so známym pobytom, ktorí vlastnia v celku výmeru najmenej 400 m<sup>2</sup> sa vyčlenia samostatné pozemky. Vlastníci so známym pobytom, ktorí vlastnia v celku výmeru menšiu ako 400 m<sup>2</sup> sa môžu dohodnúť na podielovom spoluvlastníctve tak, aby po sčítaní ich výmer vznikol nový pozemok s výmerou minimálne 400 m<sup>2</sup>.
- 27) Ak vlastníci, ktorí majú vlastnícke podiely v pozemkoch v príbuzenskom alebo inom vzťahu, požiadajú pri prerokovávaní nových pozemkov o kumulované umiestnenie v nových pozemkoch a ak ich požiadavky nebudú odporovať iným zásadám, tak sa zohľadnia aj príbuzenské vzťahy, prípadne iné odôvodnené vzťahy či záujmy.
- 28) Umiestňovanie spoluvlastníckych podielov známych vlastníkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, so spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov, s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond do jedného nového pozemku je možné len v prípadoch, kde už prebieha dedičské konanie.
- 29) Pod protierózne a ekologické spoločné opatrenia a zariadenia označené v mape, ktorá je prílohou týchto zásad, skratkou: **Z** (Zeľeň), komunikačné zariadenia a opatrenia označené skratkou: **C** (Cesty) a vodohospodárske zariadenia a opatrenia skratkou: **T** (vodný Tok), budú umiestnené pozemky vo vlastníctve Obce Ducové.
- 30) Vlastníkom pôvodných pozemkov alebo častí pozemkov pod spoločnými zariadeniami a opatreniami, ktoré prechádzajú do vlastníctva štátu alebo obce, sa táto úbytková výmera pripočíta do nových pozemkov na poľnohospodárskej pôde.

- 31) V celkoch **I-2, I-7, I-23 a I-24** - plochy podľa územného plánu určené na výstavbu, budú umiestnené nové pozemky vlastníkov, ktorí v týchto celkoch vlastnia pôvodné pozemky.
- 32) V celkoch **43, 9, 69, 25, 17, 41, 3, 42, 18, 4 a 19** budú umiestnené nové pozemky vlastníkov, ktorí v týchto celkoch vlastnia pôvodné pozemky.
- 33) V celkoch **Z-71, Z-72, Z-73** – pozemky pre budúci rozvoj obce, budú umiestnené nové pozemky vlastníkov, ktorí v týchto celkoch vlastnia pôvodné pozemky.
- 34) Na umiestnenie náhradných pozemkov pridelených vlastníkom do náhradného užívania sa nebude prihliadať. Umiestnenie nového pozemku na mieste náhradného pozemku je možné, iba ak by nové umiestnenie nebolo v rozpore s inými uvedenými zásadami, hlavne so zásadou č. 6 a iba ak užívateľ požiadala o umiestnenie na náhradnom pozemku najneskôr pri prerokovaní nového usporiadania pozemkov.
- 35) Pri uplatňovaní zásad umiestnenia nových pozemkov nie je možné požadovať neprimerané použitie jednej zásady pri porušení druhej.
- 36) Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k rôznym nezhodám alebo „sporom“ medzi vlastníckymi alebo pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, odporučí riešenie predstavenstvo hlasovaním na svojom zasadnutí za prítomnosti a dohľadu Okresného úradu Piešťany, pozemkového a lesného odboru.
- 37) Zásady umiestnenia nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktoré sú nariadené pozemkové úpravy. Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo je námietka neopodstatnená (v zmysle § 11 ods. 23 zákona).

V Ducovom dňa: 14.04.2023

Vypracoval: Ing. Róbert Sadloň

MUDr. Slavomír Černok  
predseda predstavenstva  
Združenia účastníkov PÚ v k.ú. Ducové

Ing. Marek Hevier  
vedúci projektu  
OÚ-PN-PLO