

## **Zásady umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“) v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav Chocholná – Velčice, Logistický park Sihot' v časti katastrálneho územia Chocholná – Velčice, podľa zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.**

V zmysle § 11 ods. 18 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“), Okresný úrad Trenčín, pozemkový a lesný odbor (ďalej len „OÚ-TN-PLO“) v spolupráci so zhotoviteľom projektu jednoduchých pozemkových úprav Chocholná – Velčice, Logistický park Sihot' (ďalej len „JPÚ“), firmou Geometra, s.r.o., prerokoval návrhy a požiadavky vlastníkov na určenie nových pozemkov. V súvislosti s ochorením COVID – 19 bolo prerokovanie návrhov a požiadaviek vlastníkov na určenie nových pozemkov vykonané písomnou formou, oznámené listom správneho orgánu zo dňa 19.10.2020. Na základe prerokovaných pravidiel a podľa schválených všeobecných zásad funkčného usporiadania územia (ďalej len „VZFÚ“) v obvode pozemkových úprav a miestnych podmienok boli dohodnuté s prípravným výborom zásady umiestnenia nových pozemkov nasledovne:

### **ZUNP vyplývajúce zo zákona (§ 11):**

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 OÚ-TN-PLO musí zohľadniť úbytky pre spoločné zariadenia a opatrenia podľa § 12 ods. 8 zákona (§ 11 ods. 1 zákona).
2. Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len "nový pozemok"). OÚ-TN-PLO pri výbere nových pozemkov prihliada na prevádzkovo-ekonomické pomery všetkých účastníkov a na okolnosti, ktoré ovplyvňujú využívanie, zhodnocovanie a výnos z pozemkov (§ 11 ods. 2 zákona).
3. Ak zákon 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 (§ 11 ods. 3 zákona).
4. Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu alebo ostatnú pôdu vo výmere do 400 m<sup>2</sup> (minimálna výmera nového pozemku na poľnohospodárskej pôde), 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. 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, alebo ak ide o pozemkové úpravy vykonávané z dôvodov podľa § 2 ods. 1 písm. h) až k) (§ 11 ods. 15 zákona).
5. 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. Pri vzniku rozdielu hodnoty pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav si môžu vlastníci určiť rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov až do výšky 25% v ZUNP. Pri celkovej výmere do 200 m<sup>2</sup> sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka (§ 11 ods. 4 zákona).
6. 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 m<sup>2</sup> sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka (§ 11 ods. 5 zákona).
7. Ak s tým vlastníci súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní dodržané kritériá uvedené v odseku 3 (§ 11 ods. 6 zákona).
8. Ak s tým vlastníci 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. V zmysle § 8d ods. 5 zákona sa vyrovnanie v peniazoch vykoná medzi žiadateľom o JPÚ a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania pozemkových úprav.
9. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu OÚ-TN-PLO nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastník vyrovnanie v peniazoch podľa odseku 8 sa nesmú previesť ani zaťažiť. To neplatí, ak ich nadobudol Slovenský pozemkový fond alebo správca podľa § 11 odseku 17 zákona. Na návrh OÚ-TN-PLO Okresný úrad, katastrálny odbor (ďalej len OÚ-KO) vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami okrem prípadov uvedených v §11 odseku 17 zákona. 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 vlastník písomne upovedomí. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch. Písomný súhlas vlastníka je ešte možné doručiť na OÚ-TN-PLO najneskôr do **30 dní** od doručenia tohto návrhu ZUNP. (§ 11 ods. 11 zákona).
10. Pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia poskytuje ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy nové pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia (§ 12 ods. 8 zákona).
11. Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietať výsledky doterajšieho konania (§ 6 ods. 4 zákona).
12. Ak je účastník zastúpený splnomocnencom, podpis splnomocniteľa na plnomocenstve musí byť osvedčený podľa osobitých predpisov (§ 6 ods. 6 zákona).
13. Ostatné ustanovenia zákona sa použijú primerane.

## **ZUNP vyplývajúce z požiadaviek a návrhov účastníkov:**

14. Tlačivo súhlasu vlastníka s vyrovnaním v peniazoch bolo vlastníkom zaslané spolu s výpisom z registra pôvodného stavu. Písomný súhlas je ešte možné doručiť v lehote 30 dní odo dňa doručenia návrhu ZUNP. Vyrovnanie v peniazoch nebude možné pokiaľ je pri pozemku na liste vlastníctva zapísaná v údajoch katastra nehnuteľností poznámka: Podľa § 39 ods. 2 katastrálneho zákona: „Hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená“. Vyrovnanie v peniazoch bude možné aj za časť pozemkov vlastníka, kde na liste vlastníctva zapísaná v údajoch katastra nehnuteľností nie je zapísaná poznámka: „Hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená“.
15. Vlastníctvo pozemkov, ktoré sa nachádzajú pod existujúcou cestou I/61 a majú na liste vlastníctva vyznačenú poznámku „Hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená“, nebude možné presunúť z pod tejto komunikácie.
16. Pozemky známych vlastníkov, ktorých miesto trvalého pobytu alebo sídla nie je známe (v správe SPF) budú umiestňované vedľa seba resp. do spoluvlastníckeho podielu.
17. Podľa možností sa bude dodržiavať spoluvlastníctvo podľa údajov KN, výnimku budú tvoriť tí spoluvlastníci, ktorých výmera podielu spĺňa zákonom stanovené limity. Zo spoluvlastníctva vlastníkov TV 0 (Vlastník, ktorého miesto trvalého pobytu alebo sídlo je známe) budú vyčlenení vlastníci TV 3 (Vlastník, ktorého miesto trvalého pobytu alebo sídlo nie je známe).
18. Nové pozemky budú navrhnuté tak, aby bol na ne zabezpečený prístup po existujúcich, alebo navrhnutých komunikáciách resp. prístupoch, alebo iným spôsobom (napr. zapísaním ťarchy práva prechodu a podobne).
19. V riešenom území sa nachádzajú verejné zariadenia a opatrenia (VZO). Podľa §12 ods.8 zákona 330/1991 o pozemkových úpravách, Pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia poskytuje ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy nové pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia.
20. Príslušní správcovia štátneho majetku v zmysle zákonov 229/91 Z.z., 330/91 Z.z., 180/95 Z.z., 80/98 Z.z., 220/2004 Z.z. v platnom znení a pod., a iných súvisiacich predpisov, sa budú vyjadrovať za pozemky štátu a za pozemky, ktoré spravujú v zmysle zákona (§ 6 ods. 5 zákona).
21. Hodnota pozemkov v obvode projektu JPÚ bola stanovená znaleckým posudkom, ktorý bol vyhotovený Ing. Ladislavom Horným pod číslom 123/2020 (znalec v obore: Stavebníctvo – odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností.) Bola stanovená jednotná cena pozemku pre všetky pozemky v obvode projektu. (MN § 10 ods. 4. písm. g.)
22. Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k rôznym sporom a nezhodám medzi vlastníkmi, príp. pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, predstavenstvo združenia účastníkov JPÚ (prípravný výbor) na svojom zasadnutí za prítomnosti OÚ-TN-PLO môže zaujať stanovisko k prípadným sporom. Toto stanovisko bude mať odporúčaciu váhu a OÚ-TN-PLO pri riešení sporov môže naň prihliadať.

## **Grafická príloha k návrhu ZUNP JPÚ Chocholná – Velčice, Logistický park Sihot'**

1 – Jeden projekčný blok

